

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Helga Ellingsen	FA - H41	17/837

Saknr	Utval	Type	Dato
033/2018	Formannskapet	PS	24.04.2018
015/2018	Kommunestyret	PS	03.05.2018

Oppstart av byggeprosjekt omsorgsbustader og aktivitetssenter på Hosteland

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Vedtak om bygging KS	17.04.2018
KS vedtak budsjett 2017	17.04.2018
13564846_Masfjorden kommune_referat fra møte 01.02.2017 (5)	17.04.2018
Finansiering av dagaktivitetssentra. 2017docx	17.04.2018
Tilsagn investeringstilskudd	17.04.2018
Prosjektmandat bygging av nye omsorgsbustader og aktivitetssenter Hosteland 1	17.04.2018
Masfjorden kommune_Omsorgsboliger_Perspektiv_2017-08-17	17.04.2018
A_Byggemeldingstegninger 5	17.04.2018
A_Byggemeldingstegninger 4	17.04.2018
A_Byggemeldingstegninger 3	17.04.2018
A_Byggemeldingstegninger 2.etasje	17.04.2018
A_Byggemeldingstegninger 1.etasje	17.04.2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune startar opp byggeprosjekt av 10 nye omsorgsbustadar med tilknytte aktivitetssenter på Hosteland. Prosjektet følgjer retningslinjer jf. økonomireglementet.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Masfjorden kommune vedtok forprosjekt av inntil 10 omsorgsbustader på Hosteland i kommunestyresak 112/2015. Hans Magnar Aarland vart engasjert som prosjektkonsulent, og har hatt ansvar for teikningar og utarbeiding av prosjektet som no er godkjent av Husbanken.

Masfjorden kommune sendte i desember 2016 inn søknad til husbanken om tilskot til 10 omsorgsbustader med eit fellesareal. 01.02.17 vart det gjennomført skype møte med Husbanken, med gjennomgang av prosjektsøknaden jf. vedlegg på referat frå møte med Husbanken. Etter tilbakemelding frå Husbanken gjennomførte kommunen den 30.03.17 nytt møte med brukarar, pårørande, tilsette, HTV og verneombod. Alle pårørande gav tilbakemelding om at dei ynskte eit

bygg med 10 omsorgsbustader, samt eit aktivitetssenter. Pårørande laga eit skriv som argumenterte for at dei ville ha 10 bustader i eit kompleks. Dette vart sendt til Husbanken, saman med nye teikningar utarbeida etter Husbanken sine framlegg.

Etter dette møte har det vore dialog med husbanken på ulike delar av prosjektet, og prosjektet er tilpassa Husbanken sine krav.

Fakta:

Masfjorden kommune fekk den 23.02.18 tilsegn frå Husbanken på investeringstilskot på totalt kr 15 998 000 for 10 nye omsorgsbustader og eit aktivitetssenter. Etter gjennomgang av tilskotsbrevet viser det seg at Masfjorden kommune har fått tilskot utifrå kostnadskalkyle utan mva, mens det står i regelverket til Husbanken at tilskot til slike føremål skal gjevast etter kostnadskalkyle inklusiv mva. Dette er ei sak rådmannen vil følgje vidare, og Masfjorden kommune har sendt inn klage på vedtak om tilskot den 13.03.18. På bakgrunn av dette har Masfjorden kommune fått totalt kr 2 680 000,- mindre enn forventa. Av dette er kr 1 848 000 til omsorgsbustadane, og kr 832 000 til aktivitetssenter.

Aktivitetssenter

I forprosjektet og fyrste søknad til Husbanken var det lagt inn fellesareal på 32 m² i underetasjen, og to fellesrom i hovudetasjen på 53m² og 61m², samt ein personalbase på 28m². I tilbakemelding frå Husbanken var ikkje aktivitet/ fellesareal tydeleg avskilt med bustaddelen. Viss kommunen skulle gå vidare med prosjektet måtte fellesareal/ aktivitetssenter skiljast frå bustaddelen jf. referat frå møte med Husbanken.

I retningslinjer for aktivitetssenter som var gjeldande frå 30.05.12 jf. vedlegg, så kan kommunar som byggjer avskilt aktivitetssenter få 55% tilskot til dette. Det blir ikkje gitt tilskot etter areal, men etter behov. I retningslinjer får ikkje kommunen tilskot til fellesareal i omsorgsbustad, fordi dette skal vere inkludert i investeringstilskotet til heile prosjektet, det same gjeld for personalfasilitetar. I retningslinjer for avskilt aktivitetssenter får ein derimot tilskot til personalfasilitetar som garderobe, kontor, pauserom m.m. fordi dette er ein arbeidsplass. På bakgrunn av dei positive fordelane ein får med eit avskilt aktivitetssenter er dette lagt inn i prosjektet, i staden for å utarbeide fellesareal som skulle nyttast til aktivisering i bustadkomplekset.

Økonomi

10 omsorgsbustader med avskilt aktivitetssenter:

Kalkyle på kostander som er sendt til husbanken som grunnlag for søknad om tilskot:

Dagsenter .													
Det legges til grunn ca 300 m2 dagsenter iht. utarbeidet tegninger.													
							pris		areal	sum inkl mva	sum eks mva		
Med normal standard i Holte sin kalkulasjonsnøkkel for							23 000	Kr/m2	300	6 900 000	5 520 000		
Barnehager, som har omtrent samme oppbygging som dagsenter													
tillegg for utomhusarbeider og grunnarbeider i fast fjell							2 200	Kr/m2	300	660 000	528 000		
										-			
										-			
Omsorgsboliger:										-			
Det legges til grunn ca 1100 m2 til omsorgsboliger iht. utarbeidet tegninger.										-			
							pris		areal	sum	sum eks mva		
Med normal standard i Holte sin kalkulasjonsnøkkel for							29 000	Kr/m2	1100	31 900 000	25 520 000		
Sykehjem omsorgsboliger													
tillegg for utomhusarbeider og grunnarbeider i fast fjell							3 000	Kr/m2	1100	3 300 000	2 640 000		
										-			
										-			
Vinterhage: 50m2							pris		areal	sum			
Isolert bygg med glass , plate på mark. (lagt til grunn pris for isolert lager)							10 000	Kr/m2	50	500 000	400 000,-		
Iht. Holte sin kalkulasjonsnøkkel													

Masfjorden kommune må lånefinansiere (eigenkapital) til aktivitetssenter. Dette er kostnader som kjem i tillegg til omsorgsbustadane. Alle personalfasilitetar blir finansiert gjennom aktivitetssenteret, det same blir fellesareal til brukarane. Det er eit stort behov for eit tilpassa aktivitetssenter til denne brukargruppa. I dag leiger kommunen areal hjå Einekavane AS for kr 100 000 til eit dagtilbod som ikkje fungerer for tilsette eller brukarar. Dette er areal som er svært dårleg tilpassa, det er heller ikkje plass til alle brukarane som treng aktivitetsstilbod.

Personaldelen i aktivitetssenter er heilt naudsynt, fordi dei tilsette i Svingen bu- og avlastning ikkje har tilfredsstillande pauserom, garderobe, kontor m.m. i dag. Dette er eit krav i høve arbeidsmiljølova som ikkje blir tilfredsstilt på ein god måte i dag.

Prosjektplan

Bygging av omsorgsbustader og aktivitetssenter vil bli gjennomført som eit prosjekt, med styringsgruppe, arbeidsgruppe og referansegruppe. Prosjektmandat ligg med som vedlegg til saka.

Gjennomføringsplan:

1. Lyse ut anbod på rådgjevarteneste i høve grunn- og betongfag, VVS fag og elektrofag i april 2018.
2. Prosjektet blir lyst ut på anbod innan juni 2018 jf. reglar for offentleg anskaffing.
3. Vurdering etter innhenting av tilbod om prosjektet er innanfor økonomiske rammer.
4. Søknad om byggjeløyve og godkjenning frå andre offentlege myndigheiter som arbeidstilsynet.
5. Kontraktoppfølgning september 2018
6. Byggestart oktober 2018
7. Prosjektleiari har ansvaret for å kontrollere at byggjearbeide vert gjennomført innan løvingsramma.
8. Kommunen leiger ekstern byggjeleiari for å sikre oppfølging av byggjeprosessen.
9. Prosjektleiari har ansvar for å orientere som status til styringsgruppa og politiske organ undervegs i prosjektet.
10. Omsorgsbustader med avskilt aktivitetssenter er ferdigstilt innan 01.01.2020.

I tilsegnsbrev frå Husbanken står det at kommunen skal starte opp arbeidet med bygging i løpet av hausten 2018, og at bygget skal vere ferdig hausten 2019.

Konklusjon

Masfjorden kommune startar opp byggeprosjekt av 10 nye omsorgsbustadar med tilknytta aktivitetssenter på Hosteland. Prosjektet følgjer retningslinjer jf. økonomireglementet.

Formannskapet - 033/2018

FS - behandling:

Helse og omsorgsleiar Helga Ellingsen og teknisk sjef Roald Kvingedal møtte til denne saka og svara på spørsmål.

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Masfjorden kommune startar opp byggeprosjekt av 10 nye omsorgsbustadar med tilknytta aktivitetssenter på Hosteland. Prosjektet følgjer retningslinjer jf. økonomireglementet.

Kommunestyret - 015/2018

KS - behandling:

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

Masfjorden kommune startar opp byggeprosjekt av 10 nye omsorgsbustadar med tilknytta aktivitetssenter på Hosteland. Prosjektet følgjer retningslinjer jf. økonomireglementet.