



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Komite Folk	23.11.2016	
Formannskapet	29.11.2016	
Kommunestyret	12.12.2016	

Elvarheim og Varpet nybygg

Rådmannens forslag til vedtak:

Varpet inkludert personaldel og to leiligheter tilknyttet samme bygg rives og erstattes av nytt bygg i henhold til skisse som er utarbeidet i samarbeid med brukere av bygget.

Det bygges i tillegg en skjermet bolig med personalrom i henhold til skisse. Total antall leiligheter blir da 6 stk.

Kostnader inkludert inventar innarbeides i budsjett 2017 og Økonomiplan 2017-2020 som eget tiltak, med forutsetninger om lånefinansiering og søknad/tilsagn om tilskudd fra Husbanken. Endelig beslutning om gjennomføring tas slik i selve behandlingen av Budsjett 2017 og økonomiplan 2017-2020.

Vedlegg

- 1 A30-01 Snitt og Perspektiv
- 2 A40-01 Fasader
- 3 A 20-03 Huset
- 4 A20-01 Plan 1. etasje
- 5 A10 Situasjon utenomhus
- 6 Presisering av vedtak
- 7 Særutskrift Elvarheim- nybygg, ombygging og renovering
- 8 Anbudsprotokoll skisser

Bakgrunn for saken:

Viser til KO sak 2016/2031 den 27.09.2016 vedrørende Elvarheim- nybygg, ombygging og renovering. Saken er tidligere behandlet i komite Folk den 7.09.2016 og i formannskap den 13.09.2016

Det ble avholdt et møte mellom ordfører, enhetsleder og rådmann den 3.10 for å gjennomgå og tydeliggjøre innholdet i vedtaket

Saksopplysninger:

Elvarheim bofellesskap fremstår som meget nedslitt og rapporter viser til store fuktskader med oppvekst av sopp. Et enstemmig kommunestyre gjorde den 27.9.2016 følgende vedtak:

1. Det bes om at administrasjonen arbeider videre med nybygg på varpet med tilsvarende antall boliger som i dag. I tillegg innlemmes utbygging av skjerma boligenhet i prosjektet. Disse tiltakene innarbeides i budsjettforslaget for 2017.
2. Representant for de ansatte må være med i planleggingsprosessen, for å bruke de erfaringer de ansatte har om behovet for brukerne.
3. Videre utredning av prosjektet forankres i komite folk.

Kravspesifikasjon ble sendt til tre potensielle arkitektfirma som kunne få utarbeidet skisse samt estimere kostnader. Disse var Arkideco AS, S.A.K. AS og Letnes arkitektkontor.

På grunn av kort frist i henhold til å innarbeide i budsjett 2017 ble dette kunngjort de aktuelle tilbydere pr. mail. Forventet verdi på tilbudet var under kr. 100 000,-.

Pristilbud innen fristen den 13.10 kom fra Arkideco AS og S.A.K. AS.

S.A.K. AS ble valgt da deres tilbud tok høyde for minimum to møter med brukerne/ansatte.

Vurdering:

I et langsiktig perspektiv ser man et stort behov for et velfungerende bofellesskap. Dette krever stabil og velkvalifisert bemanning og stabilitet blant personalet. Dette blir ivaretatt i et nytt bygg hvor arbeidsforhold vil bli betydelig bedre enn i dag

Et nytt bygg som kan inkludere et fleksibelt dagsenter for brukere med forskjellige behov vil kunne bidra med å bedre livskvalitet for både beboere i bofellesskapet og for andre innbyggere på Frosta med behov for dette.

Ved å inkludere lokaler for psykiatri, rus og frivillighet får man et samlet fagmiljø og et mangfoldig tilbud til brukerne.

Økonomiske konsekvenser:

Prosjektet vil behøve betydelige investeringer. Beregninger fra S.A.K. AS v/ arkitekt Geir Morten Holltrø estimerer byggekostnader på kr. 9 340 000,- eks mva.

I tillegg kommer mva. kr 2 335 000,- anbefalte reserver på 5 % og en sikkerhetsmargin på 10 %, som totalt utgjør kr. 1 401 000,-
Behovet for inventar er estimert til kr 300 000,-
Totalt kr. 13 376 000,- inkl. mva.

Tilskuddssatser for 2016

*Gjennomsnittet av den statlige tilskuddsandel pr. boenhet er 50 prosent av maksimalt godkjente anleggskostnader. Dette fordeles **med 45 prosent pr. omsorgsbolig** og 55 prosent pr. sykehjemsplass.*

Anleggskostnadene pr. boenhet i omsorgsboliger og sykehjem, er 3 060 000 kroner i landet for øvrig . De maksimale tilskuddssatsene er 1 377 000 kroner for en omsorgsbolig og 1 683 000 kroner for en sykehjemsplass.

Det kan også gis inntil 55 prosent utmåling av tilskudd der det etableres egne lokaler for dagaktivitetstilbud i tilknytning til allerede eksisterende omsorgsboliger. Det er en forutsetning at dagaktivitetstilbudet omfatter beboerne i omsorgsboligene, men tilbudet kan også benyttes av andre som har et slikt behov. Veiledende størrelse på lokaler til dagaktivitetstilbud er 10 kvm pr. bruker.

Dagsenter med personalfasiliteter utgjør en stor andel av de totale kostnadene og tilskudd pr. 2016 vil utgjøre inntil 55 % om samme ordning opprettholdes i 2017.

For omsorgsboligene vil tilskuddet være 45 % av bygge kostnadene.

Totalt for hele prosjektet vil ca. 50 % av byggekostnader kunne forventes refundert som tilskudd fra Staten.

Konsekvenser for folkehelse:

Vil bidra positivt for helsa til de som bor der og bruker dagsenteret. Det er ikke grunn til å tro at det vil påvirke folkehelsen på et generelt grunnlag for befolkningen i Frosta kommune.

Konsekvenser ytre miljø:

Dette vil bidra til et godt arbeidsmiljø og til et fint ytre miljø for beboere i bofelleskapet samt for brukere av dagsenteret.

Konklusjon:

Varpet inkludert personaldel og to leiligheter tilknyttet samme bygg rives og erstattes av nytt bygg i henhold til skisse som er utarbeidet i samarbeid med brukere av bygget.

Det bygges i tillegg en skjermet bolig med personalrom i henhold til skisse. Total antall leiligheter blir da 6 stk.

Kostnader inkludert kostnader til inventar innarbeides i budsjett 2017 og lånefinansieres.

Det søkes tilskudd i henhold til gjeldende regelverk fra Husbanken

Arne Ketil Auran
Rådmann

