

Saksframlegg

OMSORGSBOLIGER NYTUNET ØKNING AV RAMME FOR PROSJEKTET

Arkivsaknr: 09/659	Arkiv: K1-613, K2-H34
Saksbehandler: Håkon Dollis	

Saksgang:	Møtedato:	Saksnummer:
Kommunestyret	17.03.2010	010/10

RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Kommunestyret velger alternativ 1 som utbyggingsalternativ og ber byggekomiteen videreføre sitt arbeid i tråd med fullmakter gitt i økonomireglementet ut fra dette alternativet.
2. Det tilleggsbevilges kr. 4.000.000 utover tidligere bevilgning. Beløpet finansieres med lån. Lån tas opp over 30 år, og rådmannen gis fullmakt til å ta opp lånet; ref. økonomireglementet.

Vedlegg: Sak 08/09 i kommunestyret

BAKGRUNN

Prosjektering av omsorgsboligene i Nytunet har foregått over en lengre tidsperiode. Det dreier seg i utgangspunktet om 4 leiligheter for 4 yngre beboere.

Vedtatt ramme for prosjektet har vært 12 millioner kroner inkludert mva.

Det vises også til vedlagt kommunestyresak 08/09, der rammer for prosjektet og byggekomiteens arbeid ble lagt.

Saksbehandler startet arbeidet med prosjektet våren 2009, med en gjennomgang av tidligere forslag til løsning sammen med ansatte ved Litjtunet. I dialog med disse og pårørende til dem som skal flytte inn i boligene, kom vi fram til en planløsning vi mente tilfredstilte behovene. I tillegg planla vi vaktrom/soverom for betjening, kontor for omsorgstjenesten, garderober for ansatte samt et møterom. Da vårt skisseprosjekt var ferdig, ble prosjektering av omsorgsboligene lagt ut på åpent tilbud der 10 tilbydere meldte sin interesse for å stå for prosjekteringen. Rambøll hadde det, for Rindal kommune, mest fordelaktige tilbudet og ble engasjert til oppdraget med å prosjektere bygget.

Underveis i denne prosjekteringen ble undertegnede gjort kjent med at det innenfor prosjektet også var ønske om en bredere gjennomgang av arealet øst for og nord for omsorgsboligen for å løse en del trafikale utfordringer, varelevering til Helsetunet samt flytting av carporter.

Området som skal inngå i prosjektet ble derfor økt noe etter at kommunestyret gjorde sitt vedtak om utbygging i KS 08/09. Denne økningen/utvidelsen har så langt vært ”vedtatt” kun i byggekomiteen. Den ligger i dag på kommunestyrets bord.

Bestillingen til Rambøll ble derfor også utvidet i tråd med byggekomiteen ”vedtak”. Entreprisen har vært ute på anbud, og vurderingen av anbudene er i avslutningsfasen. Når innstilling om hvilket anbud som skal antas blir kunngjort til anbyderne har disse 2 ukers klagefrist, så en finner det uhensiktsmessig å ta det med i saksfremstillingen her. Dette er også, i følge Rindal kommune sitt økonomireglement, byggekomiteen sin oppgave og ansvar.

De innkommende anbudene viser at rammen som tidligere ble gitt ikke holder.

I det etterfølgende presenteres en forventet kostnad for gjennomføring av prosjektet.

VURDERING

Det tas utgangspunkt i en antatt kontraktssum for anbudet. For alt 2 er de kostnader som er relatert til carport i betong samt en del grunnarbeider uttrekt.

I anbudet for ”full utbygging”(alt. 1) i tråd med byggekomiteens vedtak, er det noen elementer som ikke er tatt med.

For disse elementene er det laget et kostnadsoverslag på kr. 560.000,-

Det er behov for utarbeidelse av arbeidstegninger og detaljtegninger underveis i byggeprosessen. Erfaringsmessig blir det også behov for konsulentbistand underveis. Videre er det ønskelig med deltakelse av de prosjekterende på ferdigbefaring. Det er anslått et behov her basert på erfaringstall.

Det er ikke satt av midler til møbler og utstyr. Bygget inneholder et stort fellesareal med stue og spiseplass for beboerne. Det blir også et møterom og kontor samt soverom for betjening som må møbleres.

Bygget som skal settes opp er et nybygg, så behovet for uforutsette kostnader er begrenset, men erfaringsmessig vil det alltid dukke opp uforutsette kostnader. I er det knyttet noe usikkerhet til grunnforholdene da disse er delvis myr. Det er derfor anslått en uforutsettpost på 5 %.

Hjemmetjenesten har signalisert at det er behov for en 40 % stilling i forbindelse med byggingen og gjennom byggeperioden.

Husbankens tilskuddsordning til sykehjemsplasser og omsorgsboliger er noe endret i forhold til tidligere år. I tidligere ramme for prosjektet er det regnet med et tilskudd fra Husbanken som lå 1,3 millioner høyere enn det som gis i dag. Det gis ikke tilskudd til fellesareal.

Følgende to alternativer kan foreslås; alt.1 og alt 2:

Alternativ 1. Full utbygging med carporter og trafikal løsning på nord- og østsida.

(Klart mest i tråd med kommunestyrets vedtak i sak 08/09)

Byggeprosjekt med bygging av Nytunet omsorgsboliger,

Omlegging av parkeringsplass på den andre siden av vegen.

Bygging av carporter inn i bakken der flaggstangen utenfor Helsetunet står i dag.

Etablering av parkeringsplasser og grøntarealer samt trapp ned ved siden av carportene.

Terrasse med tredekke på taket av carporten med rekkverk.

Alternativ 2. Nytunet med carporter i tre. Ingen utbygging på nordsida av veien.

Bygging av Nytunet omsorgsboliger uten carporter på nordsiden av veien.

Det utføres ikke noe arbeider utenom selve byggetomta.

Området ved Helsetunet vil da være som det er i dag.

Det settes opp en carport i tre på tomta til Nytunet.

NYTUNET

	Alt 1	Alt 2
Anbud	10 220	9 832
Elementer som pr. dato kun er kostnadsberegnet	560	
Detalj prosj/ark tjenester i byggeperioden	320	300
Inventar / utstyr	200	200
5 % uforutsett	539	492
Carport i tre på tomt		400
	11 839	11 224
40 % stilling hjemmetjenesten	100	100
Sum eks mva	11 939	11 324
Budsjett (netto(eks mva))	9 250	9 250
Underskudd	-2 689	-2 074
Tapt tilskudd	-1 300	-1 300
Behov for budsjettregulering	-3 989	-3 374

Fra Eldrerådet i Rindal er det kommet et innspill om at de ønsker en gangvei fra parkeringsplassen øst for Nytunet vestover ned til Trollbanen på sørsiden av nybygget. En slik vei vil ha en kostnad på om lag 350.000,- med asfaltdekke. Dette forslaget er ikke inkludert i noen av alternativene, men nevnes om kommunestyret finner rom for å prioritere dette.

RÅDMANNENS KORTE KOMMENTAR.

Rådmannen er i tvil om alternativ 1 eller 2 bør velges.

Rindal kommune har et ambisiøst investeringsprogram framover og alle investeringer bør være helt nødvendige.

Rådmannen ser at en her løser viktige behov for ca. kr. 600.000 og velger å anbefale alternativ 1.