

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Kvam formannskap	10.06.2020	068/20
Kvam heradsstyre	16.06.2020	086/20
Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne og eldre	08.06.2020	016/20

Avgjerd av:	Arkiv: N-133, GBNR-125/0024, TYPE-O	Arkivsaknr
Saksh.: Skeie, Tore	Objekt:	17/1073 - 75

Strandebarm omsorg - revidert forprosjekt 2020

Behandling i politiske utval:

08.06.2020, RMNFE- 016/20 Vedtak:

Alternativ 2:

At planlegging og gjennomføring av nytt omsorgssenter på Tangerås, Strandebarm omsorg, vert igangsett på følgjande vilkår:

- 1. kostnadsramme for prosjektet er 150 mill inkl mva*
- 2. finansiering er sikra ved investeringstilskot frå Husbanken, sal av eigedomar, bruk av fonds ved Strandebarmheimen, mva-kompensasjon og låneopptak innanfor godkjende kommunale budsjetttrammer*
- 3. bygget skal dekkja behovet for 26 plassar til heildøgnsomsorg, base for heimetenester, dagsenter, lokale for administrative tenester, legekontor, fysioterapeut, medisinske servicefunksjonar, og lokalt produksjonskjøkken*
- 4. bygg og utomhusareal skal vera utforma slik at det stimulerer til aktivitet og trivsel for brukarar, tilsette og folk i nærmiljøet.*
- 5. val av materialar og tekniske løysingar samt utforming av bruksareal rundt bygget skal ivareta kravet til eit berekraftig miljø*

10.06.2020, FSK- 068/20 Vedtak:

Alternativ 2:

At planlegging og gjennomføring av nytt omsorgssenter på Tangerås, Strandebarm omsorg, vert igangsett på følgjande vilkår:

- 1. kostnadsramme for prosjektet er 150 mill inkl mva*
- 2. finansiering er sikra ved investeringstilskot frå Husbanken, sal av eigedomar, bruk av fonds ved Strandebarmheimen, mva-kompensasjon og låneopptak innanfor godkjende kommunale budsjetttrammer*
- 3. bygget skal dekkja behovet for 26 plassar til heildøgnsomsorg, base for heimetenester, dagsenter, lokale for administrative tenester, legekontor, fysioterapeut, medisinske servicefunksjonar, og lokalt produksjonskjøkken*
- 4. bygg og utomhusareal skal vera utforma slik at det stimulerer til aktivitet og trivsel for brukarar, tilsette og folk i nærmiljøet.*
- 5. val av materialar og tekniske løysingar samt utforming av bruksareal rundt bygget skal ivareta kravet til eit berekraftig miljø*

16.06.2020, HST- 086/20 Vedtak:

At planlegging og gjennomføring av nytt omsorgssenter på Tangerås, Strandebarm omsorg, vert igangsett på følgjande vilkår:

- 1. kostnadsramme for prosjektet er 150 mill inkl mva*
- 2. finansiering er sikra ved investeringstilskot frå Husbanken, sal av eigedomar, bruk av fonds ved Strandebarmheimen, mva-kompensasjon og låneopptak innanfor godkjende kommunale budsjetttrammer*
- 3. bygget skal dekkja behovet for 26 plassar til heildøgnsomsorg, base for heimetenester, dagsenter, lokale for administrative tenester, legekontor, fysioterapeut, medisinske servicefunksjonar, og lokalt produksjonskjøkken*
- 4. bygg og utomhusareal skal vera utforma slik at det stimulerer til aktivitet og trivsel for brukarar, tilsette og folk i nærmiljøet.*
- 5. val av materialar og tekniske løysingar samt utforming av bruksareal rundt bygget skal ivareta kravet til eit berekraftig miljø*

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kvam heradsstyre vedtek:

Alternativ 1:

Før vidare planlegging og gjennomføring av nytt omsorgssenter på Tangerås, Strandebarm omsorg, vert sett i gang, skal det gjennomførast ein analyse av framtidig behov for omsorgstilbod i området, og vurderast alternative løysingar for å imøtekomma desse, i tråd med føringane for ei dreining av tenestetilbodet i utviklingsprosjektet for pleie- og omsorgstenester – «Eit godt liv der me bur – tenester for framtida, meistring og deltaking».

Alternativ 2:

At planlegging og gjennomføring av nytt omsorgssenter på Tangerås, Strandebarm omsorg, vert igangsett på følgjande vilkår:

1. kostnadsramme for prosjektet er 150 mill inkl mva
2. finansiering er sikra ved investeringstilskot frå Husbanken, sal av eigedomar, bruk av fonds ved Strandebarmheimen, mva-kompensasjon og låneopptak innanfor godkjende kommunale budsjetttrammer
3. bygget skal dekkja behovet for 26 plassar til heildøgnsomsorg, base for heimetenester, dagsenter, lokale for administrative tenester, legekontor, fysioterapeut, medisinske servicefunksjonar, og lokalt produksjonskjøkken
4. bygg og utomhusareal skal vera utforma slik at det stimulerer til aktivitet og trivsel for brukarar, tilsette og folk i nærmiljøet.
5. val av materialar og tekniske løysingar samt utforming av bruksareal rundt bygget skal ivareta kravet til eit berekraftig miljø

Samandrag:

Sak om utbygging av Strandebarmheimen, no Strandebarm omsorg, har lege på ynskjelista i mange år, og vore opp til politisk handsaming i fleire rundar frå 2017 og framover. Omfang og løysingar har vore diskutert fleire gonger, og rådmannen legg no fram eit revidert forprosjekt.

Revidert forprosjekt 2020

I påvente av at kommuneplanen sin arealdel skulle verta godkjend (okt 2019), og at reguleringsplan-arbeidet kom i gang (oppstart hausten 2019), vart ein del førebunde arbeid som arkeologisk avgraving og steinfylling på tomta utført i nov 2019-mars 2020.

Planløyising av bygget og utearealet vart justerte. Kalkylen vart oppdatert og deretter kostnadsreduert ved areal-reduksjon og andre kostnadsreduserande tiltak.

Det reviderte forprosjektet viser flg tal for investering, finansiering og drift:

INVESTERING		DRIFTSKOSTNADER (årlege)	
Areal (m2)	3 030 redusert til ca 2 900 m2	Drift helse/omsorg (redusert 1.5 årsverk)	-1.3 mill
Kostnad	120 mill eks mva 150 mill inkl mva	FDV bygg (reinhold, energi, vedlikehald etc)	0
Arealkostnad (kr/m2) inkl mva	51 700	Årlege kapitalkostnader (5.5% av lån)	3.9 mill
Finansiering		Endra husleiger	-0.4 mill
Mva -komp	30 mill		
Investeringstilskot	40 mill		
Ekstra-tilskot	4 mill		
Husbanken	3 mill		
Salsgevinst	1.2 mill		
Fonds	71.7 mill		
Strandebarmheim			
Lån			

		Sum endra årlege driftskostnader i høve til dagens	2.2 mill
--	--	---	-----------------

Til trass for fleire tiltak for å ta ned investeringsramma og godt arbeid med å skaffa tilskot, aukar behovet for lån med om lag 10 mill.kr., slik at 71,7 mill.kr. i auka lån må finansierast over drift. Endring i brukargruppe og konvertering av 13 institusjonsplassar til 13 heildøgns omsorgsplassar samt oppgradering av 6 trygdebueiningar til omsorg vil kunna gje ytterlegare innsparingar i drifta ved at husleiga aukar totalt sett. Likevel er dette ein usikker post og 0.4 mill er lagt inn her basert på skilnad mellom husleige på trygdebustad og omsorgsbueining i dag. Ved å byggja nytt på eitt plan og å ta i bruk meir velferdsteknologi er det realistisk at drifta kan reduserast med om lag 1,5 årsverk, dvs ca 1.3 mill. årleg. Me står likevel igjen med ein netto auke på 2,2 mill.kr. som må finansierast med andre driftsinnsparingar. Samstundes har rådmannen fått i oppdrag å leggja fram moglege innsparingstiltak på grunn av dei økonomiske utfordringane kommunen har i komande økonomiplanperiode.

Rådmannen ser at det i tillegg til dei økonomiske utfordringane, kan verta utfordrande å rekruttera medarbeidarar til eit relativt lite fagmiljø, og tilby heiltidsstillingar her. Ut frå føringane som ligg i Agenda Kaupang-rapporten, med ei dreining til meir heimebasert omsorg, og færre lokasjonar, tilrår rådmannen at det må gjerast ein ny behovsanalyse før sjølv investeringsprosjektet vert sett i gang, og alternative løysingar må vurderast dersom analysen tilseier at behovet som lagt til grunn for prosjektet, kan løysast betre på andre måtar.

Vedlegg i saka:

08.06.2020 Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne og eldre

Framlegg til vedtak alternativ 2 vart samrøystes vedteke

RMNFE- 016/20 Vedtak:

Alternativ 2:

At planlegging og gjennomføring av nytt omsorgssenter på Tangerås, Strandebarm omsorg, vert igangsett på følgjande vilkår:

1. kostnadsramme for prosjektet er 150 mill inkl mva
2. finansiering er sikra ved investeringstilskot frå Husbanken, sal av eigedomar, bruk av fonds ved Strandebarmheimen, mva-kompensasjon og låneopptak innanfor godkjende kommunale budsjettammer
3. bygget skal dekkja behovet for 26 plassar til heildøgnsomsorg, base for heimetenester, dagsenter, lokale for administrative tenester, legekantor, fysioterapeut, medisinske servicefunksjonar, og lokalt produksjonskjøkken
4. bygg og utomhusareal skal vera utforma slik at det stimulerer til aktivitet og trivsel for brukarar, tilsette og folk i nærmiljøet.

5. val av materialar og tekniske løysingar samt utforming av bruksareal rundt bygget skal ivareta kravet til eit berekraftig miljø

10.06.2020 Kvam formannskap

Saksordførar: Evy Kleivane

Røysting:

Alternativ 1 lagt fram av FRP ved Frode Nygård, fekk 2 røyster og fall.

Alternativ 2 lagt fram av SP ved Jostein Ljones, fekk 7 røyster og vart vedteke.

FSK- 068/20 Vedtak:

Alternativ 2:

At planlegging og gjennomføring av nytt omsorgssenter på Tangerås, Strandebarm omsorg, vert igangsett på følgjande vilkår:

1. kostnadsramme for prosjektet er 150 mill inkl mva
2. finansiering er sikra ved investeringstilskot frå Husbanken, sal av eigedomar, bruk av fonds ved Strandebarmheimen, mva-kompensasjon og låneopptak innanfor godkjende kommunale budsjettammer
3. bygget skal dekkja behovet for 26 plassar til heildøgnsomsorg, base for heimetenester, dagsenter, lokale for administrative tenester, legekantor, fysioterapeut, medisinske servicefunksjonar, og lokalt produksjonskjøkken
4. bygg og utomhusareal skal vera utforma slik at det stimulerer til aktivitet og trivsel for brukarar, tilsette og folk i nærmiljøet.
5. val av materialar og tekniske løysingar samt utforming av bruksareal rundt bygget skal ivareta kravet til eit berekraftig miljø

16.06.2020 Kvam heradsstyre

Kvam FrP fremmer alternativ 1.

Kvam ap framjar rådmannen sitt alternativ 2 til vedtak

Tilråding frå FSK fekk 20 røyster og vart vedteke

Framlegg frå FRP fekk 6 røyster og fall mot 20 røyster

HST- 086/20 Vedtak:

At planlegging og gjennomføring av nytt omsorgssenter på Tangerås, Strandebarm omsorg, vert igangsett på følgjande vilkår:

1. kostnadsramme for prosjektet er 150 mill inkl mva
2. finansiering er sikra ved investeringstilskot frå Husbanken, sal av eigedomar, bruk av fonds ved Strandebarmheimen, mva-kompensasjon og låneopptak innanfor godkjende kommunale budsjetttrammer
3. bygget skal dekkja behovet for 26 plassar til heildøgnsomsorg, base for heimetenester, dagsenter, lokale for administrative tenester, legekontor, fysioterapeut, medisinske servicefunksjonar, og lokalt produksjonskjøkken
4. bygg og utomhusareal skal vera utforma slik at det stimulerer til aktivitet og trivsel for brukarar, tilsette og folk i nærmiljøet.
5. val av materialar og tekniske løysingar samt utforming av bruksareal rundt bygget skal ivareta kravet til eit berekraftig miljø

Planar

Det er ønskeleg å stimulera til bruk av miljø- og energimessig gode løysingar både i materialval og tekniske anlegg. Dette inkluderer t.d. bruk av massivtre, fornybare energikjelder som solenergi og solfangarar, vegetasjon som bidreg til biologisk mangfald, infiltrasjon og fordrøying av flaumvatn. Desse faktorane vert baka inn i konkurransegrunnlaget.

Bortfall av grønt tak og svalgang er ei svekking av bygget sin estetikk, og det er ønskeleg med tilvalspris på dette i ein totalentreprise.

Nokre deler av arealet rundt bygget kan kanskje utførast på dugnad eller ved særleg sponning for å verta komplett ved ferdigstilling.

Økonomi

Den nye kalkylen på 150 mill inkl mva summen samsvarar godt med tidlegare prosjekt-kostnad på 127 mill inkl mva, oppjustert for prisstigning frå 2018 til 2022 og med avsett post for reservar. Reservepott skal dekkja uspesifiserte kostnader og endringar i prosjektet, endring i valutakurs, «korona-effekt» etc.

· Dagens drift på Strandebarmheimen og nytt bygg på eitt plan

Pleie og omsorg i Strandebarm driv kostnadseffektivt ved at dei til ei kvar tid utnyttar ressursane effektivt. Det er viktig å vidareføra det som fungerer godt inn i ny bygningsmasse, mellom anna felles personellbase og fleksibel bruk av ressursar.

I nytt bygg på eitt plan vil det vera mogleg at dagens ordning med 1 (ein) personellbase kan vidareførast.

For bebuarane vil dette verta opplevd som ein kvalitetsmessig betra bu-situasjon, og dei vil alle ha lett tilgjenge til alle fasilitetar i bygget.

Denne modellen vil sikra ein meir fleksibel bruk av personalressursane. Tida som i dag vert nytta til å forflytta bebuarane mellom etasjane, vert frigjort.

Organisering av hjelp og tilsyn vert enklare, og det vert meir effektivt å gje hjelp om alle bebuarromma er i same høgda.

Ved å byggja nytt på eitt plan og å ta i bruk meir velferdsteknologi er det realistisk at drifta kan reduserast med om lag 1,5 årsverk, dvs ca 1.3 mill. årleg.

- *Årlege kapitalkostnader*

Her er rekna 5.5% p.a. av berekna lånesum.

Salsgevinst for dagens Strandebarmheim er høgst usikker, men er i kalkylen sett til 3 mill.

I dagens Strandebarmheim er 6 bueiningar definert som trygdebustader. I nytt senter vil alle bueiningane verta likt utstyrte og klassifiserte som «omsorgsbustader». Stipulerte endra husleiger er noko usikre, og er avhengig av kven bebuarane er. I sum kan dette tilføra moglegvis tilføra ca 0.4 mill kr/år i auka husleigeinntekter. Denne summen er lagt inn i kalkulerte driftskostnader.

- *FDV bygg*

Nytt bygg vil ha mindre driftskostnader pr areal. Denne gevinsten er likevel forventa å bli nulla ut ved at arealet aukar vesentleg i høve til dagens areal samt at komfort-nivået truleg vil auka. Dagens areal i Strandebarmheimen er ca 1.950 m² mot ca 2.900 m² på det nye omsorgssenteret.

Risiki ved prosjektet

Nokre vesentlege risiki er identifiserte:

1. problem med sal og etterbruk av noverande Strandebarmheim. Tiltak: Ingen enkle avbøtande tiltak.
2. endringar i tilskotsregimet til Husbanken som går i retning av å gje tilskot berre til netto-auke i talet på omsorgs- og sjukeheims plassar i kommunen. Tiltak: Endeleg søknad om tilskot snarast råd etter politisk godkjent prosjekt, før krav om netto-auke i omsorgsplassar slår inn.
3. Kostnadssprekk og dårleg framdrift. Tiltak: sterk oppfølging i planleggings- og gjennomføringsfasen.

Oppsummering:

Føreliggjande planar er godt gjennomarbeidde, og vil gje eit omsorgssenter som er framtidsretta. Det er tenkt heilskap i utforming av bygg og uteareal.

Konsept med eit sentralt glass-tekt atrium er interessant både kostnadmessig og ikkje minst trivselsmessig. Det vil også opplevast som mindre institusjonsprega enn tradisjonelle løysingar. Prosjektet kan gjennomførast i totalentrepriseform basert på det reviderte forprosjektet.

Før me går vidare med prosjektet, må me likevel vurderer behovet som ligg til grunn, då dei langvarige konsekvensane for drifta er auka i dei økonomiske utfordringane til kommunen, og me ikkje har råd til å gjera feilinvesteringar. Finnest det andre løysingar, som samla gjev kommunen eit betre tilbod, må me få fram dette no.

