

# MØTEINNKALLING

## Kommunestyret

**Dato:** 12.03.2018 kl. 09:00

**Sted:** Kommunestyresalen

**Arkivsak:** 14/00584

**Arkivkode:**

Mulige forfall meldes snarest til ordføreren.

SAKSKART			Side
<b>Saker til behandling</b>			
<u>7/18</u>	14/00157-137	Ibestad sykehjem og omsorgsboliger - revidert kostnadsramme	2
		Etter saksbehandlingen blir det arbeidsmøte vedrørende vår samfunnsplan. Papirer ligger vedlagt	

Hamnvik, 06.03.2018

Dag Sigurd Brustind  
ordfører

## Saker til behandling

### 7/18 Ibestad sykehjem og omsorgsboliger - revidert kostnadsramme

Arkivsak-dok. 14/00157-137  
Arkivkode. B  
Saksbehandler Helge Høve

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskap	22.02.2018	17/18
2 Kommunestyret	12.03.2018	7/18

**Formannskapet har behandlet saken i møte 22.02.2018 sak 17/18**

#### Møtebehandling

AFL/H/SP fremmet følgende forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar ny kostnadsramme for sykehjem og omsorgsboliger på 121,5 millioner kroner pluss 16,9 millioner i reserver og byggelånsrente på kroner 2 millioner (totalt kroner 140,4 millioner).
2. Følgende besparelser gjennomføres;
  - Løst inventar reduseres med kroner 0,5 millioner.
  - Varmepumpe og energibrønner tas ut. Besparelse kroner 1,0 million.
  - Fysioterapi tas ut med mindre langsiktig kontrakt tegnes (samme vilkår som i pkt. 4). Besparelse kroner 3,3 millioner.
  - Utearealer reduseres med 1 million kroner (berører ikke sansehager).
  - reserver reduseres til 16,9 millioner
3. Omsorgsbolig 2 skal bygges som små leiligheter i tråd med eldrerådets merknad.
4. Tannklinikk bygges under forutsetning av inngått langsiktig leieavtale på minst 10 år med leieinntekter som dekker kommunens kostnader i minimum samme periode.
5. Kommunestyret forutsetter at tilskudd fra staten innvilges.
6. Det skal i anbudet tas forbehold om kommunestyrets godkjenning dersom anbudspris er høyere enn kommunestyrets budsjettvedtak.
7. Økt budsjettamme innarbeides i budsjett og økonomiplan ved første revidering.

### **Votering**

Det ble votert over rådmannens forslag til vedtak opp mot forslag fra AFL/H/SP. Forslag fra AFL/H/SP ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

1. Kommunestyret vedtar ny kostnadsramme for sykehjem og omsorgsboliger på 121,5 millioner kroner pluss 16,9 millioner i reserver og byggelånsrente på kroner 2 millioner (totalt kroner 140,4 millioner).
2. Følgende besparelser gjennomføres;
  - Løst inventar reduseres med kroner 0,5 millioner.
  - Varmepumpe og energibrønner tas ut. Besparelse kroner 1,0 million.
  - Fysioterapi tas ut med mindre langsiktig kontrakt tegnes (samme vilkår som i pkt. 4). Besparelse kroner 3,3 millioner.
  - Utearealer reduseres med 1 million kroner (berører ikke sansehager).
  - reserver reduseres til 16,9 millioner
3. Omsorgsbolig 2 skal bygges som små leiligheter i tråd med eldrerådets merknad.
4. Tannklinikk bygges under forutsetning av inngått langsiktig leieavtale på minst 10 år med leieinntekter som dekker kommunens kostnader i minimum samme periode.
5. Kommunestyret forutsetter at tilskudd fra staten innvilges.
6. Det skal i anbudet tas forbehold om kommunestyrets godkjenning dersom anbudspris er høyere enn kommunestyrets budsjettvedtak.
7. Økt budsjetttramme innarbeides i budsjett og økonomiplan ved første revidering.

### **Saksfremlegg**

#### **Forslag til vedtak/innstilling:**

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

1. Kommunestyret vedtar ny kostnadsramme for sykehjem og omsorgsboliger på 150,4 mill. kroner.
2. Økt budsjetttramme innarbeides i budsjett og økonomiplan ved første revidering.

## Vedlegg:

1. Norconsult – notat om oppdaterte kostnadskalkyler sykehjem og omsorgsboliger
2. Kostnadskalkyle sykehjem – Norconsult
3. Kostnadskalkyle omsorgsboliger – Norconsult
4. Tegninger - Norconsult

## Kort beskrivelse av saken

Kommunestyret vedtok 21.04.2017 lokalisering og prosjekteringsstart innenfor en total ramme på til sammen 123,2 mill. kroner for sykehjem og omsorgsboliger basert på en mulighetsstudie og kostnadskalkyle. Formannskapet vedtok 28.09.2017 at energiform i sykehjem og omsorgsboliger skulle være passivbygg med bergvarme. De økte investeringskostnader utgjorde ca 5 mill. kroner, men kostnadsrammen ble ikke justert.

## Fakta i saken

### Prosjektering

Byggekomiteen har fulgt opp prosjektet ved å engasjere Norconsult til å prosjektere bygget. Tidlig i januar kom ny kostnadskalkyle som viste at kostnadene hadde økt til 167,7 mill. kroner. Økningen fordelte seg med 38,5 mill. kr på sykehjem og 7,1 mill. kroner på omsorgsboligene

Det er flere årsaker til økning:

<u>Element</u>	<u>Spesifikasjon</u>
<b>Arealer</b>	Arealene i prosjektet har økt betraktelig. Sykehjemmet fra 1.930 til 2.298 m <sup>2</sup> , og omsorgsboligene fra 925 til 1.053 m <sup>2</sup> . Arealer for tannklinikk og fysioterapi er nå medtatt i inndata for kalkyle. <u>Kostnadsøkning 21,5 mill. kr.</u>
<b>Løst inventar</b>	Løst inventar nå medtatt i kalkylen, og er medtatt som komplett, nytt utstyr i sykehjemmet. <u>Kostnadsøkning 5,6 mill. kr.</u>
<b>Prisstigning</b>	Den reviderte kalkyle ivaretar både prisstigning fra forrige runde (mulighetsstudien), forventet prisstigning frem til byggestart, samt forventet prisstigning i byggetiden. <u>Kostnadsøkning 6,3mill. kr.</u>
<b>Nettstasjon</b>	Vi har vært i kontakt med Hålogaland kraft og fått budsjettpris for flytting og reetablering av trafo. <u>Kostnadsøkning 1 mill. kr.</u>
<b>Passivhus</b>	Byggekomiteen har valgt at prosjektet skal realiseres som passivhusprosjekt. Tall i rapport fra Riksheim Consulting AS er medtatt som ekstrakostnader for oppgradering til passivhusstandard. <u>Kostnadsøkning 4,1 mill. kr.</u>
<b>Reservekraft</b>	Kostnader tilknyttet reservekraft i sykehjemmet er nå ivaretatt i prosjektet. <u>Kostnadsøkning 0,3 mill. kr.</u>
<b>Prefabrikkerte rom</b>	Kostnader tilknyttet prefabrikkerte rom for bære/ kjøll/ frys/ kjøll grønt er nå medtatt i kalkylen. Kostnader for prosesskjøling er tilsvarende oppdatert.

<b>Utendørs</b>	<u>Kostnadsøkning 0,45 mill. kr.</u> Det er nå medtatt oppdaterte tall for arbeider utendørs (veger, plasser, fortau, grøntområder, beplantning).
<b>Varmepumpe, energibrønner</b>	<u>Kostnadsøkning 0,7 mill. kr.</u> Kostnader for varmpumpe og energibrønner er medtatt i kalkylen, men vil i konkurransegrunnlaget beskrives som opsjon.
<b>Marginer og reserver</b>	<u>Kostnadsøkning 1,0 mill. kr.</u> Avsetninger for marginer og reserver har økt, og følger prosentvis av de øvrige poster i kostnadsoppsettet. Mva er ikke medtatt.
	<u>Kostnadsøkning 2,3 mill. kr.</u>

#### Ny gjennomgang av areal og kostnadselementer

Byggekomiteen vedtok å ta en ny gjennomgang av areal og andre kostnadselementer for å få reduserte kostnader. De fleste elementer i kostnadsøkninga var nødvendig for å få et komplett bygg.

Ny gjennomgang resulterte i en arealreduksjon på omsorgsboligene med ca 35 m<sup>2</sup> og sykehjemmet med ca 115 m<sup>2</sup>. Byggekomiteen vedtok at de to omsorgsboligenhetene skulle planlegges lik dvs. uten separate soverom. Ut fra behovet for postkjøkken ble nordfløyen i sykehjemmet endret slik at den ble lik sørfløyen (mot Hamnvik). Dette vil medføre at arealene blir mer hensiktsmessig, men det medførte kun en mindre arealreduksjon ut fra Husbankens bestemmelse om at det skal være 8 m<sup>2</sup> fellesareal for hvert pasientrom.

Kommunestyret har tidligere vedtatt at energiform skal være passivbygg med bergvarme for alle enheter. Byggekomiteen vil ta med bergvarme til sykehjemmet som opsjon.

#### Utleie til tannlege og fysioterapeut

Formannskapet har vedtatt at rådmannen opptar forhandlinger med tannlege og fysioterapeut som leie av lokaler i nytt sykehjem til selvkost. Dette er fulgt opp med dialog med leietakerne for utforming av lokalene. Dette har skjedd parallelt med revidering av tegningene og gjennomgang av kostnadene. Rådmannen kan ikke starte forhandlinger med leietakerne før de reviderte tegninger som vil påvirke utformingen av utleiearealene, ble ferdige. Resultatet av forhandlingene er derfor ikke ferdig. Men utleiearealene er inkludert i de reviderte tegninger og kostnadskalkyler. Det betyr at dersom det ikke skulle bli utleie så må tegningene og revideres og disse arealer tas ut. De ledige lokaler i underetasjen kan da eksempelvis disponeres til parkeringsplasser med tak. Kostnadsrammen må da reduseres ved en budsjettregulering.

Norconsult har opplyst at de ikke har kapasitet til å foreta en nøyaktig beregning av kostnader til utleiearealene. De anbefaler oss å bruke en m<sup>2</sup>-pris på 45.000 kr for å beregne kostnadene av utleiearealene. Utleiearealene er til sammen 196,7 m<sup>2</sup> fordelt på 65,6 m<sup>2</sup> til fysioterapeut, 108,9 m<sup>2</sup> til tannlege og 22,2 m<sup>2</sup> fellesareal. Basert på en m<sup>2</sup>-pris på 45.000 kr utgjør kostnadene 8,85 mill. kroner.

Det økonomiske forhold med utleie vil pt ha noen ukjente faktorer så lenge det ikke er forhandlet fram en avtale om utleie. Dersom det blir utleie til begge aktuelle leietagere, vil leieinntektene øke. Det betyr at netto årlige kostnad blir lavere – uten at beløpet er kjent. Dersom det ikke blir utleie får kommunen reduserte leieinntekter, men samtidig vil byggekostnadene blir lavere.

#### Stortinget har endret vedtak om tilskuddsordning til sykehjemsplasser

Stortinget har i februar i år endret vedtaket om at kommuner som får vekst i antall sykehjemsplasser skal gis fortrinn ved tilskudd til nye sykehjemsplasser. Denne ordning skulle gradvis starte i 2018 og være full innført fra 2021. Nå vil alle kommuner som søker om tilskudd, bli likebehandlet.

#### Tilskudd fra Enova

Rådmannen har søkt og fått innvilget et tilskudd fra Enova på 96.000 kroner til varmesentral. Rådmannen skal søke om ytterligere et tilskudd til klimatilpassing.

#### Grønn (lavere) rente i Kommunalbanken

Rådmannen har fått avklart med Kommunalbanken at ved å bygge et lavenergibygge eller passivbygg vil kommunen få såkalt Grønn rente på lån som utgjør 0,10 % lavere rente. Kommunen vil ikke få Grønn rente ved å bygge etter TEK 17. Det er forskjellige måter å beregne hva en lavere rente vil utgjøre over tid. 0,1 % Grønn rente vil, over en antatt levetid på 40 år + samme rente på byggelån, nominelt utgjøre ca 2,8 mill. kroner i besparelse. Dette betyr at den reelle besparelsen vil bli lavere da vi må ta hensyn til inflasjon. Et annet usikkerhetsmoment er at Kommunalbanken kan endre vilkårene både til ugunst og til gunst for låntakere.

#### **Helse og miljø (HMS og “tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))**

For brukere og ansatte vil et nytt sykehjem med moderne utforming og utstyr være langt mere tilpasset både brukere og ansatte enn et over 40 år gammel sykehjem. Kommunen vil få et nytt omsorgstilbud i form av omsorgsboliger med heldøgnsbemanning. Andre effekter vil være bedre arbeids- og tidseffektivitet, bedre arbeidsmetoder, fagkompetansen vil raskt kunne plasseres der det er størst behov og bedre pasientbehandling.

#### **Personell**

Jfr. ovenfor – den store fordel å arbeide i et nytt og moderne sykehjem trengs ikke mer utdyping.

#### **Økonomi**

##### Reviderte byggekostnader

Revidert kostnads kalkyle fra Norconsult viser følgende kostnader eks. moms:

Sykehjem og helsesenter	109,6 mill kr
Omsorgsboliger	38,3 « «
Kostnads kalkylen	147,9 mill. kr
Kostnader før byggestart	1,0 « «
Velferdsteknologi	1,5 « «
Ny budsjetttramme	150,4 mill. kr

Bergvarme for sykehjemmet, som skal være opsjon i anbudsrunderen, er inkludert i den reviderte kostnadskalkyle.

I følge Norconsult er dette den mest sikre kostnadskalkyle som kan utarbeides på dette stadiet i prosessen, jfr. vedlagte notat. Men uansett hvor god en kostnadskalkyle er før innhenting av tilbud kan markedsforhold for entreprenørbransjen ha stor betydning for de totale kostnader. Det er ikke uvanlig at tilbudene kan variere med et titalls millioner mellom tilbydere i en så stor entreprise. Rådmannen må derfor ta forbehold om realisering i konkurransegrunnlaget.

#### Kostnader før prosjektering startet

Uansett hvilket alternativ som velges så må kostnadskalkylen økes med 1 mill kroner som følge av påløpte utgifter i fasen fram til prosjekteringsstart. Dette gjelder blant annet Grunnlagsanalyse for framtidig omsorg, tilstandsanalyse sykehjemmet og Mulighetsstudien.

#### Velferdsteknologi

Ibestad kommune vil måtte anskaffe velferdsteknologi for å gi bedre og mer effektiv omsorgstjenester uavhengig av om kommunen bygger nytt sykehjem eller ikke. En del velferdsteknologiske tiltak vil kreve bygningsmessige tiltak og bør være med i byggeprosjektet for å unngå ombygginger og tilpassinger senere. Rådmannen vil derfor tilrå at kostnader til velferdsteknologiske tas med i budsjettet. Basert på erfaringer fra andre helse- og omsorgsbygg under prosjektering har Norconsult anslått at det bør avsettes 1,5 mill. kroner i byggerammen til velferdsteknologiske tiltak. Noen tiltak vil tas med i totalentreprisen og andre tiltak vil anskaffes før sykehjemmet tas i bruk.

#### Finansiering

Husbankens beregnede anleggskostnad pr boenhet i omsorgsbolig og sykehjem er 3,226 mill. kroner. Dersom kostnadene blir høyere gir det ikke økt tilskudd, men en lavere kostnad vil gi redusert tilskudd.

Tilskuddsrammen fra Husbanken har økt fra 2018 med til sammen ca 1 mill. kroner. Basert på kommunestyrets vedtak om dimensjonering vil tilskudd fra Husbanken og Enova maksimalt utgjøre:

Sykehjem	1,774 mill. kr x 16	= 28.384 mill. kr
Omsorgsboliger	1,415 mill. kr x 12	= 17.424 « «
Tilskudd Enova til varmesentral		= 0,096 « «
Tilskudd til dagaktivitetstilbud *)		= 1,200 « «
Totalt tilskudd		= 47.104 mill. kr

\*) Dette tilskudd er ikke eksakt beregnet da det ikke er faste tilskuddssatser.

Med en netto husleie på 6.000 kr pr måned (husleie fratrukket FDV-kostnader (forvaltning, drift og vedlikehold)) vil husleie dekke et lån på ca 17 mill. kr med en rente på 3 %. Med en slik forutsetning blir omsorgsboligene omtrent selvfinansierende, men med noen usikre faktorer i beregninga.

Sykehjemmet vil i henhold til kalkylen koste netto (111,0 -28,38 – 0,096 – 1,200) 81,3 mill. kroner. Kapitalkostnader vil utgjøre ca 3,5 mill kr pr år ved et annuitetslån over 40 år med 3 % rente. Dersom renta blir 5 %, blir kapitalkostnadene ca 4,7 mill. kroner pr år. Dagens rente på 1,5 % vil bety ca 2,7 mill. kroner i årlige kapitalkostnader.

Det er ikke foretatt beregninger av driftskostnader i nytt sykehjem. Rådmannen har innhentet informasjon fra Norconsult som mener at ut fra erfaringstall vil driftskostnader i et nybygg være i størrelsesorden 65 % av driftskostnader for eldre bygg. Ved et nybygg får vi effekt av både mindre bygg og bedre isolert bygg. Basert på justerte tegninger blir det nye sykehjemmet knapt 1.000 m<sup>2</sup> brutto, mens nåværende sykehjem inkl. helsesenterdelen utgjør ca 3.200 m<sup>2</sup>. Energikostnadene var i 2015 750.000 kr for sykehjemmet og helsesenteret. Det brukes to årsverk til renhold og 1 årsverk vaktmestertjeneste. Et forsiktig anslag vil tilsi en driftsbesparelse på minst 0,7 mill. kr pr år.

### Rådmannens konklusjon

Til tross for en betydelig kostnadsøkning i prosjekteringsfasen som dels skyldes prisstigning, arealøkning og kostnader som ikke var med i mulighetsstudien, vil rådmannen tilrå kommunestyret å gå videre med prosjektet.

### Vedlegg til sak



Norconsult -  
oppdaterte kostnadsl



Tegningsutsendelse



Kostnadskalkyke  
sykehjem



Kostnadskalkyke  
omsorgsbolig 1 og 2B