

Saksframlegg

BYGGING AV MIDLERTIDIGE SYKEHJEM/OMSORGSBOLIGPLASSER -

CHARLOTTENLUND HELSE OG VELFERDSSENTER

Arkivsaksnr.: 11/31291

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar bygging av Charlottenlund Helse og velferdssenter med en prosjektkostnad på 150 mill kroner.

Kommunens investeringsbehov i prosjektet finansieres ved tilskudd fra Husbanken og lån.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Bakgrunn

Den planlagte paviljongen på 48 plasser i Yrkesskoleveien 21 på Brundalen ble vedtatt av Bystyret som en del av budsjett og økonomiplanbehandlingen for 2011-14. Vedtaket om bygging av midlertidige sykehjem/omsorgsboligplasser ble gjort for å kunne realisere utviklingen og utbyggingen av Lade Allé 80 hvor de 34 beboerne har behov for et alternativt botilbud i byggeperioden. Det er også stort behov for tilgang på flere sykehjemsplasser inntil det nye sykehjemmet på Lade Allé 80 står ferdig. I tillegg oppstår det stadig behov for midlertidige plasser i forbindelse med rehabilitering og ombygging av eksisterende sykehjem og omsorgsboliger/trygdeboliger hvor det kreves at bygningene tømmes.

Det vil være behov for midlertidige plasser lang tid framover, og Trondheim kommune har god erfaring med bruk av midlertidige barnehager og skoler i forbindelse med nybygg og rehabiliteringer. Flere kommuner har prøvd ut tilsvarende når det gjelder omsorgsboliger/sykehjem. Ved å velge en slik løsning er det mulig å bruke uregulerte tomter noe som gjør det mulig å ha paviljongen klar for overtakelse i løpet av året.

Tilbudsinnydelse på totalentreprise ble sendt ut på en åpen tilbudskonkurranse 11.10.2010, med innleveringsfrist 01.12.2010. Totalentrepriseinnbydelsen innbefattet prosjekt i henhold til romprogram og tilhørende tilbudsdokumenter. I innbydelsen var det forutsatt at tilbudet skulle evalueres av en faggruppe utnevnt av bestiller for å sikre prosjektets kvalitet.

Det kom inn to anbud, og Malthus AS ble valgt ut ifra det overordnede tildelingskriteriet "Økonomisk mest fordelaktige tilbud". Poenggivningen tok utgangspunkt tilbudssum, funksjonalitet, estetisk og teknisk kvalitet, samt leveringstid i antall uker fra bestilling til ferdigstillelse med ferdigattest.

Det kom ikke inn klager på innstillingen.

I prosessen med samhandling og tilpassing av prosjektet så en at en løsning med 64 plasser i stedet for 48 plasser som opprinnelig planlagt, ville gi et mye bedre driftskonsept og en gunstigere pris pr plass. Leverandøren ble derfor bedt om å utarbeide et konsept med 64 plasser.

Trondheim kommune

Bebyggelsen

Anlegget består av 64 sykehjem/botilbudsplasser delt i bogrupper på 8 enheter i hver boliggruppe. Anlegget består av en bygningskropp i to etasjer samt sokkel i deler av anlegget. Boenheten er på 26,3 m² og bad på 6 m². Det blir installert enkle minikjøkken på halvparten av enhetene og forberedt for de øvrige. Hver beboergruppe har eget oppholdsareal med kjøkken og spiseenhet mens et stort stueareal deles av to beboergrupper. Arealer for betjening og nødvendige birom finnes i hver etasje. I sokkelen finnes i tillegg til boder for beboerne, tekniske rom, lager, garderobes for ansatte, renholdssentral, møterom, spiserom for ansatte, aktivitetsrom, røykerom og kontor for enhetsleder.

Tomten

Tomtearealet er på ca. 9000 m². Prosjektet har et brutto areal på 6102 m² (BTA). Sykehjemmet bygges etter plan- og bygningslovens regler som et permanent bygg, men hvor det er gitt midlertidig dispensasjon fra gjeldende kommuneplans arealdel (reguleringsplan). Tomten er disponert til veiformål (Brundalsforbindelsen), og bygget må fjernes når veiprojektet skal realiseres. Brundalforbindelsen inngår i Miljøpakken for transport som skal realiseres i perioden 2010-2024. Utbyggingstidspunktet avklares i Miljøpakkens trinn 2 som skal politisk behandles i Stortinget våren 2012. Ifølge kommunens prosjektleder for Miljøpakken er det stor usikkerhet knyttet til når veiprojektet vil bli realisert. Tidligste byggestart i 2015 og senest i 2022. En realisering i slutten av denne perioden innebærer at sykehjemmet kan være operativt i 10 år før flytting. Kommunen har risikoen for en tidligere realisering av veiprojektet.

Vurdering av tomten

Det midlertidige sykehjemmet er konstruert med moduler for å kunne flyttes, men som vil være relativt kostbart; andre tomtealternativer med et sikrere og lengre tidssperspektiv har derfor vært vurdert.

Konklusjon: Det er knyttet usikkerhet til hvor lenge sykehjemmet kan stå på Brundalstomten. Flyttekostnaden er betydelig, men fremdrift, driftskostnader, investeringskostnader og nærhet og med mulighet for samarbeid med Brundalen helse- og velferdssenter tilsier like vel at det er fordelaktig at bygget settes opp her.

Flytting til en annen tomt vil gi utsettelse av prosjektet Lade alle 80 med minst ett år og bare forventet prisstigning vil gi en merkostnad på 5-15 millioner kroner. Det er et stort behov for nye sykehjemsplasser i 2012.

Denne saken viser hvor viktig det er for kommunen å skaffe tilstrekkelig tomtereserver til forventet behov i årene fremover.

Adkomst og parkeringsplasser

Hovedadkomsten til velferdssenteret er fra Yrkesskoleveien. Det finnes i tillegg to biinnganger/driftsinnganger fra samme vei.

Det anlegges separat parkeringsplass på nordsiden av tomten. I sokkel er det satt av plass til carport, sykkelparkering, samt til ladestasjoner for elbiler. HC-plasser er plassert ved hovedinngang.

Utomhus

Tomten opparbeides med områder for rekreasjon i tillegg til et gang- og kjøresystem med fast dekke og god bredde. Utenfor aktivitetsrom og spiserom for ansatte vil det bli etablert skjermede uteareal. Videre vil det bli etablert felles terrasser mot vest med utgang fra spiserom.

Trondheim kommune

Teknisk beskrivelse

Moelven byggmodul utfører det vesentligste av bygget i fabrikk med prefabrikkerte modulenheter. Byggesystemet har teknisk godkjenning fra SINTEF byggforsk, noe som medfører at byggets statiske beregninger er kontrollert. Videre er egenskaper med hensyn på varmeisolering, brannmotstand og lysisolasjon klassifisert. Produksjonen blir løpene kontrollert internt, samt uanmeldte stikkprøver i fabrikk utført av eksterne kontrollører.

Bygget har balansert ventilasjon og oppvarming ved vannbåren varme. Luftbehandlingsanlegget dimensjoneres for å tilfredsstille foreliggende krav stilt i byggeforskrifter, retningslinjer fra Arbeidstilsynet og byggherrens egne regler til luftbehandling. VVS-anleggene utstyres med automatikk og sentral driftskontroll etter Trondheim kommunes retningslinjer. Bygningen skal fullsprinkles.

Det skal installeres heldekkende brannalarmanlegg med detektorer i alle rom. Brannalarmanlegget skal kobles opp mot brannvesenet. Det er medtatt adgangskontrollanlegg og sykesignalanlegg i sykehjemmet og aktivitetssenteret. Utendørs er det medtatt belysning for vegger og plasser. Bygget skal tilfredsstille samtlige krav i ny Teknisk forskrift (TEK 10).

Prosjektets kostnader

Sykehjemmet har en total kostnad på 150 millioner kroner inkl. mva. Prosjektet finansieres ved statlige tilskudd på 58,8 millioner kroner og kommunale låneopptak. Kommunen oppnår refusjon av mva for prosjektet. Kostnadene kommer meget gunstig ut i forhold til tidligere helse- og velferdssentre.

Prosjektets entreprisestkostnader er basert på tilbud fra totalentreprenør datert 07.10.2010, med revisjoner etter samhandlingsperiode.

I totalentreprisen er enkelte kostnader knyttet til Trondheim kommunes rammeavtaler trukket ut. Dette gjelder også byggesaksgebyr/avgifter, byggelånsrenter og løst inventar.

Vurdering av prosjektets kostnader

Prosjektkostnader bygg inkl. mva	kr 120 000 000
Inventar og utstyr, inkl tele/IT/alarm	kr 30 000 000
Prosjektkostnader totalt	kr 150 000 000

Kostnader pr. plass	kr 234 750
Kostnad pr m2 BTA	kr 24 582

Materialbruk og tekniske installasjoner

Husbanken legger stor vekt på at det ikke blir valgt dårlige løsninger som forårsaker høye driftskostnader. Dette er hensyntatt i prosjektet ved valg av materialer, tekniske løsninger og organisering av arealer og aktiviteter.

Bygget får en fasadeløsning med utvendig platekledning som delvis monteres i fabrikk, delvis på byggeplass. Platekledningen reduserer behovet for vedlikehold betraktelig.

For å skape variasjon i fasadeløpet har vi valgt å montere noen felter med liggende trepanel. Disse feltene har en noe høyere vedlikeholdskostnad på sikt.

Valg av vannbåren varme og balansert ventilasjon gir i utgangspunktet dyrere installasjonskostnader, men lavere driftskostnader med hensyn til oppvarming.

Avfallshåndtering

Trondheim kommune

Det vil bli lagt til rette for en trefraksjons avfallsøsning med nedgravde containere, der hver container har en kapasitet på 5000 liter.

Containerne har adgangssystem som er oppkoblet til et solcellepanel, så det er ikke behov for å legge fram strøm.

Finansiering

Prosjektkostnader for hele anlegget med 64 plasser	kr 150 000 000
- Statstilskudd for sykehjem kr 888 800 x 64	kr 56 883 200
= Kommunalt låneoptak	kr 93 116 800

Det var budsjettert med en investering med utgangspunkt i 48 plasser innenfor en bruttokostnad på 108 millioner kroner i 2011. Totalkostnaden for 64 plasser er kostnadsberegnet til 150 millioner kroner. TK vil motta investeringstilskudd for samtlige plasser og lånefinansieringen kan derfor reduseres fra 108 millioner kroner til ca 93,2 millioner kroner

Driftskonsekvenser

Sykehjemmet

Lade Allé 80 har 34 HDO-plasser som det ligger inne driftsmidler til. Når Charlottenlund HV-senter åpnes, flyttes virksomheten over dit. Det nye sentret vil få 64 plasser; det vil si en netto økning på 30 plasser og som medfører behov for flere driftsmidler, men fordi bygget blir mer rasjonelt vil driftsutgifter pr plass bli lavere enn på Lade Alle 80, og driftskostnadene vil derfor bare øke med 8,8 millioner kroner som vist i tabell I.

Tabell I Driftskonsekvenser

Budsjettøkning ved overgang fra Lade HV senter til Charlottenlund HV-senter når antallet plasser øker med 30

Endringer i budsjett i mill kr	2011	2012	
Allerede lagt inn i budsjett	15,1	16,4	
Endring			
Ladetunet HV senter	13,2	0,0	
Charlottenlund HV senter	3,2	25,2	
Netto økning i budsjett	1,3	8,8	

Netto driftsutgift pr plass på Charlottenlund blir ca 395 000 og ca 50 000 rimeligere enn nåværende plasser på Lade Alle 80.

Årlige driftsutgifter for bygningen

Lånefinansieringen medfører utgifter til renter og avdrag i 2012 på ca 11,5 millioner kroner under forutsetning av 5,5 % rente. Gjennomsnittlig årlig kapitalutgift over byggets levetid blir ca 9 millioner kroner. I tillegg kommer årlige FDV-utgifter på ca 5,3 millioner kroner.

Konklusjon

Trondheim kommune

Charlottenlund helse- og velferdssenter inngår i økonomiplanen og vil bestå av 64 sykehjemsplasser delt i grupper på 8 enheter med 8 rom i hver gruppe med 4 enheter i hver etasje. Bygget er konstruert med moduler som kan flyttes, men bygges etter plan- og bygningsloven som et permanent bygg. Det blir oppført i to etasjer i tillegg til en plassbygd sokkeletasje. Prosjektkostnaden pr plass på ca 235 000 kroner vurderes som rimelig. Bygget plasseres på en midlertidig tomt som er disponert til veiformål (Brundalsforbindelsen) og som inngår i Miljøpakken med tidligste byggestart i 2015 og senest i 2022.

Andre tomtealternativer er vurdert, men Brundalen- alternativet er vurdert som best totalt sett. Driften av Charlottenlund HV-senter finansieres ved overføring av driftsmidlene fra Ladetunet HV- senter og "friske" midler for nettoøkningen på 30 plasser.

Rådmannen i Trondheim, 24.06.2011

Helge Garåsen
kommunaldirektør

Marit Sivertsen
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Budsjettskjema
Tegning I
Tegning II
Tegning III
Tegning IV

... Sett inn saksutredningen over denne linja