



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	18/20	08.06.2020
Utvalg Kultur og Levekår	37/20	09.06.2020
Formannskapet	63/20	11.06.2020
Kommunestyret	51/20	18.06.2020
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne		
Utvalg Kultur og Levekår		
Formannskapet		

Lillemoen omsorgsboliger - godkjenning av forprosjekt og gjennomføring

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

1. Forprosjekt datert 26.05.20 godkjennes, og legges til grunn for utsending av anbud.
2. Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise med forhandling.
3. Omsorgsboligene blir etablert som borettslag etter ferdigstillelse.
4. Kommunen forskutterer kostnader forbundet med opparbeidelse av uteareal og infrastruktur tilknyttet nabotomten i sørøst som også er i kommunens eie (område B1 i reg.plan).
Disse kostnadene overføres ved senere utbygging på den aktuelle tomten når den bygges ut.

Vedlegg 1 Situasjonsplan

Vedlegg 2 Plan kjeller

Vedlegg 3 Plan 1. etasje

Vedlegg 4 Plan 2. etasje

Vedlegg 5 Plan 3. etasje

Vedlegg 6 Snitt

Vedlegg 7 Fasader øst og nord

Vedlegg 8 Fasader sør og vest

Vedlegg 9 Presentasjon Lillemoen omsorgsboliger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Saksfremlegg «Gjennomføring av boligprosjekt på Lillemoen – godkjenning av forprosjekt og finansieringsramme.» (Journalpost 2017/934-1)
- Vedtak i Kommunestyret, sak 104/18, den 22.11.18

Sammendrag:

Omsorgsetaten har synliggjort et behov for flere omsorgsboliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Kommunen er forpliktet til å tilby nødvendig og forsvarlig helse- og omsorgstjenester, jfr. Helse- og omsorgstjenesteloven.

Prosjektet på Lillemoen vil tilføre 12 nye omsorgsboliger for denne målgruppen og langt på vei imøtegå kommunens behov på dette området.

Forprosjektet datert 26.05.2020 er et resultat av en prosjekteringsperiode med bred medvirkning eksternt så vel som internt i kommunen. Prosjektet materiale er nå klart for å legges ut på anbud med totalentreprise som entrepriseform. Det tas sikte på kontrahering i siste kvartal 2020 og byggestart i januar 2021.

Omsorgsetaten har tildelt samtlige 12 leiligheter til aktuelle brukere/kjøpere. Denne prosessen vil fortsette når foreliggende planer er godkjent, og entreprenør er kontrahert. Samtlige leiligheter i prosjektet er innenfor målgruppens betalingsevne.

Omsorgsboligene skal ved ferdigstillelse etableres som et borettslag, etter samme modell som Fosslivegen Borettslag. Det tas utgangspunkt i at prosjektet skal være selvfinansiert gjennom salg av omsorgsboligene/leilighetene. Det vil også tilfalle betydelig støtte fra husbanken i prosjektet samt full momskompensasjon. Brukergruppen som omsorgsboligene er beregnet for er avhengig av brukerstyrt personlig assistanse, som fordrer døgkontinuerlig oppfølging. Prosjektet inneholder derfor en base for nødvendig omsorgspersonell. Realisering av prosjektet vil på denne måten medføre betydelige fremtidige besparelser for kommunen i form av en optimalisert driftsform og reduserte utgifter til nattvakt/BPA, foreløpig estimert til om lag 22,4 millioner kroner.

1.Saksopplysninger:

1.1.Bakgrunn

Prosjektet med nye omsorgsboliger på Lillemoen ble først påbegynt i 2015, som et resultat av at Omsorgsetaten gjennom sin boligsosiale handlingsplan samt Omsorg 2030 synliggjorde et behov for et økt antall omsorgsboliger:

«Boliger til mennesker med nedsatt funksjonsevne (2018 – 2025): 12 stk. i planperioden.»

Forebyggende virksomhet skriver følgende for planperioden 2017 – 2020:

«Nytt bofelleskap må planlegges og igangsettes. Det er ønskelig med en borettslagsmodell, men mer tilrettelagt med en personalbase jf. brukerne sine hjelpebehov. 8-12 leiligheter med en personalbase tilknyttet anses nødvendig.»

1.2.Tidligere saksbehandling

I første prosjekteringsrunde ble det planlagt 15 omsorgsboliger nordøst på tomta og 20 kommunale utleieboliger sørøst på tomta. Saken (Sak 104/18) ble fremmet for kommunestyret den 22.11.18. Utleieboligene ble den gang tatt ut av prosjektet og saken ble sendt tilbake til rådmannen for ny vurdering.

Ny sak (2017/934-2) ble fremmet for formannskapet den 11.06.2020, denne gangen med 12 omsorgsboliger. Saken ble videresendt til kommunestyret med et ønske om supplerende informasjon i forkant av kommunestyrets behandling. Saken ble i kommunestyre sendt tilbake

til formannskapet med fullmakt til sluttbehandling.

2.Vurdering:

2.1.Forprosjekt

Enhet eiendom ivaretar prosjektledelsen, med innleide rådgivere fra Rambøll Norge AS (arkitekter) og COWI AS (tekniske fag).

Opprinnelig prosjekt på Lillemoen, med både omsorgsboliger og utleieboliger, er bearbeidet og omprosjektet med henblikk på å kun omfatte omsorgsboligene. Disse arbeidene ble påbegynt i første halvdel av 2019 og videre planlegging og justering av planene har pågått frem til mai 2020. Det har vært bred brukermedvirkning i prosjektet, og det er avholdt flere møter med nøkkelpersoner personer innad i kommunen så vel som eksternt.

Følgende har vært involvert i denne prosessen:

- Representanter for aktuelle kjøpere
- Verneombud
- Ergoterapeuter
- Virksomhetsleder
- Sykepleier hverdagsrehabilitering (velferdsteknologi)
- Bo- og miljøtjenesten
- Barne- og avlastningsenheten
- Renhold, kommunalteknikk og brann
- Samfunnsmedisinsk enhet
- Kommuneoverlegen

2.2.Målgruppen/kjøperne

Omsorgsboligene på Lillemoen er tiltenkt brukere med nedsatt funksjonsevne.

Omsorgsetaten har alt identifisert 12 aktuelle kjøpere for samtlige omsorgsleiligheter i prosjektet (April 2020), og tildelingsprosessen vil fortsette når endelig kjøpesum og politisk vedtak foreligger. De tiltenkte beboere på Lillemoen er pr.idag hjemmeboende og befinner seg i aldersgruppen 20-30 år. Samtlige av de 12 aktuelle kjøperne har behov for døgnkontinuerlig bemanning og tilsyn på natt.

Brukergruppens månedlige betalingsevne er anslått til rundt 9000 kr pr.mnd. Målgruppen har i all hovedsak trygd fra NAV, noe som begrenser salgssummen oppad til i omkring 2 000 000 NOK (innskudd + andel fellesgjeld).

2.3.Om prosjektet

Det er planlagt 12 omsorgsboliger på Lillemoen, fordelt på 6 leiligheter pr. etasje og i tillegg parkeringskjeller og teknisk rom på tak. Samtlige leiligheter er tilrettelagt for bruk av rullestol og andre nødvendige hjelpemidler. Med dette menes blant annet:

- Klargjort for takheis i leiligheter så vel som i P-kjeller for enkel forflytning fra ute til inne utstyr.
- Større dørbredde og mer robuste materialvalg som tåler kollisjon med rullestol.
- Plass til seng i pleieposisjon.
- Sengeheis i trappehus
- Tilrettelagt for implementering av eksisterende og fremtidig velferdsteknologi
 - o Øyestyring
 - o Dørstyring
 - o Digitalt nattilsyn
 - o RoomMate m.m

Ved å tilrettelegge boligene som nevnt ovenfor, sikrer en fleksibilitet i prosjektet. Tre av leilighetene i 1. etasje er tilrettelagt for brukere med omfattende hjelpebehov, og er prosjektert på en slik måte at de kan huse beboere med ekstra store og plasskrevende rullestoler. I 2. etasje er det prosjektert 3 større leiligheter som kan benyttes som parleiligheter eller for de av kjøperne som ønsker litt ekstra plass. Det faktum at leilighetene har ulike størrelser er også med på å gi prosjektet fleksibilitet og hver boenhet kan da lettere tilpasses den enkeltes behov. I tillegg til leiligheter vil det være en fellesstue/kjøkken i 1. etasje, hvor beboerne kan samles for sosiale tilstelninger m.m. I 2. etasje vil det være en base for hjelpepersonell med døgnkontinuerlig bemanning. Måten planløsningen er organisert på sikrer et trygt og godt bomiljø for beboerne.

Omsorgsboligene på Lillemoen er prosjektert iht Norsk kommunalteknisk forenings kravspesifikasjon for kommunal boliger (versjon 190815). Kravspesifikasjonen sikrer en minstestandard som ivaretar brukergruppen på en god måte samtidig som den har som mål å sikre kostnadsreduksjoner ved å effektivisere anskaffelsesprosessen for kommunen.

2.4. Omsorgsboliger som en del av private utbyggingsprosjekt

I kommunestyret vedtak fra 22.11.18 (sak 104/18) ble det vedtatt at de kommunale utleieboligene utgikk til fordel for kjøp i det private markedet. Når det gjaldt omsorgsboligene, ble rådmannen bedt om å vurdere hvordan omsorgsboligene best kunne realiseres.

Ved at kommunen gjør dette med salg av leilighetene etter en borettslagsmodell ala Fosslivegen 18 sikrer man:

1. Investeringsstilskudd fra Husbanken

Dette gis kun til kommunen, og er estimert til om lag 17,5 million i dette prosjektet. Hensiktene med tilskuddet er blant annet:

- a. Stimulere kommunen til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer som har behov for helse- og omsorgstjenester hele døgnet.
- b. Redusere innskuddet på det som i utgangspunktet er kostbare, spesialtilpassede leiligheter, bygd for en brukergruppe med lav betalingsevne.

2. Bred medvirkning eksternt så vel som internt i kommunen.

Omsorgsboligene på Lillemoen bygges for en kjøpergruppe med ulike og til dels omfattende hjelpebehov. Skal disse behovene ivaretas på en god måte, er en avhengig av bred brukermedvirkning i prosjekteringsfasen. Blant brukerne, men også innad i kommunen. I tillegg må en være fremtidsrettet og tenke på fremtidige beboere på Lillemoen som muligens har helt andre behov enn de nåværende kjøperne.

Flere av de tiltenkte beboerne på Lillemoen har forsøkt å få bygd spesialtilpassede leiligheter i privat regi. Men dette lot seg ikke gjennomføre uten investeringsstilskuddet fra Husbanken.

2.5. Valg av entreprisemodell

Stjørdal kommunes byggeprosjekter gjennomføres for det meste som totalentrepriser der en totalentreprenør blir kontrahert og står ansvarlig for alt arbeid som inngår i gjennomføringen, inkl. nødvendig detaljprosjektering. Opprinnelige prosjekt (i 2018) var også planlagt gjennomført som totalentreprise og konkurransegrunnlaget ble utarbeidet med henblikk på dette. Ved å opprettholde disse planene drar en nytte av tidligere utarbeidet prosjekteringsgrunnlaget, og holder på denne måten kostnadene nede. Det er også vurdert om «samspillmodellen» (som benyttes i gjennomføringen av helsehuset og Hegra barneskole) kunne vært benyttet, men prosjektets størrelse gjør totalentreprise-modellen bedre egnet. Også med tanke på lokale entreprenørers mulighet til å delta i gjennomføringen. Det forventes god deltakelse fra bransjen lokalt.

2.6. Borettslag

Stjørdal kommune har tidligere gjennomført et byggeprosjekt som senere ble solgt til og etablert som et borettslag (Fosslivegen Borettslag). I et boligsosialt perspektiv har prosjektet vært en ubetinget suksess da samtlige boliger i borettslaget nå eies av privatpersoner.

Virksomhetsledere i Omsorgsetaten har vært tydelige på at det også i dette prosjektet er et ønske blant brukere om å kunne kjøpe sin egen bolig, og at det finnes flere eksempler på private initiativtakere som ønsker et slikt bofellesskap/borettslag i kommunal regi.

Det innstilles følgelig på at borettslagsmodellen også legges til grunn for prosjektet på Lillemoen.

2.7 Selvfinansierende

Prosjektet på Lillemoen skal i utgangspunktet være selvfinansierende.

De 12 leilighetene på Lillemoen skal selges til kjøpere/brukere som har fått disse tildelt av forvaltningskontoret. I salgssummen vil en bake inn projektkostnadene etter at tilskudd fra husbanken og momskompensasjon er trukket fra.

Men salgssummen kan allikevel ikke overstige brukernes betalingsevne.

Kommunen skal finansiere kostnadene forbundet med personalbasen for de kommunalt ansatte med tilhørende infrastruktur, nettverkspunkt og møblement. Kommunen må også forskuttere kostnader forbundet med opparbeidelse av uteareal og infrastruktur tilknyttet nabotomten i sørøst, som også er i kommunens eie (område B1 i reg.plan). Men disse kostnadene overføres ved senere utbygging på den aktuelle tomten.

2.7.1 Prosjektets maksimale kostnadsramme

Når prisene fra entreprenørene er klare må disse sammenstilles mot kjøpernes betalingsevne. Hvis det viser seg at entreprenørprisen blir for høy må det forhandles med entreprenøren for å finne besparelser i prosjektet slik at den samlede entreprisesummen ikke overstiger kjøpernes betalingsevne.

Brukergruppens betalingsevne, er som nevnt, anslått til omkring 2 000 000 NOK (innskudd + andel fellesgjeld) for de minste leilighetene. For de av brukerne som ønsker større leiligheter er betalingsevnene noe høyere. Erfaringer fra Fosslivegen Borettslag tilsier at den ideelle fordelingen for denne kjøpergruppen er 60% innskudd ved kjøp av leilighet (1 200 000 kr) og 40 % i andel fellesgjeld (800 000 kr).

Prosjektet kvalifiserer til støtte fra husbanken. Det gis tilskudd på opptil 45 % av maksimal godkjent anleggskostnad for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken.

Dette er estimert til 17 568 000 kr. Prosjektet kvalifiserer også til full momskompensasjon.

Tomtekostnaden i prosjektet er satt til 5 000 000 kr.

Tomtekostnaden bakes inn i salgssummen til de ulike andelseierne i borettslaget, og ligger under post 1 - 4 i regneeksempelet under.

Prosjektets maksimale kostnadsramme basert på brukernes betalingsevne:

Nr	Post:	Beløp:	Kommentar
----	-------	--------	-----------

1	Maksimal innskuddspris ved kjøp av leiligheter	kr 14 400 000	Maksimalt innskudd pr.bruker: 1 200 000 x 12 leiligheter
2	Leilighetenes andel av fellesgjeld	kr 9 600 000	Maksimal andel fellesgjeld pr bruker: 800 000 x 12 leiligheter/andeler
3	Kommunens andel av fellesgjeld	kr 1 600 000	800 000 x 2 andeler. Kommunens areal er større enn de øvrige beboerne.
4	Personalbase + renholdssentral og bøttekott til kommunen.	kr 4 200 000	
5	Utomhuskostnader som overdras til fremtidig prosjekt ved utbygging på tomt i sørøst	kr 2 700 000	
6	Estimert investeringstilskudd fra husbanken	kr 17 568 000	Estimert i samråd med husbanken
7	Estimert momskompensasjon	kr 14 000 000	Estimert basert på erfaringstall
Maksimal kostnadsramme for prosjektet		kr 64 068 000	Ink.tomtekost og byggherrebudsjett

2.7.2 Kommunens fremtidige årlige besparelser

En gjennomføring av prosjektet slik det her er presentert, vil medføre betydelige besparelser for omsorgsetaten i tiden fremover. Dersom disse 12 brukerne skulle bodd hver for seg, ville dette resultere i en stor spredning av kommunens ressurser for å kunne imøtegå brukernes behov.

Ved en samlokalisering av målgruppen og bruk av velferdsteknologi på Lillemoen (Eks. til tilsyn på natt m.m) vil de årlige nettobesparelsene i omsorgssektoren være på om lag 21,4 millioner kr. Størsteparten av dette er sparte lønnskostnader for miljøarbeidere og nattevakter (ink.arbeidsgiveravgift, feriepenge). Det er brukt nokså "nøkterne" tall i utregningen, så besparelsene er derfor trolig enda større enn det som er skissert ovenfor.

9 av de 12 tiltenkte beboerne benytter pr.idag barne og avlastningstjenesten til korte eller lengre opphold. Dette er en tjeneste som i utgangspunktet er beregnet for brukere i aldersgruppen 0-18 år. De tiltenkte beboeren på Lillemoen legger i så måte beslag på 9 av plassene ved Barne og avlastningsboligen, noe som betyr at kommunen må tilby andre tjenester/stønader som kompensasjon til nye brukere med ønske om plass (Eks.BPA m.m). Anslått merkostnad for dette er i størrelsesorden 1 million kr pr.år. Ved en utbygging på Lillemoen vil disse 9 plassene kunne frigis til andre brukere.

Kommunens totale fremtidige årlige besparelse er estimert til å være ca. 22,4 millioner kr.

3.Fremdrift

Bearbeidelsen av forprosjektet på Lillemoen, med 12 leiligheter, har pågått siden januar 2020. Komplettering av anbudsgrunnlag er i slutfasen, og prosjektet er tenkt lagt ut på anbud i etterkant av politisk behandling.

En tar sikte på kontrahering av totalentreprenør i løpet av siste kvartal 2020 med forventet byggestart i januar 2021.

Overtakelse og innflytting er grovt anslått til siste halvdel av 2022. Men dette vil avklares nærmere i samråd med valgt totalentreprenør.

4.Kommunedirektørens samlede vurdering

Det er kommunedirektørens klare oppfatning at foreliggende planer holder en kvalitet på et nøkternt, men likevel tilfredsstillende høyt nivå og at det er realistisk å nå maksimal entreprisestandard for brukerne. Prosjektet vil, når det står ferdig, være et viktig og etterlengtet tilbud for de aktuelle beboerne. I tillegg vil prosjektet bidra til store fremtidige årlige besparelser for kommunen, som følge av den optimaliserte driften som planløsningene muliggjør.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at foreliggende forprosjekt vedtas, og legges til grunn for utlysning av anbud. Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise.

Det anbefales også at omsorgsboligene blir etablert som borettslag etter ferdigstillelse.

