



Meldal kommune

Formannskapet

Dato: 28.08.2019 09:00

Sted: Formannskapssalen

Notat:

Vararepresentanter møter etter nærmere avtale.

SAKSKART		
Politiske saker		
36/19	19/00915-1	Framdrift nye Meldal helsetun - status og forutsetninger
		Delegerte vedtak

Orienteringer:

- Valget 2019 v/Olav Dombu
- Bispevisitas

Meldal , 23.08.2019

Sign.
Hilstad Are
Ordfører

Petter Lindseth
rådmann



Meldal kommune

Rådmann

Vår saksbehandler

Roy Fritzon, tlf: +47 72494771

Arkivsak 19/00915-1 - 031

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

Framdrift nye Meldal helsetun - status og forutsetninger

Rådmannens innstilling:

1. Basert på det grunnlaget som ligger i detaljprosjekteringen fra Kvadrat Arkitekter AS av 21.08.2019, legges prosjektet med bygging av nytt helse og omsorgssenter i Meldal ut på anbud.
2. Ramma for prosjektet justeres som følger:

Kostnadsramme i hht oppsett pr. 21.08. fra KVADRAT arkitekter AS: 366.7 millioner

Tilskudd Husbanken	-121,0 millioner
Refusjon mva	- 73,4 millioner
Bruk av fond	- 33,9 millioner
Bruk av lån	-134,7 millioner
Bruk av lån, investering dekket av husleie fylkeskommunen	-3,7 millioner
SUM finansiering	- 366,7 millioner

Saksopplysninger:

Hensikt med aktuelle sak er tredelt. Det er behov for å gi kommunestyret en status i arbeidet med nytt Helse- og omsorgssenter. Videre er det ønskelig for rådmannen å avklare hvordan en framover forholder seg til indeksering og usikkerhet i prosjektet, samt avklare om det er behov for å justere rammene i prosjektet.

Økonomi:

Basert på det løpende prosjekteringsarbeidet, er vi nå et trinn nærmere igangsetting av byggeprosessen. I det etterfølgende er det redegjort for enkelte forutsetninger og eventuelt endring i disse. Det understrekes at prosjekteringen ikke gir oss en endelig fasit på hva nytt helse og omsorgssenter vil koste, men at kommunestyret i denne omgang eventuelt justerer på de forutsetningene som en finner nødvendig.

I oversikten fra KVADRAT arkitekter AS, er det tre loddrette sum-kolonner. Den første viser forutsetningene pr 01.01.19. Det er her lagt til grunn prisgrunnlag fra 2018. Den andre kolonnen viser status pr 01.04.19, mens den siste viser forventet status pr 21.08.19.

Økonomiplanen/tidligere satt ramme:

Kommunestyret satte i sak 028/18 foreløpig ramme for byggeprosjektet. Denne ble satt til kr 340.196.000,-. Grunnlaget her var et bygg på ca 8.800 m². I forhold til tidligere satte rammer, justerte en ned låne- og fondsfinansieringen av prosjektet i vedtaket. Bakgrunnen for dette var blant annet avklaringer omkring mva-refusjon, og at ramma hele tiden skulle gjenspeile det nivået prosjektet var på i den fasen. Dette for at en ikke skulle «blåse opp» prosjektet, ei heller underbudsjettere. Det ble i saken også gjort noen presiseringer med tanke på blant annet inventar og videre usikkerhet/indeksjusteringer.

Den justerte ramma fra kommunestyrevedtaket i juni 2018, ble innarbeidet i arbeidet med budsjett og økonomiplan samme høst. I økonomiplanen for Orkland er det tatt inn et byggeprosjekt på ca 8 800 m² med en ramme på 340 millioner fordelt over 2 år. Forenklet er som prosjektet følger:

Byggekostnad:		340 millioner
Tilskudd husbanken:	-	122 millioner
Refusjon MVA:	-	78 millioner
Bruk av fond:	-	15 millioner
Rest lånefinansiert:	-	135 millioner

Utgangspunkt pr 01.01.19:

Da ny prosjekterende arkitekt tiltrådte, avdekket deres gjennomgang at arealforutsetningene ikke holdt, samt at ferskere byggeprosjekter hadde en annen gjennomsnittlig arealkostnad. Utgangspunktet for arkitektenes oppsett, ble et bygg på 10.000m²/byggekostnad på 263 millioner + mva, til sammen 329 millioner.

Inntatt i det nye utgangspunktet, er også tannlegekontor kommet med. Det er gjort avklaringer med Fylkestannlegen og leie av arealene, til en pris som dekker kostnadene kommunen har til disse. Bygging av lokalene må likevel finansieres av oss, men kapitalutgiftene dekkes av fylkeskommunen. I de etterfølgende oppsettene er derfor kostnaden til bygging av tannlegekontoret med i finansieringsbehovet.

Arkitektenes erfaringstall er basert på ferdige bygg i andre kommuner, og har blant annet tatt med kostnader til utomhus anlegg som opparbeidelse tomt, parkering og sansehage, slik disse framkom i referansekommunene. Ved å legge til grunn nye erfaringstall fra prosjekter som akkurat var ferdigstilt/i ferdigstillelsesfasen, fikk en også «justert» kostnadsgrunnlaget opp til «dagens» nivå, altså et alternativ til indeksjustering.

I tillegg til de mer direkte byggekostnadene, kommer det som i oppsettet er benevnt «kto9 mm». Dette er inventarkostnader basert på arkitektenes erfaringstall, interimsløsninger i byggeperioden, kostnader til riving, samt pasientvarslingsanlegg. Når en legger til mva og 10% avsetning til usikkerhet i prosjektet, er forventet kostnadsramme ca 392 millioner. Dette er over den kostnadsrammen kommunestyret/fellesnemnda la til grunn ved legging av budsjettet for 2019/økonomiplanen. Selv om en forutsetter at Fylkestannlegen skal dekke utgiftene til tannlegekontoret, ville dette oppsettet hatt behov for økt finansiering/økt ramme.

En arbeidet derfor videre med å få bedre tallgrunnlag for prosjektet, samt redusere dette i omfang. Status i arbeidet ble fulgt opp politisk gjennom byggekomite, fellesmøter mellom hovedutvalgene og formannskap, samt orientering i kommunestyret. Ved etablering av ny kommune, vil det bli det nye kommunestyret i Orkland som overtar det overordnede ansvaret for oppfølging og gjennomføring av prosjektet.

Status 01.04.2019:

Arkitektene videreførte sitt arbeid utover våren, og arealet ble justert ned med nesten 600m². I tillegg ble usikkerhetsavsetningen redusert fra 10 til 7%, basert på at en hadde fått gjort en del avklaringer i forhold til de bygningsmessige forutsetningene. Dette skjedde parallelt med at en del av usikkerhetsfaktorene var prissatt/spesifisert (for eksempel kostnader til riving). Gjennom arbeidet i byggekomiteen, framkom også forslag om «søppelsug» til en forventet kostnad av 2-3,5 millioner, oksygentilførsel/medisinsk gass til en forventet kostnad av 1,5 millioner samt solcelleanlegg med en stipulert kostnad av 1,5 millioner. Sistnevnte er beregnet å være selvfinansierende over år, men må likevel finansieres ved anskaffelse. I ettertid er det også kommet varsel om at kommunen må betale anleggsbidrag til ny transformator til Trønderenergi med 1 million.

Status 21.08.2019:

Arkitektene framla tegninger og kostnadsbetraktninger for byggekomiteen 21.08. Dette ble samme dag presentert for begge hovedutvalgene. Bygget har nå fått sin «endelige form», detaljprosjektering er gjennomført, og prosjektet er klart for å legges ut på anbud.

Bygget har nå en størrelse på 9 474 m² inkludert carport. Estimert projektkostnad er 372,7 millioner inklusive mva. I dette beløpet ligger også inventar med 10,4 millioner, interimsløsninger med 1,5 millioner, riving med 4 millioner, pasientvarslingsanlegg med 5,2 millioner og anleggsbidrag til ny transformator. Det er også medtatt utgifter til søppelsug med 3 millioner, oksygenanlegg med 1,5 million og solcelleanlegg på taket med 1,5 millioner.

Innbakt i byggekostnadene nevnt over, er også bygningsmessig infrastruktur til velferdsteknologiske investeringer gjort. Det er lagt opp til «kabling» og trådløse nettverk på alle pasientrommene, IT-teknisk plattform er medtatt, men bruker-rettet utstyr er ikke er

med. Den teknologiske utviklingen løper fort på dette området, og både innhold og omfang av teknologiske løsninger vil endre seg fram mot ferdigstillelse. Det vil også være behov for individuelle tilpassinger i forhold til den enkelte beboer, slik at dette bør avvete til en senere fase.

I det foreliggende grunnlaget, er det tatt høyde for ventilasjonsmessig kjøling i den fløya som ligger lengst sør. Dette fordi denne antas mest eksponert for sol/varme. De øvrige rommene har ordinært ventilasjonsanlegg forberedt for noe kjøling. Ekstrakostnaden til å etablere kjølekapasitet i disse fløyene er anslått til 0,5 millioner, men dette beløpet inngår ikke i oppsettet over. Det vil da være mulig å kjøle lufta inn i ventilasjonsanlegget, men ikke kapasitet til å «garantere» en gitt innetemperatur uavhengig av utetemperaturen.

«Oppdeling»:

Gitt at prosjektkostnaden pr nå er over den ramma som er satt, vil det være aktuelt å legge enkelte deler av prosjektet ut som egne anbud, ev. som opsjoner der det er aktuelt. Dette er for eksempel søppelsug, medisinsk gass, solcelleanlegg og eventuell luftkjøling i a-c blokka. Om dette skal medtas i det endelige prosjektet, må endelig besluttes når anbudsrundene er avklart og man nærmer seg en fasit av kostnadene.

Finansiering:

Som tidligere understreket, er ikke kostnadsoverslaget en endelig fasit på hva prosjektet vil koste. En er kommet et trinn nærmere en forventet pris, og har tatt inn en sikkerhetsmargin på 7%. Etter hvert som anbudene kommer inn, vil presisjonsnivået øke ytterligere.

En er foreløpig over den vedtatte ramma, og politisk nivå må ta stilling til hvordan prosjektet skal håndteres videre.

I finansieringa ble det i 2018 tatt inn bruk av fond med 15 millioner. Det ble i sak KS 028/18 gjort en vurdering av låneopptak og fondsbruk. Fondsbruken ble her nedjustert fra 29 til 15 millioner, mens låneopptaket ble nedjustert fra 142 til 134 millioner. Rådmannen oppfatter at det er ønskelig å holde låneopptaket nede. Ved stadfestelse av regnskapet for 2018, avsatte kommunestyret 7 millioner av overskuddet til disposisjonsfond til dette formålet. Etter rådmannens oppfatning er det derfor alt avsatt 22 millioner fra fond til formålet. I arkitektenes oppsett er det forutsatt at økt finansieringsbehov dekkes ved bruk av lån.

Basert på ovennevnte, er status da:

Kostnadsramme i hht arkitektenes oppsett pr 21.08:	372,7 millioner
Tilskudd Husbanken	-121 millioner
Refusjon MVA	-74,5 millioner
Tidligere vedtatt bruk av fond	-15 millioner
Tidligere vedtatt bruk av lån	-134,7 millioner
Investering dekket av husleie fylkeskommunen	-3,7 millioner
<hr/> Delsum	<hr/> 23,8 millioner
 Fondsmidler avsatt overskuddsdisp. Juni 2019	 -7,1 millioner
<hr/> Delsum	<hr/> 16,7 millioner

Dersom en medtar alle tilleggene som framkommer av arkitektenes oppstilling, og legger til grunn at alle andre forutsetninger stemmer, er det en underdekning i finansieringa med ca 16,7 millioner.

Dette gir tre mulige utfall:

- 1) Prosjektets omfang må reduseres, i første omgang ved at en tar ut søppelsug, solcelleanlegg og medisinsk gass/oksygen fra prosjektet.

I arkitektenes forutsetninger er det enkelte bygningsmessige forutsetninger som er innbakt i byggkalkylen (ikke en del av beløpet i konto 9 mm), utover de beløpene som er inntatt i anslagene i konto 9. Bruker en medisinsk gass/oksygen som eksempel, er tillegget på 1,5 millioner knyttet til rørføringer, ventiler m.v, for å få gass fram til rommene i 3. etg. Det er avsatt rom/areal til oksygenbeholdere/anlegg i nederste etasje, dette rommet inngår i byggkalkylen og kan ikke «tas bort». Samtidig vil det antakelig bli dyrere enn 1,5 millioner om rørføringer m.v. skal installeres på et senere tidspunkt. Alternativ til oksygentilførsel i vegg, vil være løse flasker, noe som medfører merarbeid i den daglige drifta.

Selv om noen forutsetninger er bygget inn i øvrige byggkonstruksjoner og ikke enkelt lar seg ta ut igjen, vil en kunne redusere kostnadsestimatet med 6 millioner ved å ikke installere søppelsug, oksygenanlegg og solcelleanlegg.

I rådmannens tilrådning ligger at en avventer å ta stilling til dette inntil endelige anbud foreligger.

En har tidligere redusert usikkerhetsmarginen fra 10 til 7 %, basert på avklaringer i prosjektet. Avsetningen er i kalkylen 24,4 millioner, og rådmannen tilrår ikke at denne reduseres mer før en eventuelt har anbudene klare. En reduksjon av denne med 1 % tilsvarer ca 3,5 millioner.

- 2) Finansieringen økes, i første omgang ved å øke fondsbruk og/eller lånebruk.

I sak 028/19 ble både låneopptak og fondsbruk redusert som følge av endrede forutsetninger.

Forutsetter en at de 22 millionene som er brukt av fond i oppsettet over tas av det generelle disposisjonsfondet, vil antatt saldo før årets bruk/avsetninger være ca 15 millioner på dette. I tillegg til det generelle disposisjonsfondet har en midler på andre disposisjonsfond som kommunestyret kan omdisponere bruken av, samt andre fondsavsetninger. Rådmannen peker i denne sammenheng på at det står ca 8,2 millioner på et ubundet investeringsfond, og 3,5 millioner på disposisjonsfondet fra det tidligere boligselskapet.

- 3) Kombinasjon av de to ovennevnte

Rådmannen vil i denne fasen tilrå at en foreløpig avventer å ta stilling til medisinsk gass/oksygen, søppelsug og solceller, noe som reduserer kostnadene i hht kalkylen med 6 millioner. I tillegg tilrå rådmannen å øke fondsbruket ved bruk av det ubundne investeringsfondet og disposisjonsfondet fra boligselskapet. Den totale lånebelastningen i prosjektet ligger med dette på samme nivå som i gjeldende økonomiplan for Orkland 2020-2022.

Prisstigning:

Ved de fleste byggeprosjektene en har hatt i Meldal kommune, har økonomisk omfang og varighet av prosjektet vært så lav at en har tatt inn kostnadsvekst som følge av inflasjon/prisstigninger i prosjektperioden gjennom løpende budsjettjusteringer. Økonomiplanen har vært lagt i faste priser, og prosjektene som har vært tidfestet utover i planperioden har blitt revurdert årlig. Ved bygging av ny skole, var det et eget vedtak på indeksjustering av ramma.

Ved at Kvadrat arkitekter la nyere erfaringstall til grunn for detaljprosjekteringa, har en gjort noe tilpassing i kostnadsnivået. SSB's «Byggekostnadsindeks» for eneboliger pr 16. august var på 2,6 % siste år, mens arkitektene peker på at Norsk prisbok for sykehjem ekskl. utomhusanlegg var på 6%. I begge tilfeller er det summen av løpende tilbud og etterspørsel i markedet som avgjør kostnadsutviklingen, og «fasit» på dette kommer i form av de anbudene som mottas. Det er ikke innbakt prisstigning i prosjektet, utover en eventuell buffer i form av usikkerhetsavsetningen på 7%.

Byggekomiteen:

Kommunestyret ga i sak 061/18 Byggekomiteen følgende mandat:

For gjennomføring av nytt helse og omsorgssenter i Meldal, fastsettes byggekomiteens og brukerutvalgets fullmakter gjennom følgende mandat:

Byggekomite:

- 1) Byggekomiteen skal påse at byggearbeidene skjer innenfor vedtatte planer, inngåtte kontrakter og de fastsatte økonomiske rammene.
- 2)
- 3) ...
- 4) Når byggearbeidene er avsluttet og regnskapet oppgjort, sender byggekomiteen innberetning om dette til rådmannen, som legger dette fram for kommunestyret.....

Framdrifta av planlegging og byggeprosjektet, er slik at komiteens mandat tydelig går over årsskiftet og inn i Orkland. Prosjektet blir en del av budsjettprosessen for nye Orkland, og økonomi- og handlingsplanen 2020-2023. Det vil derfor være behov for en avklaring i Orkland om videre prosjektstyring.

Delegerte saker til Formannskapet 28.08.2019

Dokumentnr.	Dokumenttittel	Ansvarlig person	Dokumentkategori	Gradering
19/00878-2	Svar på søknad om startlån og tilskudd	Liv Marit Hage Vinje	Administrativt vedtak	U. off
19/00804-2	Svar på søknad om tilskudd til utbedring/tilpasning av bolig	Liv Marit Hage Vinje	Administrativt vedtak	U. off
19/00382-4	Svar på søknad om startlån	Liv Marit Hage Vinje	Administrativt vedtak	U. off
19/00177-2	Svar på søknad om tilskudd til tilpasning	Liv Marit Hage Vinje	Administrativt vedtak	U. off
19/00041-2	Svar på søknad om startlån	Liv Marit Hage Vinje	Administrativt vedtak	U. off
19/00029-5	Svar på søknad om startlån og tilskudd til kjøp av bolig	Liv Marit Hage Vinje	Administrativt vedtak	U. off
19/00034-4	Svar på søknad om refinansiering av boliglån	Liv Marit Hage Vinje	Administrativt vedtak	U. off