

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: Arkiv: Saksbehandler:
2018/1941 L79 **Sissel Karin
Haavaag**

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Helse-, sosial- og omsorgsutvalget	
	Kommunestyret	

Glitre bofellesskap - bygg og drift

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Lier kommune opprettholder ideen om og innholdet i Glitre bofellesskap slik det er utviklet i samarbeid med brukerne.
2. Lier kommune bygger et nytt bygg samme adresse: Gifstadbakken 9 basert på endret og fornyet behovsvurdering, og river eksisterende bygg (alternativ 3 i saksutredningen).
3. Det fremmes en ny sak om finansiering i september 2018.

Rådmannens saksutredning:

Denne saken omhandler ombygging av Gifstadbakken 9 (Glitre bofellesskap) og at det har oppstått endrede forutsetninger, slik det ble redegjort for i formannskapet og helse-, sosial og omsorgsutvalget i april. De nye forutsetningene gir økonomiske og tidsmessige konsekvenser, som igjen gir ringvirkninger for de beboerne som var planlagt innflyttet i januar 2019.

Formålet med saken er å vedta hvilken vei kommunen skal gå videre med bygget: fortsette prosjektet som i dag, med de endrede forutsetningene og noe usikre prognosene, eller rive og bygge nytt, og gjennomføre en fornyet kvalitetssikring av bolig- og tjenestebehovet som skal ivaretas.

Bakgrunn

Med bakgrunn i et stort behov for boliger til voksne med funksjonsnedsettelse ble ombygging av Gifstadbakken 9, vedtatt i kommunestyret 21.06.16 i sak 48 / 2016, Fremtidig bruk av Gifstadbakken 9.

I forkant av behandlingen i kommunestyret var saken lagt frem for Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne som gjorde samme vedtak, forutsatt avsatt nok midler til drift. Utkastet til boligprosjektet ble også fremlagt autismeforeningen som gav sin støtte til prosjektet.

Kommunestyrets vedtak:

Følgende disposisjoner foretas knyttet til kommunale eiendommer for tilpasning til - og oppfyllelse av - boligsosial handlingsplan:

- 1. Gifstadbakken 9, gnr. 83 bnr. 6, anmodes overdratt fra Lier boligselskap AS til Lier eiendomsselskap KF med bakgrunn i endret formål for bygningsmassen*
- 2. Eiendommen bygges om til 8 bemannede/tilrettelagte boliger for mennesker med autisme/personer med behov for ressurskrevende tjenester*
- 3. Lier eiendomsselskap KF utarbeider en plan for ombygging etter spesifikasjoner fra rådmannen*
- 4. Rådmannen godkjenner plan for ombygging, budsjett for bygningsmessige driftskostnader og husleie*
- 5. Kjøp og ombygging finansieres gjennom handlingsprogram/økonomiplan 2017 - 2021 og baseres bl.a. på lån og tilskudd fra Husbanken etter gjeldende ordninger. Kommunestyrets behandling: Helse-, sosial- og omsorgsutvalgets innstilling ble vedtatt enstemmig.*

Sammendrag

Etter vedtaket i kommunestyret startet Lier eiendomsselskap KF (LEKF) utarbeidelsen av plan for ombyggingen av Gifstadbakken 9, basert på et utarbeidet skisseprosjekt. Det ble gjennomført en anbuds konkurranse for utarbeidelse av funksjonsbeskrivelse. Funksjonsbeskrivelsen dannet videre grunnlag for en anbuds konkurranse for totalentreprisen. I desember 2017 ble det inngått kontrakt med entreprenør og innflyttingstidspunkt ble estimert til januar 2019. Det oppstod betydelige utfordringer i gjennomføringsfasen av ombyggingsprosjektet, og Glitre bofellesskap ble utsatt. De involverte er informert om situasjonen.

Dette krever revurdering og kvalitetssikring for prosjektets videre løp. Kommunen skisserer følgende alternativ:

1. Gå videre med Gifstadbakken 9 som planlagt – ingen endringer ut over å løse de byggetekniske forhold som er avdekket.
2. Nybygg, samme adresse og basert på samme behovsbeskrivelse som alternativ 1
3. Nybygg, samme adresse, men basert på endret og fornyet behovsvurdering

Det er i lys av nåværende situasjon gjort en vurdering av andre adresser som kan være aktuelle og samtidig bidra til:

- En optimalisering av tjenestetilbudet
- Gi en merverdi for konseptet
- Gi en bedre utnyttelse av kommunens eiendomsportefølje

Konklusjonen etter denne vurderingen som bl.a. har vært rettet mot Asvo-tomta og «Teig 6» nord/øst for Liertun, er at det ikke anses å være andre adresser som totalt sett vil gi en bedre løsning enn Gifstadbakken 9.

Det vises for øvrig til melding til 2016/3449 om boligbehov og planlagte boligprosjekter.

Vedlegg:

1. PS 48/2016
2. Rapport fra Multiconsult

Saksutredning

Lier eiendomsselskap KF har gitt følgende redegjørelse for den oppståtte situasjonen:

Den 20. juni i sak PS 48/2016 ble det vedtatt ombygging av Gifstadbakken 9 med 8 leiligheter for mennesker med autisme og omfattende hjelpebehov. Vedtaket tok utgangspunkt i et allerede utarbeidet skisseprosjekt med løsning om å rive bygget innvendig og bygge det opp igjen innenfor den eksisterende fasaden, med eksisterende bærekonstruksjoner, tak, yttervegger og innvendige etasjeskiller.

I skisseprosjektet ble den totale kostnaden for hele prosjektet (rammekostnaden) estimert til 16.3 mill NOK. I henhold til dokument 6A (Styring og ledelse av byggeprosesser i Lier kommune) ble det lagt til 30% usikkerhet, som medførte at den endelige rammekostnaden ble 21.1 mill NOK. For å kunne motta fullt tilskudd fra Husbanken og starte søknadsprosessen, ble det i handlingsprogrammet 2016– 2019 bevilget 24 mill NOK til ombygging av Gifstadbakken 9, i investeringsbudsjettet.

Med bakgrunn i vedtaket, ble det avholdt anbudskonkurranse for utarbeidelse av funksjonsbeskrivelse. Denne dannet grunnlaget for videre anbudskonkurranse mot en totalentreprise. COWI ble som vinner av konkurransen, engasjert for videre arbeid i prosjektforberedelsene.

Prosjektet baserte seg på å utnytte eksisterende bygningsmasse på Gifstadbakken 9. En eksisterende bygningskropp har naturlig i seg en rekke kompromisser når en skulle beskrive en tilpasset tjeneste opp mot brukere og ansattbehov. Byggets struktur utfordret de optimale løsningene, og den endelige funksjonsbeskrivelsen ble betraktet som «godt nok». Dette er å forstå slik at lov, forskrift og forsvarlighet vil bli ivaretatt, men fleksibilitet og utviklingspotensialet var begrenset.

Gjennom utarbeidelse av funksjonsbeskrivelsen ble det tillagt forhold som ikke i tilstrekkelig grad var hensyntatt i skisseprosjektet. Med bakgrunn i den ferdige funksjonsbeskrivelsen, ble oppdatert byggekostnad estimert til 19,1 mill NOK av COWI. Da dette var innenfor budsjett ble det besluttet å gå videre med å gjennomføre anbudskonkurranse i tråd med anskaffelsesforskriften, gjennom kunngjøringsdatabasen Doffin.

Ved tilbudsfristens utløp var det mottatt ett tilbud i konkurransen. Tilbudet var under estimert beløp fra COWI, og innenfor bevilget ramme. Beslutning ble derfor tatt på videre arbeid i prosjektet.

Kontrahering

Det ble 21.12.17 inngått kontrakt med Bogen og Mathiesen (BOM) om gjennomføring av totalentreprise for Gifstadbakken 9. BOM varslet i begynnelsen av februar om at selskapet hadde uteglemt poster ved inngivelse av sitt tilbud.

Etter en totalvurdering og i tråd med juridiske råd, går LEKF til heving av kontrakten den 20.04.18 etter forutgående varsel.

Prosjektgjennomføring

Etter det innledende rivearbeidet, ble det oppdaget avvik mellom den oppgitte takhøyden i de gamle byggetegningene og den reelle høyden. I detaljprosjekteringen kom det også frem at den oppgitte takhøyden ikke ville være tilstrekkelig for å innfri oppbygningen av gitte lydkrav og tekniske installasjoner.

For å oppnå riktig takhøyde var eneste løsning å senke gulvet i den nederste etasjen. Det ble derfor gjort undersøkelser for å se på konsekvenser av en slik senkning. I kartleggingen av relevante forhold og risiko i eventuelle arbeider under gulvnivå, ble det laget hull i det

eksisterende gulvet på utvalgte steder. Det viste seg at grunnforholdene under betonggulvet og fundamentene over tid har fått setninger. Dette har forårsaket hulrom under gulvet, og sannsynligvis setning under vegg i det nordøstlige hjørnet av bygget.

Hva gjør vi nå – veien videre?

Alternativ 1: Gå videre med Glitre som planlagt – ingen endringer

Tilbakemeldingen fra geotekniker er at en senkning av gulvet lar seg utføre, men vil medføre risiko og kostnadsøkning. Arbeidet vil måtte utføres i etapper og dermed ta lengre tid.

Ut ifra estimater levert fra Multiconsult vurderer de at totalkostnaden for hele prosjektet nå har økt fra 21,1 mill NOK, til å ligge mellom 23,5 mill NOK og 24,8 mill NOK.

Det er derimot fortsatt knyttet usikkerhet til estimatene og arbeidene kan bli mer omfattende når ytterligere realiteter avdekkes underveis.

Multiconsult skriver i sin rapport at kostnadene for rehabilitering nå kan begynne å nærme seg en grense hvor dette ikke lenger kan anses som økonomisk forsvarlig.

I rapport fra Multiconsult vurderer de at det er teknisk mulig å senke gulvet, men på grunn av ukjent omfang av fjell som må pigges ut er det stor usikkerhet rundt pris og fremdrift. Det forventes at arbeidet med å senke gulvet vil kunne ta 3-4 mnd og de fraråder å begynne innvendig rehabilitering samtidig, da det vil kunne medføre skade på nye installasjoner.

Ombyggingsprosjektet som nå er startet på vil da trolig kunne ferdigstilles sommeren 2019. Reelle vurderinger om risiko og kostnad på videre arbeider med ombygging av eksisterende bygningskropp, må ses i lys av alternative løsninger og muligheter med nybygg.

Alternativ 2: Nybygg, samme adresse og basert på samme behovsbeskrivelse som alternativ 1

Et nybygg som er optimalisert med løsninger og tilpasninger, ikke utvidet med økte ambisjoner / volum, men nær løsning som opprinnelig planlagt, er av Multiconsult anslått til en rammekostnad på 30-35 mill NOK.

Framdrift for komplett nybygg vurderes som 1 til 1,5 år for normal byggetid.

Kostnad for rivning av bygg vurderes av Multiconsult å ikke være vesentlig da det meste av løsøre og innvendige installasjoner allerede er fjernet. Byggetiden kan reduseres ned mot 9 mnd, men det vil normalt medføre noe økte kostnader.

Alternativ 3: Nybygg, samme adresse, men basert på endret og fornyet behovsvurdering

Dersom det kommunale tjenestebehovet fritt kan defineres, uten hensyn til begrensningen som er i et eldre bygg, vil det se annerledes ut og med færre kompromisser på tjeneste/fag. Utgangspunktet for Glitre Bofelleskap har vært den eksisterende bygningskropp og dets muligheter/begrensninger. Tilbud- og tjenestebeskrivelsen har derfor vært tvunget til å forholde seg til dette.

På generelt grunnlag vil det bli foretatt en ny gjennomgang av det tjenestebehov som skal dekkes på Glitre bofelleskap. Kostnadsendringen vil avhenge mye av hvor stor ambisjonsendringen vil være. Som et utgangspunkt pr. mai/juni 2018, og erfaringstall fra Holte Prosjekt, vil rammekostnad kunne ligge på fra 30-35 mill NOK og opp. Dette er kun beregnet utfra generelle kostnader pr kvadratmeter og inkluderer ikke utomhuarbeider, infrastrukturkostnader utenfor tomt, flyttekostnader, midlertidige boliger og andre kostnader som ikke er en del av selve bygningen.

Fordeler - Ulemper

Nybygg

Fordeler:

- Ved å bygge nytt gis det større mulighet til å utforme bygget smartere og mer arealeffektivt med tanke på planløsning, innredning og materialvalg.
- Bedre fleksibilitet og tilpasningsmuligheter. En kan i større grad tilpasse bygget til brukeren og tjenestebehovet, og ikke motsatt.
- Lavere risiko. Risiko for uforutsette kostnader reduseres ved å bygge nytt. Dette gir en mer forutsigbar fremdriftsplan og en sikrere ferdigstillelsesdato.

Ulemper:

- Høyere investeringskostnad
- Tap av allerede benyttede midler og mulig restverdi i eksisterende bygg

Ombygging

Fordeler:

- Mulighet for at en ombygging vil kunne koste mindre enn et nybygg
- Utnyttelse av allerede benyttede midler, ressurser og mulig restverdi
- Muligheten for kortere anleggsperiode

Ulemper:

- Begrensede muligheter for fleksibilitet og tjenestetilpasninger
- Kan gi behov for å dispensere fra nye forskrifter og krav
- Risiko for uforutsette kostnader i skjulte feil/mangler som avdekkes i byggeprosessen og som må utbedres
- Fare for ytterligere forsinkelser
- Deler av byggets primære struktur er fremdeles gammelt, selv etter ombygging.

Tilskudd fra Husbanken.

Husbanken har bekreftet at tilskuddet på 9 510 000,- vil bli utbetalt uavhengig om det blir et nybygg eller en ombygging av eksisterende bygg. En økning av tilskuddet vil derimot ikke være mulig, uten å måtte annullere mottatt tilsagn og søke på nytt. Husbanken melder i møte at dette ikke er ønskelig.

Uteareal

I det opprinnelige skisseprosjektet var ikke de positive effektene og mulighetene knyttet til utearealet kartlagt og inkludert. Som et viktig element i de utviklingsprosesser og motivasjonsarbeid av Gifstadbakken 9, har uteområdets muligheter stått sentralt.

I prosjekteringen med kostnad estimert til 21.1 mill NOK var det kun kostnad knyttet til rehabilitering av bygget som var estimert. Etter hvert som prosjektet utviklet seg så man et behov for utvikling av uteareal som ikke fremkom i skisseprosjektet. Kostnaden ble vurdert å kunne dekkes innenfor de innvilget de 24 mill NOK.

For å kunne skjerme beboerne og forebygge utagering av bruk av tvang, vurderes det at det må utvikles et eget uteareal utover den asfalterte plassen som er der i dag. For å få til dette må det utføres sprengningsarbeid som gjør at utvikling av utearealer får en betydelig kostnadsramme.

Når prosjektet nå er stoppet og en ser endrede forutsetninger for prosjektet, synes det klart at med de økte kostnadene vil det ikke lenger være mulig å finansiere utearealene innenfor bevilgede midler.

Glitre bofellesskap

I Glitre bofellesskap er det planlagt 8 leiligheter hvorav 7 av leilighetene allerede er tildelt. I 2017 ble det etablert en gruppe for de pårørende til beboerne for å ivareta brukermedvirkning. Denne gruppen startet med å gi Gifstadbakken 9 et navn: Glitre bofellesskap. Bofellesskapet er ment å være et ressurscenter for brukere med stort behov for tjenester, dette gjelder i stor grad brukere med diagnoser innenfor autismespekteret. De som er tenkt inn på Glitre har behov for tett bemanning, pr i dag er dette brukere som har en til en eller to til en bemanning i våkne timer. Brukerne har i hovedsak også kapittel 9 vedtak etter Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester (helse- og omsorgstjenesteloven), med tiltak som krever tilstedeværelse av høyskoleutdannet personell.

Hvorfor Glitre?

Flere av brukerne bor i dag i ordinære bofellesskap. Dette byr på utfordringer. Boligene er ikke i stor nok grad tilpasset beboerne, og noen har en atferd som kan virke forstyrrende og skremmende på naboene i bofellesskapet. Noen bor også i små tiltak, der er boligen til en viss grad tilpasset, men driften blir svært sårbar, med få ansatte å spille på ved f.eks fravær. Kommunen opplever også at det er vanskelig å få søkere til vernepleierstillinger i våre nåværende ordninger, dette både på grunn av turnusordninger og på grunn av manglende mulighet til faglig fellesskap. I de små ordningene er det vanskelig å ha fleksible turnuser, trenger man f. eks våken nattevakt i en liten bolig kan man ikke ha medlevertturnus, da denne turnusordningen medfører hvilende nattevakt.

På Glitre bofellesskap er planen å bygge opp et sterkt fagmiljø, med stor andel ansatte med treårig høyskole. Individuelle tilpasninger og etablering av tosidige relasjoner vektlegges. Metodevalget i arbeidet vil inneholde både en atferds analytisk, pedagogisk og somatisk tilnærming med metodisk dokumentasjon og evaluering. Personalgruppa vil kontinuerlig arbeide med kompetanseutvikling, og det skal utvikles systemer for faglig og etisk refleksjon.

Ved å ha 8 beboere, som alle har et ganske stort bemanningsbehov, ser kommunen muligheten for å kombinere ulike turnustyper, også medlever turnus. Ved å ha en kombinasjon av både våkne og hvilende nattevakter vil man ha tilstrekkelig beredskap til å takle utfordrende situasjoner, samtidig som man tilrettelegger for hvilende nattevakter og medlever turnuser.

Kommunen ser at dette er attraktivt for vernepleiere, og har sjelden opplevd en så kvalifisert søkergruppe som ved vårens utlysning av stillinger til Glitre. Vernepleierne oppgir at både muligheten for ulike turnusordninger og ikke minst fokuset på høy fagkompetanse gjør det attraktivt å søke jobb på Glitre.

Hva løser kommunen med Glitre og hvilke konsekvenser gir utsettelsen?

Etableringen av Glitre bofellesskap vil gi botilbud til 8 personer som i dag enten venter på bolig eller har et midlertidig tilbud i påvente av Glitre. Det er i dag 7 av leilighetene som er tildelt, mens den siste foreløpig står åpen. Ved etableringen av Glitre med de som er planlagt å bo der pr i dag, er det 7 av de som står med boligbehov i 2018 og 2019 som får tilbud om bolig som følge av etableringen av Glitre.

En utsettelse av Glitre får konsekvenser ikke bare for de som var forespeilet innflytting ved ferdigstilling i 2019, men gir ringvirkninger for de som skulle få tilbud om boligene som blir ledige ved interne flyttinger.

Utsettelsen betyr at noen må bo lenger i botilbud de allerede har i kommunen, mens noen må få nytt tilbud. At noen blir boende lenger i eksisterende botilbud gjør at de som var tiltenkt innflytting dit må få et annet tilbud i påvente.

Per i dag er det flere ledige leiligheter ved Gifstadbakken 10, og ved å ta disse i bruk vil kommunen kunne tilby de berørte av utsettelsen, et tilrettelagt botilbud i påvente av det de var planlagt inn i.

Rådmannens kommentarer

Videreføring av planen med ombygging av eksisterende bygg vil kunne gi mulige merkostnader som pr nå ikke lar seg avdekke og kostnadsfeste.

Nåværende løsning er tegnet med bakgrunn i eksisterende bygg med de muligheter og begrensninger som ligger i det. Ved å rive eksisterende bygg og å bygge nytt vil det legge til rette for å kunne utvikle et bygg etter oppdaterte og kartlagte behov. Det vil gi en økt kostnad utfra tidligere estimat, men med lavere risiko enn ved ombygging av eksisterende bygning.

Det er mer enn 2 år siden kravspesifikasjonen til nåværende tilbud ble lagt. Når prosjektet likevel stoppes, må anledningen benyttes til å kvalitetssikre innfrielsen og tilfredsstillelse av kjente bolig- og tjenestebehov.