

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: 2017/4923 Arkiv: Saksbehandler: Geir Larsen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Eldrerådet	
	Helse-, sosial- og omsorgsutvalget	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Fosshagen 2 - utvidelse. Forprosjekt

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Utvidelse av Fosshagen godkjennes innenfor vedtatt ramme på kr. 226 mill. inkl eksterne tilskuddsrammer.
2. Innenfor kostnadsrammen gis rådmann myndighet til kontrahering av totalentreprise.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Fosshagen 2 er videreutviklet i tråd med konseptet Fosshagen 1 (referansebygg) som ble vinnerutkastet i arkitektkonkurransen om utforming av eksisterende bygg. Dette gjelder både innvendig og utvendig eksteriør- og materialmessig. Utformingen av ressurscenterets byggetrinn 2, ivaretar ønsket om utvidelse med 40 beboerenheter. Prosjektet har lagt FKOK (felles kravspesifikasjon for sykehjem i Oslo kommune) og kommunens miljøambisjoner sammen med brukerønsker til grunn for endelig utforming. Bygningsmassen prosjekteres for å ivareta energikrav i passivhusstandarden. Miljøsertifiseringssystemet Breeam ble brukt i første byggetrinn og elementene som ga karakteren «very good» videreføres uten ny sertifisering.

Det er lagt vekt på at utvidelsen fortsetter identiteten som en småskalert landsbystruktur med intime rom – ute og inne, sammen med at det også skal ha sin naturlige tilknytning til eksisterende bygg. For å oppnå dette er samme arkitekt valgt i den videre utformingen.

Det er rådmannens vurdering at prosjektet er godt og ivaretar ønsket om en fleksibel løsning og kan møte framtidens utfordringer med tanke på endringer i tjenestetilbud. Dette gjelder også med hensyn på kvalitet, funksjon, økonomi og miljøkrav.

Det søkes statlige investeringstilskudd til erstatning eller utvidelse av sykehjemmet og prosjektet forutsettes gjennomført innenfor vedtatt ramme 226,- mill, eksklusiv inventar og

kostnader for tidligere ervervet tomt. Statlige tilskudd fra Husbanken er pr mars 2019 på kr 1 824 000,- for sykehjemsplasser. (72,96 mill)

Under forutsetning av kommunestyrets godkjennelse vil prosjektet kunne stå ferdig våren 2022.

Utrykte vedlegg (utleveres av politisk sekretariat):

Presentasjon I
LCC- beregninger
LCA- Beregninger
Prosjektbeskrivelse
Usikkerhetsanalyse

Utredning:

Utredningen inneholder:

1. Bakgrunn og formål
2. Prosjektbeskrivelse
3. Velferdsteknologi
4. Medvirkning (intern og eksternt)
5. Kostnader og finansiering
6. Rapportering
7. Framdrift

1. Bakgrunn og formål

Utvidelse av Fosshagen ressurscenter er vedtatt i sak FS 82/2017 (og lagt inn i HP 2017-20)

1. *Utvidelse av Fosshagen godkjennes innenfor vedtatt ramme på 166,7 mill. inkl eksterne tilskuddsrammer.*
2. *Rådmannen gis i fullmakt å igangsette prosess med sikte på å kontrahere utvidelse av Fosshagen.*
3. *Forslag til investeringsbeslutning legges fram for formannskapet, inkludert en prosjekt-ekstern kvalitetssikring.*

Formålet med utvidelsen av sykehjemmet er å erstatte dagens sykehjemsplasser på Liertun sykehjem i et nytt og funksjonelt bygg som tar høyde for framtidig utvikling. Bygget reflekterer samme ambisjonsnivå som for byggetrinn 1 med utvidelse og supplering av eksisterende alarmanlegg, samt Lier kommunes bevisste satsing som «grønn» kommune.

2. Prosjektbeskrivelse

2.1 BYGNING OG KONTEKST

2.1.1 Overordnet grep utomhus

Hovedatkomst fra hovedinngang og felles med byggetrinn 1. I tillegg er det flere mindre veier og adkomster som knytter seg opp til området rundt. (Gjennom sansehagen, parken og Ottar Lingjærdes vei). Utomhus er organisert med omkransning av eksisterende sansehage og åpning mot parkanlegget. Disse er knyttet sammen med gangstier med universell utforming som har tilrettelagte, varierte og egenartede soner. Dette gir samlet en fin tilgjengelighet og tilrettelegging for mange ulike beboere og behov. Selve bygget er plassert på dagens parkeringsplass i tomtskillet mot Buskerud fylkeskommune. BFK har gitt anledning til denne

løsning i egen avtale. Tidligere etablerte uteromsmiljøer som adkomstplassen, tunet, hagen, beholdes og blir ikke berørt av utvidelsen. Egen skjermet hage til skjermet enhet vil bli etablert. Endringer i regelverket for overvannshåndtering ivaretas gjennom avtale med BFK. Tilbygget grenser direkte ut til LNF område på den ene siden og hager/park på den andre siden med brannadkomster fra tre sider.

2.1.2 Parkering

Sykkelparkering og bilparkering for publikum er plassert i nærheten til publikums – adkomstplassen og blir ikke endret. Parkering for ansatte vil nå bli bebygd og ny parkering etableres på nedsiden av «vaskeritomta». Bygningene på «vaskeritomta» er planlagt revet før fase 2 starter. På lang sikt og med utbygging av «vaskeritomta» er parkering tenkt lagt inn i parkeringshus (jf mulighetsstudie sak 29/2016). Parkeringssonene er dimensjonert til dagens behov, men vil også takle utvidelsen. Ottar Lingjærdes vei og adkomst i parken er kun ment som adkomst for brannberedskap og vil ikke føre til daglig trafikk.

2.1.3 Sykehjems - avdelingene

Bygget består av 5 bogrupper a 8 enheter. Første etasje har en bogruppe som etableres som forsterket og delvis skjermet avdeling. Det vil her bli etablert en egen utgang til deler av sansehagen som kan fungere særskilt for denne avdelingen. Andre og tredje etasje organiseres med to og to boenheter etter mønster fra eksisterende bygg. Disse boenhetene vil gjennom første etasje ha tilgang til hagen og med egne solverandaer. En bogruppe i hver av disse etasjene vil ha tilgang til et ektefellerom. Alle bogrupperne vil ha enkel tilgang til alle fasiliteter som er lokalisert i eksisterende bygg. Dette gjelder dagsenter rehabiliteringsavdeling, kafeteria etc.

2.1.4 Tekniske

Tekniske rom er plassert i første etasje. Det er lagt vekt på å utforme et bygg med god fleksibilitet, generalitet og elastisitet (FGE). (FGE er vesentlige parametere for å bedømme eksisterende bygningers muligheter til ny eller endret bruk, for på den måten forlenge levetiden). Utvidelsen er planlagt som egen enhet teknisk for å være minst mulig sårbar. Erfaring har vist at driftsettelse og oppfølging av Fosshagen 1 har vært komplisert og at å skille på SD anlegg vil bidra til en mindre sårbar drift teknisk. For tekniske installasjoner på alarm etc er det lagt opp til samkjøring.

2.1.5 Miljø

Overordnet oppsummering av miljøambisjoner:

- Lier kommune skal være en foregangskommune på miljø og klima, og ta sin del av ansvaret for å begrense den globale oppvarmingen, i henhold til vedtatt kommuneplan og energi- og klimaplan.
- Solcelle/solfanger -anlegg er vurdert å ikke være hensiktsmessig for dette prosjektet begrunnet i valgte takløsninger samt kombinasjon med effektiv varmepumpeløsning.
- Utførelse i «massivtre» er vurdert å ikke være egnet for dette prosjektet med bakgrunn i takløsninger og statiske vurderinger. Det vil likevel bli lagt inn mulighet for alternativ-pris på «massivtre» for å vurdere om dette kan være et aktuelt alternativ.
- Prosjektet skal bygge på tidligere bruk av løsninger for BREEAM i byggetrinn 1 uten egen sertifisering. Krav om å tilsvare energikravene til passivhus og lavenergibygg er oppfylt. Utvidelsen vil være i tråd med tidligere miljøprofil.

- Ny egen brønnpark med CO2 varmepumpe etableres.
- LCC og LCA beregninger vedlagt

Miljøambisjonene gjelder både for selve bygget, utearealene og for tjenestene knyttet til anlegget i driftsfase.

2.1.6 Kunstnerisk utsmykning

Det er satt av 1% av entreprisekostnad (beregnet til kr 0,9 mill) til kunstnerisk utsmykning.

2.1.8 Innvendig

Innvendig vil tilbygget følge eksisterende bygg. Tilpasninger av de flater og løsninger som har vist seg å gi mer fleksibilitet og driftsvennlighet er vurdert og tatt inn i prosjektet. Dette gjelder spesielt lysstyring, gulv på utsatte plasser og himlinger med mer fleksibilitet.

3. Velferdsteknologi (J.fr. sak 49/2018 og temaplan HOV)

I den andre gevinstrealiseringsrapport med anbefalinger fra Helsedirektoratet (2017) ble det anbefalt å oppgraderte sykesignalanlegg/pasientvarlingssystem.

Her ble det vurdert at kommuner som skal oppgradere pasientvarlingssystem i sykehjem og omsorgsboliger anbefales å velge systemer som muliggjør passiv varsling fra beboerleiligheter og – rom ved behov. Beboerrommene utstyrt med digitalt tilsyn eller sensorteknologi muliggjør passiv varsling, i tillegg til det tradisjonelle snortrekket, alarmknapp eller annen enhet som muliggjør aktiv varsling av pasienten selv. Dette kombinert med smarthusteknologi som automatisk lystening, detektorer, sensor og lignende, gir økt trygghet for beboer.

Dette gir også fleksibilitet og trygghet for de ansatte på vakt. Her får de varsler ved behov, fører til økt omsorgskapasitet og unngått oppbemanning på natt ved flere institusjoner. En av gevinsten har vært en kraftig nedgang i antall fall med skade, da sensorene varsler «vandring» på natt og personalet kan komme raskere til pasient og avverge fall.

Fra temaplanen for helse-, omsorg og velferd 2018-26 under punktet velferdsteknologi:

«For å møte morgendagens utfordringer er det nødvendig med nye og smartere måter å arbeide på. I takt med en økende andel eldre, vil det være behov for en helse- og omsorgstjeneste som både yter flere tjenester i hjemmet og effektiviserer ressursbruken i institusjonen. Løpende forbedringsarbeid og innovasjon skal være en integrert del av kommunens strategiplaner. Vi trenger både «varme hender» og en organisasjon som i større grad tar i bruk teknologi innen helse- og omsorg og velferd».

I tiltakene ble det blant annet anført at det skulle arbeides systematisk med innovasjon i alle virksomheter for å finne fram til nye løsninger og forbedringer og ta i bruk velferdsteknologiske løsninger etter nasjonale anbefalinger.

Digitaliseringsstrategi Lier kommune som ble behandlet av kommunestyret i mars 2019 heter det under digital helse, omsorg og velferd at:

*«Det er et økende behov for kommunale helse- omsorgs- og velferdstjenester. Tydelige prioriteringer må til for å sikre at Lier får en bærekraftig utvikling innen tjenesteområdene. Digitale hjelpemidler kan bidra til å imøtekomme den enkelte brukers behov. Teknologiske løsninger vil kunne gi trygghet, trivsel og økt livsmestring. **Lier skal bruke de mulighetene teknologien gir slik at innbyggerne får bedre, sikrere og mer effektive helse-, omsorgs- og velferdstjenester**».*

Fosshagen byggetrinn 1 - erfaringer

I byggetrinn 1 på Fosshagen ble det i prosessen planlagt at velferdsteknologi skulle være en bidragsyter både for brukerne og de ansatte. Erfaringene etter at bygget ble tatt i bruk har vært både av positiv og mindre positiv art. Statusrapport/orientering i politisk sak juni 2017 «Velferdsteknologi i Lier kommune - hvor står vi og hvor går vi?» beskriver dette mer utførlig.

Fosshagen 2 - nybygg

En videre satsning på velferdsteknologi øker behovet for en god infrastruktur i bygget da det vil være behov for ulike og etter hvert endrede tekniske installasjoner. Velferdsteknologi skal bidra til at tjenestemottakere mottar tjenester som gir trygghet og øker mestringsevnen. I forbindelse med nytt bygg var det viktig at de erfaringene som har fremkommet etter byggetrinn 1 får større fokus. Hvilke funksjoner har nytteverdi og hvilke funksjoner som ikke fungerte etter intensjonen. Integrasjon mellom eksisterende og nytt system er sentralt for å unngå to parallelle system. Driftssikkerhet og kompetanse hos ansatte knyttet opp mot bruken er også sentralt, da dette vil redusere uforutsette situasjoner når systemet er tatt i bruk.

Målsetting for bruk av velferdsteknologi på Fosshagen:

- Brukere skal oppnå økt trygghet og mestring ved bruk av pasientvarslingsanlegg.
- Ansatte benytter pasientvarslingsanlegg for å oppnå bedre kvalitet i tjenesten og være tettere på den enkelte bruker.
- Ansatte har bedre oversikt og bedre tid til kommunikasjon med brukerne.
- God ressursutnyttelse og effektive tjeneste gjennom å benytte varsling- og lokaliseringsteknologi.
- Pasientvarslingsanlegg skal gi økt informasjonssikkerhet for personsensitiv informasjon og driftssikkerhet
- Pasientvarslingsanlegg skal bidra til økt ro på avdelingen

Gevinstene vil for brukerne blant annet være god livskvalitet, trygt tilsyn og reduserte forstyrrelser f. eks på natt. For den ansatte kan dette bety økt kompetanse, trygg bruk og bedre arbeidsprosesser.

For å la teknologien bidra til innovasjon i framtidige tjenester på det nye sykehjemmet, er det tenkt å videreutvikle dagens signalanlegg i en egen entrepriseforhandling med tiltransport til totalentreprenør der alarm og signalanleggene fungerer sømløst mellom byggene.

Det er medtatt kostnader til sykesignal, trygghetsalarmer, kommunikasjon, overvåking av dører/vinduer, pasientsporing etc.

Ekstra kostnader til teknologi ut over dette er ikke medtatt men datakabling vil bli tilrettelagt som for byggetrinn 1, slik at framtidige behov kan utvikles videre.

4. Medvirkning

Referansegruppen har bestått av virksomhetsleder ved Fosshagen ressurscenter, representant fra Liertun sykehjem, verneombud ved Liertun og kommunens helse og omsorgssjef. (jf brukermedvirkningsprosess fra byggetrinn 1).

I perioden er det kjørt en bred prosess med ansatte og representanter for organisasjonene for å se på løsninger som kan forbedres fra første byggetrinn. Prosessen har ført til bedre løsninger og tilpasning i forhold til daglig drift.

5. Kostnader og finansiering

I programmeringsfasen som var gjennomført og som lå til grunn for det politiske vedtaket i 82/2017, var det tatt utgangspunkt i arealutnyttelse på avdelingsnivå i forhold til byggetrinn 1. Med en nødvendig endring av formen på bygget og tilpasning til eksisterende terreng, var det ikke mulig å få samme utnyttelsesgrad som for eksisterende bygg. (Dette har ført til en noe forhøyet brutto/netto –faktor). Som igjen har ført til en utvidelse av BTA fra 3616 m² til 3950 m². Grunnkalkylen har steget fra høsten 2017 til våren 2019 med 24 mill kr. (fra 154 til 178 mill kr.) Ca 5 % prisstigning i perioden og ca 9 % økning av arealet er hovedårsakene.

Det er i tråd med vedtaket 82/2017 gjennomført usikkerhetsanalyse for oppdraget i samsvar med dok 6 A. Resultatet av analysen framkommer i denne kostnadsoversikten/tabellen (kr er mill inkl. Mva):

Element	Alternativ 1	Alternativ 2 (P50) Forventningsverdi	Alternativ 3 (P85)
Basiskostnad	178	178	178
+ Forventet tillegg. (inkluderer påslag for beregnet gjennomsnittlig effekt av usikkerheten forventet tillegg).		48	48
+ usikkerhetsavsetning (P85)			38
Ramme	178	226	264

Tabellen viser en basiskostnad på kr. 178 mill inkl. mva.

Forventningsverdien (P50) på kr. 226 mill, inkluderer i tillegg påslag for beregnet gjennomsnittlig effekt av usikkerheten (forventet tillegg).

P85-estimat er beregnet til kr. 264 mill

DOK 6A

I tråd med Dok 6 A skal investeringsprosjekter finansieres opp til P85 for å fange opp den totale risiko. (i tabellen er estimatet 264 mill kr.)

Kostnadsestimatet bygger på et forprosjekt, og er følgelig på et overordnet nivå.

Analysen viser at de tre største kildene til kostnadsusikkerhet er i prioritert rekkefølge:

- U4 Entreprensemønstre og anleggsgjennomføring (grunnforhold)
- U2 Teknisk modning og detaljering
- U5 Marked

Etter at usikkerhetsanalysen forelå, er det jobbet vidare med usikkerhetene som er identifisert i løpet av prosessen.

- (1) Grunnforholdene er utfordrende med leire, bratt fjell og tilsig av vann. For å minimere risiko er bygget plassert slik at risiko skal minimeres. Det er inngått avtale med Buskerud Fylkeskommune om overvannshåndtering som innbefatter også naboeiendommen. I entreprisemodellen er det vurdert å ta ut ny brønnpark (plassert i park) og alarmanlegg for tiltransport til totalentreprenør. Det er også endret grensesnitt opp mot bygg 1 for å minimere risiko.
- (2) Teknisk detaljering er gjennomgått og kvalitetssikret med utarbeidelse av grensesnittmatrise for å sikre leveransen og minske usikkerheten.
- (3) Markedet er vanskelig å bearbeide, men prosjektet vil bli markedsført og nødvendig tid for anbudsregning og gjennomgang vil bli avsatt.

Erfaringer fra Fosshagen 1 viste at prosjektet traff svært godt på marked og at teknisk modning/detaljering sammen med grunnforhold var de mest utfordrende elementene. Kostnadsramme for Fosshagen 1 bygget på P 85 med total ramme på 426 mill. Prosjektet ble levert for 353 mill.

Med utgangspunkt i usikkerhetsanalysen, erfaringene fra byggetrinn 1 og vidare arbeider med de identifiserte usikkerhetene, og risikoreduserende tiltak, anser rådmannen at en ramme tilsvarende P 50 (Kr. 226 mill) er anslått som tilstrekkelig for å gjennomføre prosjektet. Det anbefales at budsjettet revideres i henhold til analysen både med hensyn til å sikre realistiske rammer for prosjektet, men også for å sikre at kommunens samlede budsjettstyring bygger på realistiske forutsetninger.

Byggelånsrenter inngår ikke i kalkylen og behandles på vanlig måte i finansbudsjett. I hovedsak er følgende ikke medtatt:

- Løst inventar og brukerstyr
- Prisstigning til byggestart/anleggsperiode
- Finanskostnader
- Utendørs møbler og utstyr

Tilskuddsmidler i forhold til gjeldende regelverk.

Prosjektet finansieres ved låneopptak og tilskuddsmidler. Tilskudd til sykehjems plasser er pr dato kr 1 824 000,- pr plass (ved 40 plasser gir dette kr 72 960 000,-).

En simulering av total prosjektkostnad (40 plasser)

Prosjektkostnad	226.000.000,-
Husbankstøtte	- 72.960.000,-
MVA	- 45.000.000,-
Netto lånekostnad Lier kommune	108.040.000,-

HP 2019-21 ble vedtatt med en investeringssum til Fosshagen 2 med kr. 26 mill i 2019. Deler av dette vil ikke bli benyttet, men vil bli foreslått flyttet til 2020.

Finansieringsplan

En realistisk finansieringsplan vil være:

2019	2020	2021	2022	2023
7.000.000,-	100.000.000,-	50.000.000,-	60.000.000,-	9.000.000,-

Inventar

Inventar og kostnader til velferdsteknologi henger nøye sammen. Fast inventar er medtatt i kostnadsoverslaget men ikke løst brukerstyr.

6. Rapportering

I henhold til dok 6 A.

Det vil være aktuelt å gjennomføre besøk på byggeplassen etter ønske fra politiske utvalg.

Det vil bli avholdt informasjonsmøter med ansatte, pårørende og naboer i byggeperioden hvis dette er et ønske fra virksomheten.

7. Framdrift

Utvidelsen planlegges ferdigstilt våren 2022, og det forutsetter:

- Politisk godkjenning av prosjekt mai 2019
- Byggestart ultimo 2019