



**Heldagsseminar Helsehus Lindesnes
Mandal 26.08 2021**

Øyvind Lundberg – Prosjektleder WSP

Innhold

- Byggeprosjektets ulike faser
 - *Elementer som inngår i prosjektkostnaden*
 - *Hvordan økonomien utvikles underveis*
- 1 eller 2 byggetrinn
- Beholde eller sanere byggene langs elva
- Familienshus eller etasje i Helsehuset

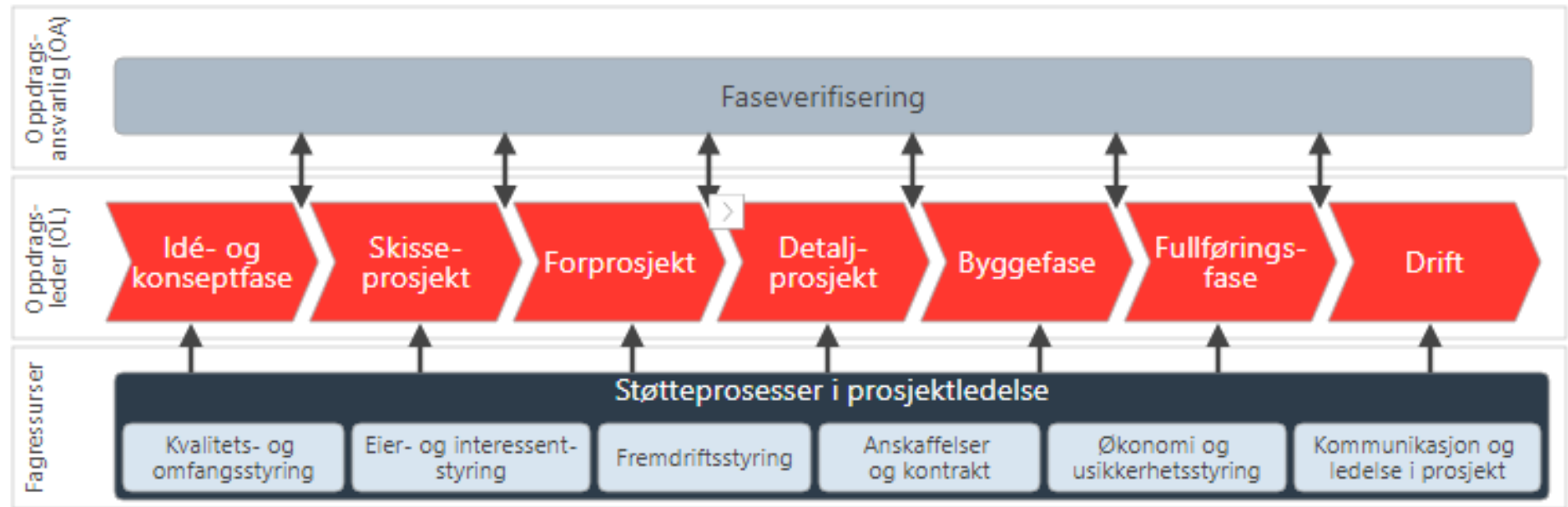
Hvis du vet hvor du skal ...



"Hvor skal vi", spurte Nasse Nøff.

"Jeg vet ikke", sa Ole Brum - og så gikk de dit !

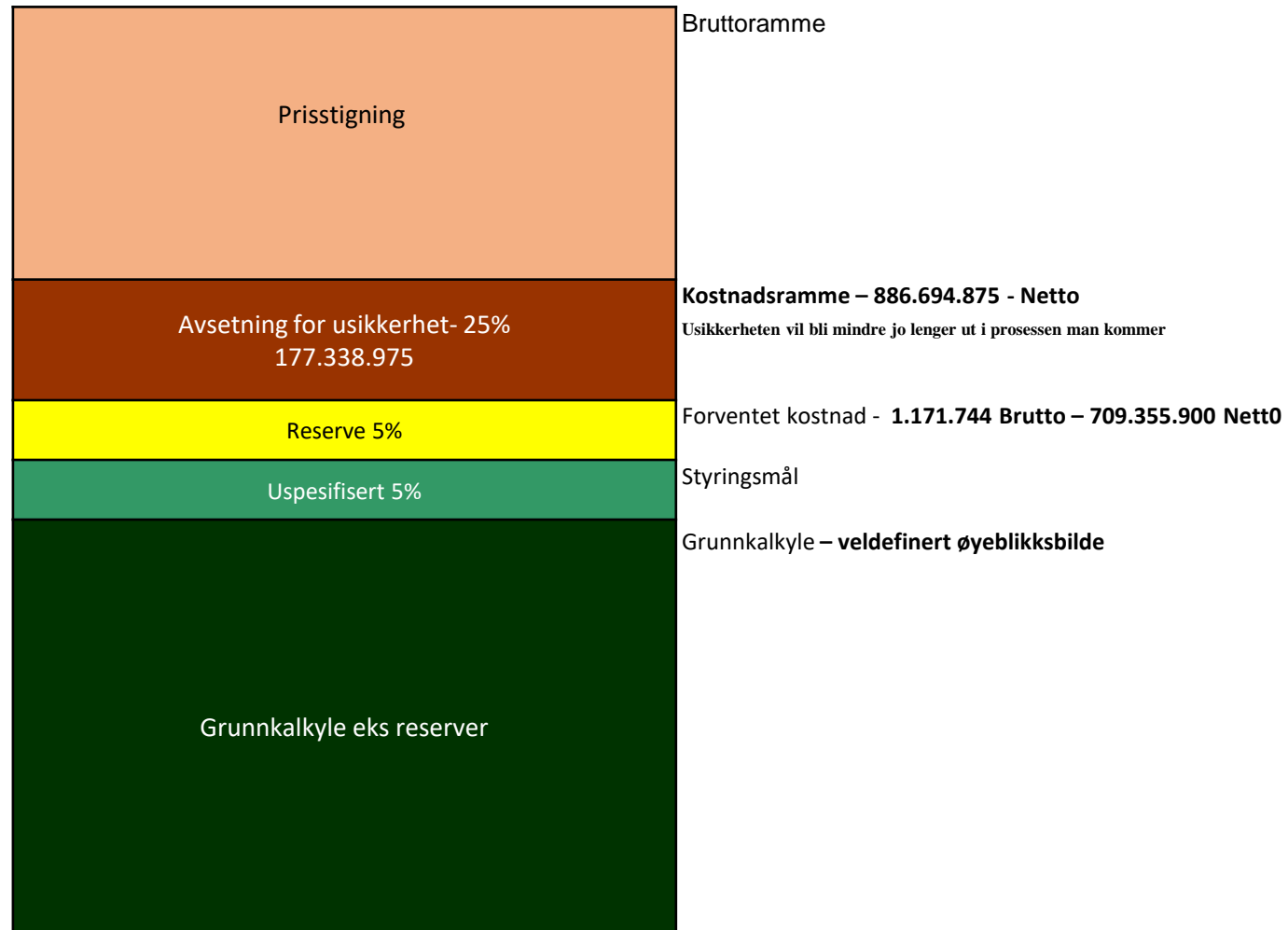
Byggeprosjektets faser



KALKYLEOPPSETT

Konto	Tekst	Forklaring
1	Felleskostnader	I praksis rigg og drift av byggeplassen
2	Bygning	Alt som bygningsentreprenøren har ansvar for
3	VVS	Rør og ventilasjon
4	Elkraft	Elektriker
5	Tele og Automatisering	Data, automatikk og styring av anleggene
6	Andre installasjoner	Heis, og andre teknisk installasjoner
7	Utendørs	Alt utenfor bygningen, også installasjoner i grunnen
	Sum entreprisekostnad	Alt som normal er entreprenørens ansvar
8	Generelle kostnader	Arkitekt, rådgivere, prosjektledelse, byggeledelse
9	Spesielle kostnader	Inventar, kunst, forsikring, gebyrer, finans
10	MVA	Moms
	Sum1-10 Basiskostnad	En veldefinert øyeblikkalkyle av prosjektet

Kalkylens oppbygging



Kostnadsoversikt

	Helsehuset	Familiens hus-arealer	Sørlandet sykehus-arealer	Omsorgsboliger	Parkering	Riving	Utomhus, inventar og utstyr	Samlet
Helsehus-areal - kommunalt	516 957 000							516 957 000
Familiens hus-areal		114 954 000						114 954 000
SSHF -areal			86 625 000					86 625 000
Omsorgsboliger				350 208 000				350 208 000
Parkering bygget					42 000 000			42 000 000
Riving eksisterende bygninger						3 000 000		3 000 000
Kostnad bygg	516 957 000	114 954 000	86 625 000	350 208 000	42 000 000	3 000 000		1 113 744 000
Rekkefølgekrav							13 000 000	13 000 000
Utomhusarbeider							15 000 000	15 000 000
Inventar og utstyr							30 000 000	30 000 000
Samlet kostnad	516 957 000	114 954 000	86 625 000	350 208 000	42 000 000	3 000 000	58 000 000	1 171 744 000
Tilskudd korttidsplasser	-90 367 200							-90 367 200
Tilskudd dagsenter - eldre	-21 690 900							-21 690 900
Tilshudd omsorgsboliger				-123 228 000				-123 228 000
Tilskudd dagsenter - psykisk helse				-10 078 200				-10 078 200
Samlet tilskudd	-112 058 100			-133 306 200				-245 364 300
Mva refusjon av samlet kostnad	-103 391 400	-22 990 800	0	-70 041 600	-8 400 000	-600 000	-11 600 000	-217 023 800
Lånekostnad	301 507 500	91 963 200	86 625 000	146 870 100	33 600 000	2 400 000	46 400 000	709 355 900
Usikkerhet 25%								177 338 975
Lånekostnad m/ usikkerhet								886 694 875

Usikkerhetens utvikling



Utbyggingsrekkefølge

Alternativ 3

- Omsorgsboligene bygges først på det ledige arealet på vestre del av tomta.
- Byggene A, B, C og D opprettholdes mens det nye bygget med omsorgsboliger bygges.
- All bygningsmasse tilhørende omsorgssenteret saneres når det nye bygget med omsorgsboliger står ferdig, slik at Helsehuset kan bygges der.



Gjennomføring i byggetrinn

Rekkefølge - anbefales

- Omsorgsboliger bygges først da det løser logistikk med flytting av beboere
- Helsehuset bygges deretter.

Hvis Byggetrinn – anbefales ikke

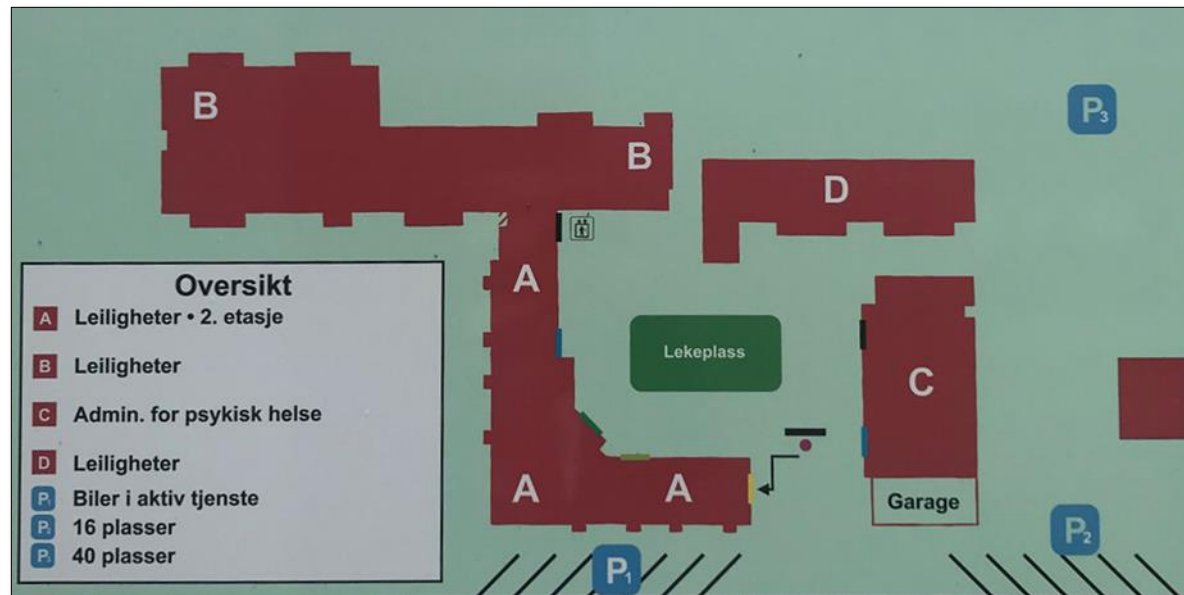
- *1. trinn Omsorgsboliger*
- *2. trinn Helsehuset*
- *2 prosjekter med egen utlysning*
- *Ned og opprigging*
- *Sannsynlig noe høyere kostnad*
- *Grensesnitt*
- *Lengre tid med bygging på området*

Familiens hus eller ekstra etasje i Helsehuset

- Familiens hus og psykisk helse, DPS fyller en etasje
 - *Helsestasjonen er lagt til 1.etg*
 - *Kan fjernes på en enkel måte i utviklingsfasen*
- Alternativet er å bygge enten på tomten eller annen sted
 - *Denne tomten – ikke plass*
 - *Utearealene blir for små*
- Kostnader med eget bygg eller en etasje
 - *vesentlig dyrere med eget bygg – tomtekost, fundament, tak etc*
 - *kontorlokaler – billigere etasje –*

ORELUNDEN BO- OG OMSORGSSENTER

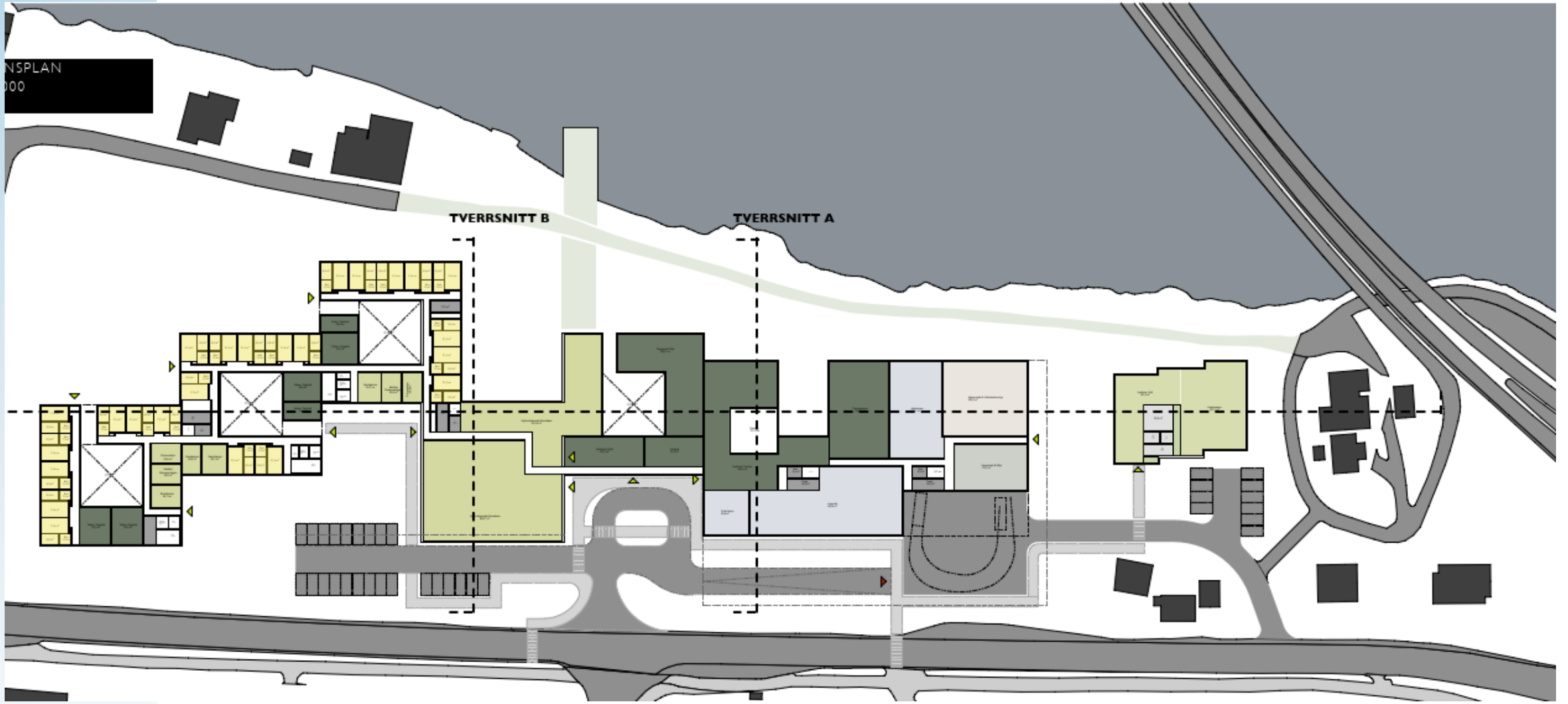
- WSP har gjennomført en økonomisk analyse av å beholde og oppgradere B- og D bygget ved nåværende Orelunden Bo og Omsorgssenter.



- Dersom Lindesnes kommune velger å beholde og oppgradere bygg B anbefaler WSP at dette gjøres til samme standard som for de nye byggene som bygges.
- Plassering av øvrige bygg blir mer «bunden» ved å oppgradere bygg B:



NSPLAN
000



Rive eller beholde

- Ikke anbefalt å bruke som omsorgsboliger
- Estimert kostnad ved å rive bygg B: ca 2 millioner kroner
- Passivhus standard
- TEK-17 standard
- Estimert kostnad av å bygge 20 omsorgsleiligheter i nytt bygg er: ca 64 millioner kroner
- WSPs anbefaling er å rive bygg B

Eksisterende bebyggelse

- Bygget for annen brukergruppe, friskere
- Hvem skal bo der
- Det er ikke regningsvarende å bygge om til dagens standard omsorgsboliger
- Driften blir dyrere både lokalene og tjenesten
- Tomten vil bli for liten til å gi gode utearealer
- Det er en utfordring vedrørende flom fri adkomst

TAKK FOR MEG