

NOTAT

Oppfølging etter behandling i Utvalg for plan og samfunnsutvikling 26.januar 2020. Sak 2/21 – Prosjekt helsehus – Status og veien videre

Redegjørelsen nedenfor er et bidrag til svar som Lindenes kommunes administrasjon skal gi vedr. vedtakets kulepunkt 7 og 8.

Tilskudd og kostnader er gjennomgått på nytt. Med bakgrunn i denne gjennomgangen er oversikter som er angitt i kapittel 10 og 12 i sluttrapporten «Kvalitetssikring av konseptet for helsehus og omsorgsboliger på Orelunden» blitt endret.

Nye tall presenteres nedenfor, og det redegjøres samtidig for årsaken til endringene. Nye tall vil bli innarbeidet i en ny revidert versjon av sluttrapporten.

Vedr. investeringstilskudd

Ved beregningen av anleggskostnadene og investeringstilskuddene har rapporten «Kvalitetssikring av konseptet for nye helsebygg i Mandal» benyttet de samme satsene som ble benyttet i den første fasen av arbeidet og som er beskrevet i rapporten «Avklaring og konseptutvikling».

Husbankens tilskuddssatser er endret og dagens satser gjengis i oversiktene nedenfor. Det forventes at Husbanken innen kort tid kommer med en justering av satsene i forbindelse med vedtatt Statsbudsjett for 2021.

Investeringstilskuddene skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming.

Tilskuddet kan gis til oppføring, kjøp, ombygging, utbedring, leie eller annen fremskaffelse av følgende typer pleie- og omsorgsplasser:

- a) Plass i institusjon, herunder sykehjem etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c.
- b) Omsorgsbolig, etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes etter § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav a.
- c) Fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger og sykehjem for å oppnå heldøgntjeneste
- d) Etablering og gjenetablering av lokalt produksjonskjøkken i tilknytning til eksisterende sykehjem eller omsorgsboliger.
- e) Lokaler for dagaktivitetstilbud til personer med omfattende behov for helse- og/eller omsorgstjenester kan finansieres med investeringstilskudd. Målgruppen begrenses til personer

som pga. somatisk eller psykisk sykdom, funksjonsnedsettelse eller rusavhengighet har behov for dagaktivitetstilbud.

- f) Døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, se også § 3-5.

Utmålingsregler

- 45 % av godkjente anleggskostnader til omsorgsboliger med fellesareal
- 55 % av godkjente anleggskostnader for plass i institusjon med fellesareal, blant annet i ordinære eller palliative enheter på sykehjem og døgnomsorgsplasser for øyeblikkelig hjelp
- inntil 55 % av godkjente anleggskostnader til fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger og sykehjem for å oppnå heldøgnstjeneste
- inntil 55 % av godkjente anleggskostnader til lokaler for dagaktivitetstilbud

Maksimal godkjent anleggskostnad og tilskuddssatser pr. dato:

Maksimalt godkjent anleggskostnad pr. enhet:	kr 3 423 000
Maksimalt tilskudd for en korttidsplassene (institusjon):	kr 3 423 000 x 0,55: kr 1 882 650
Maksimalt tilskudd for en plass i omsorgsbolig:	kr 3 423 000 x 0,45: kr 1 540 350

Det er krav om at prosjektet må inneholde tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken i eller i nærheten av boenhetene. For prosjekter uten dette reduseres maksimal godkjent anleggskostnad med 5 prosent.

Øvre grense for beregningsgrunnlaget for anleggskostnader kan bli justert i forbindelse med de årlige statsbudsjettene. Det er foreløpig ikke kommet noen endringer for 2021.

I rapporten «Kvalitetssikring av konseptet» (rev.nr 2) er det benyttet samme tilskuddssatser som i rapporten «Avklaring og konseptutredning». Dagens tilskuddssats er øket og de nye satsene er benyttet i beregningene nedenfor.

Dagaktivitetssenter – beregnet tilskudd

Etg	Funksjonsområder	BTA pr. funksjon	Anleggskostnad Kr 36 000 pr. m2	Grunnlag for utmåling	
1	Dagsenter – psykisk helse 40 brukere	509	18 324 000	100 % inngår	18 324 000
			Anleggskostnad Kr 42 000 pr.m2		
5	Dagsenter – eldre 60 brukere	939	39 438 000	100 % inngår	39 438 000
Grunnlag for utmåling					57 744 000

Beregnet tilskudd eldre: 55% av grunnlaget	10 078 200 kr
Beregnet tilskudd psykisk helse: 55% av grunnlaget	21 690 900 kr
Beregnet tilskudd totalt	31 769 100 kr

I rapporten «Kvalitetssikring av konseptet» (rev.nr. 2) er tilskuddet til dagaktivitetsplasser beregnet feil. Det er benyttet en tilskuddssats pr. bruker i stedet for å beregne tilskuddet i forhold til areal. Dette betyr at tilskuddet er langt lavere, og differensen utgjør 114 156 900 kr.

Korttidsplasser – beregnet tilskudd

Etg	Funksjonsområder	BTA pr. funksjon	Anleggskostnad	Grunnlag for utmåling	
2	Korttidsplasser 24 plasser	2 229	93 618 000	100 % inngår	93 618 000
3	Korttidsplasser 24 plasser	2 229	93 618 000	100% inngår	93 618 000
2	Medisinrom og lab	69	2 898 000	100% inngår	2 898 000
5	Treningsarena rehabilitering	623	26 145 000	100% inngår	26 145 000
1	Produksjonskjøkken lokalt	368	15 435 000	100% inngår	15 435 000
1	Vestibyle, m/ kantine/ kafe	330	13 860 000	100% inngår	13 860 000
1	Bårerom og seremoni	120	5 040 000	100% inngår	5 040 000
U	Personalgarderober	615	25 830 000	100% inngår	25 830 000
1	Felles funksjonsrom	525	22 050 000	100% inngår	22 050 000
U	Tekniske rom	233	9 765 000	100% inngår	9 765 000
5	Velværesenter	65	2 709 000	Inngår ikke	
2-5	Møter, undervisning	594	24 948 000	Inngår ikke	
2	Forvaltning og utvikling	749	31 437 000	Inngår ikke	
2	Tjenesteledelse	89	3 717 000	Inngår ikke	
1	Legevakt - Legekantor	833	34 965 000	Inngår ikke	
1	Poliklinikk hørsel	30	1 260 000	Inngår ikke	
3	Rehabilitering og mestring	429	18 018 000	Inngår ikke	
3	Boteam	296	12 411 000	Inngår ikke	
3	Psykisk helse	303	12 726 000	Inngår ikke	
1	Hjelpemidler for rehabilitering	645	27 090 000	Inngår ikke	
<i>Grunnlag for utmåling</i>					308 259 000

Maks. anleggskostnad som legges til grunn: 3 423 000 kr x 48 plasser: 164 304 000 kr

Prosjektets grunnlag for utmåling av tilskudd

308 259 000 kr

Beregnet tilskudd: 1 882 650 x 48

90 367 200 kr

Omsorgsboliger – beregnet tilskudd

Etg	Funksjonsområder	BTA pr. funksjon	Anleggskostnad Kr 36 000 pr. m2	Grunnlag for utmåling	
2	Omsorgsboliger 20 boliger	1 764	63 504 000	100% inngår	63 504 000
2	Sonebase hjemmetjeneste Både inne- og ute-tjeneste	222	7 992 000	50% inngår	3 996 000
3	Omsorgsboliger 20 boliger	1 764	63 504 000	100% inngår	63 504 000
3	Sonebase hjemmetjeneste Både inne- og ute-tjeneste	222	7 992 000	50% inngår	3 996 000
4	Omsorgsboliger 20 boliger	1 764	63 504 000	100% inngår	63 504 000
4	Sonebase hjemmetjeneste Både inne- og ute-tjeneste	222	7 992 000	50% inngår	3 996 000
5	Omsorgsboliger 20 boliger	1 764	63 504 000	100% inngår	63 504 000
5	Sonebase hjemmetjeneste Både inne- og ute-tjeneste	222	7 992 000	50% inngår	3 996 000
1	Nattjeneste + Fellesrom Både inne- og utetjeneste	300	10 800 000	50% inngår	5 400 000
1	Personalgarderober	600	21 600 000	50% inngår	10 080 000
1	Driftsfunksjoner	375	13 500 000	100% inngår	13 500 000
U	Parkering tjenestebiler				
<i>Grunnlag for utmåling</i>					299 700 000

Maks. anleggskostnad som legges til grunn: 3 423 000 kr x 80 boliger: **273 840 000 kr**

Prosjektets grunnlag for utmåling av tilskudd: **299 700 000 kr**

Beregnet tilskudd: 1 540 350 kr x 80: **123 228 000 kr**

Leieinntekter

I Helsehuset vil Sørlandet sykehus være leietaker, og skal derfor betale leie til kommunen for de arealene de benytter for sin virksomhet. Deres areal utgjør totalt 2 063 m2 BTA.

Sørlandet sykehus leier i dag arealer på gamle Mandal sykehus. Leieinntekten er ikke tatt inn i oversikten som ligger til grunn for beregning av lånekostnad.

Samlede kostnadselementer

Byggekostnader vurderes ut fra en estimert pris pr. m2 ferdig bygg. Byggherrens kostnader til prosjekt- og prosessledning samt spesielle utredninger som må gjøres underveis er innkalkulert i de samlede estimatene som legges til grunn for vurderingen av finansieringen av byggene.

Til grunn for estimatet for byggene ligger samme priser pr. m2 BTA som ble benyttet ved estimatet for 1 år siden.

- **Bygging:** Total byggekostnad for Helsehuset vil ut fra angivelser i Norsk Prisbok 2019 og 2020, samt WSPs egne erfaringer ha et estimat på ca. 42.000 kr pr. m2 BTA, inkl. alle kostnader ved bygget. Prisen er inkl. mva. Total byggekostnad for et bygg som inneholder omsorgsboliger, base for hjemmetjenesten og dagsenter vil ha et estimat på ca.36.000 kr pr. m2 BTA.
- **Parkering:** For parkering under bakken regner man 28 m2 BTA pr. plass og estimerer en kostnad pr. m2 BTA på ca. 12.500 kr, inkl. mva. Ved beregningen av kostnaden for parkeringsplasser, er det lagt til grunn 120 plasser, der 90 av plassene er for tjenestebilene. Arealet anslås å være 3360 m2 BTA.
- **Rivning:** I oversikten tas også med et estimat for kostnadene ved å rive eksisterende omsorgsbygg på Orelunden. Estimert kostnad for rivning er ca. 1.000 kr pr. m2 BTA. Arealene i dagens bygg er ikke beregnet i detalj, men anslås å være ca. 3000 m2 BTA.
- **Rekkefølgekrav:** Tilknyttet reguleringsplanarbeidet for tomte foreligger det rekkefølgekrav som må oppfylles, Dette gjelder forhold knyttet til støy, veg med fortau, gang- og sykkelveg. Grunnlaget for denne kostnaden er beregnet av kommunens eiendomsavdeling, og det foreligger en oversikt over beregningene
- **Utomhusarbeider:** Tomta er på ca. 25 daa. Det anslås at ca. 10 000 m2 må opparbeides spesielt. Kostnaden ved opparbeidelse anslås å være kr 1.500 pr. m2. Tallet er hentet fra undervisningsbygg i Norsk Prisbok 2020, da det ikke foreligger erfaringstall for helsebygg. Skolebygg anses å ha tilsvarende krav til bruk av omgivelsene som et helsebygg vil ha.
- **Inventar og utstyr:** Kostnader for nytt inventar og utstyr for er beregnet for de kommunale helse- og omsorgstjenestene i byggene. Denne kostnaden vil være en byggherreleveranse. Behovene hos Sørlandet sykehus og Familiens hus er ikke med i oversikten. Estimaten er gjort med bakgrunn i tilsvarende prosjekter som WSP har hatt erfaring med.

	<i>m2</i>	<i>kr/ m2</i>	<i>Kostnad</i>
Helsehuset, inkl. Familiens hus	17 108	42 000	718 536 000
Omsorgsboliger	9 728	36 000	350 190 000
Parkeringsplasser i kjeller	3 360	12 500	42 000 000
Rivning av eksisterende omsorgsbygg	3 000	1 000	3 000 000
Rekkefølgekrav			13 000 000
Utomhusarbeid	10 000	1 500	15 000 000
Inventar og utstyr for de kommunale helse- og omsorgstjenestene	20 000	1 500	30 000 000
Samlet kostnad			1 171 744 000

I rapporten «Kvalitetssikring av konseptet» (rev.nr.2) er totalt areal for bygget Omsorgsboliger oppgitt å være 9 211 m². Her var ikke areal for dagaktivitetssenter på 509 m² tatt med i totalen. Det korrekte arealet inkl. dagaktivitetssenter er 9 728 m². Den beregnede kostnaden for bygget Omsorgsboliger blir da 18 612 000 kr høyere.

Lånekostnad

Estimert lånekostnad fremkommer gjennom en oppstilling av alle kostnader og tilskudd. I rapporten «Kvalitetssikring av konseptet» (rev.nr 2) er det lånekostnaden for selve byggingen, inkl. etablering av innendørs parkering og rivning av eksisterende bygningsmasse, som var beregnet. I oversikten nedenfor er også beregninger av kostnadene tilknyttet rekkefølgekrav, utomhusarbeider, inventar og utstyr også tatt inn.

	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
Tilskudd 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

Det er tatt inn en avsetning for usikkerhet, som på nåværende tidspunkt ikke har vært mulig å analysere spesifikt. Avsetningen for usikkerhet skal ta høyde for mulige gevinster eller ekstra kostnader som kan følge av ulike forhold, eksempelvis: arealer og grunnforhold, byggekostnader, markedssituasjon, finansiering, myndighetskrav og offentlige pålegg, fremdrift og kontinuitet, prosjektorganisering, egen kompetanse, ansatt-/brukermedvirkning, tilstøtende prosjekter, værforhold og eventuelle andre forhold som kan påvirke prosjektet. I kostnadsoversikten ovenfor er det usikkerhet for økte kostnader som er tatt inn. Men usikkerhet kan også realisere seg i form gevinster i forhold til de estimatene som er angitt.

Deler av dette kan bli avklart gjennom det pågående reguleringsplanarbeidet. Utsettelse av byggeprosjektet på anbud og den konkurranse som skjer gjennom denne prosessen, vil gi et bilde av markedssituasjonen og hvilken kostnad tilbydere mener vil være realistisk for prosjektet.



Vedr. Familiens hus

Det er p.t usikkert om Familiens hus skal samlokaliseres med Helsehuset. I fall Familiens hus utgår fra prosjektet, vil prosjektet reduseres med et areal tilsvarende 2 737 m² BTA. Prosjektet vil da få en reduksjon i de estimerte kostnadene.

- Redusert byggekostnad: $\text{kr } 42\,000 \times 2\,737 = \text{kr } 114\,954\,000$

Familiens hus disponerer 20 tjenestebiler. Hver tjenestebil er beregnet å ha behov for 28 m². Totalt utgjør dette en reduksjon i areal på 560 m².

- Redusert kostnad for parkeringsareal: $\text{kr } 12\,500 \times 560 = \text{kr } 7\,000\,000$

Siden Helsestasjonen er planlagt å ligge i 1.etasje, vil arealene her bli redusert med 695 m². Hvis ikke dette arealet skal blir fylt med annen aktivitet, vil Helsehusets fotavtrykk bli tilsvarende redusert.

05.02.2021

Milda Lunde Stene