

HERØY KOMMUNE
HERØY KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Utval: Plan og byggenemnd
Møtestad: Formannskapssalen Herøy rådhus
Dato: 02.09.2013
Tid: 15:00

Melding om forfall til tlf. 70081300.

Forfall til møter i kommunale organer skal vere gyldig i hht. Lov om kommuner og fylkeskommuner § 40, nr. 1.

Varamedlemer som får tilsendt sakliste, skal ikkje møte utan nærare innkalling.

Fosnavåg, 27.08.2013

Tor-Sindre Steinsvik
leiar

SAKLISTE:

Saksnr	Innhold
PS 12/13	Godkjenning av innkalling og sakliste
PS 13/13	Protokoll frå førre møte
PS 14/13	Bustadar for unge funksjonshemma brukarar - prosjektrammer.

PS 12/13 Godkjenning av innkalling og sakliste

PS 13/13 Protokoll frå førre møte



HERØY KOMMUNE
HERØY KOMMUNE

Anlegg- og driftsavdelinga

SAKSFRAMLEGG

-

Sakshandsamar:	JNP	Arkivsaknr:	2012/2086
		Arkiv:	233

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
14/13	Plan og byggenemnd	02.09.2013
	Formannskapet	17.09.2013
	Kommunestyret	26.09.2013

BUSTADAR FOR UNGE FUNKSJONSHEMMA BRUKARAR - PROSJEKTRAMMER.

Tilråding:

1. Kommunestyret tek til vitande at administrasjonen sine vurderingar av kostnadsreducerande tiltak ikkje vil ha nemneverdig økonomisk betydning utan at ein reduserer areal og kvalitet for bebuarar og bemanning vesentleg. Det er ikkje ønskeleg.
2. Den økonomiske ramma for prosjektet vert auka frå 9,2 mill kroner til 15,61 mill. kroner.
3. Tilleggsløyvinga på 6,15 mill. kroner vert finansiert med låneopptak.

Særutskrift:

- Økonomiavdelinga
- Eigedomsavdelinga
- Bu- og habiliteringsavdelinga

Vedlegg:

- 1 .5 Perspektiver.PDF
- 2 1301-A20-2 Plan 1 etasje100 mb 140513.pdf
- 3 1301-A20-4 Plan U-etasje 100 mb 140513.pdf
- 4 2950_001.pdf
- 5 2949_001.pdf

Bakgrunn

Saka vert lagt fram med bakgrunn i PBN-sak 9/13 der det vart gjort følgjande vedtak. Sitat: «Administrasjonen får i oppdrag å vurdere kostnadsreduserande løysingar/tiltak med utgangspunkt i m.a. Husbanken sine retningslinjer evt. andre veilederar og råd for slike bustadar i den grad slike finst. Saka vert så å legge fram for Plan- og byggenemnda på nytt.»

Saksopplysning:

Som følge av vedtaket i PBN, så har administrasjonen, arkitekt og foreldrerepresentantar vurdert følgjande kostnadsreduserande tiltak:

Arealerduksjon

Lite gunstig mtp naudsynt tilrettelegging for denne brukargruppa. Dei fleste brukarane er avhengige av plasskrevjande og tunge hjelpemiddel, og dette medfører ytterlegare arealbehov utover normer for tradisjonelle omsorgsbustadar. Alle romfunksjonar er dimensjonerte for bruk av m.a. bære/pasientseng.

Planløysing

Tiltaket er planlagt oppført over 2 plan, med parkeringskjellar/lager i underetasjen og bueiningane over. Ei utforming med underetasje som synt på arkitektens skisser vil medføre betre stigningstilhøve/terrengtilpassing mot Herøy produksjon, kor det etter planen skal byggjast om til dagsenter. Brukarane er avhengige av å ha sine køyrety under tak, for best mogleg tilhøve under av- og på stigning frå rampe. Ei løysing med frittstående carportar/garasjar vil medføre ytterlegare opparbeiding av grunn, og infrastruktur elles. Kostnadar med opparbeiding av grunn vil ein også få ved evt. frittstående garasjar. Slik planløysingane no ligg føre er dei innafor byggjegrensene i reguleringsplanen. Arkitektskissene syner i tillegg til dei 4 bueiningane også ein fellesdel/personaldel. Dette er etter krav frå husbanken, og skal fungere som samlingsstad for bebruarane i tillegg til lokalitet for døgnbemanning.

Løyvingar og forbruk:

I 2011-budsjettet vart det løyvd 750.000 kroner til planlegging. Forbruket i 2011 var 70.000 kroner. I 2012-budsjettet vart det løyvd 9,25 mill. kroner til prosjektet. Av dette vart det brukt 240.000 kroner til planlegging. Resterande del av løyvingane i 2011 og 2012 vart ikkje vidareførte/overførte til nytt budsjettår. Sjå tabell nedanfor.

År	Budsjett (kr.)	Forbruk(kr.)
2011	750 000	70 000
2012	9 250 000	240 000
	Forbruk 2011 og 2012	310 000

Det er i budsjettet for 2013 avsett 9,15 mill. kroner til prosjektet.

Løyvingane er slik dei ligg i budsjettet underkalkulert, og er ikkje i samsvar med dagens byggjekostnadar. Løyvingane var gjorde med bakgrunn i 4 bueiningar, ved prosjekteringa har det m.a. synt seg at det ikkje var teke tilstrekkeleg høgde for naudsynte areal som følge

av døgnbemanning og naudsynt brukarutstyr. Ein vil leggje til rette for at fellesdelen for ettertida med enkle grep kan omdisponerast til «bueining» dersom behova skulle endre seg. Til orientering så var byggjekostnadane på Solheim (Myklebust) i overkant av 3 mill. pr eining, oppført i 2009.

Arkitekten har utarbeidd ny kostnadskalkyle basert på egne skisser. Dette syner ein projektkostnad på ca 15,3 mill. kroner. Dette medfører behov for tilleggsløyving som følgjer:

Projektkostnad (kalkyle):	kr. 15.300.000,-
Forbruk 2011 og 2012:	kr. 310.000,-
Total projektkostnad:	kr. 15.610.000,-
-Inndekt over løyvingar i 2011 og 2012:	kr. 310.000,-
Resterande projektkostnad:	kr. 15.300.000,-
-Løyvingar 2013:	kr. 9.150.000,-
Behov for tilleggsløyving:	<u>kr 6.150.000,-</u>

Projektkostnaden er basert på nasjonale erfaringstal og kan avvike ift lokale byggjekostnader. Endelege kostnader vil fyrst bli synlege ved tilbodsinnhenting. Tilbudsgrunnlag blir framlagt for plan- og byggenemnda for godkjenning før evt utlysing av konkurranse. Ved negativt avvik ift kalkylene så blir saka igjen lagt fram for formannskap og kommunestyre.

Vurdering og konklusjon:

Prosjektet er slik det no ligg føre basert på funksjonskrav knytt til denne brukargruppa. Arealmessig ligg tiltaket noko over tradisjonelle omsorgsbustadar, men ein har også lagt til rette for bruk av bære/seng. Ved å etablere parkering i underetasje så vil dette forenkle situasjonen for tilkomst samt av- og påstigning. Etablering av underetasje vil også medføre enklare terrengtilpassing ned mot Herøy produksjon (dagsenter). Tilrettelegging for denne brukargrupper forholdsvis store og kostnadsdrivande tiltak, både bygningsmessig og teknisk.

Bu- og habiliteringsavdelinga har i samband med denne saksutgreiinga uttalt følgjande. Sitat: «*Noverande omsorgsbustadar i Bu og habiliteringsavdelinga er ikkje tilrettelagt for brukargruppa som treng bustad. Mengd av hjelpemiddel pr. brukar, og medisinsk utstyr krev plass. Denne brukargruppa treng døgnkontinuerlig tilsyn. Det vil vere lettare for brukarane og personalet når leilegheitene er tilrettelagde med rett og lett tilgjengelege hjelpemiddel som er praktiske for dei daglege gjeremåla.*

I forhold til forflytning til bil og andre fasilitetar vil det vere ein stor fordel å få gå tørrskodd til garasje. Slik situasjonen er no, må ein stå ute i all slags vær og det tek tid å få brukar, utstyr og personale inn i bilen. Helsenituasjon til enkelt brukarar som er somatisk sjukdom, sjølvskading eller anna gjer at ein ikkje gå i frå brukar i lengre periodar. For eksempel. for å måke snø av bil og framkomst til bil eller anna.

Hvis ein ikkje får byggje desse leilegheitene må brukarane bu i bustadar som er dårleg tilpassa for deira behov. Nokon av brukarane som no er over 18 år bur fortsatt hos pårørande.

Det vil vere ein fordel for brukarane med dette behovet å vere samla. Personalet vil alltid ha ein sparringpartner og medhjelpar i høve alle gjeremål rundt enkelt brukar. Godt tilrettelagt bustad gjer kvardagen enklare for brukar, personale og ein høgare nærværsfaktor.» Sitat slutt.

Utarbeiding av konkurransegrunnlag og utlysing av konkurranse vil bli utført etter godkjenning av nye kostnadsrammer.

Konsekvensar for folkehelse:

Tiltaket vil folkehelsemessig vere positivt for både brukarar, pårørande og personalet.

Konsekvensar for beredskap:

Tiltaket har risikoklasse 6, og blir definert som særskilt brannobjekt. Direktevarsling ved brann, og heildøgns bemanning.

Konsekvensar for drift:

Eigedomsavdelinga vil få ei brutto auke i årlege driftskostnadar ved ferdigstilling av prosjektet knytt til forvaltning, drift og vedlikehald av bygningsmassen. Bustadane er meint for utleige til private. I prinsippet bør difor kostnadane kunne dekkast inn gjennom den årlege husleiga frå leigetakarane slik at årleg netto konsekvens blir sett til kr. 0. Prosjektet utvidar antall utleigebustadar med 4 einingar. Sum brutto bygningsareal aukar med 624 m².

Med bakgrunn i saksutgreiinga og etter ei samla vurdering vil rådmannen tilrå at det vert gjort følgjande vedtak:

1. Kommunestyret tek til vitande at administrasjonen sine vurderingar av kostnadsreducerande tiltak ikkje vil ha nemneverdig økonomisk betydning utan at ein reduserer areal og kvalitet for bebuarar og bemanning vesentleg. Det er ikkje ønskjeleg.
2. Den økonomiske ramma for prosjektet vert auka frå 9,2 mill kroner til 15,61 mill. kroner.
3. Tilleggsløyvinga på 6,15 mill. kroner vert finansiert med låneopptak.

Fosnavåg, 20.08.2013

Erlend Krumsvik
Rådmann

Jon Rune Våge
Avd.leiar

Sakshandsamar: John Normann Pettersen



1:388,89 Perspective 1



1:388,89 Perspective 2



1:388,89 Perspective 3

Prosjektnr.: 1301-	Teikningsnr.: .5	Tittel: Perspektiv 1-3	Korrigert dato:	Index:
BUSTADER UNGE FUNKSJONSHEMMA MYKLEBUST G/bnr. 9/2-3 Herøy Kommune			Dato: 07.05.13	Målestokk: 1:388,8
			Teikna av: mb	kontroll
			magne bergseth, sivilark. mnal Vikemyra 1, postboks 32, 6067 Ulsteinvik tlf. 70 00 95 00 / 916 14 270 www.arkibe.no.	



1:388,89Perspective 4



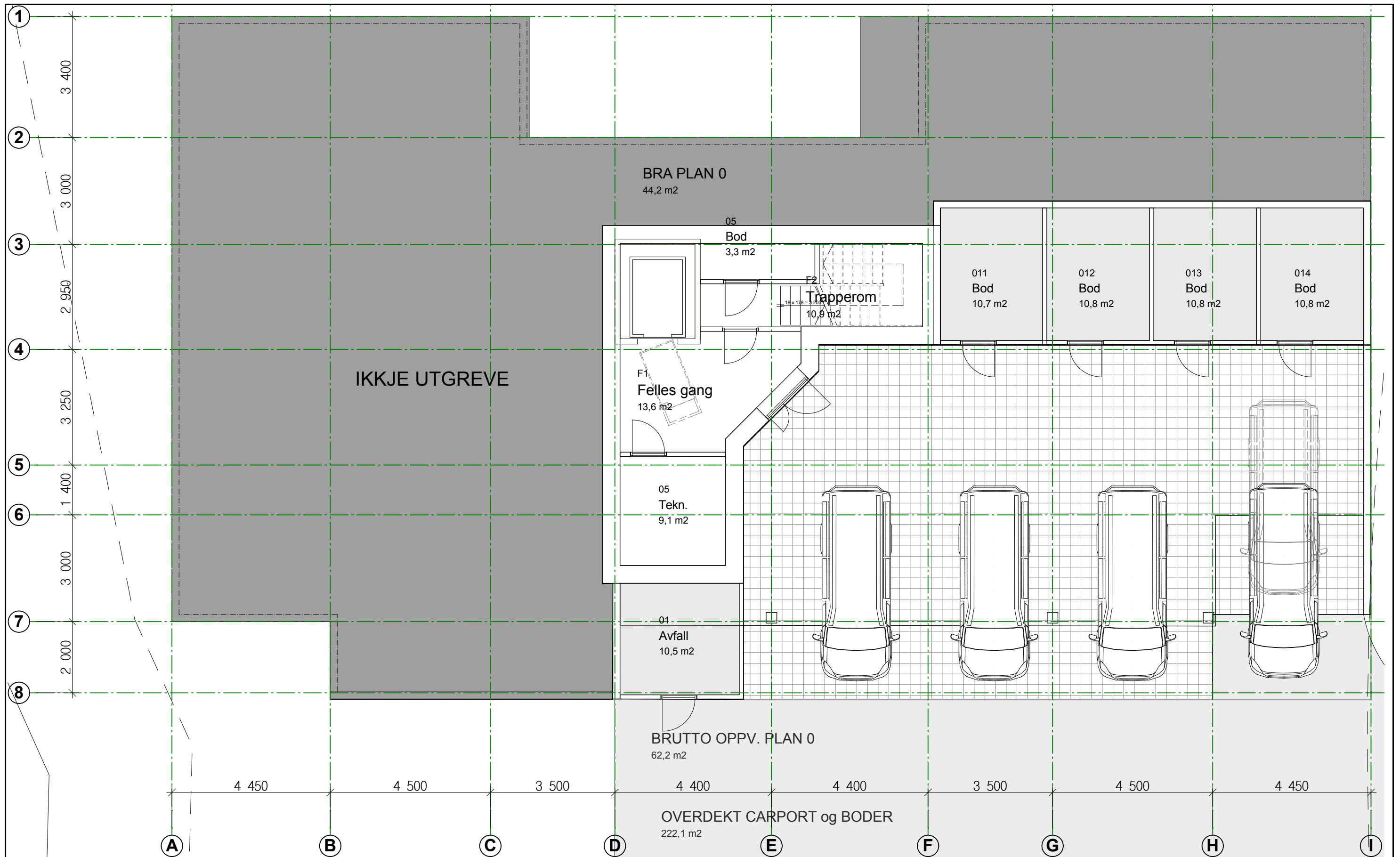
1:388,89Perspective 5

Prosjektnr.: 1301-	Teikningsnr.: .5	Tittel: Perspektiv 4-5		Korrigert dato:	Index:
BUSTADER UNGE FUNKSJONSHEMMA MYKLEBUST G/bnr. 9/2-3 Herøy Kommune		Dato: 07.05.13	Målestokk: 1:388,8	magne bergseth, sivilark. mnal Vikemyra 1, postboks 32, 6067 Ulsteinvik tlf. 70 00 95 00 / 916 14 270 www.arkibe.no.	
		Teikna av: mb	kontroll		



Rev A. Etter prosjektmøte 09.04.2013 mb

Prosjektnr.: 1301-	Teikningsnr.: A20 -2	Tittel: Plan 1. Etasje 100	Korrigert dato: 14.05.13	Index: A
BUSTADER UNGE FUNKSJONSHEMMA MYKLEBUST G/bnr. 9/2-3 Herøy Kommune			Dato: 18.02.12	Målestokk: 1:100
			Teikna av: mb	Kontroll
			magne bergseth, sivilark. mnal Vikemyra 1, postboks 32, 6067 Ulsteinvik tlf. 70 00 95 00 / 916 14 270 www.arkibe.no.	



1:100 Kjellar

Rev A. Etter prosjektmøte 09.04.2013 mb

Prosjektnr.: 1301-	Teikningsnr.: A20 -4	Tittel: Plan kjellar 1t 100	Korrigert dato: 14.05.13	Index: A
BUSTADER UNGE FUNKSJONSHEMMA MYKLEBUST G/bnr. 9/2-3 Herøy Kommune			Dato: 18.02.12 Teikna av: mb	Målestokk: 1:100 Kontroll:
			magne bergseth, sivilark. mnal Vikemyra 1, postboks 32, 6067 Ulsteinvik tlf. 70 00 95 00 / 916 14 270 www.arkibe.no.	

1301 UNGE FUNKSJONSHEMMA, Myklebust Herøy kommune.

Alt 2. Toplansløyising med heis

	m2	kr./m2 *	sum
1 Oppvarma bruksareal (begge etasjer)	568	16 000	9 088 000
2 Carporter og uteboder	56	7 000	392 000
3 Heis**			400 000
Huskostnad			9 880 000
Utandørs***	1 000	1 300	1 300 000
Byggekostnad			11 180 000
Spesielle kostnader (MVA)			2 795 000
Grunnkalkyle			13 975 000
Forventa tillegg og margin (10%)			1 397 500
Forventa prosjektkostnad			15 372 500
Pr m2 (1 og 2)		24 635	
Pr eining (4 stk.) brutto		3 843 125	
Investeringsstilskot Husbanken****			-3 360 000
Tilskot Enova lavenergi kl. A*****			-154 650
Tilskot Enova passivhus	231 975		
Prosjektkostnad eks støtteordningar			11 857 850
Pr eining (4 stk.) brutto			2 964 463

*)Ca snitt mellom "normal" og "høg" standard for omsorgsboliger (Holte-prosjekt)

**) Pris standard bæreheis eks sjakt invendig stol 1200 x 2100 (Reber Schindler)

**) Pr m2 opparbeidd tomt (Holge utendørs bolig normal standard)

****) 30% av maks 2,8 mill pr. bueining.

*****) kr. 300,- pr m2 for lavenergi kl A (kr. 405, for passivhus)

Magne Bergseth 19.02.13



HERØY KOMMUNE

Anlegg- og driftsavdelinga

SAKSPROTOKOLL

Sakshandsamar:	JNP	Arkivsaknr:	2012/2086
		Arkiv:	233

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
9/13	Plan og byggenemnd	29.05.2013

BUSTADER FOR UNGE FUNKSJONSHEMMA - PLANSTATUS OG PROSJEKTRAMMER.

Tilråding:

Administrasjonen får i oppdrag å vurdere kostnadsreducerande løysingar/tiltak med utgangspunkt i m.a. Husbanken sine retningslinjer evt. andre veilederar og råd for slike bustadar i den grad slike finst. Saka vert så å legge fram for Plan- og byggenemnda på nytt.

Møtebehandling:

Janne Endresen orienterte om behov (brukarar).
Reinhaldsleiar orienterte om behov for større bøttekott.

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Plan og byggenemnd - 29.05.2013

Administrasjonen får i oppdrag å vurdere kostnadsreducerande løysingar/tiltak med utgangspunkt i m.a. Husbanken sine retningslinjer evt. andre veilederar og råd for slike bustadar i den grad slike finst. Saka vert så å legge fram for Plan- og byggenemnda på nytt.

Vedlegg:

- 1 Unge funksjonshemma, reviderte teikningar..html
- 2 5 Perspektiver.PDF
- 3 1301-A20-1 Plan 1 etasje 200 mb 140513.pdf
- 4 1301-A20-2 Plan 1 etasje100 mb 140513.pdf
- 5 1301-A20-3 Plan U-etasje 200 mb 140513.pdf
- 6 1301-A20-4 Plan U-etasje 100 mb 140513.pdf
- 7 Unge funksjonshemma Myklebust 190213mb.xlsx

Saksopplysningar:

Det er i budsjettet for 2013 avsett kr 9,2 mill for oppføring av 4 nye bustadar for unge funksjonshemma brukarar i Herøy kommune. Område på Myklebust er regulert til formålet, som også er lagt til grunn ved planlegging av bustadane.

Det vart i 2012 gjennomført synfaringar rundt om kring i distriktet på liknande bustadar, der fageiningar og foreldrerepresentantar var representerte. Arkitektkonkurranse vart utlyst på hausten 2013 der arkitekt Magne Bergseth vart tildelt oppdraget.

Status pr dato:

Arkitekten har på grunnlag av behovsanalyse og funksjonskrav knytt til slike bustadar utarbeidd ulike alternative forslag. Etter at fyrste utkast låg føre møttest fageiningar, verneombod og foreldrerepresentantar for drøfting av planløyningar mm. Forslag som gjekk ut over regulerte byggjegranser vart forkasta, og ein gjekk vidare med skissene som synte bebyggelse innanfor regulerte grenser. Dette alternativet er revidert etter møte, og ligg ved denne saka. Presiserer at fageining og brukargruppe har merknadar til denne skissa.

Arkitekten har i høve sine arbeider hatt dialog med husbanken mtp utforming og tilrettelegging.

Prosjektrammer:

Det er totalt løyvd kr 9,2 mill for tiltaket. I høve utarbeidde løysingar så har arkitekten lagt fram kalkyle som syner kostnadsramme på ca kr 15,3 mill. Kalkyle er vedlagt denne saka.

Arkitekten antyder at evt kostnadsreducerande tiltak er å byggje over eit plan med frittstående carportar, og ikkje underetasje med biloppstilling som innteikna. Øvrige tiltak kan vere rein arealreduksjon, men ein vurderer dette som vanskeleg pga arealkrevjande tilrettelegging for brukargruppa og plasskrevjande hjelpemiddel.

Som følgje av stort sprik mellom økonomiske rammer og utarbeidde kostnadskalkyler blir saka framlagt for plan- og byggenemnda for handsaming.

Vurdering og konklusjon:

Kalkulert kostnad er så pass stor i forhold til budsjett at ein vurderer det som naudsynt å ta ei nøyte vurdering med sikte på kostnadsreducerande tiltak.

Konsekvensar for folkehelse: Ikkje vurdert pr dato.

Konsekvensar for beredskap: Ikkje vurdert pr dato.

Konsekvensar for drift: Ikkje vurdert pr dato.

Fosnavåg, 22.05.2013

Erlend Krumsvik
Rådmann

Jon Rune Våge
Avd.leiar

Sakshandsamar: John Normann Pettersen