

SLUTTRAPPORT, MOT-BOLIGER

Arkiv: 614
Arkivsaksnr.: 15/194

Saksbehandler:
Ole Håkon Flatøy

Vedlegg:

Melding om vedtak sendes til:

Andre dokumenter i saken:

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok 31.03.16 bygging av nye omsorgsboliger (MOT-boliger) i sentrum. Jamfør årsmeldingen for 2017 legges det med dette fram en sluttrapport for byggeprosjektet.

Omfang:

Byggestedet «Påljordet» ble valgt etter en forutgående prosess der det bl.a. ble gjennomført en områderegulering for Follidal sentrum. En påstående kommunal bolig med 2 leiligheter ble sanert for å gi plass til nybygget, i tillegg ble det solgt og ervervet noe areal ift. en av naboene.

Prosjektet omfatter et bygg med 6 leiligheter og fellesdel. Det er 4 leiligheter på 53,6 kvm og 2 leiligheter på 84,6 kvm. De 4 minste leilighetene tilsvarer Husbankens «standard» for omsorgsboliger.

Fellesdelen består av SPA/beh.-rom, fellesstue, HCWC, kontorer og lager/teknisk rom, totalt 237 kvm. Byggets totale bruksareal er dermed 620 kvm.

Det er også satt opp en separat carport med 7 carporter og boder, totalt 178 kvm.

Gjennomføring:

En intern arbeidsgruppe ble nedsatt for å jobbe med prosjektet;

- Enhetsleder TLU (prosjektleder)
- Enhetsleder HRO
- Avdelingsleder MOT
- Ergoterapeut
- Spesialfysioterapeut
- Brukerrepresentant
- Verneombud
- Rådmann ledet gruppa innledningsvis.

Arbeidsgruppa deltok i prosessen fram til utarbeiding av tilbudsdokumenter. Etter dette er det i hovedsak prosjektleder som har vært involvert, men i fortløpende dialog med deler av arbeidsgruppa når det har vært behov. Via kommunens rammeavtale ble det ganske tidlig inngått kontrakt med Norconsult avd. Os om bistand. Norconsult deltok gjennom hele prosessen, fra utarbeiding av skisseforslag, utarbeiding av tilbudsdokumenter og som byggherrens representant på byggeplass.

Det ble valgt totalentreprise som entreprisemodell. Sett fra prosjektleders side så har dette fungert bra. Den økonomisk styringa har vært god, samtidig som entreprisemodellen krever noe mindre intern innsats enn ved andre entrepriseformer. Dialogen underveis med hovedentreprenør (SK Bygg AS), underentreprenører og vår innleide konsulent har vært god og konstruktiv. Det ble avholdt regelmessige byggemøter med alle parter samt at nødvendige avklaringer har vært tatt fortløpende.

Som i alle kommunale byggeprosjekter ble det også her en prosess der det underveis ble gjort en del kompromisser mellom ønsker fra brukerne på den ene sida og økonomi på kort og lang sikt på den andre sida. Blant annet så ble fellesdelen redusert en god del underveis.

Type golvbelegg var også tema; på grunn av støykravene i bolig ble det brukt myke golvbelegg mens det fra brukersida var ønsket harde golv pga. bruk av personløftere. Som kompensasjon ble det kjøpt inn to elektrisk drevne personløftere som fungerer svært bra.

En viktig del av prosjektet var samkjøring med velferdsteknologi-prosjektet. Det var noe utfordrende å finne riktig grensesnitt mellom de to prosjektene, det var derfor flere møter med Hospital IT og ellers mye dialog pr tlf/ epost med dem underveis.

En annen utfordring var etablering av gangvegen fra MOT-boligene til Torget. Gangvegen var innregulert allerede på reguleringsplanen for Langdalstunet fra 2006, men var dessverre aldri blitt etablert av utbyggeren. Etter mye tidsbruk hos prosjektleder samt bruk av advokater for begge parter ble gangvegen til slutt bygget, med en litt justert trasé.

I forhold til framdrift så er prosjektet gjennomført innenfor revidert framdriftsplan.

Økonomi:

Nedenstående viser en sammenstilling av budsjett og regnskap for prosjektet:

						Budsjett	
	Regnskap	Regnskap	Regnskap	Regnskap	Regnskap	K-sak	Avvik
Tall i 1000 kr	2018	2017	2016	2015	totalt	15/16	K-sak 15/16
Investeringsutgifter	50	6368	12 040	269	18 727	20 595	-1 868
Finansiering:							
Kompensasjon mva	-10	-1242	-2 356	-52	-3 660	-3 995	335
Fra drift						-200	200
Fra andre			-26	-	-26		-26
Husbanken	0	-8262			-8 262	-8 262	-
Lån	-40	3136	-9 658	-217	-6 779	-8 138	1 359
Sum finansiering	-50	-6 368	-12 040	-269	-18 727	-20 595	1 868
Total	-	-	-	-	-	-	-
							-1 868

Som det framgår er det et underforbruk pr. dags dato på snau 1,87 mill.kr. Det gjenstår imidlertid ferdigstilling av lekeplassen vest for tomta, grovt anslått til en kostnad på 100' inkl. anskaffelse av et par benker og enkle apparater. Underforbruk betyr redusert låneopptak.

Underforbruket skyldes både gode tilbudspriser og stram økonomistyring underveis. Sett i ettertid kan det selvsagt sies at noen av de kostnadsreducerende tiltakene som ble gjort kunne vært unngått,

men i dette prosjektet som i alle andre prosjekter så oppstår det en del uforutsette ting underveis som en må prøve å sikre seg i forhold til.

Bruks- og driftserfaringer:

Bygget har nå vært i bruk i vel ett år. I løpet av dette året har en sett noen mindre tekniske forbedringspunkter som har blitt endret på. Det har også oppstått noen feil/avvik som for det meste så langt er løst greit som garantisaker. Ettårsbefaring er planlagt avholdt i løpet av juni.

Brukere og personale trives veldig godt. Leilighetene er lyse og store nok, også for rullestolbrukere. Det ble valgt panel på veggene, noe som gjør det hjemmekoselig, slitesterkt og mindre institusjonspreg. Videre gir de uttrykk for at de er svært godt fornøyde med beliggenhet og utsikt.

Personalet kunne ønsket seg noe mer lagerplass, større kontor og mer garderobeplass. Som nevnt tidligere så var dette av de arealene som ble redusert for å få ned investeringskostnadene.

Noen bilder:



Fra fasade sør, til venstre har vi gangvegen som går bort til Torget



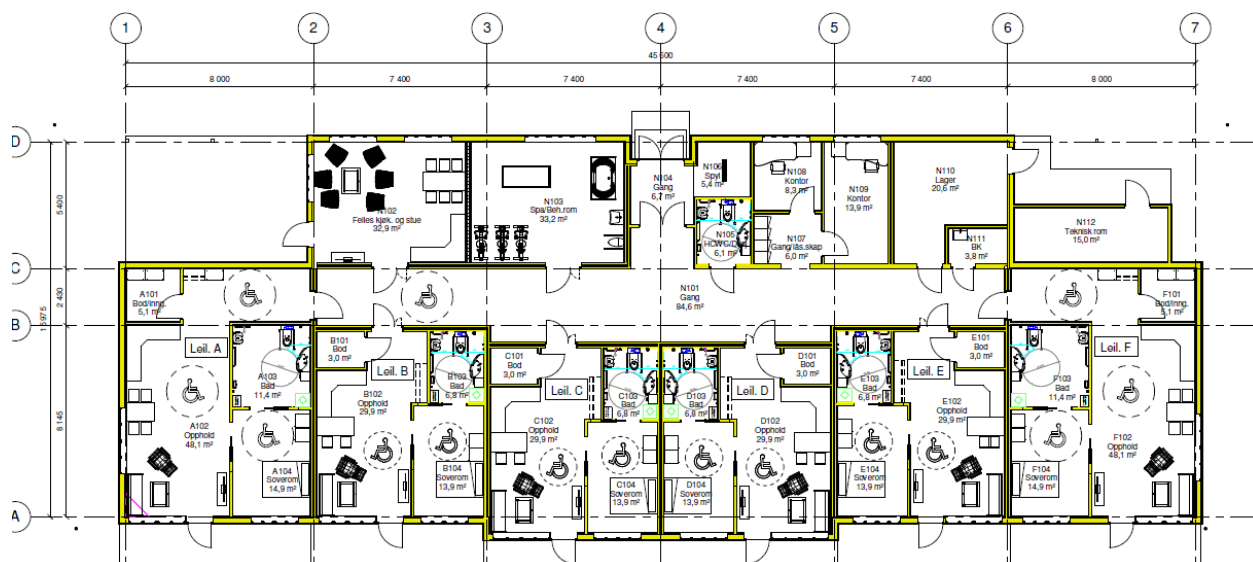
Kjøkkenkrok i en av de store leilighetene



Bad i en av de store leilighetene



Fra gjennomgangen med de ansatte, demonstrasjon av hev/senk badekar i SPA-avdelingen



Plantegning

Saks vurdering:

Rådmannen mener dette har vært et svært godt og vellykket prosjekt, en har fått et godt fungerende bygg av høy byggt teknisk kvalitet med meget god og sentral beliggenhet. Økonomisk har det vært gjennomført godt under ramma som var avsatt.

Erfaringene fra prosjektet, både positive og negative, tas med til eventuelle tilsvarende prosjekter senere.

Rådmannens innstilling:

Rådmannen tilrår kommunestyret å vedta følgende:

Sluttrapport for bygging av MOT-boliger tas til etterretning.