



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Helse- og omsorgsutvalget	16.11.2017

Saksbehandler: Bjørn Ståle Aalberg

Saksordfører: Odd Arne Sakseid

OMBYGGING AV HUS B VED YTTERMYRAN GRUNNET BRANNTTEKNISKE UTBEDRINGER

Vedlegg

- 1 B30 Fasader
- 2 LK notat budsjett helsetun og hus b
- 3 LK notat hus b
- 4 LK YM pavB budsjett 02_full ombygg
- 5 LK YM pavB budsjett 02_kun brannutbedring
- 6 tegning brannutbedring

Sakens bakgrunn og innhold:

Sakens bakgrunn;

I 2016 ble det avdekket behov for branntekniske utbedringer av Hus B ved Yttermyran. Tidligere har det blitt påpekt og gjennomført branntekniske endringer ved samme boligkompleks på Hus A.

Når det uansett måtte gjøre tilpasninger, var det viktig å se på en helhet slik at eventuelle tilpasninger tilpasset beboere og ansatte også blir ivaretatt. I tillegg er det plan om å kunne frigi eneboliger i Kalvtrøa og heller få samlet tjenesteytelsen på et mindre geografisk område. Dette for å kunne gi gode tjenester tilpasset dagens brukere på en effektiv og trygg metode. Eneboligene er ikke tilpasset en del av brukerne og utgjør også en utfordring med henblikk på oppfølging da de ligger noe spredt i forhold til komplekset ved Yttermyran. At det er ledig boligkapasitet både i Kalvtrøa og Yttermyran underbygger også nødvendigheten for omlegging på det økonomiske perspektivet.

Det ble utarbeidet en fagrapport som viste til en del nødvendige endringer, og saken ble lagt frem for Kommunestyret i budsjettbehandlingen for 2017. Utdrag fra investeringsbudsjettet

sier bl.a: *Avvikene er tilsvarende som for Hus A som ble bygget om i 2015. Eneste forskjell er at gjennom en ombygging på Hus B, vil en ta bort et personalrom/kontor som må da erstattes. Det er gjort en faglig vurdering av ledelse ved Yttermyran der de påpeker en del behov, så en har et godt grunnlag for å finne tilstrekkelig gode løsninger for både brannvern hensyn og personalmessige hensyn. En ombygging vil også kunne gi mer egnede forhold for brukere, og gi mulighet for omdisponering av boliger i Kalvtrøa. Kostnadmessig er det gjort et anslag ut i fra erfaringstall fra ombygging i 2015. Der oppsto det noen uventede elementer som ga kostnadsøkning, men dette tar vi med også i forhold til ombygging av Hus B. I tillegg må det som sagt løses behovet for personalrom, så en legger inn noe mer på bakgrunn av dette. En ber derav om en rammebevilgning til kr 2 000 000,- for å kunne gjennomføre dette i 2017.*

Da det kom et positivt vedtak på økning av prosjektet, innså en raskt at det var behov for mer kvalitetssikring av både tiltak for å imøtekomme behov, men også for kostnadsberegning. Det ble engasjert arkitekt fra Letnes arkitektkontor AS. Gjennom første halvår av 2017 ble det gjennomført flere møter mellom arkitekt og brukere av lokalene, der også eiendomsavdelingen deltok. Det kom først noen tegninger som skisserte minimumsløsninger, men deretter løsninger som var tilpasset behov beskrevet av faglig ledelse ved enheten. Tegninger og rapporter er vedlagt.

Samtidig fremkom det signaler som gav rom for tvil om kost/nytte aspektet ved prosjektet. Det var store spørsmålstegn rundt hvilke krav en stor ombygning ville medføre, og ikke minst byggets generelle status og fremtidig levetid.

I juni 2017 ble det gjennomført møte med arkitekt og fagansvarlig for byggesaksbehandling i Leksvik kommune. Hovedtema var om ombygging ville føre til krav om TEK10 (på det tidspunkt) og arkitektens vurdering av byggets standart i et fremtidsperspektiv i forhold til investering av midler i ombygging.

Byggesaksbehandler var klar på at de skisserte ombygginger vill føre til krav om TEK 10. Det var liten/ingen mulighet til å finne hjemler for unntak av disse kravene slik hun så det. Arkitekt hadde erfaring fra slike prosjekter fra før, og kunne bekrefte i stor grad det saksbehandler la frem.

Utfordringen fra arkitektens side var at TEK 10 ville medføre en del strukturelle endringer. Dette i form av etterisolering og andre tiltak som fører til at innvendige mål blir mindre. Dette kan føre til utfordringer ved beregning av rullestolsirklere etc på de minste badene osv. Generelt sett, kan disse kravene medføre at kun grunnstruktur kan benyttes videre. Hva en da vil oppdage i et bygg med disse materialene og alder, er såpass usikkert at det ville være vanskelig å beregne.

Det ble derav anbefalt å heller benytte anerkjent tommelfingerregel, om at ombygging gir kostnader tilsvarende 70-80% av nybygg. Med anslag på kostnader uten TEK10 tilpasning, vil en da raskt nærme seg kr 7 000 000,- i kostnader.

Arkitekten var klar på at bygget har begrenset levetid, og at det har mange usikkerhetselementer. Han var tilsvarende klar på at han ikke ville tilråde å gjøre en ombygging som ville gi så store kostnader ut i fra de mange usikkerhetselementene. I tillegg måtte en vurdere dagens plassering og struktur ut i fra dagens brukerbehov, og ikke minst total kostnader når en tar med tilskudd til nybygg fra Husbanken.

Arkitektens klare anbefaling var å kun utbedre nødvendige branntekniske pålegg, for deretter å prosjektere nybygg med ferdigstillelse innen rimelig.

Behandling:

29.8.2017 ble saken drøftet i Helse- og omsorgsutvalget.

Utvalgets behandling konkluderte med: *Drøftet som Indre Fosen sak. Helse- og omsorgsutvalget i Indre Fosen kommune har i møte 29.08.2017 drøftet sak om utbedringer*

ved Yttermyran Hus B, omsorgsboliger. Utvalget anbefaler at man på nåværende tidspunkt kun gjør de utbedringer som er absolutt nødvendig for å imøtekomme krav fra TBRT (Trøndelag Brann- og Redningstjeneste). Det anbefales videre at det i forbindelse med etableringen av Indre Fosen kommune gjøres en helhetlig vurdering av bygningsmasse og boligtilbud for brukere tilhørende enhet for Bo og aktivitetstjenester.

Ledelsen for sektor og enhet i Indre Fosen har etter den tid sett mer på planene og sammenstilt dette opp mot planlagt aktivitet.

Fremtidens behov for bolig er noe vanskelig å anslå, men en anslår at boligkapasiteten ved Yttermyran samt avlastningstilbud, er nødvendig å opprettholde også i fremtiden. Anbefaling om nybygg i stedet for videre rehabilitering støttes, og en ser det som mer hensiktsmessig med boligkompleks i mer sentral beliggenhet enn dagens lokalisering ved Yttermyran.

Videre vurderinger må kvalitetssikres bedre og dette kan gjøres gjennom et forprosjekt med bred involvering. En må da også vurdere om det skal bygges for utleie eller om det skal bygges for salg av et visst antall leiligheter.

I forhold til prosjektets totale kostnad ved nybygg, er det flere elementer som kan gi positive effekter. Salg av eneboliger i Kalvtrøveien, 45% tilskudd til nybygg av omsorgsboliger for denne brukergruppen, salg av Yttermyran etc kan frigi kapital som kan benyttes i nybygget. Slike prosjekt er basert på selvkostprinsippet, men det kommer også i dag inn leieinntekter på Yttermyran. Uansett kan en forsvare nybygg da det vil tilkomme flere kostander på gammelt bygg med tiden som vil balansere i stor grad investering i nybygg. Særlig da rehabilitering ikke gir tilskudd fra husbank slik nybygg vil gjøre. I tillegg vil tilpasning av bygningsmasse gi større rom for mer effektiv drift av tjenestene som vil gi lavere driftsutgifter over tid uten at tjenesteomfanget eller kvaliteten reduseres.

I behandling av budsjettet for 2018 oppsto det noen misforståelser slik at dette prosjektet falt ut av administrasjonenes forslag som nå er sendt ut.

Helse- og omsorgsutvalget for Indre Fosen tar derav saken til behandling slik at den kan føres til videre behandling i Formannskap og til endelig behandling i Kommunestyret i desember 2017. Dette for å få en endelig avklaring og mulighet til branntekniske utbedringer i løpet av 1. kvartal 2018, samt få forprosjektert i løpet av 3. kvartal 2018. Endelig prosjekt med kostnad og finansmodell kan da behandles av Kommunestyret ved budsjettbehandling for 2019.

Vedtak:

Helse- og omsorgsutvalget for Indre Fosen anbefaler Formannskapet for Indre Fosen at branntekniske tiltak blir gjennomført i hh til vedlagte tegninger og anslåtte kostnader.

Vedtatte midler i investeringsplan for 2017 videreføres og omdisponeres til dette formål, Kr 1 100 000,-

Resterende avsatte midler, kr 900 000,- avsettes til forprosjektering av nybygg, samt oppstart av selve byggeprosjektet.

Utvalget foreslår at Formannskapets innstillingen til Fellesnemnda i Indre Fosen, anbefaler foreslåtte tiltak med branntekniske utbedringer og forprosjekt gjennomført i 2018.