

Bakgrunn for saken

Kontrollutvalget vedtok følgende 13.02.20:

Kontrollutvalget ber rådmannen om en orientering om hvordan kommunestyrets bestilling av forprosjekt i sak 72/2018 er fulgt opp. Hvordan er kommunens rutiner og prosedyrer for å utarbeide et forprosjekt? Hvordan er rutinene for prosess, involvering og politisk behandling i råd og utvalg i slike saker?

Kommunens rutiner og prosedyrer for å utarbeide et forprosjekt

Melhus kommune har følgende rutiner knyttet til utarbeidelsen av et forprosjekt:

1. Etter at det fattes et politisk vedtak arrangeres det en konkurranse for å anskaffe en rådgiver/arkitekt som skal bidra med utarbeidelse av forprosjekt (mulighetsstudie). Forprosjektet skal gjenspeile vedtaket fra kommunestyret.
2. Representant fra Bygg og Eiendom, kommunalsjef/enhetsleder og tillitsvalgt/verneombud ved aktuell enhet danner en prosjektgruppe sammen med rådgiver/arkitekt som utarbeider en skisse som presenteres for brukergruppene. Brukergruppene kan bestå av ansatte ved aktuell enhet/enheter, representanter for drift og vedlikehold, pårørende og tillitsvalgte. Gjennom møtene justeres skissene i hht til gruppenes ønsker og synpunkter.
3. På bakgrunn av disse interne møtene legges det fram et endelig forslag til løsning for politisk behandling samt behandling i aktuelle utvalg og råd. Dette forslaget skal ligge innenfor de økonomiske rammene som er gitt samt oppfylle de øvrige føringene for vedtaket.

Bygg og eiendom har utarbeidet følgende punkter knyttet til nybygg:

1. Nybygg

1.1 Utarbeide fremdriftsplan etter politisk vedtak	1.12 Byggesøknader
1.2 Valg av entreprisform	1.13 Byggemøter
1.3 Erverv av eiendom	1.14 Fremdriftsmøter
1.4 Omregulering/detaljregulering	1.15 Byggherremøter
1.5 Anskaffelse av firma for reguleringsarbeider	1.16 Styringsgruppemøter
1.6 Anskaffelse av prosjekteringsteam	1.17 Behandle endringsmeldinger
1.7 Anskaffelse av assisterende prosjektleder	1.18 Fakturabehandling
1.8 Prosjekteringsmøter med brukergrupper	1.19 Rapportering økonomi og fremdrift
1.9 Utarbeidelse av anbudsdokumenter	1.20 Ferdigbefaringer
1.10 Gjennomføring av konkurranse	1.21 Ettårsbefaringer
1.11 Kontrahering av entreprenør	1.22 Garantier

Vanlig praksis er at det legges frem en sak til politisk behandling om bygging etter at et forprosjekt er gjennomført. Med bakgrunn i at de reviderte investeringskostnadene og netto besparelse ble lagt inn i ØHP 2020-2023, ble dette i saken om Lena Park forsert. Del to av forprosjektet, som gjaldt medvirkningsprosessene var ikke ferdigstilt før ØHP 2020-2023 var vedtatt. På bakgrunn av dette kom saken opp på et tidligere tidspunkt enn den vanligvis ville gjort, i og med at ØHP 2020-2023 ble behandlet i desember 2019.

Saksgang Lena Park

1. Økonomi- og handlingsplan 2019 – 2022

I Økonomi- og handlingsplan 2019 – 2022, kapittel 6 var det lagt inn kr 375 000,- i investeringskostnader knyttet til forprosjekt for eventuell realisering av bofellesskap. I kapittel 10 om sektor Helse og velferd ble dette utdypet:

Som følge av veksten i helse- og omsorgstjenestene, er det valgt følgende hovedsatsningsområder som vil utløse behov for investeringer i den kommende fireårsperioden:

1. *Velferdsteknologi i tjenestene*
2. *Utvidelse av bofellesskap*
3. *Helseplattformen som felles journalsystem*

Når det gjelder utvidelse av bofellesskap, har Melhus kommune utfordringer knyttet til både boligstruktur og tjenestestruktur innen tjenester til funksjonshemmede. Agenda Kaupang påpekte både i 2015 og 2017 at dette har særlig sammenheng med mange små boliger, som innebærer høy grad av smådriftsulemper og høyere kostnader for kommunen. Enhet for Bo og avlastning benytter om lag 18,5 årsverk på natt, noe som ikke alene kan knyttes til brukernes behov, men også må sees i sammenheng med kommunens boligstruktur. I tillegg til at bofellesskapene ligger spredt, begynner også flere av boligene å bli utdaterte teknisk og standardmessig. Rådhusvegen bofellesskap er et eksempel på dette og i 2019 legges det opp til et forprosjekt for å se på mulig utvidelse og nybygg på denne tomten, som vil kunne føre til et mulig byggeprosjekt i 2020.

Tiltak	027: Forprosjekt , evt realisering av bofellesskap - prosjektnr. 2421				
Beskrivelse	Det er behov for en oppgradering av boligmassen ved Rådhusvegen bofellesskap. I den forbindelse vil det være behov for å etablere et forprosjekt, hvor det gjøres en vurdering av fremtidige muligheter for et oppgradert og utvidet bofellesskap på eksisterende tomt, samt en vurdering av utvidelse av boligmassen ved Sørtun bofellesskap. Det tas sikte på realisering av prosjektet i 2020. Det er forutsatt 45 % tilskudd fra Husbanken til tiltaket. Ved en samling av små bofellesskap til et større vil det være besparelser på bemanningen. Dette er tatt inn som en gevinst ved en eventuell realisering, slik at netto driftseffekt forventes å være omtrent i null.				
		2019	2020	2021	2022
Sum investeringer		375 000	70 000 000	-	-
Sum lån		-300 000	-25 000 000	-	-
Sum tilskudd		-	-31 000 000	-	-
Sum annet		-75 000	-14 000 000	-	-
Sum renter		2 796	241 220	695 644	677 935
Sum avdrag		1 875	163 750	632 500	632 500
Sum driftskonsekvenser			-1 500 944	-1 500 944	-1 500 944
SUM NETTO DRIFTSKONSEKVENSER		4 671	-1 095 974	-172 800	-190 509

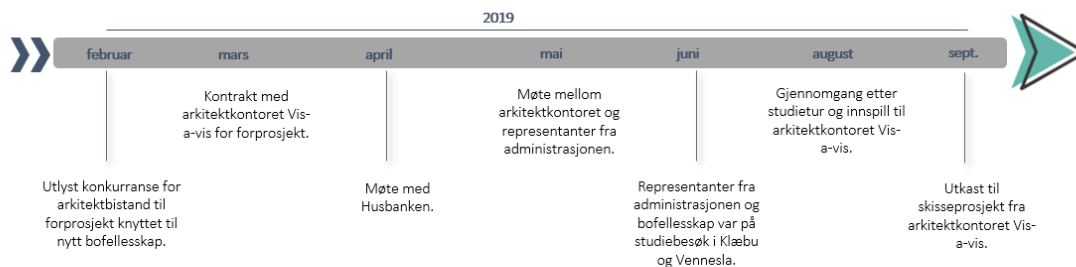
Tiltak om forprosjekt bofellesskap i ØHP 2019 – 2022, kapittel 6

Forprosjektet Lena Park

Etter at Økonomi- og handlingsplan 2019 – 2022 ble vedtatt av kommunestyret i desember 2018, ble forprosjektet Lena Park inndelt i to faser, med skisseprosjekt og kunnskapsinnhenting i fase 1 og medvirkningsprosesser i fase 2. Fase 1 varte fra utlyst konkurranse i februar til september 2019 og fase 2 fra oktober 2019 til mai 2020. Investeringskostnadene knyttet til Lena Park var lagt inn i ØHP 2019-2022 og videreført i ØHP 2020 – 2023. Det ble senhøsten 2019 utlyst stilling som assisterende prosjektleder som skulle bistå i den brede medvirkningsprosessen av prosjektet, men denne ble trukket tilbake i november med bakgrunn i at prosjektet ennå ikke var vedtatt politisk i ØHP 2020-2023.

Forprosjektet, fase 1

Skisseprosjekt og kunnskapsinnhenting (februar 2019 – september 2019)



Forprosjekt, fase 2

Medvirkningsprosesser med pårørende, brukerorganisasjoner, råd og utvalg (oktober 2019 – mai 2020)



Forprosjekt Lena Park

Når det gjelder politisk medvirkning har råd for personer med nedsatt funksjonsevne hatt sak om Lena Park til behandling 14.10.19, 11.02.20 og 05.05.20. Komite for helse og omsorg/utvalg for helse, oppvekst og kultur har hatt saken til behandling 16.10.19, 12.02.20 og 07.05.20. Utvalg for teknikk og miljø vil ha saken 20.05.20. Formannskap har hatt saken til behandling 10.12.19 og 26.05.20 og kommunestyret behandlet saken 17.12.19. I tillegg til dette kommer behandling av Økonomi- og handlingsplan 2019-2022 og Økonomi- og handlingsplan 2020-2023 i råd og utvalg i forkant av kommunestyrets vedtak i desember 2018 og desember 2019. Det vises ellers til vedlagte oversikt over samlet medvirkning i prosjektet.

2. Økonomi- og handlingsplan 2020 – 2023

I Økonomi- og handlingsplan 2020 – 2023, kapittel 7.1 om Helse og velferd står det følgende om Lena Park:

Som følge av det økte behovet for helse- og omsorgstjenester, er det valgt ut tre hovedsatsningsområder for de kommende årene:

1. *Heltidskultur*
2. *Digitalisering*
3. *Nytt bofellesskap*

Melhus kommune har store utgifter knyttet til bolig- og tjenestestruktur til personer med utviklingshemming. Som følge av boligstrukturen med 7 bofellesskap, bruker kommunen 18,5 årsverk alene på natt. I tillegg ble det vist til at kommunen har flere bofellesskap med gammel og uegnet bygningsmasse. På bakgrunn av dette planlegges det et nytt bofellesskap med 16 boenheter på tomte hvor Rådhusvegen bofellesskap i dag ligger. Dette bofellesskapet vil erstatte tre av dagens bofellesskap i Melhus sentrum og vil sikre mer effektive tjenester og et større fagmiljø. I tilknytning til bofellesskapet vil det etableres et annet bygg som inneholder næringsareal og 8 ordinære utleieboliger. Totalt lånebehov for byggeprosjektet vil ligge på 60 millioner. Byggeprosjektet har fått Lena Park som et foreløpig navn.

Tiltaket Lena Park ble videre utdypet i kap 7.4 som omhandler tjenester til utviklingshemmede: *Boligstrukturen til mennesker med utviklingshemming er spredt og bare i Melhus sentrum er det lokalisert 5 bofellesskap med mellom 4 og 8 leiligheter i hver. Dette er svært ressurskrevende å drifte, samtidig som at de ansatte får et lite kompetansemiljø. På bakgrunn av dette og et behov for en utskifting av eksisterende bygningsmasse i Rådhusvegen bofellesskap, planlegges det et nytt bofellesskap med 16 leiligheter, kombinert med 8 utleieleiligheter og næringsareal, på samme tomt. Dette vil igangsettes i 2020 og ferdigstilles i 2021 og har fått foreløpig navn Lena Park.*

Investeringskostnadene er lagt inn som tiltak i Økonomi- og handlingsplan 2020 – 2023, kap 13, jf tabell på enste side.

Tiltak	130: Lena Park - tidligere Rådhusvegen bofellesskap			
Beskrivelse	Det planlegges et nytt bofellesskap med 16 boenheter på tomte hvor Rådhusvegen bofellesskap i dag ligger. Dette bofellesskapet vil erstatte tre av dagens bofellesskap i Melhus sentrum og vil sikre mer effektive tjenester og et større fagmiljø. I tilknytning til bofellesskapet vil det etableres et annet bygg som inneholder næringsareal og 8 ordinære utleieboliger. Totalt lånebehov for byggeprosjektet vil ligge på 60 millioner. Området ligger i Lena og har så langt fått navnet Lena Park.			
	2020	2021	2022	2023
Sum investeringer	49 200 000	73 800 000	-	-
Sum lån	- 39 400 000	- 20 600 000	-	-
Sum annet	- 9 800 000	- 53 200 000	-	-
Sum renter	340 933	1 184 514	1 506 766	1 467 767
Sum avdrag	246 250	1 113 750	1 500 000	1 500 000
Driftskonsekvenser				
Ansvar: Rådmannen ramme 3 (39999) Tjeneste: Administrasjon pleie- og omsorg (3209)	-	- 1 271 987	- 3 179 967	- 3 179 967
Ansvar: Rådhusvegen bofellesskap (34110) Tjeneste: Hjemmetjeneste i boliger m/heldøgns tilbud (3206)	-	71 987	251 954	251 954

Ansvar: Boligforvaltning (55503) Tjeneste: Omsorgsboliger (5583)				
FDV	-	500 000	1 260 000	1 260 000
Husleieinntekter	-	- 1 200 000	- 3 180 000	- 3 180 000
SUM NETTO DRIFTS- KONSEKVENSER	587 183	398 264	1 841 247	1 880 246

Tiltak om Lena Park i ØHP 2020 – 2023, kapittel 13

Vedlegg:

- Oversikt over medvirkning i Lena Park
- Vedtak fra råd for personer med nedsatt funksjonsevne
- Vedtak fra komite for helse og omsorg/utvalg for helse, oppvekst og kultur