

# Tilbygg Rennebu helsesenter

## Sluttrapport

sept. 23



## 1. Bakgrunn for prosjektet

### **Formannskapetets vedtok den 27.08.2013 i sak 53/13:**

Formannskapet setter ned en plan- og byggekomite med politikere, tillitsvalgte og brukerrepresentanter for å utrede og prioritere de bygningsmessige behov innen tjenestene for helse, pleie og omsorg slik at fleksible og fremtidsrettede løsninger som gir god driftsøkonomi velges. Gjennomgangen må også ta stilling til dimensjoneringen av tjenestene i forhold til folketallsutviklingen, befolkningens utfordringer samt hvordan tilrettelegge for gode arbeidsforhold for de ansatte. Rådmannen forslår at det settes av kr 200.000,- til utarbeiding av utredningen. Denne bør ferdigstilles innen budsjettbehandlingen høsten 2014. Saksopplysningene gir korte begrunnelser for arbeidet og rammer for det mandatet som gjelder for utredningen.

### **Formannskapetets vedtak den 10.06.14 sak 44/14:**

Frist for ferdigstilling av utredning for rehabilitering av Helsesenteret forlenges til 01.03.2015. Det legges fram en foreløpig rapport innen budsjettbehandlingen høsten 2014.

### **Hovedutvalg for helse, omsorg og oppvekst vedtok i møte 26.02.2015 i sak 4/15**

Behovsanalyse med spesiell vekt på bygningsmasse rom-/boligbehov for helse og omsorg Rennebu kommune 2014 – 2030 samt gjennomgang av status i arbeidet til plan og byggekomiteen tas til orientering.

### **Kommunestyret vedtok i møte 17.12.2015 sak 83/15:**

Rennebu kommunestyre vedtar rehabilitering og utbygging av helsesenteret i samsvar med plan- og byggekomiteens anbefaling om full rehabilitering av bygg 1 samt nybygg med inntil 500 m<sup>2</sup> grunnflate bestående av sokkel og to etasjer. Jfr. saksutredningen. Dette innenfor en brutto ramme på ca. 99 mill. kroner, jfr. økonomiplan 2016 - 2019. Forprosjektering igangsettes snarest mulig.

15.08.2016 Byggekomiteen mottatt mulighetsstudie og tilstandsrapport. (saksnr 2016/224)

06.06.2017 Byggekomiteen mottok skisseprosjekt av nybygg med alle funksjoner under ett tak (samme saksnr)

24.08.2017 Byggekomiteen mottok alternativsvurdering og kalkyle (saksnr 2016/224)

### **Kommunestyret vedtok i møte 09.11.2017 sak 52/17**

Innretningen og dimensjonering av pleie- og omsorgstjenestene i Rennebu kommune vedtas med 7-9 % institusjonsdekning. Sum institusjons- og heldøgnsomsorgsplasser (HDO-plasser) skal gi en total dekningsgrad på 28-32 % i forhold til andel eldre over 80 år. Basert på denne innretningen vil byggeprosjektet inneholde følgende fordeling av institusjons- og HDO-plasser:

Institusjon: 16 plasser som i hovedsak benyttes til korttidsopphold for behandling, utredning og rehabilitering HDO-plasser (omsorgsplasser med heldøgns omsorg): 25 plasser som erstatter behovet for langtidsplasser i institusjon Plassene ved Nord- og Sørstuggu benyttes som institusjonsplasser, i alt 14 plasser. I tillegg benyttes 2 plasser i HDO-avdeling for demente som institusjonsplasser. Til sammen gir dette 41 HDO- og institusjonsplasser

### **Kommunestyret vedtok i møte 27.09.2018 sak 35/18:**

Plan- og byggekomiteen for rehabilitering av Rennebu helsesenter oppnevnt i f.sak 53/13 anmodes om å fortsette arbeidet. Komiteen bes utrede og prioritere de bygningsmessige behov innen tjenestene for helse, pleie og omsorg slik at fleksible og fremtidsrettede løsninger som gir god driftsøkonomi velges.

Gjennomgangen må også ta stilling til dimensjoneringen av tjenestene i forhold til folketallsutviklingen, befolkningens utfordringer samt hvordan tilrettelegge for gode arbeidsforhold for de ansatte.

Prosjektkostnaden må holdes innenfor en forsvarlig ramme tilpasset den økonomiske situasjonen kommunen er i. Et løsningsforslag som inkluderer kostnadsoverslag og tidfesting bør foreligge i god tid innen økonomiplanen for perioden 2019-2022 skal vedtas i desember 2018.

11.09.2018 Skisseforslag med kalkyle (plandokument – av dagens forslag) ble mottatt (saksnr 2016/224)

02.01.2020; tilsagn tilskudd gitt fra Husbanken på 16 sykehjemsplasser kr 27.363.000,-

### **Kommunestyret vedtok i sak 19/2020 i møte den 14.05.2020**

Kommunestyret vedtar et brutto budsjett for utbygging av prosjektet Nye demensboliger ved Rennebu helsesenter på kr. 75,4 mill inkl. mva og at det tas opp lån på kr. 31.2 mill.

Kommunedirektøren får myndighet til å signere kontrakt for totalentreprisen når denne er klar.

## **2. Måloppnåelse**

Det er bygget 16 sykehjemsplasser fordelt over 2 plan; 10 beboerrom i hovedetasje og 6 i sokkeletasje hvor det er tilrettelagt for skjermede rom i sokkelen. Fellesfunksjonene ble lagt i midtsonen, som får overlys fra tak. Bygget får vannbåren varme fra 2 energibrønner.

## **3. Kontrakter**

Etter anbudstildelingen, mottok Rennebu kommune klage fra Consto AS. Denne ble frafalt.

Forprosjekt utført av Rambøll AS.

Arkitekt: Kvadrat arkitekter/ Rambøll AS

Interiørarkitekt og landskapsarkitekt: Rambøll AS.

Tekniske rådgivere og søk; Rambøll AS

Gjennomføringen av prosjektet har blitt utført som en totalentreprise av Børset & Bjerkset Entreprenør AS.

Underleverandører:

- Elektro: Kraftlaget Rise
- Rørlegger: Harald Larsen
- Grunnentreprise: Aune Maskin og Transport

Byggherreombud/ byggeledelse: Rambøll AS

#### 4. Økonomi

Prosjektet kom inn i økonomiplanen for 2020, der investeringen ble fordelt på 2020 og 21 med halvparten på hvert år, med total avsatt budsjettamme på 81 mill. Etter anbudet ble følgende budsjett satt. I tillegg til dette ble det satt av kr 500.000,- til veldferdsteknologi inkl. opplæring. Det gir en total ramme på kr 75,4 mill. inkl. mva. som kommunestyret vedtok i sak 19/2020.

BUDSJETT RENNEBU HELSESENTER 2020		1368 M2	
KONTO	TEKST	KR	KR/M2
01	Felleskostnader	5 330 000	3 896
02	Bygning	24 220 000	17 705
03	VVS installasjoner	5 401 000	3 948
04	Elkraftinstallasjoner	1 870 000	1 367
05	Tele- og automatisering	3 543 000	2 590
06	Andre installasjoner	1 014 000	741
	<b>Sum 01-06 Huskostnad</b>	<b>41 378 000</b>	<b>30 247</b>
07	Utomhusarbeider	3 737 000	2 732
	<b>Sum 01-07 Entreprisekostnad</b>	<b>45 115 000</b>	<b>32 979</b>
08	Generelle kostnader	5 500 000	4 020
	<b>Sum 01-08 Byggekostnad</b>	<b>50 615 000</b>	<b>36 999</b>
09	Spesielle kostnader		
	Løst inventar og utstyr	2 000 000	1 462
	Finansiering		
	Kunstnerisk utsmykking		
	Fast prisstigning	700 000	512
10	MVA 25 %	13 328 750	9 743
	<b>Sum 0-10 Basiskostnad</b>	<b>66 643 750</b>	<b>48 716</b>
11	Forventet tillegg 7 %	4 665 063	3 410
	<b>Sum 0-11 Prosjektkostnad</b>	<b>71 308 813</b>	<b>52 126</b>
12	Usikkerhetsavsetning 5 %	3 565 441	2 606
	<b>Sum 0-12 Kostnadsramme</b>	<b>74 874 253</b>	<b>54 733</b>

I post 8 ligger bl.a. prosjektering, prosjekt- og byggeledelse, interne kostnader og offentlige gebyrer.

Kommentar til budsjett: Budsjettallene som framgår av tabellen er fordelt på standard posteringer i tråd med byggebransjens anbudsoppsett. Prosjektet satte av til forventede tillegg og usikkerhet på ca. 8 mill. kroner (inkl. mva.) som ble vurdert som tilstrekkelig for å kunne igangsette prosjektet uten for store risikoer.

Regnskap:

Prosjektet startet i 2013 og plan- og byggekomiten gjorde et grundig kartleggingsarbeid før konsept ble valgt.

Regnskapet vårt er ikke ført tilsvarende mot entreprisene og investeringsregnskapet vises derfor som summer for årene vi har hatt anleggskostnader.

Prosjekt	år	Sum inkl.mva	Total inkl.mva
Byggeledelse Rennebu Helsesenter	2018	323.393	
«	2019	2.412.930	
30107 Rennebu helsesenter	2020	15.587.926	
«	2021	47.995.828	
Institusjonslokaler	2022	6.979.474	
«	2023	126.990	
sum			73.426.541
Ikke regnskapsført, men bestilt i 2023	Nye håndtak, kjøkken	5.600	
	Fendring bak senger	322.415	
	Senking av uteområdet og flytting av carporter - universell utforming	1.942.563,-	
			2.270.578
sluttkostnad			75.697.119
Budsjettramme			75.400.000
Differanse			-297.119

Oversikten viser at det ble en overskridelse på 300.000 på prosjektet som utgjør under 4 promille av budsjettet.

Rennebu kommune har etter at prosjektet ble tatt i bruk, vedtatt i investeringsreglementet, som er en del av økonomireglementet, at det skal legges fram en sluttrapport med evaluering av prosjektet. Dette er ikke tatt hensyn til i fht føring underveis og det vil derfor være svært krevende, om ikke umulig, å systematisere regnskapet tilsvarende anbudsoppsettet.

**Prosjektkostnad er 55 334 kroner/m<sup>2</sup> BTA (inkl. mva.)**

## 5. Sikkerhet Helse Arbeidsmiljø (SHA)

Byggherreombudet er SHA - koordinator, mens prosjekterende Rambøll AS er SHA- ansvarlig for detaljprosjekteringen.

Det er ikke meldt skader med eller uten fravær.

## 6. Erfaringer fra prosjektet

### 6.0 Planlegging

Plan – og byggekomiteen var bredt sammensatt med en politiker fra hver gruppering – 4 totalt, en brukerrepresentant fra Eldrerådet og en fra Rådet for mennesker med nedsatt

funksjonsevne. I tillegg har helseadministrasjonen, tillitsvalgt for ansatte, minst en representant for kommunedirektøren og fra teknisk drift deltatt. Et vidt mandat ble vedtatt i 2013. Utbyggingsnivå var uklart, likeså status på eksisterende helsesenter. Tilstandsrapport samt mulighetsstudie ble utarbeidet. Likeså ble omsorgsplan vedtatt.

Det har i perioden vært holdt 43 møter i plan- og byggekomiteen.

Det ble først planlagt et helhetlig prosjekt der alle beboerrom og hjelpefunksjoner lå under samme tak, med utgangspunkt i et felles hjerte i bygget. Dette ble skrinlagt etter et urealistisk høyt kostnadsoverslag ble lagt fram. Leder Helse har involvert de ansatte i flere runder, som har vært krevende i forhold til bruk av verdifull arbeidstid.

Byggekomiteen anbefalte et tilbygg med arealer over 2 plan – med utgangspunkt i beboernes behov. Dette ble vedtatt videreført

De viktigste erfaringene fra prosessen er at det har vært krevende å lede en så stor plan- og byggekomitee. Det angår både tidsbruk og å finne møtedager som passer alle. Medlemmene har ulik kompetanse i bruk av elektroniske medier som til tider har gitt utfordringer å kommunisere.

En positiv konsekvens av denne bredt sammensatte komiteen er at arbeid har blitt godt forankret og at alle har kommet med innspill som har ivaretatt helheten.

## **6.1 Prosjektering**

Under utbyggingen har Leder for helse og omsorg, kommunalsjef samfunnsutvikling og drift (SD) og delvis avdelingsleder teknisk drift fulgt opp prosjektet mellom byggekomiteens møter. Gruppen har underveis hatt tett kontakt med totalentreprenør og med innleid byggherreombud.

Denne mindre gruppen kunne svare ut spørsmål forholdsvis fortløpende fra den rådgivende prosjekteringsgruppen. Dette var en forutsetning for å lande prosjektet før det skulle ut på anbud.

## **6.2 Entrepriseform**

Kontrakt ble inngått 30.06.2020 om totalentreprise mellom Rennebu kommune og Børset & Bjerkset Entreprenør AS. Kontraksbeløpet var på kr. 60.603.182,50 inkl. mva.

Det ble gitt igangsettingstillatelse den 13.09.2020. Overtakelse var kontraktsfestet til 04.10.21.

Det har vært et godt samarbeid med totalentreprenøren, B&B Entreprenør AS, under utbyggingen.

## **6.3 Fremdrift og overtakelse**

Det har vært avholdt 24 byggemøter med entreprenør samt flere særmøter i perioden. Byggherreombudet har deltatt på disse. Entreprenøren har også kjørt ca 15 prosjekteringsmøter for å planlegge gjennomføringen.

Det har vært gjort flere endringer underveis med tilhørende endringsmeldinger. De største av disse var:

- Beredskapsveien på baksiden måtte flyttes for å gi bedre plass
- Ved sammenkobling av byggene ble høyden justert, skråplanet tok mer plass
- varmekabler ble støpt inn i utvendig trapp
- kabler i grunnen ble flyttet for å tilpasses ganglinjene
- behovsstyrt ventilasjon ble montert for å spare energi
- takoppbygget ble endret for å minske risikoen for lekkasje
- tilleggsregning for vinterarbeidet
- Utvendig kledning ble endret pga royalimpregnert kledning ikke lenger var tillatt
- asfaltering av interne veier
- innkjøp av bekkenspylere og moppevaskemaskin + adgangskontroll
- ferdigplen og flettverksgjerde foran demensavdelingen

Overtakelsen ble utsatt til 29.10.21. Forsinkelsen skyldes manglete levering av dører med laminater på grunn av korona i Europa. Mye av utomhusarbeidet ble utsatt til våren -22. Dette fordi massene skulle få sette seg etter planering og at nysådd grasplen kunne spire. Uteområdet bak omsorgsboligen var fylt opp en meter høyere enn forutsatt og området opplevdes som trangt. Byggekomiteen ga administrasjonen i oppdrag å få endret utførelsen. Etter klage til entreprenøren ble prisavslag tilsvarende opprinnelig arbeid gitt. Tillegget for ny løsning måtte Rennebu kommune ta kostnadene med, i alt 1,9 mill inkl.mva.

Ved innflytting ble det avklart at beboerrommene manglet tilgang til TV. Tilgang ble installert etter en drøfting i byggekomiteen. Det ble også funnet et behov for fending bak sengene på rommene. Dette vil beskytte veggplatene for stygge sår. Det skal også monteres håndtak på kjøkkenfrontene istedenfor å bruke trykkmekanismen. Dette hindrer bruksmerker i frontene.

Flytting av carporter og senking av uteområdet bak omsorgsboligene for å ivareta universell utforming, er et eget prosjekt som vil utføres høsten 2023.

#### **6.4 Brukerinvolvering**

Det har vært en omfattende og grundig brukerinvolvering gjennom hele prosessen da disse har vært medlemmer av byggekomiteen. Disse har gitt verdifulle innspill slik at en god tilpasning har blitt gjennomført. Disse har vært positive, tilpasningsdyktige og løsningsorientert.

Fremtidig involvering av brukere, vil bli i henhold vedtatt investeringsreglement.

#### **6.5 Oppsummering**

Byggeprosjektet har blitt gjennomført i tråd med politisk vedtak og bestillinger. Kvaliteten på de utførte arbeidene oppfattes som god. Brukerne er tilfreds med bygget. Prosjektkostnaden ble 75.7 mill kroner, som ble 300.000 over vedtatt ramme. Inkludert i dette er tilleggsarbeidet for uteområdet på 1,9 mill.