



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
035/24	Eldrerådet	17.09.2024
052/24	Utvalet for helse og omsorg	18.09.2024
182/24	Formannskapet	19.09.2024
085/24	Kommunestyret	26.09.2024

Nytt omsorgssenter i Førde - val av tomt

Vedtak i Kommunestyret 26.09.2024:

Tomta ved Førde barneskule vert valt som tomt for nytt omsorgssenter i Førde.

Innstilling frå Formannskapet 19.09.2024:

Tomta ved Førde barneskule vert valt som tomt for nytt omsorgssenter i Førde.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Tomta ved Førde barneskule vert valt som tomt for nytt omsorgssenter i Førde.

Bakgrunn for saka

Kommunestyret vedtok i møte 21.03.24, sak 021/24, å gå vidare med Løken på Indre Øyrane og tomta ved Førde barneskule som aktuelle tomter for lokalisering av nytt omsorgssenter. Før vedtak om endeleg plassering skulle det leggst fram ei sak som syner kostnader knytt til kjøp av tomt, grunnarbeid, framføring av VA og anna naudsynt infrastruktur for begge lokasjonane. Denne saka gjer greie for desse kostnadane med ei tilråding til val av tomt på bakgrunn av dette.

Saksutgreiing

Sunnfjord kommune har nytta firmaet Bygganalyse AS for å rekne på kostnadane ved å gjere dei to aktuelle tomtene byggeklare for nytt omsorgssenter.

Om tomteneLøken på Indre Øyrane

Tomta på Løken er på 9000m2 og lokalisert på indre Øyrane, i høgde 2 meter over havnivå. Vasstanden i Løken kanalane endrar seg med tidevatnet. Gangavstand frå Førde

omsorgssenter er 260 meter. Tilkomst for bil vil vere frå den nordlege rundkøyring på RV 5, mellom Øyrane VGS og Skudeløken, omlag 1,1 km køyreveg frå Førde omsorgssenter.



Tomta ved Førde barneskule

Tomta der Førde barneskule no er lokalisert, er på 11000m² og ligg 5 meter over havnivå. Det er på same høgdenivå som Førde omsorgssenter, Prestebøen 19 og Førdehuset.

Gangavstand frå Førde omsorgssenter er 260 meter. Tilkomst for bil vil vere i Kyrkjevegen/Elstervegen, omlag 500 meter frå Førde omsorgssenter.



Felles for begge tomtene

- Begge tomtene ligg i omlag 600 meters gangavstand frå Førde rutebilstasjon.
- Begge tomtene har flatt terreng og få avgrensingar i forhold til utforming av bygg og byggfunksjon. Eitt tilnærma likt bygg kan oppførast på begge tomter.
- Begge tomter har gode solforhold.

Føresetnader

- Det er ikkje føreteke grunnboring og prøvar i tomtane. Det var det ikkje tid til og grunnboring har også ein kostnad på omlag 0,5 mill for kvar tomt.

- Tilgjengeleg informasjon om grunnforhold tilseier at det let seg gjere å bygge sjukeheim begge stadar.
- Parkeringsløyising må vere under bakkenivå i begge alternativ.
- Ein løyser byggeprosjektet på det arealet som er der.

Ulikskapar

I hovudsak kan vi trekke fram følgjande kostnadsdrivande faktorar ved dei to alternativa:

Løken	Førde barneskule - tomt
Tomteerverv	Opparbeiding av grøntareal Rivingskostnader for skulebygget
Spunting av byggegrop	
Friksjonspæling	
Vasstett betong	
Ivaretaking av matjord og etablering av nytt jordbruksareal	
Infrastruktur av rekkefølgekrav for eksisterande infrastruktur	

Atterhald

Behov for spunt og friksjonspælar i byggegrop kan verte redusert, alt etter kva bygg som vert oppført. Byggematerialar, vekt/tyngde og oppdrift spelar ein rolle i høve det. Ein kan også finne mindre kostbare løyisingar for å ta i vare matjord undervegs i prosjektet.

Kostnader ved å gjere tomtene byggeklare

Tabellane nedanfor viser kostnadsestimat for dei to tomtene. Meir detaljert skilnad finn ein i vedlagt dokument frå Bygganalyse AS.

PROSJEKT : Sjukeheim Førde - Kostnadsestimat to tomtar

DELPROSJEKT : 1.Tomt ved Løken

Fag	Navn	Pris	Pris/BTA
01	Etablering, drift og avvikling av bygge- eller...	7 334 202	737,1
03	Grunnarbeider	16 988 015	1 707,3
05	Belongarbeider	13 190 882	1 325,7
31	Rørleggerarbeid	1 842 158	185,1
63	Transportanlegg	196 256	19,7
71	Anleggsgartnerarbeid	12 957 086	1 302,2
82	Prosjektering	5 606 644	563,5
83	Administrasjon	3 363 986	338,1
85	Forsikringer, gebyrer	11 000 000	1 105,5
92	Riving for klargjering av tomt, tomtkostnader	32 400 000	3 256,3
96	Merverdiavgift ut	19 469 807	1 956,8
F1	Forventet tillegg	8 761 413	880,5
U1	Usikkerhetsavsetning	5 840 942	587,0
*	Øvrige LCC aktiviteter	0	0,0
	SUM	138 951 393	13 965,0

PROSJEKT : Sjukeheim Førde - Kostnadsestimat to tomter

DELPROSJEKT : 2. Tomt ved Førde barneskule

Fag	Navn	Pris	Pris/BTA
01	Etablering, drift og avvikling av bygge- eller...	3 264 362	328,1
03	Grunnarbeider	188 376	18,9
31	Rørleggerarbeid	2 014 602	202,5
63	Transportanlegg	196 256	19,7
71	Anleggsgartnerarbeid	20 333 036	2 043,5
82	Prosjektering	2 495 447	250,8
83	Administrasjon	1 497 268	150,5
92	Riving for klargjøring av tomt, tomtkostnader	5 521 739	554,9
96	Merverdiavgift ut	8 877 772	892,2
F1	Forventet tillegg	3 994 997	401,5
U1	Usikkerhetsavsetning	2 663 332	267,7
*	Øvrige LCC aktiviteter	0	0,0
	SUM	51 047 187	5 130,4

Byggtekniske forhold tilseier at tomta på Løken vert kr. 88 mill. dyrare å bygge ut – enn kva tomta for Førde barneskule vil bli. Med omsyn til ovanfor nemnde atterhald, kan prisforskjellen bli noko mindre. Ein må likevel rekne med ein meirkostnad på minst kr 75 mill. for tomta på Løken.

Vurdering

Det er viktig for framtidens omsorgsteneste at nytt omsorgssenter står ferdig til bruk i 2030. Kommunen har behov for fleire institusjonsplassar.

Det er og viktig at det nye omsorgssenteret vert plassert i nærleiken av Førde omsorgssenter og med lett tilkomst mellom bygga, med tanke på synergieffektar. Tomtane på Løken og Førde barneskule er begge godt eigna til eit nytt omsorgssenter. Det er lite som skil byggetomtane frå kvarandre med omsyn til funksjon, samhandling med eksisterande omsorgssenter, vær tilhøve og sentral plassering.

I sak 021/24 der kommunedirektøren tilrådde Løken som val av tomt var det lagt til grunn at synergieffektane kunne bli noko større. Når det no kjem fram opplysningar om at tilkomsten til eit omsorgssenter på Løken vert om lag 1,1 km bilveg frå Førde omsorgssenter, så vert det meir utfordrande å få dei synergieffektane vi la til grunn då . Eit anna argument for val av Løken var også at det er usikkerheit til om tomta ved Førde barneskule vil vere klar tidnok til å starte bygging av nytt omsorgssenter seinast i 2027. I vedtaket frå kommunestyret er det derimot lagt til grunn at administrasjonen må forsere arbeidet med flytting av Førde barneskule og Førde ungdomsskule slik at dette ikkje skal vere til hinder for val av lokasjon.

Med bakgrunn i dette, samt at dei økonomiske skilnadane ved å gjere tomtene byggeklare er så store, gjer at vi no tilrår at det blir bygt nytt omsorgssenter på tomta til Førde barneskule.

Førde, den 11.09.2024

Terje Heggheim kommunedirektør	Kirstin Bruland kommunalsjef
-----------------------------------	---------------------------------

Behandling i folkevalde organ:

Behandling i Kommunestyret 26.09.2024:

Alternativt forslag frå SV, fremja av Åsmund Berthelsen (SV):

1. Kommunestyret ber om at kostnadsoverslaga for dei to tomtealternativa (Indre øyrane og Førde barneskule) vert kvalitetssikra/kontrollrekna av fagpersonar som har kunnskap om lokale tilhøve.
2. Før val av tomtealternativ ber kommunestyret om at det vert gjort val av ombyggingsalternativ med kostnadsoverslag for Førde ungdomsskule og Hafstad vidaregåande skule, inkludert utbygging av uteområda.
3. Kommunestyret meiner det i ein svært vanskeleg økonomisk situasjon for kommunen er avgjerande å ha full oversikt på kva kostnader det vert for dei to tomtealternativa, før endeleg avgjer.

Protokolltilførsel frå SV, fremja av Åsmund Berthelsen (SV):

Desse medlemmene meiner at vedtaket om plassering av nytt omsorgssenter allereie no, er gjort på eit mangelfullt grunnlag for å vurdere dei økonomiske konsekvensane av tomtevalet.

Magne Aardal, SV

Eldrid Skudal, SV

Per Mange Bell, SV

Helge Schei, SV

Åsmund Berthelsen, SV

Ove Farsund, Ap

Protokolltilførsel frå V, Sp, H, AP, INP, MDG, KRF, FRP, fremja av Gunn Merete Paulsen (V):

Saka var oppe til handsaming i sak 21/2024 med innstilling om å kun gå vidare med tomte på Løken. Fleirtalet i kommunestyret bestilte sak om utgreiing av økonomiske konsekvensar ved val av dei to tomtene (Løken og Førde Barneskule). Denne saka svarer ut dette på ein god måte.

Når det gjeld kostnader knytt til ombygging av Førde ungdomsskule og Hafstad VGS har kommunestyret tidlegare fått førelagt seg grunngeve estimat på dette. Kommunestyret har også fått førelagt seg grunngeve estimat på rehabilitering av Førde barneskule.

Vi er av den klare oppfatning at Kommunestyret er godt kjent med dei totale økonomiske konsekvensane av vedtaket. Saka er etter vår vurdering tilstrekkeleg opplyst slik at det er forsvarleg å fatte vedtak.

Alternativ avstemming:

SV sitt framlegg fekk 6 stemmer (SV, Farsund (Ap) og fall

Formannskapet si innstilling fekk 31 stemmer og **vart vedteke**

KST-085/24 Vedtak:

Tomte ved Førde barneskule vert valt som tomt for nytt omsorgssenter i Førde.

Behandling i Formannskapet 19.09.2024:

Avstemming:

Utvalet for helse og omsorg si innstilling vart **einstemmig tilrådd**

FORM-182/24 Vedtak:

Tomte ved Førde barneskule vert valt som tomt for nytt omsorgssenter i Førde.

Behandling i Utvalet for helse og omsorg 18.09.2024:

Einingsleiar bygg- og eigedom Dag Inge Roska møtte, orienterte og svar på spørsmål.

Avrøysting:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart **samrøystes vedteke**.

UHO-052/24 Vedtak:

Tomta ved Førde barneskule vert valt som tomt for nytt omsorgssenter i Førde.

Behandling i Eldrerådet 17.09.2024:

Einingsleiar bygg- og eigedomsforvaltning Dag Inge Roska møtte, orienterte og svara på spørsmål.

Avrøysting:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

ELDR-035/24 Vedtak:

Tomta ved Førde barneskule vert valt som tomt for nytt omsorgssenter i Førde.

Vedlegg i saka:

Vurdering av dei to tomtene notat frå bygganalyse

Forutsetningsliste kalkyle nytt omsorgssenter Førde

Kalkylesammendrag omsorgssenter Førde Kostnadsvurdering to tomter