

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/8884	
	Arkiv sakID.: 13/2087	Saksbehandler: Odd Arve Horsdal
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyre		
Sak nr.: 100/13	DRIFTSUTVALG	Dato: 2
088/13	FORMANNSKAP	28.10.2013
028/13	ELDRERÅDET	30.10.2013
	KOMMUNESTYRE	14.11.2013

HELSE- OG OMSORGSTJENESTEN I SULITJELMA

- Vedlegg:
1. Notat fra Rambøll datert 7.1.2013 Geoteknisk vurdering
 2. Kostnadsoverslag rehabilitering/istandsetting eksisterende bygg

Saksopplysninger:

I sak 47/13 gjorde kommunestyret følgende vedtak:

«Sagatun Helse- og Sosialsenter er en viktig institusjon innenfor Fauske kommunes omsorgskjede. Sagatun skal renoveres snarest og tilbakeføres som tidligere. Rådmannen bes straks fremlegge en plan for rehabilitering av Sagatun med kostnadsoverslag og finansiering, inklusiv tilskuddsmidler.»

Det er nå gjennomført kostnadsberegninger for renovering slik kommunestyret ber om. Det foreligger i realiteten bare 2 alternative løsninger:

1. Sanering av eksisterende bygg og oppføring av nytt bygg
2. Istandsetting av eksisterende bygg

Rådmannen vil gjennomgå begge alternativene.

Alt. 1 – Nybygg

Kostnader ved nybygg i samme størrelsesorden som nå forventes å bli 30 – 35mill kr.. Dette ut fra en forventet pris pr m2 på kr. 30-35.000,-, samt kostnader til sanering med 2-3000 kr/m2. Behov for nyanskaffelser av inventar/utstyr mm må klarlegges og vil komme i tillegg til denne summen.

Vi vil da få et moderne bygg som i alle henseender vil tilfredsstillere dagens krav til funksjonalitet. Det vil også kunne være mulig å effektivisere arealbruken og dermed oppnå reduserte investerings- og driftsomkostninger.

Nødvendig tidsforbruk ved planlegging/gjennomføring av et slikt byggeprosjekt vil være ca 36-48 mnd. avhengig av brukere og prosess.

Alt. 2 – Rehabilitering av eksisterende bygg

De bygningsmessige arbeidene som må utføres er av en slik karakter og omfang at det ved prosjektering må tas utgangspunkt i de krav som følger av TEK 10. Nytt ventilasjonsanlegg/ endring av egenskapene vil alene utløse dette kravet. Årsakene til at ventilasjonsanlegget må skiftes er i hovedsak:

- Energiforbruket er svært høyt (3 ganger normalforbruk)
- Ventilasjonskanalene går over himling på uisolert loft. Dette fører til kondens/fuktproblemer. Isolering vil endre snøtrykk på taket slik at dimensjonene må økes
- Varmegjenvinner er nærmest ubrukelig

Bygningsmessige tiltak vil i hovedsak omfatte følgende:

Krav som vil følge av TEK 10:

Utendørs fallforhold, avrenning (fall fra bygget etc.) Antatt opparbeiding av 3000 m² utomhus arealer.

Fundamentering/setninger: Tiltak for utbedring/forsterkning/understøp.

Grunnmur er kun en enkel(svak) ringmur. Det tatt med kostnader for en del tiltak i deler av bygget der det er registrert setningsskader.

Yttertak/takkonstruksjon: 300 mm isolering av skråtak, med dampsperre. Forsterkning av takkonstruksjon som følge av snølast krav. Nye vindskier, raftekasser, takrenner, snøfangere mm.

Yttervegger: Tilleggisolering, rivning av eksisterende panel, sløyfer og vindsperre. Deretter utlekting, isolering, ny vindsperre, lekter og ny kledning. (stedvis en del mindre skader på tre panel): Forutsatt ny kledning i kostnadene.

Innendørs overflater (vegger, himlinger og gulv): Antatt rehabilitering av alle innvendige veggflater.

Golv på grunn: Rivning av flytende golv og trinnlydplater. Etterisolering medfører heving av golvet og følgelig konsekvenser for alle dører. Det legges radonsperre.

Vinduer: Alle vinduer og ytterdører utskiftes.

Bygningsmessige tiltak i forbindelse med nytt ventilasjonsanlegg.

Det er gjennomført en kostnadsberegning som viser en rammekostnad på ca 27 mill. kr for dette alternativet. Denne beregningen vedlegges. Behov for nyanskaffelser av inventar/utstyr mm må klarlegges og vil komme i tillegg til denne summen.

Nødvendig tidsforbruk ved planlegging/gjennomføring av et slikt byggeprosjekt vil være ca. 30 – 36 mnd.

Usikkerhet i forbindelse med grunnforhold er alltid eiers ansvar. Jmfr. Rapport fra Rambøll

Finansiering:

Ut fra våre kontakter så langt med husbanken er det ikke sannsynlig at vi vil kunne få noen investeringstilskudd enten vi velger nybygg eller rehabilitering. En endelig avklaring vil vi uansett ikke få før en konkret søknad sendes ut fra det prosjekt som velges.

Rådmannen legger derfor til grunn at valgt prosjektet må fullfinansieres av kommunen.

Driftsutgifter bygg:

Ut fra dagens areal og en kostnadsdekkende husleie på 850,- pr. m² vil årlige kostnader bli ca 730.000,-. Budsjett 2013 er basert på at det ikke er virksomhet i bygget. Det vil derfor være behov for å styrke budsjettet med ca kr 600.000,-.

Driftsutgifter virksomhet:

I driftsbudsjettet for 2013 inngår utgifter/inntekter knyttet til virksomheten tilsvarende tidligere driftsopplegg. Disse er fordelt på hjemmetjeneste og institusjon. Disse midlene kan frigjøres forutsatt at dagens virksomhet/drift tilpasses tilsvarende.

Rådmannen forutsetter at dette avklares nærmere i forbindelse med budsjettbehandlingen.

Rådmannens vurdering:

Kommunestyrets vedtak tilsier rehabilitering/istandsetting. Rådmannen har tillatt seg å legge fram 2 alternativer for kommunestyret til behandling og har etter en grundig vurdering anbefalt alternativ 1 – Nybygg.

Dette ut fra:

Usikre grunnforhold vil alltid være eierens problem og kostnader, i nåtid og ettertid. Dette gjelder begge alternativer.

Rapporten fra Rambøll sier at:

Sonderingsmotstanden i fyllingen er generelt stor, men varierer mye, og tyder på grov masse med svakere lag. Videre sier rapporten at det ikke er tatt prøver av fyllmassen, men det er registrert treverk i oppspylt masse ved boring gjennom fylling.

Grunnen under fylling har mindre motstand, og prøvetakning viser sand og grus.

På bakgrunn av tidligere rapporter er det antatt at fyllingen ikke er lagt ut som kvalitetsfylling med tanke på bygging.

Utspyling av finere masse i fyllingen kan være et langsiktig problem, der finere masser vaskes ut i, og til, grovere masse. Organiske materialer vil råtne og medføre sig og setninger.

Rapporten er ikke helt tydelig men peker på problemer vi må ta på alvor.

Rehabilitering av eksisterende bygg er problematisk, fordi det alltid vil dukke opp uforutsette elementer vi ikke kan forutse, spesielt med vanskelige grunnforhold som ikke er avklart. Klarer vi å stabilisere deler av bygget mens andre deler utelates, vil vi få setningsskader.

Både andre grunnforhold og konstruksjonsmessige forhold vil alltid avdekkes ved rehabilitering. Et rehabiliteringsprosjekt bør derfor ta stor høyde for slike kostnader.

Et nybygg vil kunne ta disse utfordringer i forkant og reducere risikoen.

Fagansvarlig enhetsleder frarår sterkt å bygge på en fylling som er såpass usikker som denne og tilrå derfor at det bør finnes en annen lokalisering. Skal det likevel bygges her anbefaler enhetsleder nybygg som det beste alternativet, da bygget kan dimensjoneres etter dagens behov, og vil også oppfylle dagens tekniske løsninger (fleksibilitet, energi, etc) på en langt bedre måte en ved rehabilitering.

Rådmannen slutter seg til denne vurdering

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING :

Det vises til kommunestyrets vedtak i sak 47/13 vedr. helse- og omsorgstjenesten i Sulitjelma.

Kommunestyret godkjenner at Sagatun erstattes med nytt bygg og med en annen lokalisering enn dagens bygg.

Prosjekteringsarbeidene startes opp umiddelbart

Prosjektet finansieres med låneopptak, ev tilskuddsmidler fra husbanken dersom vilkårene for dette er tilstede.

DRIF-100/13 VEDTAK- 25.10.2013

Arnt Pedersen (H) foreslo:

I hht. vedtatt helse- og omsorgsplan, organiseres helse og omsorgstjenesten i Sulitjelma slik:

1. Helse og omsorgstjenester i Sulitjelma ivaretas i fremtiden gjennom hjemmebaserte tjenester. Det vurderes, etter behov, å etablere 4-6 boenheter i form av omsorgsboliger i Sulitjelma.
2. Legetjenesten i Sulitjelma videreføres ikke.
3. Rådmannen framlegger i egen sak til kommunestyret, en driftsplan for hjemmebaserte tjenester i Sulitjelma.
4. Spørsmålet vedrørende evt. bruk av nåværende lokaliteter for «Sagatun helse- og sosialsenter», gjennomgås og utredes som del av ovennevnte.

Anne Grethe Lund (AP) fremmet følgende forslag på vegne av AP, FL, FRP og SV:

Kommunestyret fattet i sak 047/13 vedtak om at Sagatun Helse- og sosialsenter er en viktig institusjon innenfor Fauskes omsorgskjede. Sagatun skal renoveres snarest og tilbakeføres som tidligere. Rådmannen bes straks fremlegge en plan for rehabilitering av Sagatun med kostnadsoverslag og finansiering, inklusiv tilskuddsmidler.

1. Kommunestyret viser til rådmannens utredning i saken og til kommunesak 047/13, vedlegg 1. «Sagatun – Rehabilitering og Oppgradering – Budsjettkostnad». Kommunestyret konkluderer med at deler av Sagatun må oppusses. Oppussingen er

av en slik karakter og omfang at plan- og bygningsloven med forskrifter som omhandler TEK 10 ikke skal benyttes. Det bevilges inntil kr. 10 mill. til oppusningen. Beløpet dekkes over posten ubunden investeringsfond.

2. Kommunestyret forventer at rådmannen intensiverer arbeidet med oppusningen av Sagatun med målsetting om at gjenåpning finner sted innen august 2014.

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig forkastet.

AP/FL/FRP/SV's forslag ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer avgitt for H's forslag.

INNSTILLING TIL FORMANNSKAPET:

Kommunestyret fattet i sak 047/13 vedtak om at Sagatun Helse- og sosialsenter er en viktig institusjon innenfor Fauskes omsorgskjede. Sagatun skal renoveres snarest og tilbakeføres som tidligere. Rådmannen bes straks fremlegge en plan for rehabilitering av Sagatun med kostnadsoverslag og finansiering, inklusiv tilskuddsmidler.

1. Kommunestyret viser til rådmannens utredning i saken og til kommunesak 047/13, vedlegg 1. «Sagatun – Rehabilitering og Oppgradering – Budsjettkostnad». Kommunestyret konkluderer med at deler av Sagatun må oppusses. Oppusningen er av en slik karakter og omfang at plan- og bygningsloven med forskrifter som omhandler TEK 10 ikke skal benyttes. Det bevilges inntil kr. 10 mill. til oppusningen. Beløpet dekkes over posten ubunden investeringsfond.
2. Kommunestyret forventer at rådmannen intensiverer arbeidet med oppusningen av Sagatun med målsetting om at gjenåpning finner sted innen august 2014.

Even Ediassen
rådmann

NOTAT

Oppdrag **Sykehjemmet Sagatun, Sulitjelma**
 Kunde **Fauske kommune**
 Notat nr. **6120798_N01**
 Til **Fauske kommune, v/ Gunnar Myrstad**

Fra **Rambøll Trondheim, avd Geo og Miljø**
 Kopi

Fauske kommune, Sagatun, Sulitjelma
Geoteknisk vurdering av setning.

Dato 7.1.2013

Generelt

I forbindelse med registrert setning på sykehjemmet Sagatun i Sulitjelma, er det utført en geoteknisk vurdering av mulige årsaker til setningen. Vurderingen er utført for Fauske kommune.

Som grunnlag for vurderingen er det utført en geoteknisk grunnundersøkelse med boringer inntil bygget. Resultatene fra grunnundersøkelsen er gitt i ref /1/, rapport 6120798 nr R01, 4.1.2013.

Bygget har utstrekning ca 35 x 45 m, og er bygd på Charlottatippen, som er en fylling av masser fra gruvedriften, som for det meste er utlagt ca 1974 - 1975.

Sykehjemmet ble oppført i 1990 - 1991. Gruvetippen har altså ligget i ca 37 år og sykehjemmet har stått på denne fyllingen i ca 21 år.

Tidligere vurderinger av grunnforhold er utført i forbindelse med bygging av sykehjemmet, ref /2/.

Terrang og grunnforhold

Terranget på topp fylling på området ligger på ca kote +131,5. Normal regulert vannstand i Langvatnet er på kote +126 - +126,5.

Eldre loddinger av vanndybde viser at Charlottatippen er lagt på et grunt område i kanten av Langvatnet. Sonderingene viser stor motstand og antatt fyllmasse til dybde ca 6 - 9 m under dagens terreng. Fyllingshøyden avtar innover mot nord.

Mektighet av original grunn er ikke sikkert bestemt, men sonderingene i punkt 1 - 4 er avsluttet i dybde 20,5 m til 25,8 m under terreng uten å nå fjell. I punkt 5 er sonderingen avsluttet mot antatt fjellnivå i dybde 13,6 m under dagens terreng.

Rambøll
 Mellomila 79
 P.b. 9420 Sluppen
 NO-7493 TRONDHEIM

T +47 73 84 10 00
 F +47 73 84 11 10
 www.ramboll.no

Vår ref. 6120798/KEgrth



Rambøll Norge AS
 NO 915 251 293 MVA

Sonderingsmotstanden i fyllingen er generelt stor, men varierer mye, og tyder på grov masse med svakere lag. Det er ikke tatt prøver av fyllmassen, men det er registrert treverk i oppspylt masse ved boring gjennom fyllingen i punkt 3.

Grunnen under fyllingen har mindre motstand, og prøvetakingen viser sand og grus.

På grunnlag av tidligere rapporter, er det antatt at fyllingen ikke er lagt ut som kvalitetsfylling med tanke på bygging.

Setning

Setninger

Bygget er fundamentert på grunne, smale fundamenter i fyllmassen. Setningene er registrert i et område på ca 15 x 15 m i sørøstre delen av bygget, med sprekkdannelse, vanninntrenging og trege dører. Det foreligger imidlertid ingen målinger som viser størrelse av setningene.

I "Rapport etter befarings Sagatun" fra firmaet ReSight AS, datert 06.02.1012, er problemene beskrevet slik: "Det registreres ujevnheter i flere rom og enkelte har fall mot yttervegg. Det er registrert åpning mellom golv og vegg i enkelte rom, og det har vært tendenser til jordlukt. Dører inn til enkelte rom kan ikke lukkes på grunn av skjev dørkarm. Dette har blitt verre over tid."

Videre beskrives: "Utvendig befarings viser ingen tegn på setninger eller skader. Det er ingen sprekker i ringmur, ingen skader på vegg eller bæresøyler og man kan heller ikke finne noe konkret på tak"

Utlekking av fyllingen vil føre til setning i original grunn under fyllingen, og egensetning i selve fyllingen.

Utlekking av fyllingen vil føre til setning i original grunn under fyllingen, og egensetning i selve fyllingen. Den største delen av fyllingen er lagt ut i løpet av 1974 - 75, som er antatt ca 14 - 15 år før bygging av sykehjemmet. Det er antatt at det meste av setningene i original grunn på grunn av fyllingen og egensetning i fyllmassen var ferdig før bygging. Setning i dypere lag vil også gi mer jevnt fordelt setning på større område av bygget.

For et lett bygg på steinfylling er det ventet generelt små setninger på grunn bygglast, og setningene vil komme fort etter bygging. Setninger øker hvis det er bløtere lag eller lag med organisk masse i fyllingen. Hvis fyllingen er lagt lagvis med grov og fin masse, kan den finkornige massen bli vasket ut i grov masse, og medføre setninger.

Det er foreløpig uklart om problemet er knyttet til setninger av selve bygget, dvs. setninger på ringmurene, eller om det er setninger av "golv på grunnen" som er hovedproblemet. Dersom det viser seg at problemet ikke har sammenheng med setninger på ringmurene, men kun gjelder for "golv på grunnen" og dører i innvendige vegger, er årsaken til problemene nok så sikkert knyttet til selve golvkonstruksjonen og/eller underliggende fyllmasser, like under golvet.

Videre kartlegging av setninger og mulige tiltak

Vi foreslår at det iverksettes et måleprogram for å bestemme størrelse av setninger, setningsforskjeller og setningsutvikling med tiden på hele bygget, for eksempel omtrent slik:

1. Målepunkter markeres på golvet, for utførelse av presisjonsnivellement, med flere (mange) punkter i "problemområdet" og noen referansepunkter i lengst mulig avstand fra dette området. Minst 2 stk målerunder for bestemmelse av 0-nivå for punktene.
2. Det monteres flere bolter utvendig i ringmuren for setningsmåling ved presisjonsnivellement.

3. Intervall for målinger: 1 – 2 måneder i første omgang, senere 3 – 6 måneder.

Dersom det viser seg at selve bygget, fundamentert på ringmuren, har små/ubetydelige setninger, kan rehabiliteringen av bygget begrenses til selve golvkonstruksjonen. En må da fjerne golvet og underliggende fyllmasser, ned til det som kan karakteriseres som rene masser, og bygge opp med nye fyllmasser av pukk/kult, med korngraderinger som oppfyller filterkriteriene i forhold til tilstøtende masser, eller legge fiberduk mellom de ulike lagene.

Med vennlig hilsen
Rambøll

Kåre Eggerelde
Kåre Eggerelde

Odd Musum
Odd Musum

Referanse

- /1/ Rambøll: Sykehjem Sullitjelma. Datarapport fra grunnundersøkelse. 4.1.2013.
- /2/ Norex as. Grunnundersøkelse av Charlottatippen i Sullitjelma. 1988.
- /3/ ReSigt AS Rapport etter befarng Sagatun, 2012-02-06.

PROSJEKT:

Sagatun

KOSTNADSOVERSLAG NS 3453

Kalkulert dato:

18.10.13

1 Felleskostnader		kr	3 190 763
10 Rivningsarbeider			
11 Rigg	kr	1 880 638	
13 Entreprieadministrasjon	kr	626 878	
17 Hjelpearbeid VVS	kr	468 750	
18 Hjelpearbeid Elektroteknikk	kr	214 800	
2 Bygging		kr	6 815 565
20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER			
21 Betongarbeider	kr	429 100	
22 Tømrer	kr	50 000	
23 Yttervegger	kr	922 500	
24 Innervegger	kr	1 019 500	
25 Dekker	kr	1 831 800	
26 Yttertak	kr	1 062 000	
27 Fast inventar	kr	-	
28 Trapper	kr	100 000	
29 Diverse tilslutninger	kr	400 865	
3 VVS		kr	3 125 000
30 VVS ARBEIDER			
31 Sanitæranlegg	kr	600 000	
32 Varmeanlegg	kr	1 425 000	
33 Luftbehandling	kr	1 100 000	
4 Elkraft		kr	1 430 000
40 EL ARBEIDER			
41 Generell elkraft	kr	80 000	
42 Høgspenning			
43 Fordeling	kr	450 000	
44 Belysning	kr	550 000	
45 Elvarme	kr	350 000	
46 Drifteknisk			
5 Tele og automatisering		kr	594 000
50 SVAKSTRØM GENERELLT			
51 Generelle anlegg	kr	129 000	
52 Datakommunikasjon			
53 Telefon			
54 Alarm og signal	kr	215 000	
56 Automatisering	kr	250 000	
6 Andre installasjoner		kr	-
61 Reservekraft			
1-6 Huskostnad			kr 14 155 328
7 Utendørs		kr	1 573 000
70 UTENDØRSARBEIDER			
71 Terrengbehandling			
73 Utendørs VVS	kr	48 000	
74 Utendørs El.kraft	kr	25 000	
75 Utendørs tele			
76 Veier, plasser	kr	1 500 000	
78 Utstyr			
Entreprisekostnad			kr 15 728 328
8 Spesielle kostnader		kr	2 443 300
82 Prosjektering (10,0 %)	12,00 %	kr	1 504 508
83 Administrasjon (3,0 %)	3,50 %	kr	803 149
84 Bikostnader (1,0 %)	1,00 %	kr	178 380
85 Forsikringer, gebyrer (1,0 %)	1,00 %	kr	157 283
Overheadkostnader (5,0 %)	2,00 %	kr	314 567
Byggkostnad			kr 18 171 628
Spesielle kostnader (MVA)	25,0 %	kr	4 542 907
Inventar, grunnerverv, midl. Lokaler etc.		kr	-
Grunnkalkyle		kr	22 714 536
Marginer og reserver	15,0 %	kr	3 407 180
Forventet prosjekt-kostnad		kr	26 121 716
Sikkerhetskostnader (Lønn, valuta, metode, prisstigning)	3,5 %	kr	795 009
Rammekostnad		kr	26 916 724
Areal		kr	860
Enhetspris pr. kvm. (Huskostnad inkl. MVA)		kr	20 410
Enhetspris pr. kvm. (Byggkostnad inkl. MVA)		kr	26 201
Enhetspris pr. kvm. (Rammekostnad inkl. MVA)		kr	31 299

Kommentar til post

Post 1 Felleskostnader

Denne regnes i prosent av andre poster. I Rambøll sitt oppsett er det felleskostnader to ganger på el-kraft.

Post 27 Fast inventar

Denne er satt i 0. Skal eksisterende inventar demonteres og gjenbrukes eller nytt anskaffes?

Post 32 Varmeanlegg

I TEK 10 er det et krav om energikilde oppvarming, et alterantiv til elektrisitet må etableres. I budsjett er det antatt kostnader for et varmepumpeanlegg og fordeling radiator/gulvvarme.

Post 52 Datakommunikasjon

Ikke kostnadssatt i Rambøll sitt oppsett

Post 53 Telekommunikasjon

Ikke kostnadssatt i Rambøll sitt oppsett

8 Spsielle kostnader.

Post 82 Prosjektering

8,8% er etter min vurdering lavt, erfaringsmessig blir det høyere.

Post 83 Administrasjon

Beløpet synes lavt, dagens byggeldelse i Suløitjelma koster 75 000 pr. måned

Overheadkostnader. Er felleskostnader et KF må påregne å betale for.

Løst inventar er satt til 0

Dagens prisstigning er 3%, her er tatt høyde for mulig økning.