



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/948-1
Saksbehandler Ellen Liavaag Haugen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	03.04.2025
Kommunestyret 2023 - 2027	10.04.2025
Helse- og omsorgsutvalget 2023 - 2027	02.04.2025
Eldrerådet 2023- 2027	31.03.2025
Råd for personer med funksjonsnedsettelse 2023 - 2027	31.03.2025

Opplandsveien 82 - endret bruk

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Prosjektet Opplandsveien 82 realiseres og inngår i kommunens portefølje for utleieboliger.
2. Prosjektet realiseres i henhold til mottatt fastpristilbud på rammeavtalen for tømreertjenester.
3. Boligene bygges med sprinkleranlegg for økt brannsikkerhet.
4. Prosjektets økonomiske ramme økes med 1.410.000 kroner inkl. mva. til totalt 7.050.000 kroner inkl. mva.
5. Økt ramme til prosjektet finansieres over investeringsbudsjettet gjennom økt låneopptak

Vedlegg

BP3 - Opplandsveien 82
Saksprotokoll KS, 08052024, Sak 24/92, BP3 - Opplandsveien 82
A3 Fasader og snitt M-100
Plan 1 og 2 etg M-100

Kommuneplanen

De viktigste punktene, som prosjektet kan bygge opp under i kommuneplanen, er at «kommunen vil være med og skape gode rammer for alle innbyggerne ut fra deres behov i ulike livssituasjoner». Grimstad skal være et trygt og inkluderende samfunn for alle. Vi skal være et levende, likestilt, inkluderende og mangfoldig lokalsamfunn.

Sammendrag

Det er i saksframlegg i sak 24/92 beskrevet at prosjektet er klart for utlysning og at prosjektet består av å bygge to boliger til Enhet for psykisk helse og rus på Opplandsveien 82. Det ble gjort vedtak på at prosjektet kunne gå videre fra planleggingsfasen til gjennomføringsfasen (beslutningspunkt 3) i henhold til prosjektveiviseren. På det tidspunktet var det ikke innhentet priser i markedet, og det ble i saken opplyst om at «*priser er markedsstyrt, og mottatte tilbud kan avvike fra oppsatt kalkyle. Kontrakt inngås dersom mottatt tilbud er innenfor kalkylen.*»

Det er behov for å endre bruker av prosjektet Opplandsveien 82, fra tjenesten Psykisk helse og rus til tjenesten Eiendom og investeringsprosjekter ved virksomheten Boligkontoret.

Det er behov for å øke rammen på prosjektet fra totalt kr. 5.640.000 inkl. mva til kr. 7.050.000 inkl. mva. for å inkludere montasje av sprinkelanlegg i boligene og få realisert prosjektet.

Fakta

I saksframlegg 24/92 ble det i april 2024 besluttet at prosjektet Opplandsveien 82 (6902009) kunne passerer beslutningspunkt 3 (BP3). I saken var det opplyst om at det var psykisk helse og rus som skulle bruke boligene. På det tidspunktet var det ikke innhentet priser i markedet, og det ble i saken opplyst om at «*priser er markedsstyrt, og mottatte tilbud kan avvike fra oppsatt kalkyle. Kontrakt inngås dersom mottatt tilbud er innenfor kalkylen.*»

Tjenesten Psykisk helse og rus ønsket å benytte tomten til en vertikaldelt tomannsbolig med risikoklasse 6 for brann. Runder med projektering, viste at dette ble vanskelig å innfri. Ønsket om risikoklasse 6 utløste bl.a. krav om rømning fra 2. etasje, som ikke lot seg realisere innenfor tilgjengelig areal på tomten. Tjenesten Psykisk helse og rus vurderte på dette grunnlaget at prosjektet/boligene ikke dekker deres behov.

Opplandsveien 82 var en kommunal utleiebolig i Boligkontorets boligportefølje da den brant ned. Boligkontoret ønsker å overta som bruker av prosjektet, og vurderer at det er generelt behov for små utleieboliger og boliger med skjermet plassering. Boligene er aktuelle for søkere til kommunale utleieboliger, og de kan utformes slik at de kan passe for flere grupper. Den er særlig aktuelt for beboere innen psykisk helse og rus eller flyktninger, men kan også være aktuelt for andre søkere. Boligkontoret har behov for flere boliger innen disse gruppene som ikke trenger å være i brannrisikoklasse 6. Tomtens plassering er skjermet fra naboer, som er viktig for mennesker med psykisk helse og rusutfordringer, i tillegg er den nærmeste kvalifiseringstjenesten, som er viktig for nyankomne flyktninger.

Det foreligger en godkjent rammesøknad for å bygge vertikaldelt tomannsbolig. Denne er imidlertid utløpt og vil bli søkt om på nytt. Boligen på tomten ble revet og tomten er klargjort for nybygg.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Prosjektet ligger i investeringsbudsjett for 2025-2032.

Vedtatt total ramme i investeringsbudsjettet:	5.640.000 Inkl. mva
<u>Påløpt pr januar 2025:</u>	<u>-1.836.278 Inkl. mva</u>
Disponibelt økonomisk ramme:	3.803.722 Inkl. mva

Det er innhentet fastpristilbud gjennom rammeavtalen for tømrertjenester basert på tegninger vedlagt saken og kravspesifikasjon som er tilpasset ny bruker.

Tekst	Ant	Enh	Pris	Sum
Fastpristilbud gjennom rammeavtale. Olsenbygg Grimstad AS datert 17/3-25. Prisen inkluderer brannvarsling med oppkobling til 110 sentralen.	1	rs	kr 3 003 000	kr 3 003 000
Diverse søknader og anleggsbidrag	1	rs	kr 50 000	kr 50 000
Resterende grunnarbeider og montering av gjerde rundt tomten (flettverksgjerde)	1	rs	kr 250 000	kr 250 000
Byggherrebetaling	7,5 %		kr 3 303 000	kr 247 725
Usikkerhet/risiko	10 %		kr 3 550 725	kr 355 073
Totalt eks. mva				kr 3 905 798
Totalt inkl. mva				kr 4 882 247

Kommunedirektøren har også mottatt et tilbud på sprinkelanlegg til boligene som en opsjon på 330.000 kr inkl. mva. Det er ikke krav til sprinkling av disse boligene, men Boligkontoret ønsker dette som en ekstra sikring og kvalitet i boligene.

Vurderinger:

Boligene kan ikke realiseres i brannrisikoklasse 6 og heller ikke innenfor den avsatte økonomiske ramme. Tomtens plassering og mindre boliger er noe som vurderes som attraktivt i kommunens portefølje for utleieboliger. Det vurderes derfor hensiktsmessig å realisere prosjektet. Boligen(e) kan realiseres innenfor risikoklasse 4, og med det oppfylle vanlig boligkrav.

Prosjektets føringer og toleranser:

Under defineres prosjektet gjennom prosjektveiviserens styringsparametere.

Kostnad

Det er allerede belastet en del kostnader på prosjektet for utvikling av tomten og i forsøk på å realisere en etablering av boliger i risikoklasse 6. Det vil også kreves økte økonomiske investeringer for å kunne realiserer prosjektet, uansett om boligene oppfyller risikoklasse 6 eller ei.

Tilbudet som er innhentet angir at det er behov for økning av rammen for å kunne realisere bygging av boligene. Rammen bør økes med 1.080.000 kr inkl. mva + 330.000 kr inkl. mva for opsjon for sprinkelanlegg til totalt 7.050.000 kr inkl. mva for å kunne gå videre med tilstrekkelige midler.

Tid

Prosjektet kan startes i løpet av første halvår 2025.

Omfang

Tomten kan romme en liten tomannsbolig i risikoklasse 4. Boligen vil være innenfor de kravene som gjelder for tomten. Det foreligger tegninger på en tomannsbolig som er grunnlaget for mottatt pristilbud. Tegningene er vedlagt saken.

Opsjonen på sprinkling av byggene er ikke lovpålagt. Det er likevel slik at sprinkling er det beste forebyggende tiltaket Grimstad kommune kan gjennomføre for å sikre bygg for denne brukergruppen mot omfattende brann og med det tap av liv og helse.

Kvalitet

Det foreligger en kravspesifikasjon som er omarbeidet noe i samarbeid med bruker (Boligkontoret) og tjenesten for eiendom og investeringsprosjekter. Bygget vil oppfylle krav i lover og forskrifter og bygges i risikoklasse 4 for brann.

Risiko

Mottatt tilbud er relativt godt kvalitetssikret, men det er fortsatt en betydelig risiko når prosjekter redefineres og endres. Vi har derfor priset inn 10% risiko og usikkerhet i prosjektet og dette ligger inne i den økte rammen.

Gevinster

Det er økonomisk fornuftig å realisere disse boligene til kommunens utleieportefølje. Det er mangel på boliger, og alternativet vil være å kjøpe flere boliger. Det vurderes som økonomisk fornuftig å bygge her, fremfor kjøp av to leiligheter i markedet. Her vil man også kunne tilføre tilleggskvaliteter som er attraktive slik som skjermet lokasjon.

Alternative løsninger

- Tomten selges.
- Tegne om til én enebolig med risikoklasse 6. Krever prosjektering og er ikke ønsket løsning for tjenesten Psykisk helse og rus.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at prosjektet realiseres og inngår i kommunens portefølje for utleieboliger med følgende forutsetninger:

- Prosjektet realiseres i henhold til mottatt fastpristilbud på rammeavtalen for tømrertjenester.
- Prosjektet økonomiske ramme økes med 1.410.000 kr inkl. mva. Boligene bygges med sprinkleranlegg for økt brannsikkerhet, til tross for at dette ikke er et formelt krav. Den totale økonomiske rammen for prosjektet settes til 7.050.000 kr. inkludert sprinkleranlegg.