

# Vedlegg 4 - Tomteval

## Forprosjekt Nye omsorgsbustadar i Ulstein kommune

Dato: 31.05.22



Ulstein  
Eigedomsselskap KF

## Innhald

1.	Bakgrunn .....	3
1.1	Kjelder.....	3
2.	Tomtealternativ - Behovsutgreiinga.....	3
2.1	Tomtealternativ 1 – Område Gamle Helsestasjonen .....	3
2.2	Tomtealternativ 2 – Området Ulshaug.....	4
2.3	Tomtealternativ 3 - Halsekerdalen.....	4
3.	Arbeid i forprosjektet .....	5
3.1	Kostnadsestimat - Hovudprosjekt .....	5
3.1.1	Prissetting – tomt 2 og 3 .....	6
3.2	Rom- og funksjonsprogram .....	6
3.3	Tomtestudie - Skisser/ Generalplan .....	6
3.4	Infrastruktur .....	8
3.4.1	Kraftforsyning .....	8
3.4.2	Fiber .....	11
3.4.3	Vatn og avløp.....	12
3.4.4	Fjernvarme .....	13
3.5	Tomtereguleringsprosess .....	13
3.5.1	Tomt 2 .....	13
3.5.2	Tomt 3 .....	14
4.	Diskusjon og samandrag.....	15
4.1	Tomt 2 - Ulshaug .....	15
4.2	Tomt 3 - Halsekerdalen .....	17
5.	Konklusjon .....	17

## 1. Bakgrunn

Ulstein Kommunestyre gjorde i sak 61/21 pkt 2 vedtak på at det skulle avklarast behov for investerings i omsorgsbustadar. Administrasjonen i kommunen gjorde i samarbeid med UEKF ei utgreiing omkring behovet for nye omsorgsbustadar hausten 2021 og la fram ei utgreiing som grunnlag for vidare behandling i investerings- og økonomiplanen. Det var gjort vedtak i kommunestyret (sak 88/21) som sa at «Ulstein kommunestyret tek rapporten til vitande og ber om at konklusjonane i rapporten vert lagt til grunn for val av tomt og utforming av nye omsorgsbustadar». Det vart vidare i arbeidet med investerings- og økonomiplanen satt av ei ramme på 90 mill kr for bygging av nye omsorgsbustadar i 2023/24 og satt av ei ramme på 1 mill Kr i 2022 for å jobbe vidare med dette i eit forprosjekt.

Med utgangspunkt i dette og kommunen sine generelle retningslinjar for investeringsprosjekt (ref. 19/12059) vart det sett ned ei prosjektgruppe som skulle arbeide vidare med saka i forprosjektet.

### 1.1 Kjelder

Det er tatt utgangspunkt i fleire kjelder i vurderingane rundt tomt(er):

- Behovsutgreiing nye omsorgsbustadar – Ulstein Kommune, arkivsak ID 21/2339
- Fortløypande kommunikasjon med kommunen; teknisk og Planforum
- Dialog med Mørenett
- Dialog med SSIKT
- Dialog med omsorgsetaten
- Dialog med referansegruppa

## 2. Tomtealternativ - Behovsutgreiinga

Behovsutgreiinga peikte på tre aktuelle områder for etablering av nye omsorgsbustadar. Bakgrunnen for dette var at områda ligg i nær tilknytning til eksisterande personalbasar - noko ein ser på som kritisk viktig for framtidig økonomi og drift i omsorgstenesta i Ulstein Kommune.

Dei tre områda som vart omtala er; ned mot den gamle helsestasjonen (1), Ulshaug (2) og Holsekerdalen (3). Det vart identifisert ulike fordela og ulempe i samband med ein eventuell utbygging av nye omsorgsbustadar på alle dei tre tomtene.



### 2.1 Tomtealternativ 1 – Område Gamle Helsestasjonen

Området er det mest sentrumsnære alternativet av dei tre. Den gamle helsestasjonen er lokalisert i området, eit bygg som i dag er nytta av blant anna feietenesta, kommunerevisjon og Ung Arena Ulstein (BUA). Bygget er gammalt og det er store behov for oppgradering evt. sanering. Bygget har også utfordringar knytt til skadedyr. UEKF har også lager i bygget. BUA har signalisert at dei treng utviding av sine lokalar når feiarane flyttar over til ny brannstasjon. Det er vidare to einbustadar (Vikemyra 17 og Vikemyra 19) – begge nyttast til kommunale gjennomgongsbustadar. Det er også leikeplass og Skollebakken aktivitetshus er også lokalisert på tomta.

Når det gjeld område 1 så er det antekt at dette området er mindre gunstig for effektive løysingar med eksisterande omsorgsbygg då område terrengmessig sett bør liggje på noko same kote/terrenghøgde og ligg geografisk lenger borte frå dei allereie etablerte personalbasane i Halsekerdalen. Det vil og mest sannsynleg vere meir krevjande å byggje ut pga av terrenget og høgdeforskjelane. Ein del bygningsmasse må sanerast og det vil gje økonomiske konsekvensar for eit eventuelt prosjekt. Det er og diskutert planar for garasjekjellar i dette området. På lengre sikt kan dette området vere best eigna til nye institusjonsplassar då behovet for parkering vil vere større ved nye institusjonsplassar. Her vil det vere eigna for eit større område med garasjeplassar under bakken grunna terrengmessige fordelar.

## 2.2 Tomtealternativ 2 – Området Ulshaug

I område 2 er det allereie lokalisert omsorgsbustadar, personalfasilitetar og Bygdastova. Nokre av bygga på dette området har i dag behov for delvis eller full oppgradering/sanering då dei byggt teknisk har stor slitasje, dei er arealkrevjande og dei er ikkje tilpassa dagens bruk av velferdsteknologi.

Område 2 vil vere ein logistisk utfordring i samband med plassering av dagens brukarar under eventuell byggjeperiode. Her vil det og vere meir bygningsmasse som må vurderast for sanering – noko som vil få store økonomiske konsekvensar for eit byggjeprosjekt på denne lokasjonen.

Vi har i dag 8 bebuarar på Ulshaugen 15 og kontor for Rus og psykiatri på Ulshaugen 2A, som er dei bygga som av omsorg vurderast som det dårlegaste dei har pr. no. Det kan vere aktuelt å planleggje nye omsorgsbustadar i fleire trinn og då vil sanering av Ulshaugen 15 og starte med bygging av nye bustadar her, vere det mest ideelle frå omsorg sin ståstad. Eit anna område innanfor område 2 som kan vere aktuelt å sjå på for nokre bustadar er Halsekervegen 5A-D. Det er i dag kommunale gjennomgongsbustadar og det vil vere lettare logistisk sett å omplassere leigetakarar, sanere desse og byggje nytt. Dette er ei forholdsvis lita tomt som kan vere eigna for eit mindre bygg med opp til 8 bustadar for yngre brukarar.

## 2.3 Tomtealternativ 3 - Halsekerdalen

Område 3 (KS2) er det per i dag ikkje noko bebyggelse, men regulert til konsentrert småhus/frittliggande småhus. Dersom ein skal bygge omsorgsbustadar må det til ein reguleringsendring til offentleg bygg – institusjon.

Om det er ønskeleg så kan ein gjere ei reguleringsendring til formålet Helse-og omsorgsinstitusjon med arealkode 1168. Ei slik endring er så minimal at den kan gå som mindre endring og dermed administrativt godkjennast. I praksis vil dette seie endring av plankart, føresegner og utsending til høyring.

Her vil vi ikkje få ekstrakostnader ifm. sanering og logistikk i forhold til eksisterande bebuarar. Nye bygg vil ligge tett ved eksisterande personalbasar, men det vil vere ei utfordring med eventuell trafikk av personale over Halsekerdalen, så her må det leggjast til rette for sikker kryssing av vegen, som for eksempel undergang (det er eit overgangsfelt i området i dag). Areal rett vest for område 3 er satt av til offentleg privat tenesteyting OP 101 i kommunens arealdel. Kommuneplanen sin arealdel (KPA) gjeld her føre gjeldande reguleringsplan sidan den er nyare enn reguleringsplanen. Dette området har tidlegare blitt diskutert i kommunalt planforum og denne delen har blitt diskutert utvikla til barnehage. Område 3 kan og vere eigna for mindre bygg med opp til 8 bustadar for yngre brukarar (sentralt, tett ved omsorgsbuse, relativt tett ved ordinære bygg).

### 3. Arbeid i forprosjektet

Med bakgrunn i behovsutgreiinga og vidare diskusjonar med styringsgruppa, valde prosjektet å fokusere på tomt 2 som hovudtomt og vidare tomt 3 som eit alternativ for (delvis) frittstående bustadar. Bakgrunnen for at tomt 1 vart nedprioritert var sterke føringar frå både teknisk etat og omsorgsetaten på at denne tomte på sikt er tiltenkt andre formål som ikkje umiddelbart lar seg foreine med eit større tal nye omsorgsbustadar.

Prosjektet knyta til seg prosjekteringsgruppe inkl. arkitekt for å arbeide vidare med tomt 2 og tomt 3. Her la vi spesielt vekt på å få innspel på ikkje berre dei spesifiserte antal bustadar i første byggetrinn, men og sjå på potensiala for heile tomt 2 (Generalplan). Nokre av bygga som står på tomte per i dag er gamle og stette ikkje noverande og framtidige behov for å gi gode og effektive omsorgstenester. Det er eit viktig poeng at prosjektet ynskja å vise ein heilskapleg plan på korleis tomte kan tenkast å utnyttast og korleis starte i rett «ende».

#### 3.1 Kostnadsestimat - Hovudprosjekt

Tidleg i prosessen vart det gjort ein vurdering på kor mange omsorgsbustadar vi kunne skaffe innanfor ramma på 90 mill. kr. Vi hadde tal frå Holteportalen (Behovsutgreiinga) som ga ein indikasjon på kvadratmeterpris samtidig som vi såg på relevante nylege/pågåande prosjekt i nærområdet. ÅKE hadde blant anna hatt eit prosjekt ute på anbod i 2021 der dei ynskja å skaffe ca 30 bustadar innanfor ei ramme på 90 mill. I anbodsprosessen fekk dei inn tilbod til langt over denne ramma og vurderte det slik at dei måtte gå ned på talet på bustadar til minimum 20. Kristiansund hadde nyleg gjennomført eit rehabiliteringsprosjekt der dei skaffa fram 38 plassar til ein kostnad på 286 mill. kr. Ulstein kommune har sjølv eksempel på rimelege omsorgsbustadar i prosjektet i Halsekerdalen 20-22, der kvadratmeterprisen låg langt under det som kjem fram i Holteportalen. Basert på informasjonen vi hadde tilgjengeleg, vart det satt eit mål i prosjektet på å skaffe minimum 25 bustadar innanfor ramma på 90 mill. kr.

Bygg og anleggsbransjen står no framfor store utfordringar. Barkebilla i Canada, koronapandemien og krigen i Ukraina påverkar tilgangen til råvarer. I løpet av 2021 og vidare inn i 2022 har marknadssituasjonen derfor endra seg dramatisk i form av kraftig auke i både pris og etterspurnad på råvarer som for eksempel stål, aluminium og betong. Situasjonen er venta å halde seg vidare i 2022. Dette, saman med renteauke er noko som gjer dei tidlege estimata feilaktige og til dels basert på utdatert informasjon.

I samband med tidleg tomtestudie (Vedlegg 5 og 6) og Rom- og funksjonsprogram (vedlegg 3) er det utarbeidd estimat på areal som er påkravde for å dekke dei spesifiserte behova. Det første reelle kostnadsestimatet som no presenterast er basert på desse areala, siste oppdaterte nøkkeltal frå Holteportalen og faglege prosjektspesifikke vurderingar. Eksempel på prosjektspesifikke område er tomtenes beskaffenhet, Rom- og funksjonsprogram, infrastruktur og miljøsertifisering.

Vedlegg 7 viser det første kostnadsestimatet basert på areala og skildringene i Rom- og funksjonsprogrammet. På tomt 2, Ulshaug, er det rekna med bygging av 21 omsorgsbustadar, peronbase, 21 parkeringsplassar i kjeller og tilhøyrande uteområde. På tomt 3, Halsekerdalen, er det rekna med 4 skjerma bustadar med eige garasje og uteområde og personalbase med eige parkeringsplass for tilsette. I dette kostnadsestimatet er ikkje meirkostnader for ei eventuell BREEAM-sertifisering inkludert.

### 3.1.1 Prissetting – tomt 2 og 3

I dialog med kommunen fekk vi følgjande estimat på tomtene som er lagt inn i det overordna kostnadsestimatet;

#### **Tomte 3**

I 2015 vart KS4 i Halsekerdalen prisfastsett av kommunestyret til 1016 kr/m<sup>2</sup>. Justert etter konsumprisindeksen (mars 2015 – mars 2022) vert dette 1226 kr/m<sup>2</sup>.

For område 3 er det naturleg å leggje denne prisen til grunn i saka (og det er teke utgangspunkt i den same prisfastsettinga ved verdivurderinga som vart gjort for brannstasjonstomta i 2019)

dvs. ca. pris på 4.100 m<sup>2</sup> x 1.226 kr/m<sup>2</sup> ≈ 5 mill. kr

#### **Tomte 2**

For område 2, del av gnr. 8, bnr. 263, er der heller ikkje gjort prisfastsetting, og der er ikkje gjort grunnkjøp eller sal som kan vere samanliknbar i den seinare tid. Sjølv om det kunne ha vore naturleg at dette arealet blir verdsett høgare enn tomt 3, så i denne samanhengen kan ein nytte same grunnpris. Ein rekner 3.200 m<sup>2</sup> som nytt byggareal. Så er det sjølvstomt mogeleg å leggje til grunn eit litt større eller mindre areal, men i saka har ein no valt å avgrense dette til tidlegare ubebygde grunn.

dvs. ca. pris på 3.230 m<sup>2</sup> x 1226 kr/m<sup>2</sup> ≈ 4 mill. kr.

## 3.2 Rom- og funksjonsprogram

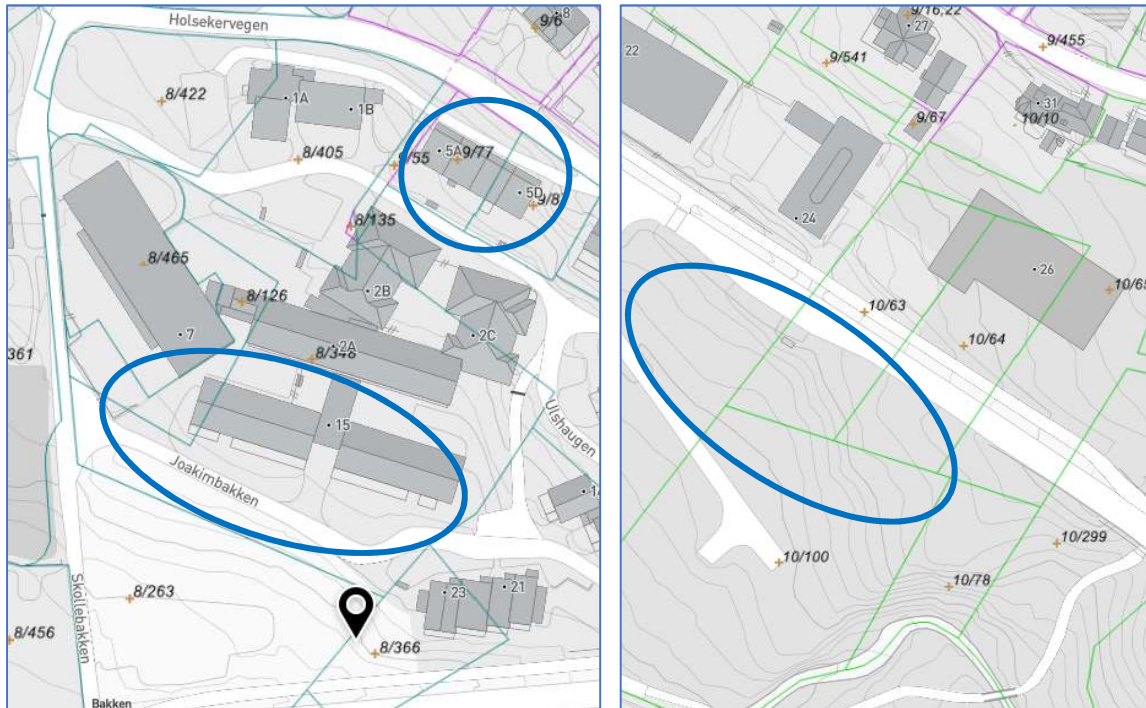
Forprosjektet starta tidleg prosessen med å etablere eit foreløpig rom- og funksjonsprogram gjennom tett samarbeid med omsorg. Dette vart og behandla i referansegruppe for å få innspel frå brukarane av dei nye omsorgsbustadane før det vart vidare ferdigstilt av prosjekteringsgruppa som forprosjektet knytt til seg. Arealestimata som no ligg til grunn er utarbeidd for å støtte skildringane i Rom- og funksjonsprogrammet (Vedlegg 3 - Rom- og funksjonsprogram). Rom- og funksjonsprogrammet beskriv dei overordna funksjonane for omsorgsbustadane og vidare ein skildring av kvart rom på eit nivå som sikrar alle nødvendige funksjonar som på dette nivået er kjende.

## 3.3 Tomtestudie - Skisser/ Generalplan

I startfasen av forprosjektet spesifiserte omsorg kva type omsorgsbustadar som var ynskja sett i lys av både dei langsiktige belyste behova i behovsutgreiinga og overordna målsetting om å styrke og vidareutvikle dei allereie etablerte omsorgsbasane. For å nytte personalressursane på ein effektiv måte meiner omsorg at det er kritisk viktig at desse er knyta til større basar. Dette sikrar kontinuitet, utvikling av gode fagmiljø og legg til rette for eit godt arbeidsmiljø. Både tomt 2 og 3 ligg geografisk godt til i høve dette.

Tidleg i prosessen spesifiserte omsorg eit ynskje om å sjå på korleis vi kunne løyse ei fordeling med 15 nye omsorgsbustadar med heildøgnssteneste og 10 bustadar for menneske med nedsett funksjonsevne (totalt 25 bustadar). Av dei 10 bustadane for menneske med nedsett funksjonsevne skulle 4 av desse vere skjerma bustadar. Hovedgrunnen bak denne fordelinga var eit ynskje om å få opp talet på «vanlege» omsorgsbustadar samtidig som ein gjorde grep for å kunne samle ressursar rundt basen i Holskerdalen og frigjere ein del eksisterande bustadar som i dag ikkje er godt nok utnytta på grunn av utforming og behova til bebuarane som bur der i dag.

Prosjektgruppa vurderte ei løysing der vi ynskja 4 nye, skjerma bustadar på tomt 3 (under t.h), på nedsida av brannstasjonen og vidare 15 nye omsorgsbustadar med heildøgnssteneste og 6 bustadar for menneske med nedsett funksjonsevne på tomt 2, Ulshaug (under t.v). I diskusjonane som følgde vurderte vi nordsida av tomt 2 (Holsekerdalen 5) for dei 6 bustadane for menneske med nedsett funksjonsevne og sørsida av tomt 2 (Ulshaug 15) for dei 15 omsorgsbustadane med heildøgnssteneste.



Prosjektet måtte vurdere ulike lokasjonar for dei 3 typane bustadar på grunn av dei ulike behova desse bebuarane har og dei retningslinjer som Husbanken har ifm samlokalisering av ulike brukargrupper. Vidare vurderingar av desse plasseringane viste at vi ikkje klarte å få til ei god samling og utnytting av personalressursane ved å dele opp bustadane på tomt 2 på denne måten i tillegg til at kostnadene for prosjektet med sannsyn ville auke med fleire byggkonstruksjoner. Det vart dermed foreslått å gjere eit forsøk på å samle dei 15 omsorgsbustadane med heildøgnsstenester og dei 6 bustadane for menneske med nedsett funksjonsevne på nordsida av tomt 2 og sjå om det var mogleg å gjere grep som kunne godtakast av brukarane og Husbanken i samband med ein fysisk samlokalisering.

I vidare dialog med brukarar og Husbanken kom det klart fram at dette ikkje var ein farbar veg og at prosjektet ville kunne risikere å miste investeringstilskot på desse bustadane, då prosjektet er avhengig av å kunne vise til ein god prosess mot brukarane, vise ei god løysing i tillegg til ei positiv uttale frå relevante interesseorganisasjonar for å sikre investeringstilskot.

Prosjektet gjorde i samråd med omsorg og styringsgruppa ei vurdering på å endre spesifisering av type bustadar til 21 omsorgsbustadar med heildøgnssteneste og 4 skjerma bustadar (totalt 25 omsorgsbustadar) og gjekk dermed bort frå dei 6 bustadane for menneske med nedsett funksjonsevne. Prosjektet ville dekke det akutte behovet for nye omsorgsbustadar best no ved å auke talet på «vanlege» omsorgsbustadar, når det viste seg ikkje mogleg å flytte og samle nokre av ressursane slik det var tenkt i utgangspunktet.

Med dette utgangspunktet (og samtidig arbeid med Rom- og funksjonsprogram) starta arkitekt og prosjekteringsgruppa med ein tomtestudie for tomt 2 og 3 der dei utarbeidde 2-3 alternativ på begge

dei to tomtene. Spesielt for tomt 2 vart det arbeidd med å synleggjere potensialet for heile Ulshaugområdet for å kunne ha ein meir langsiktig plan på dette området. Vi veit det må byggast meir i tida framover for å dekke det aukande behovet for nye omsorgsbustadar i tillegg til at det er gammal byggmasse på tomta som med tida bør sanerast.

I vedlegg 5 og 6 Tomtestudier, kjem det fram kva alternativ som vart presentert for referansegruppe, styringsgruppe, planforum, omsorg og Husbanken. Her fekk prosjektet viktige innspel som vart tatt med vidare inn i arbeidet med dei endelege skissane/generalplanen. På skissene kjem det fram kva som er tenkt inn i dette prosjektet på tomt 2 (byggetrinn 1) og eventuell vidare utbygging (byggetrinn 2). Den endelege skissa for tomt 2 visar bygningsmasse i fleire etasjar og trekt heilt ned mot vegen i Holskedalen og såleis er bygningsmassen trekt nedanfor tomta slik den var beskrevet i utgangspunktet. Dette har fleire fordelar sett opp i mot dei overordna måla og føringane for prosjektet. Prosjektet unngår å sanere Ulshaug 15 før vi har nye bustadar som bebuarane her kan flytte inn i. Å omplassere bebuarar i påvente av nye bustadar er ein stor logistikkutfordring for omsorg no. Helninga på tomta gir moglegheit for spennande uterom og god integrering mot eksisterande bebyggelse. Området «flyt» inn i sentrum og det vil være naturleg å bygge i høgda for å utnytte arealet godt, samstundes som ein får etablert ein synleg bystruktur når ein kjem inn mot sentrum frå Holskerdalen. Det ligg og her godt tilrette for garasjeanlegg i kjellaren. Tomta ligg i nærleik til butikk, legekontor og parkområde, noko som er svært positivt for bebuarar i omsorgsbustadar. Ein vil på sikt kunne få bygd fleire omsorgsbustadar totalt sett på tomt 2 på denne måten, noko som det vil bli behov for på lengre sikt. Det er derfor vurdert korleis ein best kan leggje tilrette for vidare utbygging med tanke på kommunal infrastruktur og Fjernvarme

### 3.4 Infrastruktur

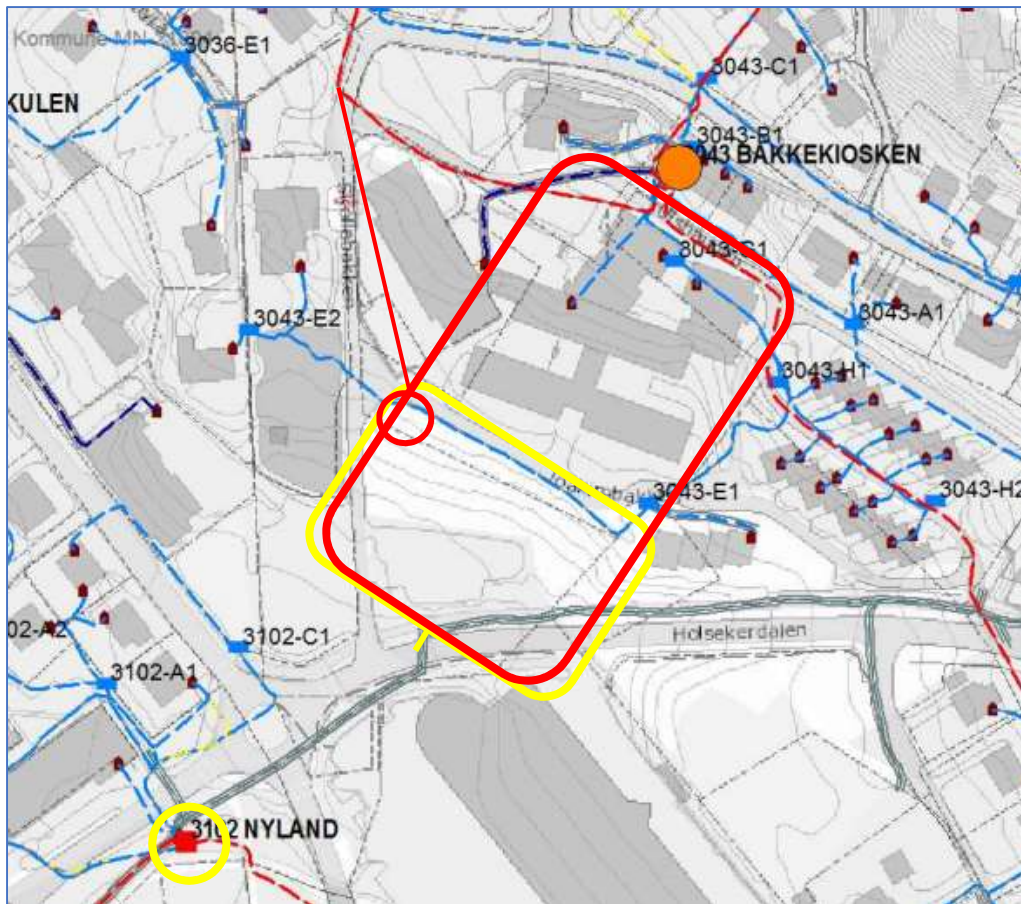
For dei to tomtene det no er gjort ein tomtestudie på er det og vurdert i kva grad nødvendig infrastruktur vil kunne løysast og kva påverknad det har på kostnadsbildet.

#### 3.4.1 Kraftforsyning

På tomt 2 er det synleggjort to løysingar som har er relevante (sjå teikning under). Den første løysinga (gul) er tilknytning til trafo 3102 Nyland. Med ein ombygging av denne trafoen (til 400 V) vil den ha kapasitet til å forsyne nedre del av tomt 2 og bustadane vi ser for oss i byggetrinn 1. Det er allereie lagt trekkerør i bakken fram til tomta, så dette vil krevje minimalt med grunnarbeid og vurderast som det billigaste alternativet om ein ser på byggetrinn 1 isolert. Det er dette alternativet som no er inkludert i kostnadsestimatet med eit anleggsbidrag på 350 000 kr.

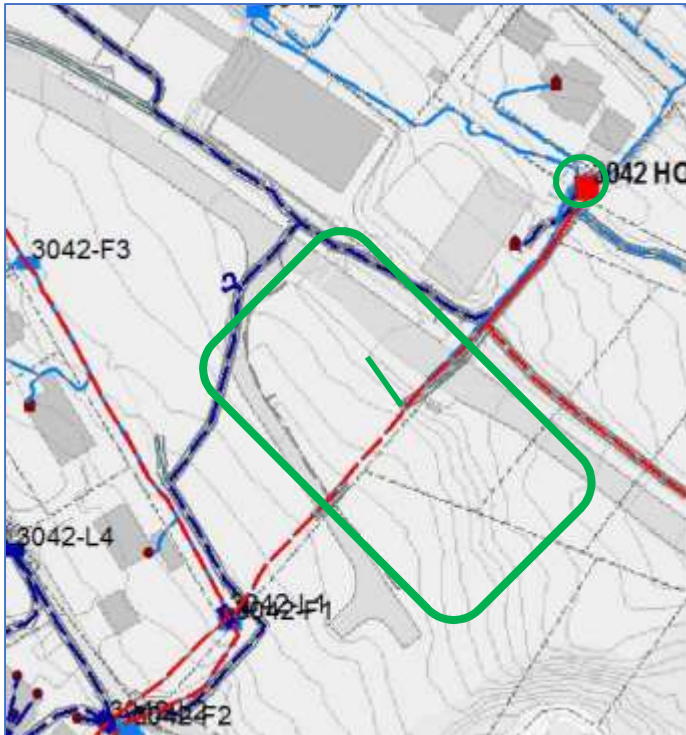
Den andre løysinga (raud) skisserar etablering av ein ny trafostasjon som vil kunne forsyne heile Ulshaugområdet (også Skollebakken 7 om det skulle vere ynskjeleg) med straum med ein trinnvis utbygging av sjølve trafoen. På denne måten vil ein kunne leggje til rette for enkel tilknytning til straumforsyninga i vidare utbygging samtidig som ein får avlasta trafo 3043 Bakkekiosken som i dag ligg i kjellaren på Holskerdalen 5. Estimert anleggsbidrag på ein slik løysing er på 550 000 kr.

3043 Bakkekiosken må uansett på eit tidspunkt flyttast og eventuelt oppgraderast om ein skal gjere noko med Holskerdalen 5 (i dag kommunale gjennomgangsbustadar). Denne nye trafostasjonen for Ulshaugområdet er tenkt plassert i kjellar i det nye omsorgsbygget, noko som truleg er meir kostbart enn ein frittstående trafo. Ein frittstående trafostasjon i dette området vil kunne forringe dei utandørs kvalitetane som er ynskja i området. Dei totale kostnadene for dette alternativet er svært usikre då det vil krevje ein del omlegging av eksisterande ledningsnett på sikt og grunnarbeid langs Skollebakken i samband med tilknytninga opp til høgspenninga som ligg nord for Skollebakken 7.



Alternativet (til raudt) for straumforsyning for nordre del av tomt 2 er altså ein tilknytning, flytting og omlegging av trafo 3043 Bakkekiosken på eit seinare tidspunkt ved vidare utbygging av tomt 2. Tidlege estimat vise eit effektbehov på ~200-260 kW for byggetrinn 1, og 600-800 kW totalt for heile tomte (byggetrinn 1 og 2).

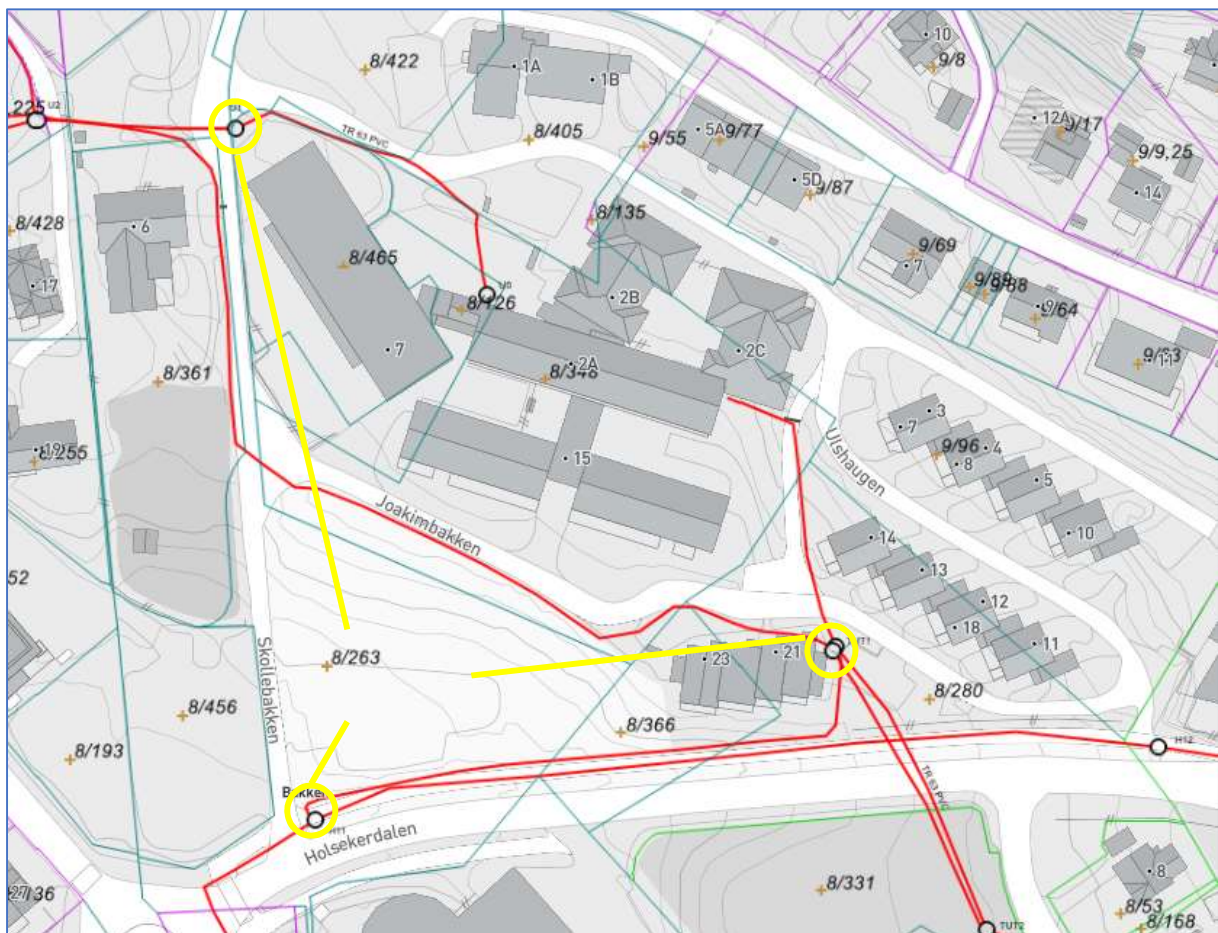
På tomt 3 ligg det allereie eit stikk ut frå trafo 3042 Holskerdalen inn på tomta som kan nyttast (sjå teikning under, grønt). Estimert effektbehov for desse bustadane er relativt lågt, 50 kW. Desse bustadane kan enkelt knytast til denne trafoen ved å grave litt ved trafoen for å knyte stikket inn mot trafoen og ein har lagt inn eit anleggsbidrag til Mørenett på 100 000kr i kostnadsestimatet. Her må ein vere oppmerksom på at det ligg ein høgspenkabel tvers igjennom tomta. Her kan det vere mogleg at ein til ein viss grad kan utforme bygningsmassen slik at ein ikkje må legge om denne kabelen.



### 3.4.2 Fiber

Prosjektet har i dialog med SSIKT sikkert opp ei løysing for fibertilknytning på tomt 2 som er framtidsetta og legg til rette for oppgradering av eksisterande fiber og tilknytning for heile Ulshaugområdet i tillegg til sterkt auka leveringsikkerheit til Sjukeheimen. Eksisterande fiber i Ulshaug 15 og 2A,B og C er knytt til ei tavle frå 60-talet som har stort behov for oppgradering. Ved å legge til rette for ein ring som knyter seg på nye fiberkablar kan ein oppnå dette samt at ein ikkje er avhengig av om noko skulle hende nede på Rådhuset. Då krevst tilknytning frå dei tre punkta som skissert i teikning under (gult). Då vil ny «sentral» ligge i dei nye omsorgsbustadane og er klargjort for vidare tilkopling i neste byggetrinn i tillegg til at nytt knutepunkt vil mate Sjukeheimen. Dette ligg til grunn i kostnadsestimatet.

Her må ein vere oppmerksom på om kabelen i Joakimbakken er ein aktiv kabel eller ikkje og gjere tiltak for eventuell omlegging av denne om den kjem i konflikt med byggegrep.

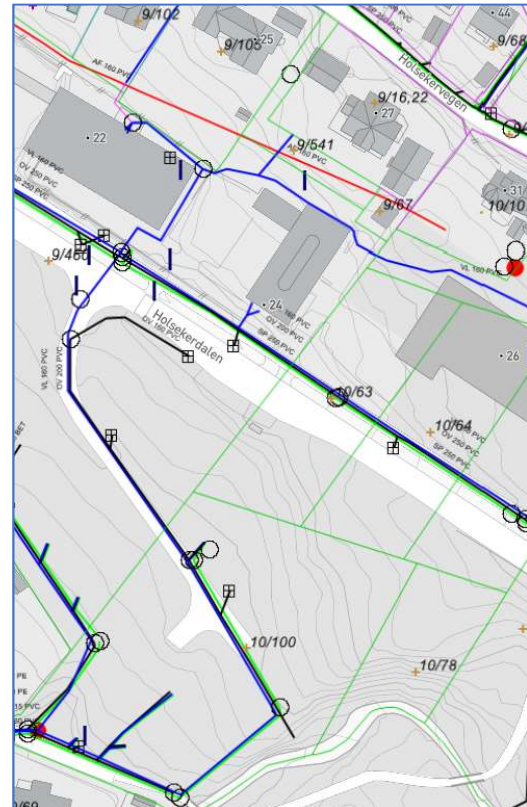
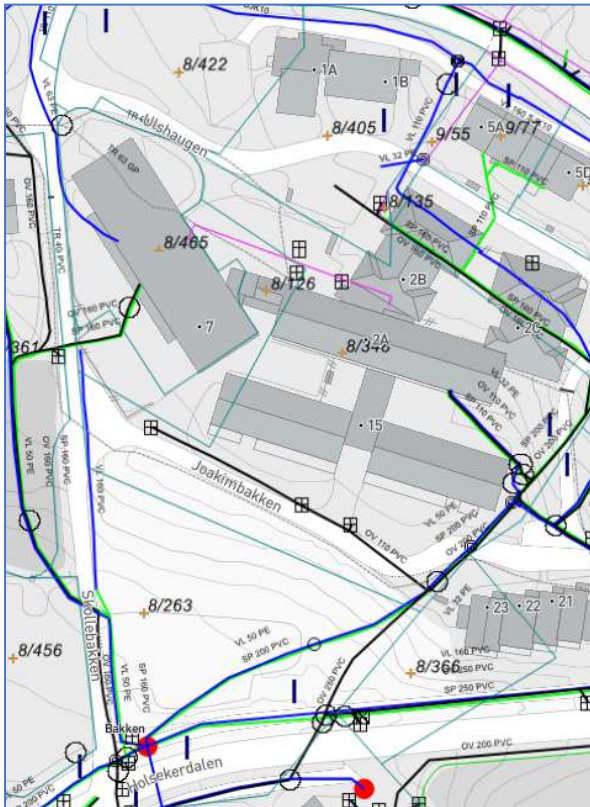


### 3.4.3 Vatn og avløp

Det er frå kommunen opplyst om at det er god kapasitet på begge områda for vatn og avløp. Det er meir enn nok kapasitet for overvatn og avløp (160/200 mm kloakk og 250 mm overvatn). Når det gjeld vassforsyning er det og stor kapasitet med 160 mm VL med ca, 6 bar trykk.

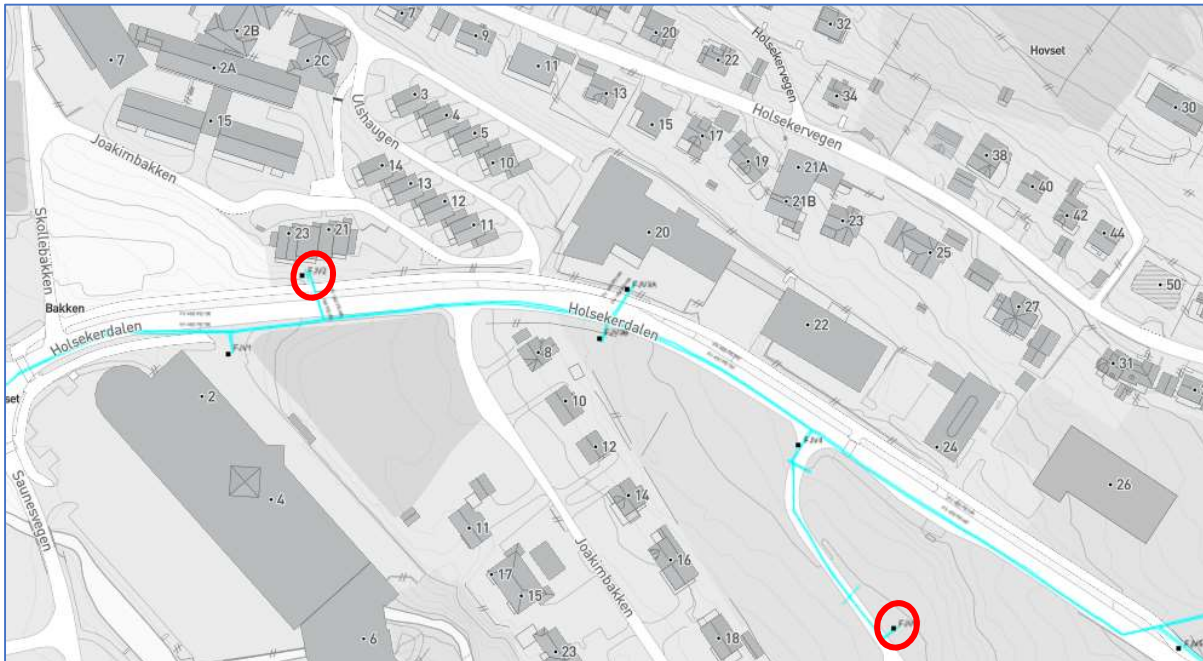
I følgje prosjekteringsgruppa er desse byggja generelt ikkje spesielt vatnkrevjande mhp. sprinklaranlegget, og i kostnadsestimatet er det inkludert framlegg av sprinklarvatn og forbruksvatn samt utvendig vatnledningsskum.

Det er så langt ikkje vurdert nøyaktig kvar ein knyter seg til nødvendig vann og avløp på dei to tomtene.



### 3.4.4 Fjernvarme

Prosjektet har og vurdert tilknytning til Ulstein Fjernvarme der dette er hensiktsmessig. Fjernvarme sin infrastruktur er utbygd med ei hovudleidning oppover heile Halsekerdalen og begge tomtene ligg i tett nærleik til desse røra og med utstikk klargjort til dei aktuelle tomtene (sjå teikning, raud).



For tomt 2 vurderast det som hensiktsmessig å knyte seg til fjernvarmenettet. Dette krevje grunnarbeid og infrastruktur frå stikket nedanfor ROP-bustadane og inn på tomta til teknisk rom i kjellaren på nybygget der ein ny energisentral etablerast. Her tenkast tilrettelegging for både varme og kjøling og eventuelt snøsmelteanlegg. Vidare må det leggst til rette med infrastruktur også ut av bygget og vidare opp til Ulshaugen 15 for vidare tilknytning til bustadar i neste byggetrinn. Energisentralen må kunne forsyne både byggetrinn 1 og byggetrinn 2 med nødvendig energi for oppvarming/kjøling av areal og vann. Foreløpige estimat gir eit forbruk på ~ 280 000 kWh/år for oppvarming for byggetrinn 1 og 960 000 kWh inkludert byggetrinn 2. I kostnadsestimatet er det lagt inn eit anleggsbidrag/tilknytingsavgift på 500 000 kr. Infrastruktur er estimert til ~308 000 kr.

For tomt 3 er dette vurdert til å vere ein for liten bygningsmasse til at det er lønsamt å knyte desse til ein ny energisentral og fjernvarmenettet. Foreløpige estimat gir eit forbruk på ca 70 000 kWh/år for oppvarming. Det er ikkje lagt inn kostnader knytt til fjernvarme på tomt 3 i kostnadsestimatet.

## 3.5 Tomtereguleringsprosess

### 3.5.1 Tomt 2

Jmf. Arbeidet med av tomtstudien, vart området vi såg på utvida ned mot Halsekerdalen. Dette gav fleire moglegheiter i samband med god utnytting av tomta og andre overordna mål i prosjektet. Dette medfører og eit behov for omregulering av tomteområdet som i dag er nytta som parkeringsplass, men definert som friområde i områdeplan. For å nytte tomta må ein igjennom ein detaljreguleringsprosess som mogleggjer bygging av omsorgsbustadar (arealkode 1168) samtidig som ein definerer eit erstatningsområde på tomt 2 for friområdet slik det er regulert i dag.

For å sikre forutsigbarheit i framdrift og tilgang til området foreslår prosjektet at det settast i gang ein planarbeidsprosess i prosjektets regi som så kan leggest direkte inn i områdeplan. Kommunen har sjølv ikkje kapasitet til å garantere for at dette blir gjort i områdeplanarbeidet med ein framdrift som sikrar tilgang til området innanfor overordna framdriftsplan for prosjektet. Det vil framleis vere usikkerheit knyta til framdrift i detaljreguleringsarbeidet med tanke på kva som framkjem i grunnundersøkingar, erstatningsareal for friområde og eventuelle kulturminne på staden. Kva som framkjem her vil og kunne ha kostnadskonsekvensar for prosjektet i gjennomføringsfasa. Vi har i kostnadsestimatet lagt til grunn at området vil bli regulert utan at desse risikomomenta slår inn, men det er satt av ei romsleg usikkerheitsavsetning i kostnadsestimatet som heilheit (15 %). Kostnaden for dette planarbeidet samt grunnundersøking og støyanalyse er lagt inn i kostnadsestimatet til ein sum av 260 000 kr. Saksomkostningar er ikkje inkludert.

Ein detaljreguleringsprosess har vanlegvis ei estimert tidsramme på 10-12 månader.

### 3.5.2 Tomt 3

Område 3 (KS2) er det per i dag ikkje noko bygg, men regulert til konsentrert småhus/frittliggande småhus. Dersom ein skal bygge omsorgsbustadar må det til ein reguleringsendring til offentleg bygg – institusjon. Om det er ønskeleg så kan ein gjere ei reguleringsendring til formålet Helse-og omsorgsinstitusjon med arealkode 1168. Ei slik endring er så minimal at den kan gå som mindre endring og dermed administrativt godkjennast. I praksis vil dette seie endring av plankart, føresegner og utsending til høyring.

## 4. Diskusjon og samandrag

### 4.1 Tomt 2 - Ulshaug

Det endelege skisseforslaget for tomt to visar bygningsmasse i fleire etasjar og trekt heilt ned mot vegen i Halsekedalen (Sjå vedlegg 5 – Tomtestudie tomt 2, Ulshaug). Dette har fleire fordelar sett opp i mot dei overordna måla og føringane for prosjektet;

- Sentrums/byutvikling/fortetting:
  - bypreg når du kjem inn mot sentrum nedover Halsekerdalen, fleire etasjar og betre arealutnytting
- Integrering mot ordinære bustadar og i samsvar med intensjonen i Parallelloppdraget:
  - Åpner opp for betre/ meir friområde bak bygga. Grønne korridorar og i samanheng med øvrige område rundt tomta
  - Legg til rette for trivsel for bebuarar og i nærleik til både butikkar, legekantor og område med allmenn aktivitet
  - Omsorgsbustadane «flyt» inn i det som er definert som sentrumsområde
  - Utnyttar området som i dag er parkeringsplass
- Legge til rette for betre fagmiljø og bidreg til at omsorg er ein attraktiv arbeidsplass:
  - Nærleik til eksisterande base i Halsekerdalen. Samle personalressursane for å leggje til rette for betre fagmiljø og trivsel blant tilsette
- Kostnadsbesparingar:
  - Unngår sanering av byggmasse (Ulshaug 15) i dette byggetrinnet og unngår logistikkutfordringar og ekstra kostnader med dette for bebuarane i Ulshaug 15 ved å utnytte område ned mot Halsekerdalen som i dag nyttast til parkeringsplass
  - Prosjektet gjorde ein kursendingar i samband med å gå bort ifrå utbygging av 6 bustadar til personar med nedsett funksjonsevne – noko som ville medført ein tredje byggstruktur
  - Legge til rette for noko sambruk med lokalitetane i Halsekerdalen som for eksempel møteromsfasilitetar
  - Reduksjon av størrelse og innhald på sjølvstendig bustadar i forhold til Husbanken sine anbefalingar og i samsvar med våre gode erfaringar frå bustadane i Halsekerdalen 20
  - Eit stort fellesareal kontra fleire små, fullt utstyrte fellesareal for betre moglegheit for samhandling og sosialt samvær blant bebuarar og meir effektiv drift

Ein del av dei overordna måla med prosjektet har og gitt potensielt auka kostnader på fleire områder;

- Lågast mogleg miljø- og klimaavtrykk/ Legge til rette for låge driftskostnader:
  - BREEAM-sertifisering av bygga vil gi auka prosjektkostnader, men vil og gi gevinstar i vidare driftsfase sjølv om dette er utfordrande å kvantifisere. Berekraftig bygg. (**Opp mot 700 000 kr (eks mva) pr byggetomt for prosess og sertifisering. I tillegg estimerer Grøn byggallianse generelt ein auke på 2-3% i byggekostnad. Ikkje inkludert i kostnadsestimatet pr. no.)**)
  - Tilknytning til Ulstein Fjernvarme - Dette vil gje eit anleggsbidrag i prosjektet, men vil gje kostnadsreduksjonar i driftsfasa. Dette anleggsbidraget dekkjer store delar av tilrettelegging for fjernvarme og for byggetrinn 2. (**Kostnadsestimat: )**

- Forprosjektet har fått tilskot frå Klimasats som vil kunne dekke inn nokre av kostnadene vi pådreg oss i arbeidet med å sikre lågast mogleg miljø- og klimaavtrykk. Sjå vedlegg 2, kap 3. **(Kostnadsestimat: - 350 000 kr eks. mva)**
- Effektive omsorgstenester:
  - Tilrettelegging av fiber og sikker Velferdsteknologi, også for eventuelt vidare byggetrinn (samt sikre leveringssikkerheit til Sjukeheimen og øvrig byggmasse på Ulshaug)
  - Funksjonelle/framtidsretta personalområde (nok areal)
- Velfungerande og framtidsretta bustadar/fleksibilitet:
  - Dette krevje ekstra tilrettelegging både i samband med tilrettelegging av infrastruktur til VFT og forsterkingar i bustadar for eventuelle individuelle tilpassingar
  - Areal på bustadar noko større enn i Holskerdalen 20 for betre funksjonalitet jmf. erfaringar frå Holskerdalen 20
  - Slitesterke og reingjeringsvennlege overflatar generelt
  - Nødstraumsaggregat for auka forsyningsikkerheit og redusert fare for bortfall av tenester frå Velferdsteknologi **(Kostnadsestimat: 800 000 kr eks. mva)**
  - Generelt høg standard på sanitær og bad
- Ulike behov for brukargruppene
  - Har resultert i bygging på fleire tomter og auke i blant anna felleskostnadene for prosjektet.
  - To av omsorgsbustadane med heildøgntenester er oppgradert med større areal med tanke på plass til ekstra hjelpemiddel og fullt kjøkken for bebuarar som treng dette
- Ny tilkomst ved ROP-bustadar – jmf pågåande arbeid i områdeplan
- Fleksibilitet og tilrettelegging for eventuell vidare utbygging:
  - Vidareføring og tilrettelegging av fjernvarme
  - Tilrettelegging for enkel, vidare tilknytning på fiber
  - Tilrettelegging av tilkomst Skollebakken
- Etablering av parkeringsanlegg i kjeller auka kostnadene signifikant, men er i samsvar med måla om betre arealutnytting **(Kostnadsestimat: 25,3 mill kr inkl. mva)**
  - Konsentrert utnytting av areal
  - Frigjering av «overflateareal» til grøntområde og mjuke trafikantar
- Detaljregulering av tomta
  - For å sikre forutsigbarheit for tilgang til tomta ihht to overordna framdriftsplan har prosjektet inkludert planarbeid som kan leggjast direkte til grunn i kommunens områdeplan. Dette er arbeid frå kommunen si side som no av ulike årsaker er forsinka. **(Kostnadsestimat: 260 000 kr – dette inkluderar grunnundersøking og støyanalyse, men ikkje saksomkostningar)**
- Integrering mot ordinære bustadar og Parallelloppdraget
  - Sentrumsnær tomt **(Kostnadsestimat: 4 mill. kr)**
- Økonomi i forprosjektet
  - Med ei ramme på 1 mill. kr i forprosjektet er nokre kostnader som påløypar i forprosjektet omdisponert over i hovudprosjektet f eks grunnundersøking, reguleringsarbeid, evnt. BREEAM sertifiseringsarbeid, støyanalyser, utarbeiding av konkurransegrunnlag/ innkjøpskostnader

## 4.2 Tomt 3 - Halsekerdalen

Det endelege skisseforslaget for tomt tre visar tre frittståande skjerma bustadar og ein bustad i tilknytning til personalbasen (Sjå vedlegg 6 – Tomtestudie tomt 3, Halsekerdalen). Dei skjerma bustadane har nokre ufråvikelege krav som prosjektet må ta omsyn til og som gjer at dette er kostnadskrevjande bustadar å byggje;

- Må ha moglegheit for full skjerming for kvar bustad (Innsyn, utsyn, lyd)
- Bustad må ligge på grunnplan
- Eigen garasje til kvar bustad
- Kan ikkje samlokaliseras med andre bustadar
- Nærheit til eksisterande base for betre administrasjon og tilgang til lokalitetar som USAS (Halsekerdalen 24) ved behov
- Slitesterke og solide løysingar på alt av inventar og overflatar
- Sikkerheit for tilsette som krevje tiltak i planløyisinga til bustadane samt forsterka byggstruktur på basen som til dømes glas.

Tomta som er vald for å synleggjere moglegheitene for desse bustadane er tomt 3 og den gir nokre store fordelar;

- Nærleik til eksisterande base i Halsekerdalen og lokalitetar i Halsekerdalen 24 (USAS)
- Passande størrelse for 4 skjerma bustadar inkl base for tilsette
- God tilgang til eksisterande infrastruktur (straum, fiber, vatn og avløp)
- Moglegheit for å legge til rette for god skjerming
- Flytting av bebuarar inn i nye skjerma bustadar mogleggjer frigjer av 8 omsorgsbustadar ved Sjukeheimen

I arbeidet med arkitekt og prosjekteringsgruppa har tomt 3 vist seg å vere meir utfordrande enn først anteke med tanke på terreng og krava til desse bustadane. Eit viktig poeng som arkitekten trekk fram er at denne tomte er best utnytta ved å bygge i fleire etasjar, noko som i utgangspunktet ikkje ser ut til å vere foreneleg med kravet om at desse bustadane må ligge på grunnplan (1 etasjesbygg). Det er heller ikkje lagt til grunn tilknytning til fjernvarme på desse bustadane då energibehovet er for lågt til at dette er økonomisk lønsamt for Ulstein Fjernvarme.

## 5. Konklusjon

Forprosjektets mandat var å sikre så mange nye omsorgsbustadar som mogleg innanfor tildelt ramme på 90 mill.kr og innanfor dei tomtealternativ som vart presentert i behovsutgreiinga. Utifrå spesifisering frå omsorg på kva type bustadar som var ynskja og tidlegare erfaringar og informasjon frå andre prosjekt i nærområdet sette vi eit mål om å greie ut vidare for 25 nye omsorgsbustadar. I Rom- og funksjonsprogram er det spesifisert 21 omsorgsbustadar med heildøgsteneste og 4 skjerma bustadar (for menneske med nedsett funksjonsevne).

Forprosjektet starta tidleg prosessen med å etablere eit foreløpig rom- og funksjonsprogram gjennom tett samarbeid med omsorg. Dette vart og behandla i referansegruppa for å få innspel frå brukarane av dei nye omsorgsbustadane før det vart vidare ferdigstilt av prosjekteringsgruppa som forprosjektet knytta til seg. Arealestimata som no ligg til grunn for tomtestudien er utarbeidd for å støtte skildringane i Rom- og funksjonsprogrammet (Vedlegg 3). Rom- og funksjonsprogrammet beskriv dei overordna funksjonane for omsorgsbustadane og vidare ein skildring av kvart rom på eit nivå som sikrar alle nødvendige funksjonar som på dette nivået er kjende.

Tomtestudien for tomt 2 visar bygningsmasse i fleire etasjar og trekt heilt ned mot vegen i Holsekedalen og såleis er bygningsmassen trekt nedanfor tomta slik den var beskrevet i utgangspunktet. Dette har fleire fordelar sett opp i mot dei overordna måla og føringane for prosjektet. Helninga på tomta gir moglegheit for spennande uterom og god integrering mot eksisterande bygg. Området flyt på ein naturleg måte inn i sentrum og det vil være naturleg å bygge i høgda for å utnytte arealet godt, samstundes som ein får etablert ein synleg bystruktur når ein kjem inn mot sentrum frå Holsekerdalen. Det ligg og her godt tilrette for garasjelegging i kjellaren. Tomta ligg i nærleik til butikk, legekontor og parkområde, noko som er svært positivt for bebuarar i omsorgsbustadar. Ein vil på sikt kunne få bygd fleire omsorgsbustadar totalt sett på tomt 2 på denne måten, noko som det vil bli behov for på lengre sikt. Det er derfor vurdert korleis ein best kan leggje tilrette for vidare utbygging med tanke på kommunal infrastruktur og Fjernvarme (Sjå vedlegg 4 - Tomteval).

Endeleg skisseforslaget for tomt 3 visar tre frittstående skjerma bustadar og ein bustad i tilknytning til personalbasen. Dei skjerma bustadane tenkt på tomt 3 har nokre ufråvikelege krav som prosjektet må ta omsyn til og som gjer at dette er svært kostnadskrevjande bustadar å byggje. Prosessen har hatt eit sterkt brukarfokus så langt, og når projektet no fekk framlagt kostnadsestimat knytt til dei definerte behova gir det ein sterk indikasjon på at vi må nedprioritere bygging på tomt 3 no. Omsorg ser og at ein slik prioritering bør gjerast, då det er eit større og meir tvingande behov å fremskaffe flest mogleg ordinære omsorgsbustadar med heildøgnsstenester. Under arbeidet med tomtestudien har arkitekt vurdert denne tomta til å vere mindre eigna for desse bustadane om ein skal tenke god arealutnytting. Tomta ligg nærleik til personalbasen i Holsekerdalen, gir god skjerming for bustadane og ligg godt til rette for tilknytning til kommunal infrastruktur og fjernvarme. Det er likevel vurdert til ikkje å vere lønsamt å knyte desse bygga mot fjernvarmenettet då dette er ein relativ liten bygningsmasse.

Prosjektet rår til at prosjektet får jobbe vidare med tomt 2 i samband med bygging av nye omsorgsbustadar med heildøgnssteneste og at tomt 3 (skjerma bustadar) nedprioriterast på noverande tidspunkt.

Dei overordna økonomiske prinsippa som vart lagt til grunn i starten av prosjektet var at bustadane skulle vere sjølvfinansierande og med ei investeringsramme på 90 mill. kr. 45% av prosjektkostnadene skulle dekkast av investeringstilskot frå Husbanken. Dvs eit låneopptak på 49,5 mill. kr og eit tilskot på 40,5 mill. kr med ei ramme på 90 mill. kr og ved bygging av 25 bustadar. Dette legg opp til ein kostnad på 3,6 mill kr totalt per bustad (Husbankens sats) inkludert alle tilstøtande fasilitetar for parkering, personale osv. Av desse 3,6 mill. kr kan ein altså få 45% (1,6 mill kr. per bustad) i investeringstilskot. Tala vi no har fått framlagt i kostnadsestimatet (vedlegg 7- Kostnadsestimat) viser at både investeringsramma og prinsippet om sjølvfinansierande bustadar er urealistisk sett opp mot dei spesifiserte behova til omsorg og andre omsyn som er tatt på dei tomtene som er evaluert. Kostnadsestimatet for alle 25 bustadane visar ein total kostnad inkl. mva på ~214 mill kr. Av dette utgjer heile 45 mill. kr kostnaden for dei 4 skjerma bustadane med personalbase som er tenkt på tomt 3 i Holsekerdalen.

Dei auka kostnadene kjem av fleire forhold i prosjektet der ei avveining mellom ulike målsettingar og betingelser på den eine sida og økonomiske vurderingar knytt til desse på den andre sida er gjort. Dei viktigaste vurderingane er synleggjort i kapittel 4, vedlegg 4 - Tomteval. Bygg- og anleggsbransjen har i tillegg store utfordringar i samband med kraftig prisauke og usikkerheit i marknaden som har eskalert den siste tida. Hovudgrunnen til dette er korona-pandemien og krigen i Ukraina som over lengre tid blant anna har satt press på tilgangen til viktige råvarar og materialar.

Forprosjektet har og gjort ei rekneøving for å sjå kva husleigekostnadene må ligge på for at dette skal vere eit sjølvfinansierande prosjekt og slik kostnadene no ligg føre (inkludert investeringstilskot på alle bustadar frå Husbanken) er desse høgare enn nivået som er kommunisert mogleg frå brukarane. Husleigekostnadene på Holskerdalen 20 ligg i dag på ~10-11 000 kr/mnd og mykje over dette er vanskeleg i betene for dei minst bemidla bebuarane.

Prosjektet har moglegheit til å redusere kostnadene, men dette vil gå på bekostning av andre overordna mål og omsyn for omsorgsetaten og kommunen. Den generelle kostnadsauken i bygg- og anleggsbransjen er det mindre vi kan gjere noko med, så eit kostnadsnivå som vi såg frå bygginga av f. eks. Holskerdalen 20 og 22 kan vi ikkje rekne med å kunne sjå att no. Med basis i Holteportalen sin kalkulasjonsnøkkel ser vi ei generell auke i byggekostnader på ca 50 % frå 2014 til no for sjukeheim og 78-92% kostnadsauke i same tidsrom for parkeringshus under/over terreng.

Ei løysing vil vere å gå bort ifrå bygging av 4 nye skjerma bustadar og konsentrere prosjektet om omsorgsbustadar med heildøgnssteneste på Ulshaug. Vi vil då maksimere moglegheitene for antal nye ordinære omsorgsbustadar med heildøgnsstenester. Det er ikkje tvil om at behovet for desse er tilstades og at behovet er raskt aukande. Omsorgsetaten er sterkt pressa på kapasitet både på Sjukeheimen og Holskerdalen - noko som fører til f. eks. løypande dagmulkter for å ikkje kunne tilby lovpålagte tenester og stort press på heimetenesta. Kommunen er pålagt å gi omsorgstenester og i yste konsekvens kan dette gjerast i eigen bustad for alle gjennom heimetenester. Dette vil likevel legge stort press på heimetenesta og andre etatar som då må bidra ved ulike hendingar og i tillegg må då eigne bustadar verte lagt til rette for blant anna VFT.

Med bakgrunn i dette tilrårer prosjektet at det blir gitt meir tid for å ta ein gjennomgang av Rom- og funksjonsprogrammet opp mot kostnadsestimata vi no har fått framlagt og vidare legg fram forslag til kva som kan justerast for å få ned kostnadene fram mot økonomiplanbehandling i nov/des 2022, med endeleg vedtak på Rom- og funksjonsprogram då. Ytterlegare vurdering av kostnadsestimat og Rom- og funksjonsprogram kan få konsekvens for overordna framdriftsplan.

Forprosjektet må saman med administrasjonen foreslå finansieringsløysing for å sikre at husleiga halde seg på eit overkommeleg nivå. Prinsippet rundt bygging av sjølvfinansierande bustadar bør revurderast, då det med dagens nivå på investeringstilskotet frå Husbanken er ein reell risiko for at vi ikkje får realisert nok bustadar innanfor ei tilstrekkeleg lav ramme som gjer at vi oppnår 45% tilskot på sjølve investeringsbeløpet. Sjølv med ein realisering av 21 bustadar med ei ramme på 90 mill. kr ser vi at det blir ein utfordring.