



Saksnr.	Utval	Møtedato
021/24	Kinn eldreråd	04.06.2024
028/24	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	04.06.2024
023/24	Helse-, sosial- og omsorgsutvalet	05.06.2024
065/24	Formannskapet	06.06.2024
081/24	Kommunestyret	13.06.2024

Albertatunet- handsaming av programmering. M2

FORM- 065/24 Vedtak:

1. Vidare arbeid med albertatunet inneheld dei elementa som tidlegare er vedteke i prosjektet med 100 institusjonsplassar, ny base for heimetenestene, legevakt, dagaktivitetstilbod, trening/rehabiliteringslokaler og kafè/kantine- allrom.
2. Arbeidet med prosjektering av Albertatunet vert gjennomført som det går fram av saka, med mål om at konkurransgrunnlaget lysast ut innan årsskifte.

Vedtak som innstilling frå Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 04.06.2024

1. Vidare arbeid med Albertatunet inneheld dei elementa som tidlegare er vedteke i prosjektet med 100 institusjonsplassar, ny base for heimetenestene, legevakt, dagaktivitetstilbod, trening/rehabiliteringslokaler og kafè/kantine- allrom.
2. Arbeidet med prosjektering av Albertatunet vert gjennomført som det går fram av saka, med mål om at konkurransgrunnlaget lysast ut innan årsskifte

Vedtak som innstilling frå Kinn eldreråd - 04.06.2024

1. Vidare arbeid med albertatunet inneheld dei elementa som tidlegare er vedteke i prosjektet med 100 institusjonsplassar, ny base for heimetenestene, legevakt, dagaktivitetstilbod, trening/rehabiliteringslokaler og kafè/kantine- allrom.
2. Arbeidet med prosjektering av Albertatunet vert gjennomført som det går fram av saka, med mål om at konkurransegrunnlaget lysast ut innan årsskifte.

Vedtak som innstilling frå Helse-, sosial- og omsorgsutvalet - 05.06.2024

1. Vidare arbeid med albertatunet inneheld dei elementa som tidlegare er vedteke i prosjektet med 100 institusjonsplassar, ny base for heimetenestene, legevakt, dagaktivitetstilbod, trening/rehabiliteringslokaler og kafè/kantine- allrom.
2. Arbeidet med prosjektering av Albertatunet vert gjennomført som det går fram av saka, med mål om at konkurransgrunnlaget lysast ut innan årsskifte

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Vidare arbeid med albertatunet inneheld dei elementa som tidlegare er vedteke i prosjektet med 100 institusjonsplassar, ny base for heimetenestene, legevakt, dagaktivitetstilbod, trening/rehabiliteringslokaler og kafè/kantine- allrom.
2. Arbeidet med prosjektering av Albertatunet vert gjennomført som det går fram av saka, med mål om at konkurransgrunnlaget lysast ut innan årsskifte

Bakgrunn for saka:

Kommunestyret vedtok i sak 057/ 23 å starte arbeidet med programmering av ny institusjon.

I tråd med vedtaket har administrasjonen, saman med Multiconsult og Link arkitektur (rådgjevargruppa) arbeidd vidare med deloppdrag 1A Programmering t.o.m skisseprosjekt, slik dette er definert i kontrakten. Når deloppdrag 1A er gjennomført vil det vere mogleg å gå direkte på eit detaljprosjekt, føresett at kommunestyret har vedteke dei økonomiske og faglege rammene for prosjektet.

I denne saka er dei viktigaste momenta synt, medan utfyllande informasjon frå programmeringsfasen vert å finne i vedlagt prosjektplan, skisseprosjektrapport og vedlegg til desse.

Samandrag :

Sidan mai 2023 har Kinn kommune saman med rådgjevargruppa Multiconsult og Link arkitektur arbeidd med skisser og utforming av bygget. Det har vore gjennomført brukarinvolvering med både tilsette, leiarar og brukarar av tenestetilboda. Det har vore ein god og grundig prosess der det no vert framlagt eit godt stykke arbeid for å ruste helse og velferdstenestene i Florø til å møte demografiske framskrivingar på ein god og samordna måte.

Det er vedteke at Albertatunet skal romme 100 institusjonsplassar, ny base for heimetenestene i Florø, legevakt, dagaktivitetstilbod samt trening/rehabiliteringslokaler og kafè/kantine. Dette gjev ein tverrfagleg arena med betre utnytting av ressursar, betre arbeidsmiljø og større moglegheit for å rekruttere.

Visjonen er at Albertatunet skal bidra til kvalitativ god og effektiv drift av helse, omsorg og velferdstenestene i Florø. Samlokalisering av tenestetilboda, og bruk av velferdsteknologi skal mogleggjere dette.

Undervegs i prosessen i programmeringsfasen har det vore ei målsetting å være så kostnadseffektive som mogleg, alt unødig areal er teke vekk og det har vore fokus på sambruk av areal for å gjere fotavtrykket så lågt som mogleg samtidig som kostnadane vert halde nede. Det er oppnådd ei større arealeffektivitet enn romprogrammet la opp til (innspart 1000 m²).

For å kvalitetssikre prosjektet er det gjennomført usikkerheitsanalyse i tillegg til det som låg inne i opprinneleg framdriftsplan. Denne peikar på nokre drivarar av kostnadar som det vert viktig å styre prosjektet vekk frå.

Ei av desse usikkerheitene er framdrift, prisveksten har vore høg dei siste åra. Den største økonomiske risikoen er difor å vente, marknaden er pt sett på som god, det er stor konkurranse om oppdrag og det er difor viktig å komme raskt i gong med detaljprosjektering av bygget for å unngå ytterlegare prisvekst.

Saksopplysningar:

Albertatunet har no vore gjennom ein programmeringsfase der det er gjennomført ei konkretisering og verifisering av krav og behov i prosjektet. Dette i tråd med Kinn kommune sin prosjektgjennomføringsmodell og oppsett framdrift for prosjektet. Sist kommunestyrevedtak i mai 2023 vedtok ein å gå vidare med 100 institusjonsplassar i tillegg ei samlokalisering av heimetenestene, legevakt og dagaktivitetstilbod.

[Investeringsprosjektet Auka institusjonskapasitet: Økonomiske konsekvensar og gevinstar ressursmessig - funksjonar og tilleggfunksjonar, og riving av bygningsmasse. \(onacos.no\)](#)

Volumstudie for bygget vart gjennomført i eit forarbeid med prosjektgruppa våren 2023, og bakgrunnen for val av utforming på bygget heng saman med følgjande 5 moment:

- Regulerte grenser og regulerte høgde innanfor T1.
- Helsefagleg vurdering frå Kinn Kommune angåande drift av bu-grupper
- Nødvendig ytterfasade for å tilfredsstille dagslyskrav i romma som krev det.
- Omkringliggende infrastruktur, hovudinngong, driftsinngong og adkomst parkeringskjellar.
- Ute opphaldsareal

Arkitekt starta med å prøve ut ulike formessige grep innanfor formålsgrense, der punkta over har vore styrande for val av «H-form».

Bu-gruppene er dimensjonerande for resten av bygget, til tross for dette har prosjektet arbeidd og tatt ned arealet så mykje som råd utan at dette skal komme i konflikt med tilskotsordningar frå husbanken eller skape driftsmessige utfordringar når bygget vert teke i bruk.

Nettoareal for bu-gruppene i Albertatunet er totalt på 4910m² for 100 institusjonsplassar. Tilsvarende institusjon i Bergen, Åsaheimen, har eit nettoareal på 4681 m².

Åsaheimen har felles skyljerom for 2 bu-grupper. Dette er endra hos Bergen kommune for nye byggeprosjekt for å redusere smittefare. I Albertatunet er det planlagt for delt skyljerom og arbeidsrom for kvar av bu-gruppene. Dette er beskrive slik både med eit smittevern fagleg omsyn, men også for å drifte så fleksibelt som mogleg, ved å legge til rette for å kunne dele opp til drift av bu-gruppene kvar for seg dersom behovet for mindre skjerma einingar oppstår.

Deling av skyljerom er årsaka til at Åsaheimen har 23 m² nettoareal mindre enn Albertatunet pr bu-gruppe. Totalt utgjør dette 230 m² for alle ti bu-gruppene.

Demografi, framtidsbilde og behovskartlegging:

Frå 2024 aukar talet eldre over 80 år kraftig i Kinn. Det vert også ein sterk auke i talet på menneske med demenssjukdom. Framover vil det derfor vere naudsynt med strammare tildeling av tenester. Innbyggjarane må rekne med å bu i eigen heim lenger, og også klare seg sjølv i mykje større grad. Ny tenestestandard strammar inn kriteria for å få teneste, og vektlegg sterkare støtte til å bu i eigen heim lengst mogeleg.

I Kinn har vi 150 institusjonsplassar og 65 HDO plassar. Når Albertatunet står ferdig i 2027 vil vi ha 197 institusjonsplassar. Framskrivingar syner at med ei samla dekningsgrad på 18% av 80+ vil vi få forlite plassar i 2034-35. Sjølv om vi legg oss på ei dekningsgrad på 16 %, vil vi i 2040 ha brukt alle tilgjengelege plassar. Men om vi tek ned institusjonsdekninga må vi truleg auke opp kapasiteten i heimetenesta raskare, på grunn av den sterke auken i eldre over 90 år. Albertatunet vil gje moglegheit til fleire kortidsplassar til bruk i rehabilitering, for at brukarane skal kunne bli i stand til å bu

lenger i eigen heim.

Behovet for ei auka dekning på institusjonsplassar er som framskriving tilseier nødvendig for å møte framtidig behov, uavhengig av om dekningsgraden vert 16 eller 18 %. Samstundes er behovet for å samordne tenestene og jobbe med effektiv ressursutnytting og oppgåvedeling mellom tenestene eit arbeid som må pågå parallelt med alle framtidige omsorgsbygg.

Arbeid i programmeringsfasen:

Det har gjennom programmeringsfasen vore jobba mykje med involvering av ulike interessentar. I prosjektplanen ligg oversikt over gjennomført aktivitet, og konklusjonar innanføre dei ulike tenesteområda.

Parallelt med å planlegge nybygg har det vore jobba godt med tenesteutvikling knytt til både drift institusjon og drift heimetenester.

Nytt bygg vil ikkje aleine løyse våre utfordringar med mangel på arbeidskraft, difor er det sentralt å jobbe med samhandling og samordning på tvers av tenesteområda for å nytte ressursane best mogleg i framtida. Difor er det også det viktig å samle pleie- og omsorg i Albertatunet.

Tilleggskostnader:

Tilleggskostnader som ikke er inkludert i kalkyle, men som har vært diskutert som aktuelle tilleggsbestillinger er:

- Forberede varmesentral for utvidelse til påkobling for omsorgsboliger på KBA-tomt: 2,5- 3,5 MNOK eks.mva.
- Bygge renovasjonsløsning (terminal) i eget bygg på annen eiendom, forberedt for tilkobling av andre bygg: 7-10 MNOK eks.mva. + erverv og forberedelse av eiendom.

Renovasjonsløsning:

I dagens institusjonar vert det i stor grad nytta alternative renovasjonsløsningar for å effektivisere renovasjonen.

Det har gjennom prosjektet vore vurdert ulike løysingar på renovasjon, utan at det er komme fram ein klår konklusjon. Dette er dyre investeringsløysingar, men vil være driftseffektive på sikt.

Når kommunen ser på og vurderar andre renovasjonsløysingar så vil det være fornuftig å vurdere dette opp mot også framtidige investeringar. Då vil kostnaden være noko høgare for Albertatunet, men være kostnadsbesparande for seinare byggeprosjekt. Dette kan til dømes være framtidige omsorgsbustadar i Hans Blom gt, eller moglegheit for tilkopling for bygg og anlegg i Markegata.

Kostnadane med å kople på framtidige bygg vil være ned graving av rør, samt rør fram til stasjonær løysing. I tilsvarande prosjekt vert slike løysingar nytta til større bustadfelt med oppimot fleire hundre bustadar tilkopla. Den stasjonære løysinga er difor dimensjonert for å handtere fleire seinare tilkoplingar.

I skisseprosjektrapport frå multiconsult føreligg det ei løysingsmatrise for kost/nytte vurdering av dei ulike alternativa.

Varmesentral:

Det er planlagt for at Albertatunet skal ha vannbåren energiløysing, basert på varmepumpe og energibrønner. Det kan i forbindelse med dette kalkulerast inn kostnader for utviding av energisentral for også å dekke oppvarming av framtidige omsorgsbustadar på om lag 5500m².

Økonomisk utvikling:

I formannskapet desember 2023 var det lagt fram eit kostnadsestimat på Albertatunet med bakgrunn i erfaringsprisar frå tilsvarande prosjekt i Bergen og norsk prisbok.

Dette estimatet var vart presentert med eit spenn frå 737 MNOK til 1 054 MNOK, og var estimert «top down» (kalkyle på 1 siffer nivå) utan detaljering frå ulike tekniske fag.

Det har vore høg prisauke dei siste åra.

Norsk prisbok syner ei slik endring for prisauke på sjukeheimar sidan 2020:

2020	2021	2022	2023/01	2023/02	2024/01	Total prosentvis auke
41 618 kr, pr BTA	42 966 kr, pr BTA	47 445 kr, pr BTA	53 051 kr, pr BTA	53 837 kr, pr BTA	58 201 kr, pr BTA	39,8 %

Priser er eksl utomhusarbeid, spesielle kostnader og usikkerheitsavsetning.

Utvikling i materialkostnader/byggekostnadsindeks hos SSB:

2020	2021	2022	2023/01	2023/02	2024/01	Total prosentvis auke
112,8	116,8	131,4	139,5	141,5	145,0	28,5 %
Materialer						43,4 %

Indeksen syner ei utvikling 2020-24 totalt prosentvis auke 28,5%,- materialprisar 43,4 %

Det vart gjennomført usikkerheitsanalyse februar 24. Det vart på ny utarbeidd estimat der det er hensyntatt prisauken. Det vart då også utarbeidd kalkyler på tosifternivå (på fag) syner dette ei ny forventa kostnad på 997 MNOK. Kommunedirektøren meiner dette nivået bør leggjast til grunn for planane vidare. (inkl. prisstigning i byggetida og mogeleg tillegg (88 mill. kr.)

Usikkerheits analyse:

Det vart gjennomført usikkerheits analyse tidleg i prosjektet med bakgrunn i kompleksiteten. Analysen tok føre seg alle kostnader og usikkerheitane i prosjektet. Usikkerheitsanalysen vart gjennomført i Februar med deltakarar frå prosjektavdeling og leiargruppa, konsulentselskapet WSP leia arbeidet og det ligg vedlagt fullstendig rapport frå analysen.

Albertatunet er eit stort og komplekst byggeprosjekt for Kinn kommune. Det er difor naudsynt å jobbe for å kjenne til mest mogleg av usikkerheitane som kan dukke opp. God prosjektstyring handlar i stor grad om å være klar over og styre unna

kostnadsdrivande og tidkrevjande prosessar.

Det er difor planlagt gjennomført usikkerheits analysar med jamne mellomrom, både for å styre unna og ta ned dei største usikkerheitane som ligg føre.

Prosjektet skal styrast mest mogleg kostnadseffektivt, ein intern prosjektorganisasjon som føl opp både bygningsteknisk, helsefagleg og juridisk skal på plass før prosjektet går over i prosjektering.

Vurderingar:

Kommunedirektøren har vurdert 3 alternativ som skissert under, i tillegg til det som blei vedtek i mai 23. Med bakgrunn av demografisk utvikling og behov tilrår kommunedirektøren å gå vidare med Albertatunet i tråd med politisk vedtak mai 2023.

Albertatunet i tråd med politisk vedtak mai 2023:

Økonomisk konsekvens: Forventa kostnad med å bygge Albertatunet i sin heilheit er 997 MNOK.

Driftsgevinst: I saka mai 2023, føreligg det vurderingar av alternativkostnad på å samlokalisere tenestene i eit bygg. [Investeringsprosjektet Auka](#)

[institusjonskapasitet: Økonomiske konsekvensar og gevinstar ressursmessig - funksjonar og tilleggsfunksjonar, og riving av bygningsmasse. \(onacos.no\)](#)

1. Albertatunet utan 1 etg:

Krev stor grad av justering i prosjektet, omarbeiding av skisser for å sjå på korleis driftsfunksjonar plassert i 1 etg kan innarbeidast. Krev av prosjektet jobbar vidare med å designe konseptet. Å flytte bu-grupper ned ei etg stiller større krav til støysikring, noko som også vil være noko meir kostnadskrevjande enn å ha bu- grupper i 2. til 4.etasje, vekk frå trafikkstøy og elles støy frå området.

Økonomisk effekt: 1 etg med eit BTA på 2793 m² reduserast, forventa kostnadsbesparing kan vere 89-91 MNOK. Kommunen får tilskot til dagaktivitetstilbod, dette vil fråfalle med ein reduksjon i tilskotet frå husbanken om lag 20 MNOK. Netto innsparing vert om lag 70 MNOK.

Det ikkje rekna inn å ta ned areal i parkeringskjellar, noko som truleg kan være mogleg dersom det ikkje vert planlagt for heimetenester, dagaktivitetstilbod/trening rehabiliteringsareal og legevakt. Krav for parkeringsareal til institusjonsplassar og HDO er 0,2 plass pr. bueining. Dette gjev eit behov for totalt 26 plassar for å dekke kravet til institusjonen, samt framtidige 30 omsorgsbustadar.

Heimetenestene har i dag 18 tenestebilar. I parkeringskjellaren er det tatt høgde for 44 parkeringsplassar, der 5 er HC plassar. Totalt dekkar dette dagens tenestebilar, samt kravet for avsett plassar til institusjon og HDO.

Legevakt, heimetenester (640 m²) dagaktivitetstilbod og lokaler for trening/rehabilitering (600m²) samla utgjer dette 1240m² i 1 etg og 250 m² i u-etg. Dersom desse funksjonane skal takast ut må rom til drift institusjon i 1 etg plasserast andre stader i bygget. Skissene må betydeleg om programmerast og det vil påverke framdrifta i prosjektet.

Driftskonsekvens:

I forbindelse med vedtak frå mai 2023 ligg det føre ei vurdering av driftsgevinst samt driftskonsekvens ved å ikkje samlokalisere helse og velferdstenestene i Florø. Desse konsekvensutgreiingane og alternativkostnad med å ikkje samlokalisere står seg også i dag. [Investeringsprosjektet Auka institusjonskapasitet: Økonomiske konsekvensar og gevinstar ressursmessig - funksjonar og tilleggsfunksjonar, og riving av bygningsmasse. \(onacos.no\)](#)

2. Albertatunet med 20 institusjonsplassar mindre:

Økonomisk effekt: 4 etg med eit BTA på 2159m² reduserast. Gjev ein omtrentleg sparing på 112-114 MNOK. Ved å gjennomføre dette mistar også kommunen investeringstilskot for 20 institusjonsplassar noko som tilsvarar om lag 41,5 MNOK. Netto innsparing vert difor om lag 71-73 MNOK.

Driftskonsekvens:

- Tap av investeringstilskot frå husbanken:

Framskrivningane av behov for institusjonsplassar syner at dei siste 20 plassane ikkje vil verte teke i bruk før om lag 2030, men då vil behovet for plassar være tilstade og auke raskt. Kommunen må då planlegge for eit seinare byggesteg, eventuelt auke institusjonsplassar ved Flora omsorgssenter.

Fordelen med å ha to bu-grupper i 4. etg. er nærleik til takhage/stort uteareal samt skjerming. Dette gjer 4. etg. godt eigna til drift av plassar for menneske med demenssjukdom, som har behov for skjerming på mindre einingar.

3. Albertatunet med heildøgns bemanna omsorgsbustader (HDO) i 4 etg:

Økonomisk effekt: Det er grovt utrekna at ein vil kunne bygge 7 HDO omsorgsbustadar innanføre same areal som 20 institusjonsplassar. Byggekostnaden vil være omtrentleg lik, men kommunen vil få lågare tilskot. 41,5 MNOK – 11,9 MNOK = 29,6 MNOK mindre i tilskot. Ergo vert dette vurdert til å ikkje være eit tiltak som gjev reelt kutt i kostnader, men som heller gjev dårlegare økonomi som følgje av lågare tilskot frå husbanken.

Driftskonsekvens:

Framskrivningane syner behov både for heildøgns omsorgsbustadar samt institusjonsplassar. Det vart politisk beslutta å gå vekk frå planar om 80 institusjonsplassar og 20 HDO med følgande begrunning:

«...Imidlertid har fordeling mellom institusjonsplassar og HDO i seinare tid vore diskutert både administrativt og i politiske fora (HSO). Utifrå demografi og erfaring med pleietyngde til dei som får HDO og institusjonsplass vil det vere fagleg klokt å anbefale at dei 48 plassane som skal byggast i tillegg til dei 52 erstatningsplassane, alle blir definert som institusjonsplass.

Det vil bety auka tilskot frå Husbanken, frå ca 1,6 mill kr for kvar HDO-plass til ca 2 mill kr for kvar institusjonsplass. Les meir her: Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem – Husbanken.

Erfaringar frå nyleg bygde omsorgssentera med institusjonar og HDO i same bygg, viser at det i praksis er liten skilnad på pleiebehov til dei ulike plassane og dermed bemanning. Dersom det ikkje er mogleg å drifte HDO-plassane med færre tilsette vil det vere uklokt å ikkje bygge dei med tilskot for sjukeheims plass som er vesentleg større enn for HDO. Det er difor ynskjeleg å omgjere plassane til institusjonsplassar og søke Husbankens tilskot for det»

Lenkje til saka: [Investeringsprosjektet Auka institusjonskapasitet: Økonomiske konsekvensar og gevinstar ressursmessig - funksjonar og tilleggfunksjonar, og riving av bygningsmasse. \(onacos.no\)](https://onacos.no/investeringstilskudd-til-omsorgsboliger-og-sykehjem)

Økonomiske konsekvensar:

Nytt estimat etter gjennomført programmeringsfase og usikkerheits analyse:

KOSTNADSOVERSIKT				
Element	MNOK ink.MVA (2024-kr)	Brutto kostnad ink MVA, LPS (2027-kr) eks byggelånsrente (BLR)	Brutto kostnad INK. Byggelånsrente (BLR)	Netto kostnad ink.BLR, LPS, hensyntatt MVA-komp og tilskudd fra Husbanken
Basis-estimat	857 MNOK	909 MNOK		
+ Forventet tillegg		88 MNOK		
= Forventet kostnad (P50)		997 MNOK	1047 MNOK	630 MNOK*
+ Usikkerhetsavsetning		155 MNOK		
= P85-estimat		1152 MNOK	1211 MNOK	756 MNOK**
Relativt standardavvik		15 %		19 %

* = justert med MVA-komp (189 MNOK) og Husbanktilskudd (228 MNOK).

** = medtatt 9 mnok i ekstra byggelånsrente og fratrasket 38 mnok i ekstra MVA-komp.

«Kinn kommune har i kommunestyrevedtak fra mai 2023 satt en ramme for prosjektet på 600 mnok, og samtidig satt en utfordrende målsetning om å redusere arealet for institusjonen, og dermed kostnaden for prosjektet. Prosjekteringsgruppen har gjort tiltak for å redusere areal. Det kan ikke gjøres større arealkutt uten at byggherren samtidig aksepterer å ta bort funksjoner i bygget. Totalt areal slik skisseprosjektets løsning fremstår er på 15869 m2 BTA. I revidert økonomiplan desember 2023 er det planlagt en ramme for prosjektet på 778 mnok.

Prosjektet har gjennomført kalkyle (1-siffernivå) 28.02.2024 og usikkerhetsanalyse-samling 26.02.2024 med rapport fra usikkerhetsanalyse 21.03.2024. I usikkerhetsanalysen er forventet tillegg og usikkerhetsavsetning beregnet, i tillegg til beregning av byggelånsfinansiering og prisjustering til 2027-kroner. I løpet av april/mai 24 er det gjort mer detaljerte kalkyler og flere sammenligninger mot andre prosjekter. I dagens situasjon ser vi sterk årlig vekst i byggekostnadene, samtidig som renten er økt mye de siste årene.

Forventet brutto totalkostnad P50 er beregnet til 997 mnok eksl byggelånsrenter og 1047 mnok ink beregnede byggelånsrenter (i 2027-kroner).

Forventet kostnad er uttrykk for hvor mye det er ventet at prosjektet skal koste når det er fullført. Forventet kostnad kan like gjerne underskrides som overskrides (ref. Finansdepartementets veileder nr.2 om felles begrepsapparat i kvalitetssikring KS2).

Estimert kostnadsramme eller finansieringsramme (P85-estimat) er lik forventet kostnad tillagt usikkerhetsavsetning, og er beregnet til 1152 mnok eksl byggelånsrenter og 1211 mnok ink beregnede byggelånsrenter (i 2027-kroner). Kostnadsrammen angir hvor mye beslutningstakerne har satt av for å finansiere prosjektet. Denne størrelsen inneholder en usikkerhetsavsetning. Det forventes ikke at usikkerhetsavsetningen skal gå med i prosjektet. Usikkerhetsavsetningen disponeres ikke av prosjektet. (ref. Finansdepartementets veileder nr.2 om felles begrepsapparat i kvalitetssikring KS2).

Fra usikkerhetsanalysen er det beregnet Husbank kompensasjon på 224,2 mnok. Kinn kommune har siden vært i dialog med Husbanken og har estimert tilskudd opp mot 228 mnok. Kommunen kan søke Husbanken om 40 % utbetaling ved

byggestart.

Det er forutsatt at byggherren får full MVA-kompensasjon ved gjennomføring av prosjektet. I usikkerhetsanalysen er det medtatt en konservativt beregnet MVA-kompensasjon tilsvarende 171 MNOK (beløpet er avhengig av endelig sluttkostnad og MVA). Justert beregning av MVAkompensasjon ut fra forventet kostnad beløper seg til 189 mnok.

Kalkulert forventet nettokostnad, inkl byggelånsrente og hensyntatt reduksjon som følge av MVA-kompensasjon og Husbanktilskudd: P50: 630 mnok. Kalkulert tilsvarende for kostnadsramme/finansieringsramme P85: 756 mnok.»

Sitat er henta frå Skisseprosjektrapport, Multiconsult, vedlegg 1.

Oppdatert kostnadsskjema 23.05.2024

Post	Navn	Forventet kostnad eks BLR	Forventet kostnad inkl BLR
1	Felleskostnader	61	
2	Bygning	300	
3	VVS-installasjoner	77	
4	Elkraft	38	
5	Ekonomi- anlegg og automatisering	30	
6	Andre installasjoner	20	
01-06	Sum entreprisekostnad	526	
7	Utendørs	32	
	Kontraktsarbeid	558	
8	Byggherrekostnad	71	
01-08	Investeringskostnad eks. mva.	629	
9.1	Løst inventar og utstyr, kunst mm.	41	
9.2	Rivekostnader	20	
01-09	Basisestimat	690	
10	MVA	167	
01-10	Basisestimat inkl. mva. 2024-kr	857	
13.1	Prisstigning (LPS)	52	
	Kostnad inkl. Mva og LPS	909	
	Forventet tillegg	88	
	Forventet kostnad (P50)	997	1047
	Usikkerhetsavsetning	155	
01-13	P85-estimat	1152	1211
9.3	Byggelånsrente (P50) (BLR)	50	
9.3	Byggelånsrente (P85) (BLR)	59	

Aktuelle lover, forskrifter, kjelder:

Lenkje til nettside oppdatert med fortløpande informasjon om Albertatunet:

[Albertatunet - Kinn kommune](#)

Hovudvedlegg til saka er:

Skisseprosjektrapport, multiconsult
Prosjektrapport programmering Albertatunet frå Kinn kommune.

Behandling i Formannskapet 06.06.2024:

Røysting:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak samrøystes vedteke.

FORM- 065/24 Vedtak:

1. Vidare arbeid med albertatunet inneheld dei elementa som tidlegare er vedteke i prosjektet med 100 institusjonsplassar, ny base for heimetenestene, legevakt, dagaktivitetstilbod, trening/rehabiliteringslokaler og kafè/kantine- allrom.
2. Arbeidet med prosjektering av Albertatunet vert gjennomført som det går fram av saka, med mål om at konkurransgrunnlaget lysast ut innan årsskifte.

Behandling i Helse-, sosial- og omsorgsutvalet 05.06.2024:

Røysting:

Kommunedirektøren si tilråding samrøystes vedtatt.

HSOUV- 023/24 Vedtak:

1. Vidare arbeid med albertatunet inneheld dei elementa som tidlegare er vedteke i prosjektet med 100 institusjonsplassar, ny base for heimetenestene, legevakt, dagaktivitetstilbod, trening/rehabiliteringslokaler og kafè/kantine- allrom.
2. Arbeidet med prosjektering av Albertatunet vert gjennomført som det går fram av saka, med mål om at konkurransgrunnlaget lysast ut innan årsskifte

Behandling i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne 04.06.2024:

Røysting:

Kommundirektøren sitt framlegg til vedtak samrøystes vedteke.

RMNF- 028/24 Vedtak:

1. Vidare arbeid med Albertatunet inneheld dei elementa som tidlegare er vedteke i prosjektet med 100 institusjonsplassar, ny base for heimetenestene, legevakt, dagaktivitetstilbod, trening/rehabiliteringslokaler og kafè/kantine- allrom.
2. Arbeidet med prosjektering av Albertatunet vert gjennomført som det går fram av saka, med mål om at konkurransgrunnlaget lysast ut innan årsskifte

Behandling i Kinn eldreråd 04.06.2024:

Røysting:

Kommundirektøren sitt framlegg til vedtak samrøystes vedteke.

KIEL- 021/24 Vedtak:

1. Vidare arbeid med albertatunet inneheld dei elementa som tidlegare er vedteke i prosjektet med 100 institusjonsplassar, ny base for heimetenestene, legevakt, dagaktivitetstilbod, trening/rehabiliteringslokaler og kafè/kantine- allrom.
2. Arbeidet med prosjektering av Albertatunet vert gjennomført som det går fram av saka, med mål om at konkurransegrunnlaget lysast ut innan årsskifte.

Vedlegg i saken:

1. Skisseprosjektrapport, multiconsult
 - H02.01 Bygningsfysiske premisser (1)
 - H02.02.1 Brannteknisk konsept (1)
 - H02.02.2 Brannteknisk konsept. Dokumentasjon (1)
 - H02.02.3 Brannteknisk konsept. Tegninger (1)
 - H02.02.4 Plan for alarmorganisering Albertatunet (1)
 - H02.03 Akustisk konsept (1)
 - H02.06 Dagslysberegninger (1)
 - H02.08 Beregningsforutsetninger RIB (1)
 - H03.02 Tilstandsanalyse Florø sjukehus
 - H03.03 Sol og skyggeanalyse (1)
 - H03.04 Miljøkartlegging Florø sjukehus
 - H03.05 Ombruk Florø sjukehus
 - H03.06 Støyrapport (1)
 - H04.01 Funksjons- og arealprogram fra bestiller (1)
 - H04.02 Arealprogram (1)
 - H04.03 Plantegninger (2)
 - H04.04 Fasader (1)
 - H04.05 Snitt (1)
 - H04.07 Møbleringsplaner
 - H04.10 Sikring og lås (1)
 - H04.11 Effektbehov EL (1)
 - H04.12 Hovedfremføring EL (1)
 - H04.13 Trafoplassering EL (1)
 - H04.14 Hovedfremføring VVS (1)
 - H04.15 Teknisk snitt korridor VVS EL (1)
 - H04.16 Farge Materialkonsept
 - H04.17 3d illustrasjoner (1)
 - H04.18 Plan RIB (1)
 - H04.19 Snitt RIB
 - H05.01 Landskapsplan (2)
 - H05.02 Terrengsnitt (1)
 - H05.03.1 Takhage plan 2 (1)
 - H05.03.2 Takhage plan 4 (1)
 - H05.06 VA-plan (1)
 - H05.07 Flomplan (1)
 - H06.01 Plan for systematisk ferdigstilling (1)
 - H07.01 SHA-Plan (1)
 - H07.02 Risikoanalyse fra prosjekteringsgruppen (1)
 - H08.01 Fremdriftsplan (1)
 - H10.02.1 Miljøprogram
 - H10.02.2 Miljøoppfølgingsplan (MOP)
 - H10.03 Kontroll av energistandard (1)

H10.04 Klimagassberegninger (1)
H10.05 Energiforsyningsstudie
H11.01 Kostnadsskjema (3)
H11.02 LCC-beregninger (1)
H11.03 Usikkerhetsanalyse (1)
H11.04 Kuttliste
H12.05 10245799-01-OL-RAP-002 Kontraktstrategi Albertatunet 20240426
H12.06 Valg av utforming og sammenligning m2 pr beboer
Prosjektrapport programmering Albertatunet frå Kinn kommune