



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Eldrerådet		03.05.2021
Råd for personer med funksjonsnedsettelse		03.05.2021
Hovedutvalg for helse - omsorg - sosialtjenester og inkludering		05.05.2021
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		12.05.2021
Formannskapet		20.05.2021
Kommunestyret		27.05.2021

Nytt Helsehus – Inkludere oppgradering av 5. etasje

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Kommunedirektørens innstilling:

Arbeidet med rehabilitering av 5. etasje iverksettes.

Netto investeringsramme 124,1 MNOK i samsvar med samspillsentreprisen fase 1 vedtas.

Sammendrag av saken:

Det vises til tidligere beskrivelse av bakgrunn for Prosjekt nytt helsehus i PS utv.nr. 2019/51 og RS utv. nr. 2019/12. Siste vedtak knyttet til Prosjekt Nytt helsehus ble fattet i Kommunestyre den 10.12.2020 i sak 139/2020.

I tråd med vedtak fikk prosjektet i oppdrag å igangsette totalentreprise med ØST, samspillsentreprise med NCC og etablere energibrønnpark.

Videre skulle kommunedirektøren fremlegge samspillsentreprisens totalsum etter endt fase 1 i samspillskontrakten.

I januar 2021 var avskrivningsperioden for 5.etasje over etter husbankfinansiering i 2000. Dette har gitt prosjektet mulighet for ny husbankfinansiering. Husbanken signaliserer at det er store tilskuddsmuligheter å hente. Omfanget beskrives senere i denne saken.



Hva aktualiserer saken?

Muligheten Husbanken nå har gitt Halden kommune medfører at vi kan inkludere 5.etasje som tidligere ikke var en del av rehabiliteringsprosjektet. De endringer som nå foreslås medfører at levetiden for 5.etasje vil forlenges som bygget for øvrig og være oppgradert med tilnærmet lik teknisk standard.

Samspillentreprisen fase 1 er nå gjennomført. Det gamle bygget er gjennomgått og kostnad for tekniske løsninger og oppgradering til dagens krav er kartlagt og klart. Det har vært en omfattende jobb å gå igjennom dagens bygg for å få oversikt over hva som må til for å få på plass de ulike løsningene, herunder godkjent ventilasjonssystem. Dette medfører at totalsummen for prosjektet er klart. I samsvar med tidligere vedtak fremlegges behov for investeringsramme for å fullføre prosjekt helsehus.

For øvrig gis en status på fremdrift i byggeprosjektet.

Samspillsentreprise

Sett opp mot mer tradisjonelle entrepriserformer er samspillsentreprise i større grad basert på tillit, fellesskap og samhandling.

I oppstarten av samspillsfase 1, signerte alle prosjektdeltakerne Halden-erklæringen hvor hovedmålet er mest mulig helse for pengene.

De digitale verktøy benyttet i prosjektet, har gitt gode arbeidsprosesser og dynamikk i gruppen, med tydelig arbeidsflyt og leveranser/avklaringer iht. gitte avhengigheter med frister. Synlighet, transparens viser klare avhengigheter mellom fag og ulike leverandører, som igjen medføre bedre tverrfaglighet, oversikt og redusert risiko for byggherren ved å sikre både kvalitet i løsninger og byggbarhet. Gjennom samhandlingen identifiserer en de gjensidige avklaringsbehovene på tvers av de tekniske fagene og med brukerne.

Det gode samarbeidet i samspillsfase 1, har medført at byggherren inkludert brukergruppen, har fått stor grad av påvirkningsmulighet. Det er og har vært et godt arbeidsklima i prosjektet. Prosjektets erfaringer er blitt trukket frem som et eksempel på hvordan digitale verktøy/VDC-prosjekter skal gjennomføres under universitets-undervisningen ved NTNU.

Status tidligere vedtak

I tråd med vedtak i Kommunestyret 10.12.2020 sak 139/2020, er det iverksatt arbeider tilknyttet utomhus, fase 1 av samspillsentreprisen og etablering av brønnpark. Status i dette arbeidet beskrives i det følgende under hver sin overskrift med illustrasjoner.

Entreprise A - Totalentreprise Utomhus - ØST

Byggetrinn 1 i entreprise A vil pågå ut juni 2021. Dette er noe bak den opprinnelige fremdriftsplanen, som knyttes til utfordringer ifm. koronarestriksjoner (bl.a. stengt riksgrense). Koordinerende tiltak er iverksatt slik at samspillsentreprenørens fremdrift ikke vil bli nevneverdig påvirket av dette.

Sprengningsarbeider er 90% fullført. Gjenstående sprengingsaktivitet er teknisk tilførselsgrøft mellom Kjærlighetsstien og opp til Helsehuset, samt volum for nytt kjellerareal på ca. 80 m². Betongarbeider går iht. plan, 70% av planlagte aktiviteter er utført. Gjenstående betongaktiviteter er i hovedsak påstøp i øvre parkeringsplan, støttemurer langs tomtegrensen og en kjelleretasje under tilbygg nordvest. Parkeringsanlegget vil stå klart for tilrigging av samspillsentreprenøren ultimo mai iht. samspillsentreprenørens kontrakt.

Det gjennomføres ukentlige vernerunder, byggemøter, samt tett oppfølging av utførelse på byggeplassen mtp. kvalitet, HMS, fremdrift og økonomi. Brukerne holdes løpende informert om status på fremdrift, og evt. løsningsavklaringer tas opp i form av brukermedvirkning.

Samtlige fag er ferdige med detaljprosjekteringen med unntak av kjellerprosjekteringen, og gjenstående prosjekteringsarbeider vil være som-bygget tegninger og annen FDV-dokumentasjon. Totalentreprisens byggetrinn 2 vil pågå juni/juli 2022, og koordineres tett med samspillsentreprisens arbeider. Byggetrinn 2 vil primært være overflatearbeider, vegetasjonsarbeider, og lignende som ville kunne skades i samspillet gjennomføringsfase.



Entrepriise B - Samspillsentreprise for selve bygget - NCC

Samspilletts første fase (detaljert forprosjekt) har pågått mellom januar-april 2021, og er ferdigstilt pr. 30/4-21. Det har pågått en involverende brukerprosess i samarbeid med samspillsentreprenør, tekniske underentreprenører, prosjekteringsgruppe, samt opp mot relevante byggherrestyrte sideentrepriser. I fase 1 har det blitt gjennomført ukentlige digitale koordineringsmøter med samtlige prosjektdeltakere til stede for å sikre omforente prosjektavklaringer. Her har brukerrepresentant (prosjektleder for tjenestene ved Helsehuset) vært fast deltaker. I tillegg har det blitt avholdt løpende særmøter etter behov, hvor alle involverte fag har deltatt. Disse

arbeidene har pågått iht. plan. Prosjektet har blitt godt koordinert mellom NCC og Halden kommune, og samarbeidet har fungert meget godt.

Under fase 1 har prosjektet åpnet enkelte konstruksjonselementer i bygget for å kontrollere arkivtegninger opp mot faktiske forhold, og dermed redusere risiko i fase 2. Prosjektet har i tillegg forbedret og utviklet løsninger som kommer ansatte og pasienter til gode, som bl.a. flytting av avfallssjakter og oppgradering av 5. etasje.

I samspillet fase 2 vil prosjektet detaljere ut alle løsninger, starte riveprosessen, og utføre samtlige rehabiliterings- og tilbyggsarbeidene. Fase 2 er planlagt med oppstart rivearbeider 1/6-21, parallelt med detaljprosjektering og rehabiliteringsarbeider frem til overlevering 1/7-22, og innregulering frem til 30/8-22. Innflytting kan starte i september 2022. Nøyaktig innflyttingstidspunkt er ikke bestemt og vil måtte foregå over flere uker.



Etablering av brønnpark

Boring av energibrønner har forsinket prosjektet grunnet en periode med stengt riksgrense (svensk entreprenør), men pågår for fullt og er utenfor kritisk linje på fremdriftsplanen. Boring går etter revidert plan, og nærmer seg ferdigstillelse. Rørarbeider med montasje av samlekommer pågår. Rør fra samlekommene vil føres inn i ny varmesentral i ny kjeller under tilbygg nordvest. Grønn, fornybar energi vil konverteres til varme og kjøling i varmesentralen, og fordeles ut i bygget etter behov koblet opp mot byggets automasjonsbaserte sentrale driftsanlegg.

Arbeidene tilknyttet boring, utvendig rørlegging, grunnarbeider, samt etablering av kjeller ligger i totalentreprenørens arbeid, mens de innvendige arbeidene som etablering varmepumpe, rørføringer, reservekraft og liknende gjennomføres av samspillsentreprenøren. Disse arbeidene koordineres av Halden kommune.



Protokolltilførsel

Under kommunestyret 10.12.20 ble det gjort en protokolltilførsel fra Rødt vedr. oppfølging av kontraktsparter mtp. bruk av faglærte, krav til tarifflønn (også for underentreprenører), og lignende. Dette er kontrollert i totalentreprisen, og vil løpende kontrolleres under samspillsentreprisens utførelsesfase med nye aktører.

Status fra driftsplanleggingen

Nytt driftskonsept som planlegges inn i nytt helsehus - Aktivitetsbaserte arbeidsplasser.

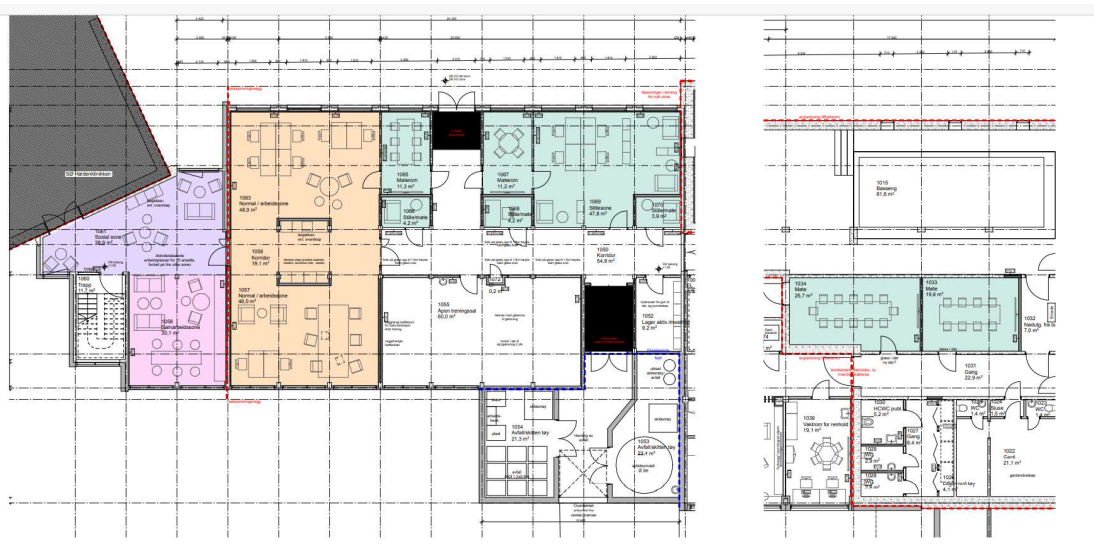
Beskrivelse av konseptet som er valgt for helsehuset

Konseptet Aktivitetsbaserte arbeidsplasser inkluderer alle ansatte som har arbeidssted/tilhørighet til 1. etasje på helsehuset. Dette gjelder Avdeling for aktivitet og mestring, renholdsoperatører, enhetsleder, fag- og kvalitetsrådgiver, saksbehandlere og kommuneoverleger.

Det er totalt 46 ansatte som jobber i ulike stillingsstørrelser og type arbeid som utføres.

Lokalene i 1. etasje på helsehuset går over 396 m2 og vil bli inndelt i soner for ulikt type arbeid:

- Normal arbeidssone: For ordinært kontorarbeid (aprikos/gul farge i figuren under).
- Stillesone: For ordinært kontorarbeid hvor stillhet er nødvendig – enten på cellekontor eller i et rom med flere kontorarbeidsplasser (lys grønn farge).
- Samarbeidssone: For møtevirksomhet, gruppeaktivitet, kreativitet og idemyldring (rosa).
- Sosial sone: kollegialt treffpunkt (lys lilla).



Figur: Første utkast til planløsningen for aktivitetsbaserte arbeidsplasser på helsehuset.

Involvering og medvirkning av de ansatte.

En aktivitetsbasert arbeidsplass er mer et endringsprosjekt enn det er et innredningsprosjekt. Innføringen av konseptet vil medføre at de ansatte blir utfordret på å gjøre den samme jobben, men på en ny måte. Målet er ikke å tvinge ansatte ut av kontorene sine for å sitte så nært naboen som mulig på fargerike stoler, omgitt av sittegrupper og stillerom. Det er i realiteten en ny måte å jobbe på, med større fokus på blant annet samarbeid og deling, enn man klarer å få til i de tradisjonelle kontorløsningene med faste plasser i åpne landskap og/eller cellekontorer. Det vil være viktig for prosjektet at aktivitetsbaserte arbeidsplasser evner å støtte de ansattes behov og arbeidsstil, enten de trenger ro og konsentrasjon eller et sted for samarbeid.

Prosjektledelsen og ansatte/tillitsvalgte er i gang med å kartlegge organisasjonens måte å arbeide på. Når er ansatte til stede på kontoret og hva slags type arbeid utføres? Kartleggingen er viktig for beregningen av størrelsen på de ulike sonene. Hvor mange ansatte trenger stillesone og til hvilke tidspunkt? Hvor mye gruppevirksomhet i forhold til behov for kontorarbeid ved pc? Arbeidet vil bli fullført i samarbeid med arkitekt og interiørarkitekt i samspillsfase 1.

Aktivitetsbasert arbeidsplass er ikke cellekontor eller kontorlandsskap. Det er et konsept som tar høyde for at personer har behov for ulike arbeidssituasjoner ut fra deres personlige behov og behov gjennom dagen. For å møte dette går det bort fra faste kontorplasser, til soner som kan møte de ulike behovene. Bevegelsen det medfører har vist å gi gode effekter. De steder som har innført denne løsningen kan melde om mindre behov for tilrettelegging, lavere sykefravær, færre belastningsskader og positiv utvikling på arbeidsmiljø. Konseptet er relativt nytt, men det er innhentet informasjon fra steder som har etablert konseptet.

Brukerrådet – viktig samarbeidspartner for helsetjenestene på helsehuset

Helsehuset etablerte et eget Brukerråd i slutten av 2019. Representantene som har sagt seg villig til å delta er fra lokale organisasjoner og råd i tillegg til enhetsleder, avdelingsleder og fag- og kvalitetsrådgiver. Målet for rådets funksjon er å sikre brukermedvirkning, sikre kommunikasjon og sikre kvalitet i tråd med brukerperspektivet. Brukerrådet møtes 2-4 ganger per år.

Saksopplysninger

Redegjørelse for eventuelle arbeider i 5. etasje

I forbindelse med utarbeidelse av søknad til husbanken og påfølgende tilsagn om investeringstilskudd datert 26. juni 2019, ble det fra Husbanken sin side ikke gitt godkjenning for å søke om tilsvarende tilskudd for 5 etasje. Dette var begrunnet i allerede husbankfinansiering av 5.etasje når denne ble bygget i 2000, og til avskrivningsperioden på 20 år. 5.etasje har derfor tidligere ikke vært del av rehabiliteringsprosjektet P3034 Nytt helsehus.

Halden kommune kontaktet likevel Husbanken i fjor høst og forhørte seg om mulighet for å søke om investeringstilskudd for 5 etasje når avskrivningsperioden var over (januar 2021). Forespørsel ble formelt sendt inn og foreløpig svarbrev fra husbanken datert 29. januar 2021, foreligger med deres referanse 2021/2502-3 538.1.

Som et resultat av samspillsfase 1 med NCC, har prosjektet blitt tilført mange gode og fordelaktige løsninger for større omgjøringar som bør videreføres opp i 5.etasje. Ved å oppgradere 5. etasje, vil kommunen oppnå effekten av økt levetid på hele bygget.

Det er positiv dialog med Husbanken om alternativet at de dekker 55% av investeringer innenfor godkjente velferdstiltak. Husbanken har akseptert følgende velferdstiltak for 5 etasje:

- Fullsprinkling av alle rom i etasjen
- Etablering av avfalls- og skittentøys-sjakt
- Digital legemiddelhåndtering
- Hospital IT løsning (pasientvarslingssystem)
- Medisinsk oksygen i 6 rom
- Vendbare toaletter med hev og senk, samt utskifting av alt utstyr i bad på pasientrom, som medfører totalrenovert bad.
- Nytt fellesareal/stue i sydenden.

Det er for Halden kommune av stor betydning å utnytte muligheten til å få en delfinansiering fra Husbanken i dette prosjektet også for 5.etasje. Av de aktuelle velferdstiltakene, er allerede vesentlige tekniske grunninvesteringer tatt for resten av bygget. Ved å gjøre denne oppgraderingen av 5.etasje får kommunen en økonomisk gunstig rehabilitering i samme byggeperioden som resten av helsehuset rehabiliteres. Det vil være betydelig dyrere å gjennomføre denne oppgraderingen senere med full drift i Helsehuset.

Etasjen er allerede 20 år gammel og lokalene bærer preg av slitasje og byggetekniske forhold som ikke etterkommer dagens krav til en helseinstitusjon.

Tiltakene i 5.etasje gir en rekke oppgraderinger som prosjektet anbefaler. Punkter som er markert med grønt, delfinansierer Husbanken med 55% av kostnadene.

- **Å etablere nytt og heldekkende sprinkleranlegg i 5. etasje.**
 - Brannsikkerheten blir hevet til samme nivå som 1-4.etasje. Dette medfører at all nedsenket himling må rives i etasjen. Når himlingen er fjernet vil det være mye enklere å komme til for å få kablet etasjen og enklere å etablere blant annet brannvarslingssystem, nye lamper i fellesarealer, kabling og installering av nødvendig infrastruktur til Hospital IT-løsningen samt TV/IPTV løsninger. Medisinsk oksygen vil da også kunne etableres skjult over himling i alle fellesarealer. Alt dette er tunge investeringer som vil være svært lønnsomme å

inkludere i prosjektet.

Etableringen av heldekkende sprinkleranlegg i 5.etasje er et brannteknisk krav og en nødvendig oppgradering som har kommet frem i samspillsfasen.

▪ Etablering av avfalls- og skittentøyssjakt

- Sparer tid og fysisk slitasje for helsepersonellet i denne etasjen.
- Imøtekommer krav om kildesortering fra næringsbygg i 2023.

▪ Digital legemiddelhåndtering

- Reduksjon av medikamenter på lager, pasientsikkerhet settes i høysetet - mål om 0 feil/avvik, automatisk bestilling mot apotek. Anbefales også for denne avdelingen.

▪ Hospital IT pasientvarslingssystem i 5.etg

- Pasientvarslingssystemet oppgraderes til det samme som brukes i 2-4.etasje.
- Systemet innlemmes med callingen ved hovedinngang og forvarsel på brannalarm. Begge disse funksjonene vises på helsepersonellets smartvakt-telefon (mobiltelefon).

▪ Medisinsk oksygen i 6 pasientrom i 5.etg

- Viktig behandlingstiltak ved oksygenmangel.
- Erstatte støyende oksygenkonsentratorer.

▪ Oppgradering av alle pasientbad i 5.etasje.

- Pasientbadene er slitt og HCWC står i 16 av de 20 badene uhensiktsmessig plassert med tanke på kunne gi best mulig adkomst i pleiestilling. Husbanken har i senere tid godkjent en løsning med vendbare hev- og senkbare toaletter. Husbanken kan godkjenne slike løsninger i trange HCWC bad og kan dekke 55% av kostnad med oppgradering.
- 20 år gamle bad blir oppgradert til ny standard.
- Badene er små og med vendbare toaletter forbedres den ergonomiske arbeidsstillingen for helsepersonellet.
- Muliggjør pleiestilling fra begge sider.
- Bedre hygiene og tilværelse for pasientene.

▪ Etablering av nytt fellesareal – stue i sydenden på 5.etasje.

- Husbanken har godkjent å delfinansiere nytt fellesareal/stue i 5.etasje. Dette arealet har blitt benyttet som vaktrom/samtalerom.

▪ Digital lagerstyring i 5.etg

- Oppgraderes til samme system som 2-4.etg.
- Reduserer lagerbeholdning og dermed lavere kostnader. Enklere bestilling til grossist som gir tidsbesparelser. Frembringe rapporter med reell forbruksstatistikk.

▪ TV/IPTV løsning pr rom

- Informasjonsskjermer i fellesareal.
- Forenkler ordning med TV-abonnement

▪ Kvalitetssystem for renholdet.

- Digital styring og kvalitetssikring av daglig og periodisk renhold og vedlikehold av bygningsmassen.
- Varme eller kjøling av ventilasjonsluft 5. etg.
 - Planen har vært å beholde eksisterende ventilasjonsanlegg i 5. etasje. Det har i samspillsfasen blitt avdekket at ventilasjonsaggregat for 5. etasje må byttes blant annet for å komme ned med sjakter og kunne løse helheten ned til og med 1. etasje i Helsehuset. Dette medfører bygningsmessige inngrep som ikke tidligere har vært inkludert i prosjektet.
 - Nytt ventilasjonsaggregat i 5. etasje som er integrert med resten av bygget.
 - Som et resultat av vedtaket om å etablere energibrønner vil det av miljøhensyn og driftshensyn være lønnsomt å benytte frikjølingskapasiteten fra energibrønnene til å kjøle Helsehuset om sommeren i tillegg til å gi varme i den kalde årstiden gjennom ventilasjonsluften. Dette medfører at vi legger energibrønn-sentralen i kjeller og helt opp i teknisk rom i 6. etasje inn i de nye ventilasjonsaggregatene som skal plasseres der.
Etableringen er et bygningsteknisk krav og en nødvendig oppgradering som har kommet frem i samspillsfasen.
- Overflatebehandle alle dører, vegger og tak i pasientrom. Alle vegger og vinduer, belistning i fellesareal.
 - Oppgradering av lokalene etter slitasje over 20 år.

Vurderinger

Siste budsjettendring på 226 MNOK som ble vedtatt i Kommunestyre den 10.12.2020 i sak 139/2020, forutsatte at det ikke skulle gjøres andre tiltak i 5. etasje enn hva som var absolutt nødvendig med tanke på forskriftskrav.

Underveis i samspillet fase 1 hvor bygget er gjennomgått og sett opp mot eksisterende plantegninger, samt fjernet himling og flater for å avdekke hva som ligger bak, har vi avdekket at omfanget av bygningsmessige inngrep i 5. etasje er større enn tidligere antatt. Ved oppgradering av eldre bygg vil det alltid være risiki for at arbeidets art endrer seg ettersom byggets kvaliteter kommer til syne. En samspillsfase er nettopp for å få avdekket alle forhold og prosjektere nødvendig arbeider. Dette er årsaken til at endelig kostnadsramme først foreligger når samspillsfase 1 er gjennomført. Det anses samtidig å gi den beste prisen på prosjektet, i motsetning til en totalentreprise hvor risiki for dette må prises inn fra entreprenør og normalt blir langt høyere da det må tas hensyn til alle eventualiteter. Alternativet er ordinær entreprisekontrakt hvor overraskelsene prises fortløpende. Dette medfører ofte langt mer fordyrende tiltak enn at det avdekkes tidlig slik som nå.

Underveis i samspillet fase 1, har vi avdekket at omfanget av bygningsmessige inngrep i 5. etasje er større enn tidligere vurdert.

Målsummen i samspillskontrakten har øket med totalt 22,5 MNOK eks.MVA. Forklaringene til dette ligger blant annet i at det blir større inngrep i 5. etasje enn tidligere vurdert, noe vi først har avdekket ifm detaljundersøkelser. Blant annet mer omfattende ombygging av ventilasjon, ombygging av strømnnett tfra 230V til 400V, sikringstiltak ifm sjakter er omfattende pga den lave netto takhøyden i Helsehuset og betongdekkenes konstruksjon. I tillegg er areal på tilbygg

nordvest økt pga avfallssjakt, ny varmesentral i kjeller og reservekraftanlegg. Andre forhold er prisøkning 2020-2021 3,3%

Prosjektet vurderer at det er 2 løsningsalternativer:

1. Å øke netto investeringsramme med 22,99 MNOK eks.mva. i samsvar med samspillsentreprisen fase 1, inkludert oppgradering av 5. etg.
2. Å øke netto investeringsramme med kr. 22,1 MNOK for å gjennomføre oppgradering uten 5. etg.

Det som skiller løsningene, er å gå for beskrevet rehabilitering av 5.etasje eller kun absolutt nødvendige arbeider med tanke på forskriftskrav.

Løsningsalternativene beskrives i det følgende under hver sin overskrift og tallene er satt inn i tabellform for å synliggjøre differansen mellom alternativ 1 og 2.

Beskrivelse av løsningsalternativer

Løsningsalternativ 1: Gjennomføre rehabilitering etter opprinnelig plan med samtidig oppgradering av 5. etasje

Ved å gjøre oppgraderingen av 5.etasje som er beskrevet ovenfor, vil kommunen få en økonomisk gunstig rehabilitering i samme byggeperioden som resten av helsehuset rehabiliteres.

Ved å oppgradere 5. etasje for 23 MNOK eks mva, vil dette gi et investeringstilskudd fra Husbanken i størrelsesorden ca 13,3 MNOK. Samt effekten av allerede investerte midler i teknisk infrastruktur i bygget, som er inkludert i målsummen. Dette reduserer nettokostnaden for 5. etasje med ytterligere ca 8,8 MNOK.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Alternativ 1: Inkludert oppgradering av 5. etasje	
Beskrivelse	Sum eks. mva.
Bevilget totalbudsjett HK	181 200
Husbankfinansiering hovedprosjekt (inkl mva)	-82 080
Sum finansiert av HK	99 120
Oppgradering 5 etasje merkostnad	23 006
Husbankfinansiering (inkl mva)	-13 307
Sum finansiert av HK for oppgradering av 5. etasje	9 699
Samspill revidert målsum	22 500
Reduksjon målsum v/oppgradering av 5 etasje	-8 800
Sum finansiert av HK	13 700
Avsetninger og Kuttliste:	
Garantiavsetning	2 000
Fjerne 2 møterom i tilfluktsrom	-400
Sum	1 600
Samlet finansiering HK	124 119
Bevilgning HK (181200-80000)	101 120
Revidert behov finansiering HK	22 999
Revidert samlet totalbudsjett	

Vurdere driftsmessige forhold:

- Summen av alle beskrevne tiltak i 5.etasje vil gi en positiv helseeffekt for pasientene, samt tidsbesparende og helsefremmende arbeidsforhold for ansatte.
- Tiltakene vil gi en besparelse av fremtidig drift og vedlikehold av 5.etasje.

Alternativ 2: Gjennomføre rehabilitering etter opprinnelig plan uten samtidig oppgradering av 5.etasje.

Dette alternativet beskriver økonomien ved å gjennomføre rehabilitering etter opprinnelig plan.

Målsummen ved alternativ 2 vil være uendret sammenliknet med alternativ 1. Dette alternativet tilfører ikke nevneverdig økt oppgradering av 5.etasje, kun tiltak som er absolutt nødvendig med tanke på forskriftskrav.

Uten oppgradering av 5.etasje, vil Halden kommune i tråd med entreprisens nye vurdering likevel måtte øke lånerammen med ytterligere 22,1 MNOK.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Alternativ 2: uten oppgradering av 5. etasje	
Beskrivelse	Sum eks. mva.
Bevilget totalbudsjett HK	181 200
Husbankfinansiering hovedprosjekt (inkl mva)	-82 080
Sum finansiert av HK	99 120
Oppgradering 5 etasje merkostnad	0
Husbankfinansiering (inkl mva)	0
Sum finansiert av HK for oppgradering av 5. etasje	0
Samspill revidert målsum	22 500
Reduksjon målsum v/oppgradering av 5 etasje	0
Sum finansiert av HK	22 500
Avsetninger og Kuttliste:	
Garantiavsetning	2 000
Fjerne 2 møterom i tilfluktsrom	-400
Sum	1 600
Samlet finansiering HK	123 220
Bevilgning HK (181200-80000)	101 120
Revidert behov finansiering HK	22 100
Revidert samlet totalbudsjett	

Samlet vurdering i tabellform:

Oversikt kostnader pr m2:		
Beskrivelse av alternativ	Netto investerings kostnad/m2	Brutto kostnad/m2
Vedtatt budsjett 10/12-2020	17 428	39 006
Areal som rehabiliteres/oppgraderes = 5807m2		
Alternativ 1: inkludert oppgradering 5. etasje	16 916	37 396
Areal som rehabiliteres/oppgraderes = 7337m2		
Alternativ 2: uten oppgradering av 5. etasje	20 036	41 729
Areal som rehabiliteres/oppgraderes = 6150m2		
Forklaring netto investerings kostnad = Total brutto kostnad fratrukket mva og tilskudd		

Forankring i bærekraftsmålene

Dette prosjektet har forankring i flere av FNs bærekraftsmål. Se eget felt nedenfor.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Prosjekt Halden helsehus er også forankret i flere av målområdene i samfunnsplanen:

- Helsehuset sikrer arbeid til mange innbyggere.

- Helsehuset skal være et kompetansesenter for innbyggere og øvrige kommunale helsetjenester.
- Helsehuset bygges med fokus på gode klima- og miljøtiltak.
- En kommune det er godt å bo i – Leve hele livet er en nasjonal strategi som er sentral for helsehusets tjenesteyting.
- Halden kommune har søkelys på at fremtidens helsetjenester møtes med evne til omstilling og innovative løsninger.

De alternative løsningene for rehabilitering av helsehuset realiserer mål i blant annet Miljøplan (avfallssystem, kildesortering og materialvalg i bygget) og Kommuneplanen (arealeffektive bygg).

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektørens innstilling; Løsningsalternativ 1:

Arbeidet med rehabilitering av 5. etasje iverksettes.

Netto Investeringsramme 124,1 MNOK i samsvar med samspillsentreprisen fase 1 anbefales vedtatt.

Det er for Halden kommune av stor betydning å utnytte muligheten til å få en delfinansiering fra Husbanken i dette prosjektet også for 5. etasje. Av de aktuelle velferdstiltakene, er allerede vesentlige tekniske grunninvesteringer tatt for resten av bygget. Ved å gjøre denne oppgraderingen av 5. etasje får kommunen en økonomisk og miljømessig gunstig rehabilitering i samme byggeperioden som resten av helsehuset rehabiliteres. Det vil være betydelig dyrere å gjennomføre denne oppgraderingen senere med full drift i Helsehuset.

Utsendte vedlegg

Medsaksbehandlere

Navn:	Adm.enhet:	Bidrag til saken:
Anne Grethe Berg	Enhet Helsehus	Driftsmessige forhold
Stian Kristiansen	Eiendom	Byggeleder

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

3 GOD HELSE 	Målsetting med det nye helsehuset er å yte rett behandling, på rett sted, til rett tid og nærmest mulig hjemmemiljøet. Kommunen skal yte mer omfattende øyeblikkelig-hjelp-tjenester. Større søkelys på forebygging, behandling og rehabilitering. Kommunen skal yte kostnads- og ressurseffektive tjenester med fokus på forebygging, tidlig innsats og mestring for bærekraftige fremtidige helsetjenester. Helsehuset skal legge til rette for endring for å bedre samarbeid og samhandling.
4 GOD UTDANNING 	Prosjekt nytt helsehus satser på digitale systemer og kompetanse som underbygger opplæring av nytt helsepersonell.
6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD 	Rehabilitering av bad og sanitære fasiliteter.
7 REN ENERGI FOR ALLE 	Prosjektet satser på energibrønnpark, nytt ventilasjonssystem, ladeplasser og parkeringsplasser for el-biler og digitale løsninger – sparer papir. Sparer energi på å rehabilitere gammelt bygg istedenfor å bygge nytt. Effektiv håndtering og logistikk av matproduksjon og avfallshåndtering inklusive sjaktsystem.
8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST 	Helsehuset er en stor arbeidsplass i Halden kommune som sikrer trygg inntekt for de ansatte. Helsehuset er en arbeidsplass som inkluderer nye innbyggere med annen nasjonalitet.
9 INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR 	Infrastruktur, teknologi og innovasjon anses som drivere til å løse miljømessige utfordringer.
10 MINDRE ULIKHET 	Helsehuset bygges for lik tilgang på helsehjelp med universelt utformet bygg. Lokalt bedre helsetjeneste i kommunen og bedre samhandling med Sykehuset Østfold.
11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN 	Helsehuset bygges etter prinsipp om universell utforming.
12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON 	Logistikksystem for å redusere bestilling, lagring og forbruk av medisinsk forbruksmateriell, mathåndteringen endres med lokal håndtering av matsvinn og oppvask, Helsehuset skal behandle og kildesortere avfall lokalt i større omfang.

13 STOPPE KLIMAENDRINGENE 	<i>Går over fra oppvarming med fossil brensel til bergvarme.</i>
---	---