

Spørsmål 185 (2020) fra Kristin Løvaas Gjerde (FRP): Prisestimatet for Krokstad sykehjem

Til:	Ordfører	Dato:	26.10.2020
Fra:	Kristin Løvaas Gjerde (FRP)	Saknr:	19/00066-204
		Deres ref:	

Til stor overraskelse for politikerne har prisestimatet for Krokstad sykehjem økt betraktelig etter kommunesammenslåingen. Mens man i gamle Nedre Eiker jobbet ut ifra et anslag på omlag 500 millioner for 100 plasser - i tråd med statens estimater med 5 millioner per sykehjemsplass - har anslaget nå økt til over 1000 millioner.

Spørsmålene er derfor som følger:

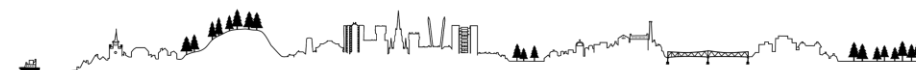
- Hva er de fordyrende elementene som ikke ble kjent før etter kommunesammenslåingen?
- Hvordan kan man oppnå en pris som ligner mer på gamle Nedre Eiker - og statens - estimater?
- Hva er forskjellen på å bygge etter gjeldende standard og posisjonens nye krav til formålsbygg?
- Hva vil prisen på nytt sykehjem i NE bli netto med de to ulike standardene?

Svar

Drammen Eiendom KF :

- Hva er de fordyrende elementene som ikke ble kjent før etter kommunesammenslåingen?
 - Juni 2019: Tidligere kommunestyre i Nedre Eiker vedtok føring på planlegging av 128 plasser
 - Sept. 2019: Skisseprosjektrapporten var ikke ferdig gjennomarbeidet i september 2019, så det ble laget et grovt kostnadsestimat på kr. 876 mill. inkl. mva. basert på nøkkeltall pr kvadratmeter til bruk inn i økonomiplanarbeidet for ØKP.
 - Styringsgruppa, ønsket en vurdering av å løse deler av parkeringsbehovet i kjeller.
 - Estimater fra september 2019 ble brukt videre inn i budsjettet for nye Drammen, da uten nevnte kjelleretasje, og miljø ambisjoner i skisseprosjektet var Plusshus og Bream sertifisering. Massivhus og fossilfrie byggeplasser og var da ikke medregnet.
 - Administrasjonen jobbet videre med skisseprosjektet og innarbeidet de nye føringene fra styringsgruppa, (kjelleren).
 - Desember 2019: Kommunestyret i Nye Drammen vedtar nye miljøambisjoner som deretter innarbeides i skisseprosjektet.
 - Mars 2020: De nye miljøambisjonene er innarbeidet i skisseprosjektet i tiden framover til 1. tertial 2020. Detaljeringsgrad og kvalitetssikring av prisestimat er gjennomført slik at en nærmer seg kvaliteten på et forprosjektnivå.

Styring og eierskap



- Hvordan kan man oppnå en pris som ligner mer på gamle Nedre Eiker - og statens - estimater?

Svar: Det kan gjøres flere reduksjoner i et så omfattende byggeprosjekt, bla. ved å gå gjennom føringene for prosjektet, som for eksempel:

- Reduksjon av antall sykehjemsplasser
- Reduksjon i miljøambisjoner
- Bygging etter minimumskrav beskrevet i Teknisk forskrift av 2017. Det kan bla. innebære å ikke bygge massivtre eller plusshus eller andre energieffektive løsninger
- Ikke bygge kjeller med plass til parkering og avfallshåndtering
- Redusere kvalitet og funksjoner på uteområdet
- Redusere funksjoner og velferdstilbud i sykehjemmet, som f.eks base til hjemmetjenesten, kontor for sykehjemslege, dagsenterplasser, storkjøkken, frisør og fotpleier
- Redusere byggets estetiske og kunstneriske uttrykk

- Hva er forskjellen på å bygge etter gjeldende standard og posisjonens nye krav til formålsbygg?

Svar: Det er i hovedsak energiforbruk og «miljøfotavtrykk».

- Hva vil prisen på nytt sykehjem i NE bli netto med de to ulike standardene?

Svar: Det er ikke gjort beregninger av hva som vil være differansen mellom «gjeldende standard» som er Teknisk forskrift av 2017, og Drammen kommunes vedtatte miljøambisjoner med bla. massivtre og plusshus. Beregningene som er gjort viser differansen mellom nøkkelstallanalyse på føringer lagt av tidligere Nedre Eiker kommune, og et godt gjennomarbeidet prosjekt der også nye føringer for kjeller og miljøambisjoner er medtatt.

Vi ønsker også å gjøre oppmerksom på at noe av merkostnaden på miljøambisjoner er at de har kommet inn sent i planlegging og da medfører endringer som har kostnadskonsekvenser som er høyere enn om de hadde blitt tatt inn tidligere i prosjektet.

ALLE TALL I MILL, INKL MVA			
Kostnadsart	NEK prognose medtatt i ØKP	DEKF / Bygganalyses prognose meldt inn i 1. tertial 2020	
Byggekostnad	765		921
Tillegg for:			
Massivtre			51
Plusshus	59		35
Fossilfri byggeplass			11
Breeam			3
Rekkefølgekrav	52		30
Sum	876		1051

NB! Prisstigning frem til byggestart og under byggetiden er ikke inkludert (ca. 2-3% pr. år).

Prognosen fra NEK var basert på nøkkeltall pr kvadratmeter og priser pr. august 2019

DEKF/Bygganalyse sin kalkyle er basert på et videre gjennomarbeidet forprosjekt pr mars 2020

- **Prosjektets fremdrift.**

Prosjektet er kommet så langt i prosjektering at det kan innplasseres som et forprosjekt, hvor neste beslutningspunkt blir KS2/BP3. Ref. Reglement for investeringsprosjekter vedtatt av Drammen Kommune i forbindelse med Økonomiplan 2020/23.

Byggetid estimeres til ca. 2 og et halvt år fra endelig vedtatt prosjekt.

Prosjektet vil bli justert i forhold til kommunestyrets vedtak i sak 0110/20 Investeringsrammer og prioriteringer i økonomiplanarbeidet, med hensyn på at krav om massivtre for dette prosjektet utgår.

Videre vil kommunestyret få hele prosjektet som egen sak der den endelige kostnadsrammen og kvalitetsnivå besluttes. I forkant av kommunestyresaken skal det gjennomføres en ekstern kvalitetskontroll (KS2 i ht Reglement for investeringsprosjekter).

Det forventes at denne saken kan ferdigstilles til mars/april 2021. Der tar kommunestyret stilling til kostnader og kvalitet.