

Saksbehandler: Eivind Halvorsen
Telefon:
Eiendomsforvaltning

Gbnr 24/5 Hjemseveien 7 - Gipø Vest konseptstudium / tidlig forprosjekt

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	21.11.2018	291/18
Formannskap	28.11.2018	202/18
Kommunestyret	12.12.2018	157/18
Eldreråd	28.01.2019	007/19
Hovedutvalg for helse	30.01.2019	005/19

Rådmannens innstilling

- a. Konseptstudium/tidlig forprosjekt for hovedombygging Gipø Vest godkjennes
 - b. 1.etasje: Dagsenter, kafe, helsereelatert utleie & apotek/dagligvare/butikk el.
 - c. 2. etasje: Omsorgsleiligheter og stuer.
 - d. 3.etasje: Omsorgsleiligheter og stuer.
 - e. Kjeller: Nærarkiv, lager, tekniske rom, renhold, kontorer, bomberom og aktivitetsrom dagsenter mm.
 - f. Det etableres parkeringsanlegg for ca. 70-p-plasser i 2 etasjer. 2.etasje er parkering i friluft uten tak over. 1.etasje vil primært benyttes til kommunale tjenestebiler. Nødvendig utvidelse av adkomstvei fra Hjemseveien.
 - g. Det delegeres myndighet til rådmann til å foreta mindre endringer på planene. Vesentlige endringer skal forelegges formannskapet til behandling.
1. Prosjektet kontraheres som totalentreprise. Seriøsitetsbestemmelsene medtas som supplement til kommunens administrative retningslinjer for samfunnsansvar. Det delegeres myndighet til rådmannen til å inngå kontraktsavtaler for byggeprosjektet som helhet, samt valg av aktuell anskaffelsesprosedyre.
 2. Budsjettmessige konsekvenser innarbeides i økonomiplanen for 2019-2021. Det delegeres myndighet til rådmann til å inngå opsjoner innenfor rammene av prosjektet.
 3. Fremdriftsplanen for prosjektet godkjennes.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saken.

Hovedutvalg for kommunalteknikk 21.11.2018:

Behandling:

Uttalelse fra Eldrerådet datert 20.11.2018: Eldrerådet ber om at ideelle organisasjoner gis tilgang til lokaler i bygget. Det vises til tidligere innspill i saken gjennom dialogmøtet 8/10.

Virksomhetsleder for Eiendomsforvaltningen A. Bjerknæs holdt en orientering i saken

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Protokolltilførsel fra T. Kalheim (FRSV): Det må etableres en tilfredsstillende løsning for kollektiv trafikk til Gipø ved ny dialog med VKT/evt. Røde Kors bringetjenester.

HFK- 291/18 Vedtak:

1. a) Konseptstudium/tidlig forprosjekt for hovedombygging Gipø Vest godkjennes
 - b) 1.etasje: Dagsenter, kafe, helse relatert utleie & apotek/dagligvare/butikk el.
 - c) 2. etasje: Omsorgsleiligheter og stuer.
 - d) 3.etasje: Omsorgsleiligheter og stuer.
 - e) Kjeller: Nærarkiv, lager, tekniske rom, renhold, kontorer, bomberom og aktivitetsrom dagsenter mm.
 - f) Det etableres parkeringsanlegg for ca. 70-p-plasser i 2 etasjer. 2.etasje er parkering i friluft uten tak over. 1.etasje vil primært benyttes til kommunale tjenestebiler. Nødvendig utvidelse av adkomstvei fra Hjemseveien.
 - g) Det delegeres myndighet til rådmann til å foreta mindre endringer på planene. Vesentlige endringer skal forelegges formannskapet til behandling.
-
1. Prosjektet kontraheres som totalentreprise. Seriøsitetsbestemmelsene medtas som supplement til kommunens administrative retningslinjer for samfunnsansvar. Det delegeres myndighet til rådmannen til å inngå kontraktsavtaler for byggeprosjektet som helhet, samt valg av aktuell anskaffelsesprosedyre.
 2. Budsjettmessige konsekvenser innarbeides i økonomiplanen for 2019-2021. Det delegeres myndighet til rådmann til å inngå opsjoner innenfor rammene av prosjektet.
 3. Fremdriftsplanen for prosjektet godkjennes.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saken.

Formannskap 28.11.2018:

Behandling:

Jørn Magdahl, Felleslista Rødt/SV fremmet Kalheims protokolltilførsel fra hovedutvalget:

"Det må etableres en tilfredsstillende løsning for kollektiv trafikk til Gipø ved ny dialog med VKT/evt. Røde Kors bringetjenester."

Hovedutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Protokolltilførselen følger saken til kommunestyret.

FS- 202/18 Vedtak:

1. a) Konseptstudium/tidlig forprosjekt for hovedombygging Gipø Vest godkjennes

- b) 1.etasje: Dagsenter, kafe, helsesrelatert utleie & apotek/dagligvare/butikk el.
- c) 2. etasje: Omsorgsleiligheter og stuer.
- d) 3.etasje: Omsorgsleiligheter og stuer.
- e) Kjeller: Nærarkiv, lager, tekniske rom, renhold, kontorer, bomberom og aktivitetsrom dagsenter mm.
- f) Det etableres parkeringsanlegg for ca. 70-p-plasser i 2 etasjer. 2.etasje er parkering i friluft uten tak over. 1.etasje vil primært benyttes til kommunale tjenestebiler. Nødvendig utvidelse av adkomstvei fra Hjemseveien.
- g) Det delegeres myndighet til rådmann til å foreta mindre endringer på planene. Vesentlige endringer skal forelegges formannskapet til behandling.

1. Prosjektet kontraheres som totalentreprise. Seriøsitetsbestemmelsene medtas som supplement til kommunens administrative retningslinjer for samfunnsansvar. Det delegeres myndighet til rådmannen til å inngå kontraktsavtaler for byggeprosjektet som helhet, samt valg av aktuell anskaffelsesprosedyre.
2. Budsjettmessige konsekvenser innarbeides i økonomiplanen for 2019-2021. Det delegeres myndighet til rådmann til å inngå opsjoner innenfor rammene av prosjektet.
3. Fremdriftsplanen for prosjektet godkjennes.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saken.

Protokolltilførsel fra Jørn Magdahl, Felleslista R/SV.

Det må etableres en tilfredsstillende løsning for kollektiv trafikk til Gipø ved ny dialog med VKT/evt. Røde Kors bringetjenester.

Kommunestyret 12.12.2018:

Behandling:

Jørn Fuglår, A foreslo å behandle saken i hovedutvalg for helse.

Det blir en orientering for hovedutvalget i første møte i 2019.

Tone Kalheim, Felleslista Rødt/SV opprettholder følgende protokolltilførsel:

"Det må etableres en tilfredsstillende løsning for kollektiv trafikk til Gipø ved ny dialog med VKT/evt. Røde Kors bringetjenester."

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

KS- 157/18 Vedtak:

1. a) Konseptstudium/tidlig forprosjekt for hovedombygging Gipø Vest godkjennes
 - b) 1.etasje: Dagsenter, kafe, helsesrelatert utleie & apotek/dagligvare/butikk el.
 - c) 2. etasje: Omsorgsleiligheter og stuer.
 - d) 3.etasje: Omsorgsleiligheter og stuer.
 - e) Kjeller: Nærarkiv, lager, tekniske rom, renhold, kontorer, bomberom og aktivitetsrom dagsenter mm.
 - f) Det etableres parkeringsanlegg for ca. 70-p-plasser i 2 etasjer. 2.etasje er parkering i friluft uten tak over. 1.etasje vil primært benyttes til kommunale tjenestebiler. Nødvendig utvidelse av adkomstvei fra Hjemseveien.
 - g) Det delegeres myndighet til rådmann til å foreta mindre endringer på planene. Vesentlige endringer skal forelegges formannskapet til behandling.
1. Prosjektet kontraheres som totalentreprise. Seriøsitetsbestemmelsene medtas som supplement til kommunens administrative retningslinjer for samfunnsansvar. Det delegeres myndighet til rådmannen til å inngå kontraktsavtaler for byggeprosjektet som helhet, samt valg av aktuell anskaffelsesprosedyre.

2. Budsjettmessige konsekvenser innarbeides i økonomiplanen for 2019-2021. Det delegeres myndighet til rådmann til å inngå opsjoner innenfor rammene av prosjektet.
3. Fremdriftsplanen for prosjektet godkjennes.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saken.

Protokolltilførsel fra Felleslista Rødt/SV:

Det må etableres en tilfredsstillende løsning for kollektiv trafikk til Gipø ved ny dialog med VKT/evt. Røde Kors bringetjenester.

Eldreråd 28.01.2019:

Behandling:

Ruth Martinsen foreslå følgende uttalelse:

"Saken tas til orientering."

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

ER- 007/19 Vedtak:

Saken tas til orientering.

Hovedutvalg for helse 30.01.2019:

Behandling:

Eldrerådets uttalelse ble sendt utvalgets medlemmer og referert i møtet.

Muctarr Koroma (KRF) fremmet følgende forslag til protokolltilførsel:

"Det bør sees på muligheter for å implementere konseptet «unge og gamle i samme hus» i det videre forprosjektarbeidet."

Jørn Fuglår (AP) fremmet følgende forslag til protokolltilførsel:

"En av medlemmene i hovedutvalg for helse bør være med i byggekomitéen"

Anders Mathisen (FRP) fremmet følgende forslag til protokolltilførsel:

«Færder FRP mener det er viktig med sentrumsutvikling på Borgheim for at det skal være attraktivt å bo på Gipø»

Tone Evy Kalheim (FRSV) fremmet forslag til protokolltilførsel:

"Hovedutvalg for helse må holdes orientert om drift og behov for bemanning av omsorgsboligene. Romprogrammene og leilighetenes funksjonalitet må være fleksible."

HFH- 005/19 Vedtak:

- a. Konseptstudium/tidlig forprosjekt for hovedombygging Gipø Vest godkjennes
 - b. 1.etasje: Dagsenter, kafe, helsereelatert utleie & apotek/dagligvare/butikk el.
 - c. 2. etasje: Omsorgsleiligheter og stuer.
 - d. 3.etasje: Omsorgsleiligheter og stuer.
 - e. Kjeller: Nærarkiv, lager, tekniske rom, renhold, kontorer, bomberom og aktivitetsrom dagsenter mm.
 - f. Det etableres parkeringsanlegg for ca. 70-p-plasser i 2 etasjer. 2.etasje er parkering i friluft uten tak over. 1.etasje vil primært benyttes til kommunale tjenestebiler. Nødvendig utvidelse av adkomstvei fra Hjemseveien.
 - g. Det delegeres myndighet til rådmann til å foreta mindre endringer på planene. Vesentlige endringer skal forelegges formannskapet til behandling.
1. Prosjektet kontraheres som totalentreprise. Seriøsitetsbestemmelsene medtas som supplement til kommunens administrative retningslinjer for samfunnsansvar. Det delegeres

myndighet til rådmannen til å inngå kontraktsavtaler for byggeprosjektet som helhet, samt valg av aktuell anskaffelsesprosedyre.

2. Budsjettmessige konsekvenser innarbeides i økonomiplanen for 2019-2021. Det delegeres myndighet til rådmann til å inngå opsjoner innenfor rammene av prosjektet.

3. Fremdriftsplanen for prosjektet godkjennes.

Protokolltilførsel fra Muctarr Koroma (KRF):

Det bør sees på muligheter for å implementere konseptet «unge og gamle i samme hus» i det videre forprosjektarbeidet.

Protokolltilførsel fra Jørn Fuglår (AP):

En av medlemmene i hovedutvalg for helse bør være med i byggekomitén.

Protokolltilførsel fra Anders Mathisen (FRP):

Færder FRP mener det er viktig med sentrumsutvikling på Borgheim for at det skal være attraktivt å bo på Gipø.

Protokolltilførsel fra Tone Evy Kalheim (FRSV):

Hovedutvalg for helse må holdes orientert om drift og behov for bemanning av omsorgsboligene. Romprogrammene og leilighetenes funksjonalitet må være fleksible.

Vedlegg:

Gipø Vest konseptstudium - Uttalelse
V1 Plankart - Landbruksplan 5, del d, Gipø - Vollen
V2 Bestemmelser - Landbruksplan 5, del d, Gipø -Vollen
V3 KS 102;13 Gipø - etterbruk etter fraflytting som sykehjem - kartvedlegg
V3 KS 102;13 Gipø - etterbruk etter fraflytting som sykehjem
A-001 P-hus 1.etg
A-002 P-hus tak
A-121 Møbleringsplan 1. Etasje
A-122 Møbleringsplan 2. Etasje
A-123 Møbleringsplan 3. Etasje
A-124 Møbleringsplaner leiligheter
Tegning

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Det vises til tidligere budsjettvedtak i perioden 2014-2017 samt KS 104/13 i tidligere Nøtterøy kommune, vedrørende etterbruk av Gipø. Denne saken omhandler bruk av Gipø Vest og rammene for en hovedombygging av bygget og området rundt i henhold til vedlagte konsept (plantegninger og utomhusplan), referert som alternativ 3. Øvrige utredede alternativer er i en tidligere fase av rådmannen vurdert til ikke å være aktuelle.

Det foreligger en bevilget ramme på kr. 94 mill. for rehabilitering av Gipø Bo- og Behandlingsenter (Gipø Øst + Gipø Vest) hvor det gjenstår en ramme på kr. 37.5 mill. til Gipø Vest etter hovedombygging på Gipø Øst er avsluttet. Prosjektets behov for økt finansieringsramme samt netto finansieringsbehov, er vurdert under økonomi.

Innledning

Det er i budsjettvedtak i tidligere Nøtterøy kommune for perioden 2014-2017 vedtatt midler til hovedombygging av Gipø Bo- og Behandlingsenter. Gipø Bo- og Behandlingsenter består av Gipø Øst og Gipø Vest med tilhørende mellomgang som linker de 2 byggene.

Gipø Øst, mellomgang og varmesentral i Gipø Vest inkl. nærarkiv ble totalrenovert i 2017 i egen hovedombygging.

Arbeidet med bruken av Gipø Vest har foregått i perioden 2013-2018 hvor flere alternativer for bruk av bygget er vurdert.

Alternativene for bruken av bygget tar utgangspunkt i vedtak KS 102/13 i tidligere Nøtterøy kommune:

1. *«Gipø selges ikke. Eiendommen og bygningsmassen beholdes for fremtidig bruk av*

kommunen og brukes som et strategisk virkemiddel for å løse de utfordringer kommunen blir satt til å løse i fremtiden, herunder behovet for helserelevante lokaler.»

Det er 3 konkrete alternativer som tidligere er administrativt vurdert hvor alternativ 3 i dette saksfremlegget, er vurdert som optimal utnyttelse og bruk av Gipø Vest. Det er også optimalt ift prosjektkostnader og etterfølgende leieinntekter, sett opp mot tilskudd fra Husbanken.

Følges hovedombygging av Gipø Vest i henhold til forslag i denne saken er det behov for økte finansieringsrammer til prosjektet utover tidligere bevilgede rammer. Byggets totale areal er ca. 4.730 m². Det foreligger en bevilget ramme på kr. 94 mill. ink.mva for rehabilitering av Gipø Bo- og Behandlingsenter (Gipø Øst + Gipø Vest) hvor det gjenstår en ramme på kr. 37,5 mill. ink.mva til Gipø

Vest etter hovedombygging på Gipø Øst er avsluttet. Prosjektets behov for økt finansieringsramme samt netto finansieringsbehov er synliggjort under avsnittet om økonomi.

Faktagrunnlag

Kommuneplanen vedtatt 31.01.2018.

Landbruksplan nr.5, Del D, Gipø – Vollen ikrafttredelsesdato 11.03.1980.

Offentlige eiendomsregistre.

Plantegninger for alternativ 3 (kjeller, 1. etg, 2.etg og 3.etg) samt parkeringsanlegg (plan 1 og plan 2).
Situasjonsplan.

Tidligere politiske vedtak og økonomi bevilgning:

KS 102/13 – Gipø – etterbruken etter fraflytting som sykehjem.

KS 110/13 (ÅBU 2014), KS 088/14 (ÅBU 2015), KS 094/15 (ÅBU 2016) & KS 100/16 (ÅBU 2017).

Vedlegg:

V1 – Plankart, Landbruksplan nr.5. Del d, Gipø Vollen

V2 – Bestemmelser, Landbruksplan nr.5. Del d, Gipø Vollen

V3 – KS 102/13 – Gipø – etterbruk etter fraflytting som sykehjem

V4 – Plantegninger fra arkitekt (vedlegges mandag 5.11)

V5 – Situasjonsplan fra landskapsarkitekt (vedlegges fredag 9.11)

Alternative løsninger

Det er i perioden 2015-2018 vurdert flere alternativer for bruk av Gipø Vest i henhold til vedtak i KS 102/13 i tidligere Nøtterøy kommune:

1. Alternativ 1: 3.etg til omsorgsleiligheter, 2. etg til RMU leiligheter, 1.etg. Leiligheter Akutt barnevern og kontorer/andre funksjoner RMU, akutt/barnevern m.fl.
2. Alternativ 2: 3.etg til omsorgsleiligheter, 2.etg til omsorgsleiligheter, 1.etg. kommunale kontorplasser & dagsenter
3. Alternativ 3: 3.etg til omsorgsleiligheter, 2.etg til omsorgsleiligheter, 1.etg. utleie til helserelaterte virksomheter & dagsenter.

Benyttelse av kjelleretasje er lik i alle 3 alternativene hvor det legges til grunn at kommunalt nærarkiv, renhold, kontorer, lager, tekniske rom, bomberom og dagsenter aktivitetsrom, utgjør hoveddelen av denne etasjen.

I alle 3 alternativene ble prosjektet lagt opp som hovedombygging tilsvarende Gipø Øst hvor det rives inn til betongkonstruksjonen. Bygget bygges videre opp igjen i henhold til TEK 17 med nye tekniske anlegg. Varmesentralen er renovert og bygd om i 2017 i forbindelse med Gipø Øst hovedombygging, det samme gjelder for arkivrom etablert i 2017 hvor det kun er behov for oppgradering av tekniske anlegg.

Det er videre behov for å utvide kapasiteten til parkering til ca. 200 disponible p-plasser for området. Dette søkes løst med etablering av parkeringsanlegg syd for Gipø Øst i 2 etasjer uten tak på 2.etasjen.

Vurderinger

Alternative løsninger

Følgende alternativer er i den videre vurderingen vurdert som ikke aktuelle:

- **Alternativ 1** (3.etg til omsorgsleiligheter, 2. etg til RMU leiligheter, 1.etg. RMU.

Akutt barnevern og kontorer RMU m.fl. er ikke vurdert som aktuelle da lokalene ikke er egnet for å dekke behovene til RMU/akutt barnevern. Det var for dette alternativet også negativ innstilling fra Husbanken. Prosjektet vil bli svært kostnadskrevende å gjennomføre uten tilskudd fra Husbanken.

- **Alternativ 2** (3.etg til omsorgsleiligheter, 2.etg til omsorgsleiligheter, 1.etg. kommunale kontorplasser & dagsenter) er vurdert ikke vurdert som aktuelle da lokalene ikke fullt ut vil dekke behov for kontorplasser. Behovet for kommunale kontorplasser søkes i tillegg dekket på andre kommunale bygg/lokasjoner. Husbanken vil i tillegg ikke gi tilskudd for avsatt areal til kontorplasser i 1.etasje slik at behovet for netto lånefinansiering vil øke vesentlig og vanskeliggjøre gjennomføring.

I vurderingene som følger under er følgende alternativ – alternativ 3 - vurdert som aktuell og optimal bruk av Gipø Vest, både i forhold til kommunens behov og økonomi. Alternativet utredes i detalj under:

- Alternativ 3 .
- 3.etg til omsorgsleiligheter, 2.etg til omsorgsleiligheter, 1.etg. utleie til helse relaterte virksomheter & dagsenter) er vurdert som egnet og mest optimalt ift bruk av bygget og tilgjengelige tilskudds ordninger fra Husbanken.

Gipø Vest alternativ 3 er i vedlagte konsepttegninger vist som ett helhetlig konsept hvor man tilrettelegger for 24-25 omsorgsleiligheter (2 av disse kan konverteres ift eventuelt senere behov for bemanning) inkl. helse relatert-/handelsutleie, cafe og dagsenter i 1.etasje.

- 2. & 3.etasje:
 - Disse etasjene er tiltenkt omsorgsleiligheter i størrelses orden 35-62 m2. I det videre detaljeringsarbeid er planen at de største leilighetene skal kunne ha tilknytning til en 2 roms leilighet slik at man kan benytte det ene soverommet fra begge sider. Det legges inn 2 stuer per etasje samt sittekrok i hver ende av bygget hvor man har flott utsikt ut mot kulturlandskapet. Over inngangspartiet er det planlagt å etablere uteplass slik at man får mulighet for å komme ut fra etasjene i tillegg til uteområdene på bakkeplan. Det er i konseptet vurdert innvendig og utvendig adkomst (svalgang) til leilighetene, men har sett at innvendig adkomst til leilighetene best ivaretar beboernes behov. Det legges også opp til en utleieenhet for eventuelle besøkende som har behov for lokal overnatting.
- 1.etasje:
 - Utleie i 1.etasjen er planlagt med legekontor, fysikalske institutt, frisør, fotpleie, massasje ol. inkl. apotek i tidl. kjøkkenfløy. Det er videre planlagt romslig dagsenter med kafe for huset, besøkende, brukere/pasienter av utleievirksomhetene samt tilliggende boliger. Det er tenkt helhetlig sammen med leilighetene over slik at man i hverdagen får dekket de fleste behov.
- Kjeller:
 - Kjeller vil bli benyttet i en kombinasjon mellom allerede lokaliserte nærarkiv, dagsenterfunksjoner, renhold, kontorer, bomberom, tekniske rom, lager mm.
- Utomshus:
 - Det er planlagt parkeringsanlegg for å kunne ivareta behovet for service inn til nye virksomheter samt ivareta allerede eksisterende trafikk i området. Parkeringsanlegget vil gi mulighet for å parkere hjemmetjenestens biler under tak. Dette vil være tidsbesparende for hjemmetjenesten på vinterstid og samtidig bevare grøntområder på Gipø slik at toppen får ett parkmessig uttrykk. Dette er viktig for bokvaliteten og for å aktivisere brukere til å benytte nærområde til fysisk aktivitet. Det er initiert arbeid med landskapsarkitekt.

Grunnerverv

Kommunen har fullt eierskap til eiendom og bygg som skal renoveres. Det vil kunne være behov for

ervert av mindre areal fra private grunneiere i forbindelse med utvidelse av adkomstvei fra Hjemseveien 7. Rådmannen vil arbeide for at ervert skjer ved minnelig avtale.

Kontrakts standard .Totalentreprise

Totalentreprise er gjeldende kontrakts standard i Færder Kommune for større byggeprosjekter. Gjeldende kontrakts standard er vurdert som adekvat for en hovedombygging for Gipø Vest.

Anskaffelsesprosedyre

Følgende anskaffelsesprosedyrer er aktuelle for prosjektet – hovedombygging Gipø Vest: Åpen/begrenset anbudskonkurranse subsidiært konkurranse med forhandling. Alle prosedyrene følger av del 3 i Forskrift om offentlige anskaffelser (over EØS terskelverdi).

Økonomiske konsekvenser

Prosjektkostnader for alternativ 3 :

- Prosjektkostnad, totalt: kr. 128,1 mill. ink.mva
- Eksisterende finansiering kr. 37,5 mill ink.mva.
- Behov for økt bevilning på kr. **90,6 mill. ink.mva**

- Husbank tilskudd: kr. 38,7 mill.
- MVA refusjon: kr. 24,2 mill.
- Netto finansieringskost: kr. 65,2 mill. eks.mva.
- Eksisterende rest av tidligere bevilgning kr 30 mill, økning netto finansiering utover tidl. finansiering: kr. 35,2 mill eks.mva.

Leieinntekter:

Det er lagt til grunn premiss om 30 års nedbetalingstid i prosjektet. Basert på en ROI (Return on investment) på 6 % og årlig indeksregulering på 2 %, nedbetales prosjektet i sin helhet innenfor en 30 års periode. I denne beregningen er kun prosjektkostnader lagt til grunn, ikke løpende driftsutgifter.

- Utleie 1.etasje – næringsrelatert virksomhet:
 - **Årlige inntekter: kr. 1,5 mill.**
 - Netto nåverdi – 30 års perspektiv: kr. 3,1 mill.
- Utleie 2. & 3.etasje – omsorgsleiligheter:
 - **Årlige inntekter: kr. 3,0 mill.**
 - Netto nåverdi – 30 års perspektiv: kr. 7,2 mill.
 - KOMMENTAR: Lagt til grunn leienivå tilsvarende omkringliggende kommuner med fratrek for TV og internett kr. 450,- pr.mnd per leilighet.
- **Totale årlige leieinntekter: kr. 4,5 mill.**

Helsekonsekvenser

Det legges, i alternativ 3, opp til attraktive uteområder i naturskjønne omgivelser rundt bygget og for Gipø totalt sett. Dette gir positiv innvirkning på fysisk og mental helse. Oppgradering av grøntområder ved parkopparbeidelse delvis innomhus parkering gir et positivt helsemessig bidrag for omkringliggende bygninger Hjemseveien 7-Øst, 9-11-13, 15, 17.

Fysioterapi/fysikalsk institutt gir videre muligheten for bruk av treningsrom utover denne virksomheten. Dette vil ha helsemessig positiv effekt.

Klimakonsekvenser

Bygg- og anleggsprosjekter innebærer klimapåvirkninger inkl. klimagassutslipp. Ved å benytte seg av

eksisterende bygningskropp i betong er dette positivt ift klimagassutslipp og klimapåvirkninger for prosjektet sett opp mot nybygg.

Videre søkes det i det videre prosjekteringsarbeidet, å legge opp til opsjoner på solfanger/solcelleanlegg for å benytte taket til energiproduksjon, slik at man videre kan kunne utnytte solenergi i videre drift. Dette er positivt for både klima og miljø hvor det også reduserer energikostnadene for bygget og omkringliggende bygningsmasse. Bygningen og tilstøtende bygninger vil kunne nyttiggjøre seg av strøm direkte fra solcelleanlegg, og brønnparken kan få tilført varme slik at brønnparken lades for vinterdrift i perioden hvor det er varmetilskudd fra solfangerpanelene. Solenergisystemet kan videre utvides også til å dekke andre behov, samt mulig ses i sammenheng med elbilparken for kommunes tjenestebiler.

Andre konsekvenser

Overordnede risikoer/usikkerheter:

- **Konsept:**
 - Usikkerhet rundt muligheten for å etablere apotek/dagligvarehandel/butikk. Krever dispensasjon av gjeldende reguleringsplan.
 - Usikkerhet rundt cafedriften og hvordan dette løses konseptuelt.
 - Om ikke parkeringsanlegg etableres vil dette blant annet gå på bekostning av grønt områder og tilgjengeligheten sannsynlig påkrevet av utleievirksomhetene.
- **Økonomi:**
 - Utbyggingskostnader opp mot markedssituasjon ved utlysning.
 - Utbyggingskostnads nivå.
 - Leienivå for omsorgsleiligheter er satt tilsvarende omkringliggende kommuner ved nybygging (Baarudtoppen i Horten) med fratrukk for kr. 450,- per mnd. per leilighet for TV/internett. Dette er noe høyere enn dagens nivå på eldre omsorgsleiligheter i Færder Kommune.
 - Netto nåverdi beregning er ikke hensyntatt driftskostnader for bygget inkl. strøm, komm.utgifter, forsikring mm.
- **Fremdrifts usikkerhet:**
 - Planlagt utleie til apotek fordrer dispensasjon fra reguleringsformål.
 - Ved valg om å ikke bygge parkering i 2 etasjer vil man måtte se på alternative løsninger for parkering. Endelig analyse tilsier behov for ca. 200 p-plasser, slik at nærliggende områder tiltenkt grøntformål da vanskelig kan etableres, subsidiært må det ses på andre løsninger for å eventuelt oppnå nødvendig/tilfredsstillende parkeringsdekning.

Folkehelse

Se helse og miljøkonsekvenser.

Fremdrift

Tentativ fremdriftsplan for hovedombygging Gipø Vest i henhold til alternativ 3 er:

- **2018**
 - Desember: Budsjettvedtak.
- **2019:**
 - Januar-mars 2019: Utarbeidelse av anbudsgrunnlag.
 - Mars: Anbudsutsendelse entreprenører – totalentreprise.
 - Mai: Kontrahering entreprenør.
 - Juni/juli: Oppstart entreprise.
 - Juni – desember: Prosjektgjennomføring.
- **2020:**
 - Januar – oktober: Prosjektgjennomføring.
 - November: Overtakelse og innflytting.

Konklusjon

Hovedombygging av Gipø Vest inkl. utomhusanlegg i henhold til alternativ 3 vurderes som den mest optimale bruken av Gipø Vest. Alternativet er i samsvar med tidligere vedtak kommunestyre behandlingen av sak KS 102/13.