



Hjúkrunarheimilið Eyri Ísafirði Fjórði áfangi

FRUMATHUGUN



Framkvæmdasýsla ríkisins
Júlí 2021
Verknúmer 633-2017

VERKKAUPI 1:
VERKKAUPI 2:
VERKSALI:

HEILBRIGÐISRÁÐUNEYTIÐ
ÍSAFJARÐARBÆR
FRAMKVÆMDASÝSLA RÍKISINS



EFNISYFIRLIT

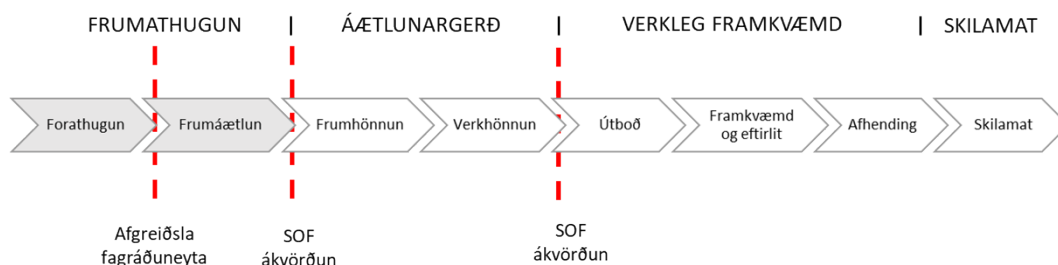
FORATHUGUN	3
1. INNGANGUR	3
2. LÝSING VERKEFNIS	4
2.1 FORSAGA	4
2.1.1 Aðbúnaður hjúkrunarrýma	4
2.1.2 Deiliskipulag svæðis	5
2.2 VERKEFNIÐ	5
2.2.1 Markmið verkefnis	5
3. HAGSMUNAAÐILAR	6
4. ÞARFAGREINING	7
4.1 NÚVERANDI STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA	8
4.2 RÝMISÞÖRF	9
4.2.1 Hjúkrunarheimili	10
4.2.2 Stoðrymi	10
4.2.3 Sameiginleg miðlæg rými	10
4.2.4 Tæknirými	10
4.3 BÚNAÐUR	10
5. VALKOSTAGREINING	12
5.1 VALKOSTIR	12
5.1.1 Nýbygging með 10 hjúkrunarrýmum við Eyri	12
5.2 GÆÐAPÆTTIR	12
5.3 ÁHÆTTUGREINING	13
6. MAT Á STOFN- OG REKSTRARKOSTNAÐI VALKOSTA	14
6.1 FJÁRMÁLAÚTREIKNINGUR	15
6.2 VERÐLAGSFORSENDUR	15
6.3 KOSTNAÐARGREING VALKOSTA	16
6.4 GREIÐSLUÁÆTLUN	17
7. MAT Á VALKOSTUM	18
8. NIÐURSTAÐA FORATHUGUNAR	18
9. MAT Á VALKOSTUM	20
10. NIÐURSTAÐA FORATHUGUNAR	20
FRUMÁÆTLUN	22
11. FORSENDUR LAUSNAR	22
12. HÖNNUNARFORSENDUR	22
13. FRUMUPPDRETTIR	23
14. TÍMA- OG GREIÐSLUÁÆTLUN	24
15. NIÐURSTAÐA FRUMATHUGUNAR OG GREINARGERÐ	25

FORATHUGUN

1. INNGANGUR

Forathugun er fyrsti þáttur í frumathugun, sem ennfremur er fyrsti áfangi í ferli opinberra framkvæmda. Í forathugun er verkefninu lýst, hagsmunaaðilar skilgreindir, þarfagreining gerð, valkostir eru skoðaðir, lagt er mat á stofn- og rekstrarkostnað ásamt gæða- og áhættuþáttum. Niðurstaða forathugunar felur í sér þá tillögu að skoða ákveðinn valkost betur í frumáætlun, sem er seinni hluti frumathugunar. Í frumáætlun eru forsendur varðandi gerð og gæði mannvirkis (efnisval, byggingaraðferðir, hönnunarforsendur), frumuppdrættir, tíma- og kostnaðaráætlun.

Mynd 1. Ferli opinberra framkvæmda



Framkvæmdasýslu ríkisins (FSR) var falið af fjármála- og efnahagsráðuneyti (FJR) að beiðni heilbrigðisráðuneytis (HRN) í samstarfi við Ísafjarðarbæ að gera frumathugun fyrir fjórða áfanga húsnæðisins fyrir hjúkrunarheimilið Eyri Ísafirði samkvæmt verklagsreglum FJR.

Heilbrigðisráðuneytið er í sókn í uppbyggingu hjúkrunarheimila á næstu árum og endurbótum til að bæta aðstöðu til nútíma viðmiða, fyrir íbúa, starfsfólk og aðstandendur sem m.a. felur í sér að fækka fjölbýlum.

Markmið verkefnisins er að uppfylla stefnu stjórnvalda um nútímaviðmið í byggingu hjúkrunarheimila sem m.a. fela í sér að öll hjúkrunarheimili eigi að vera heimilisleg og allir íbúar hafa einstaklingsrými með baðherbergi.

Þær forsendur sem tekið var mið af við þarfagreininguna voru:

- Framkvæmdaáætlun heilbrigðisráðuneytis um byggingu hjúkrunarrýma sem byggð er á mati ráðuneytisins á þörf fyrir fjölda hjúkrunarrýma.
- Skipulag hjúkrunarheimila – Lágmarksviðmið um byggingu og starfsemi hjúkrunarheimila og hjúkrunarrýma. Önnur útgáfa: Júní 2014. Velferðarráðuneytið.
- Sveigjanleiki húsnæðisins til lengri tíma.
- Mannafloppur fyrir starfsemi hjúkrunarheimilisins.

2. LÝSING VERKEFNIS

2.1 FORSAGA

Eyri, 30 rýma hjúkrunarheimili á Ísafirði var formlega tekið í notkun þann 07. janúar 2016. Eyri hjúkrunarheimili var byggt eftir svokallaðri „leiguleið“ þar sem sveitarfélagið byggði húsnæðið í eigin reikning og leigði ríkinu en heimilið var síðan skv. samkomulagi rekið af sveitarfélaginu. Hjúkrunarheimilið er viðbygging við sjúkrahús Vestfjarða, alls 2.300 m².



Haustið 2011 kom Ísafjarðarbær að máli við verkfræðistofuna Verkís hf. um ráðgjöf vegna fyrirhugaðrar byggingar hjúkrunarheimilis á Ísafirði. Gerð var greining á íbúafjölda Ísafjarðarbæjar og líklegri þróun íbúafjöldans fram til 2021. Skv. þarfagreiningunni þurftu að vera til staðar 38 hjúkrunarrými í Ísafjarðarbæ.

Í janúar 2012 var farið í forval á arkitektahönnun. Niðurstöður forvals voru kynntar í byrjun febrúar 2012. Í kjölfarið fengu sex arkitektastofur að taka þátt í útboðinu. Notast var við tveggja umslaga fyrirkomulag þar sem gerð var krafa um að bjóðandi skilaði hugmynd að lausn verkefnisins í einu umslagi og tilboði í fullnaðarhönnun hjúkrunarheimilisins í öðru.

Arkitektar skiluðu inn tillögum í apríl 2012. Dómnefnd fór yfir tillögurnar og skilaði niðurstöðu sinni í maí 2012. VA arkitektar voru með bestu hönnunina að mati dómnefndar.

10. nóvember 2012 var svo undirritaður samningur milli Velferðarráðuneytisins og Ísafjarðarbæjar um byggingu 30 rýma hjúkrunarheimilis.

Skóflustunga var tekin 30. nóvember 2012. Jarðvinna var boðin út í maí 2013 og samið við Kubb ehf. um verkið.

Arkitekta- og verkfræðihönnun lauk vorið 2013. Samið var við Vestfirska verktaka um framkvæmdina og voru verklok í ágúst 2015.

Sveitarfélagið hefur nýlega höfðað bótamál á hendur byggingastjóra verkefnisins og múrara vegna galla í frágangi á múrklæðningu utanhúss og tjóni sem af því hefur orðið.

Að öðru leyti hefur heimilið sýnt sig vera gott og nýttast heimilisfólki og starfsmönnum vel. Ábending kom frá starfsfólki að hafa sturtuaðstöðu fyrir starfsfólk í næsta áfanga heimilisins.

Einn liður í hönnunarsamkeppninni um hjúkrunarheimili á Ísafirði frá janúar 2012 var sá að gera yrði ráð fyrir allt að 10 rýma stækkun. Í vinningstillögunni var gert ráð fyrir að 2. áfangi myndi koma NA við sjúkrahúsið og við Hafnarstræti. Þar var jafnframt gert ráð fyrir að sú álma myndi tengjast húsnæðinu sem fyrir er í gegnum einingu sem stendur næst Hafnarstræti í dag. Ljóst er að vegna þekkingar vegna Covid -19 að gegnumgangur í gegnum núverandi húsnæði gengur ekki. Þess vegna var ákveðið að skoða nýja staðsetningu þrátt fyrir að það kallaði á nýtt deiliskipulag fyrir nýju rýmin.

Myndin hér að neðan sýnir mögulegar tillögur arkitekta á staðsetningu viðbyggingar.



Mynd 2. Tillögur að staðsetningu nýrra rýma við Eyri

2.2 VERKEFNIÐ

Verkefnið er frumathugun fyrir fyrirhugaða viðbyggingu 10 hjúkrunarrýma við hjúkrunarheimilið Eyri á Ísafirði. Samningur um byggingu 30 rýma hjúkrunarheimilis var undirritaður í nóvember 2011. Árið 2012 var haldin lokuð samkeppni um byggingu heimilisins og skv. samkeppnislýsingu átti að gera ráð fyrir mögulegri stækkun um 10 rými.

Heilbrigðisráðherra hefur ákveðið að hafist verði handa við þessa stækkun og að byggt verði við núverandi húsnæði 10 hjúkrunarrými í hefðbundinni opinberri framkvæmd með samvinnu ríkis og sveitarfélagsins.

2.2.1 MARKMIÐ VERKEFNIS

Markmið verkefnisins er að uppfylla kröfur stjórnvalda um lágmarksviðmið um byggingu og starfsemi hjúkrunarheimila sem felur m.a. í sér einstaklingsrými, herbergi með einkabaðherbergi, fyrir alla íbúa hjúkrunarheimila.

Í lágmarksviðmiðum um byggingu og starfsemi hjúkrunarheimila og hjúkrunarrýma, sem velferðarráðuneytið gaf út árið 2014, segir að leggja eigi áherslu á að skapa aðstæður sem líkjast eins og kostur er húsnæði, skipulagi og aðstæðum á einkaheimilum fólks. Að búa heimilismönnum vistlegt heimili þar sem mannréttindi, mannúð og virðing eru í heiðri höfð.

Þörf fyrir fjölgun hjúkrunarrýma á Vestfjörðum var áætluð í greinargerð sem unnin var í heilbrigðisráðuneytinu í september 2019; „*Staða framkvæmdaáætlunar um byggingu*



hjúkrunarrýma og framhald til 2024“ en þar er lagt upp með að framkvæmdum við fjölgun rýma við Eyri verði lokið 2024.

Sett hafa verið fram eftirfarandi meginmarkmið og árangursmarkmið fyrir verkefnið:

Tafla 1. Markmið og árangursmarkmið

	Meginmarkmið	Árangursmarkmið
Samfélag og íbúar	Betri þjónusta	Aukin ánægja íbúa Aukin ánægja aðstandenda íbúa
Starfsfólk og starfsumhverfi	Aukin skilvirkni	Betri nýting starfsfólks Eftirsóknarverður vinnustaður Aukin starfsánægja
Fjármál	Fjárhagslegur ávinningur	Góð nýting fjármuna

3. HAGSMUNAAÐILAR

Hagsmunaaðilagreining er m.a. gerð til að ná utan um helstu áhersluatriði er haft geta áhrif á þróun og niðurstöðu verkefnisins og að styrkja samstarf og samvinnu aðila á undirbúningskeiði.

Tafla 3 sýnir helstu hagsmunaaðila verkefnisins, hlutverk, væntingar, mikilvægi og áhrif þeirra varðandi framgang þess. Gefið er vægi á skalanum einn til fimm fyrir mikilvægi og áhrif. Þær tölur eru margfaldaðar saman og reiknuð einkunn. Einkunnagjöfin hefur áhrif á vægi viðkomandi aðila og hversu þýðingarmiklir þeir eru varðandi ákvörðunartöku í verkefninu. Þeir aðilar sem fá 25 í einkunn hafa ráðandi eða mest áhrif á verkefnið. Þeir sem fá 15-20 geta haft töluverð áhrif á framgang verkefnisins. Þeir sem fá lægri einkunn hafa minni áhrif. Þá er gerð greining á væntingum hvers hagsmunaaðila til verkefnisins og hvernig hægt er að mæta þeim.



Tafla 2. Greining hagsmunaaðila

Hagsmunaaðili	Hlutverk	Væntingar	Mikilvægi (M)	Áhrif(A)	Einkunn = MxÁ	Aðgerðir
Heilbrigðisráðuneyti	Verkefniseigandi	Að verkefnið verði að veruleika, uppfylli þarfir og stuðli að skilvirkri þjónustu við íbúa landsins	5	5	25	Vera í góðum tengslum, vinna að verkefninu í samræmi við væntingar HRN
Fjármála- og efnahagsráðuneyti	Fjárveiting/eigandi	Að verkefnið skili hagkvæmu og skilvirku vinnuumhverfi í samræmi við áætlanir	5	5	25	Vanda undirbúning og verkefnastjórn og vera í góðum tengslum við FJR
Samstarfsnefnd um opinberar framkvæmdir (SOF)	Samþykktaraðili að verkefnið fari í frekari greiningu	Að verkefnið standist áætlanir og verði vel úr hendi leyst	5	5	25	Vanda undirbúning
Ísafjarðarbær	Verkefniseigandi	Bætt þjónusta við íbúa	5	5	25	Góð kynning á verkefninu. Samráð á undirbúningsstigi.
HVEST / Eyri	Þjónustuaðili	Bætt þjónusta við íbúa og betri starfsaðstaða	5	5	25	Góð kynning á verkefninu. Samráð á undirbúningsstigi í umboði Ísafjarðarbæjar.
Íbúar	Notendur mannvirkis	Vel skipulagt mannvirki Gott flæði upplýsinga milli aðila, aukin samvinna og samnýting rýma allra aðila í mannvirkinu.	5	5	25	Gera vandaða þarfagreiningu
Aðstandendur	Áhrifahópur	Vellíðan íbúa og góð þjónusta	4	5	20	Kynna verkefnið
Almenningur	Áhrifahópur	Minnkun biðlista eftir hjúkrunarheimili	3	4	12	Kynna verkefnið
Starfsfólk	Notendur mannvirkis	Vel skipulagt mannvirki	5	4	20	Gera vandaða þarfagreiningu

Mikilvægi	5	Bráðnauðsynlegar	Áhrif	5	Alger
	4	Nauðsynlegar		4	Mikil
	3	Þó nokkur		3	Nokkur
	2	Æskilegur		2	Lítil
	1	Skiptir ekki máli		1	Óveruleg

4. ÞARFAGREINING

Markmið þarfagreiningar er að draga fram og greina umfang verkefnisins og þá þörf, sem ætlað er að leysa með verkefninu. Jafnframt að horfa til og áætla hvernig starfsemin kunnir að þróast á næstu 10 árum og jafnvel lengra fram í tímann.

Horft er til viðmiða HRN um stærðir hjúkrunarrýma en þegar fyrrihluti Eyra var byggður var miðað við að hvert einstaklingsrými yrði um 25 m² en í dag er viðmiðið um 20 m². Hefur þetta þá þýðingu að stærð viðbyggingar verður um 650 m².



Farin var ferð þar sem núverandi hjúkrunarheimili var skoðað og starfsemin skoðuð með lykilmálum Heilbrigðisstofnunar Vestfjarða (H Vest).

Við þarfagreiningu var stuðst við viðmið velferðarráðuneytisins „Skipulag hjúkrunarheimila“ útgefin í júní 2014. og „Stöðu framkvæmdaáætlunar um byggingu hjúkrunarrýma og framhald til ársins 2024“.

Horft var sérstaklega til þess sóttvarnarástands sem hefur varað undanfarið ár. Í fyrri hugmyndum um staðsetningu húsnæðisins var gert ráð fyrir að gengið yrði inn í fyrirhugaða nýbyggingu í gegn um aðra íbúðareiningu. Horfið hefur verið frá því fyrirkomulagi af sóttvarnarástæðum.

4.1 NÚVERANDI STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA

Á reitnum Torfnesi Eyri Ísafjarðarbæ og í næsta nágrenni við hjúkrunarheimilið Eyri er sjúkrahús Vestfjarða, Hlíf dvalarheimili og Leikskólin Sólborg.



Mynd 1. Yfirlitsmynd

Hjúkrunarheimilið Eyri er við hlið Sjúkrahús Vestfjarða. Húsið er á einni hæð og er brúttóflötur þess skv. Þjóðskrá 2318,5 m².



Tafla 3. Matseiningar

Matseiningar							
Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Hjúkrunarheimili	2014	2318,5 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	277.900.000 kr.	1.172.750.000 kr.

Rekstrareiningar									
Eignarhald									
01 0101 - Séreign									
Rými	Lýsing	Lokað	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-FI.	
01 0101	Sameiginleg rými	Lokað	459,4	1850	459,4	385,4	0	N	
01 0102	Íbúðareining 1	Lokað	603,4	2634,6	603,4	520,6	0	N	
01 0103	Íbúðareining 2	Lokað	603,4	2634,6	603,4	520,6	0	N	
01 0104	Íbúðareining 3	Lokað	603,4	2634,6	603,4	520,6	0	N	
01 0105	Tengigangur	Lokað	48,9	220,1	48,9	37	0	N	

Hjúkrunarheimilið er með 30 íbúðarrýmum í þremur 10 herbergja klösum og staðsett sunnan við sjúkrahúsið. Stærð hverrar íbúðareiningar er um 603,4 m². Aðkoma að hjúkrunarheimilinu er milli þess og sjúkrahúsins. Í miðjukjarna heimilisins er vakt, móttaka, iðjupjálfun, salur og fl.

Ný álma hjúkrunarheimilisins verður með 10 eins manns herbergjum og verður staðsett á lóð núverandi hjúkrunarheimilis og mun tengjast því með gangi með svipuðum hætti og hinar álmurnar inn á miðrymið þar sem félagsstarf, iðjupjálfunin og önnur þjónusta er veitt.

Samkvæmt viðmiðum velferðaráðuneytisins „Skipulag hjúkrunarheimila - Lágmarksviðmið um byggingu og starfsemi hjúkrunarheimila og hjúkrunarrýma. Önnur útgáfa: Júní 2014“ þarf húsnæðið fyrir 10 hjúkrunarrými að vera um 650 m² brúttó. Sjá nánari skiptingu rýma í fylgiskjali

Parfaggreining 10 rými	Nettó m ²	Brúttó m ²
Hjúkrunarheimili	500	650

Samkvæmt viðmiðum heilbrigðisráðuneytisins frá 2014 er gert ráð fyrir 65 m² á hvern íbúa.

Fyrir 10 manna hjúkrunarheimili er gert ráð fyrir eftirfarandi mönnun:

Tafla 4. Áætluð stöðugildi



Starf	Stöðugildi
Hjúkrunarfræðingar	3
Sjúkraliðar	3,2
Félagsliðar	1,5
Umönnun	3
Ræsting, eldhús, stjórnun, þjálfun, lækniþj, húsumsjón	3

4.1.1 HJÚKRUNARHEIMILI

Almennt hjúkrunarrými teljast vera einkarými, setustofa, borðstofa, fjölnotarými, eldhúsaðstaða og aðstaða fyrir starfsmenn.

Samtals er áætluð þörf metin um 488,1 m² brúttó

4.1.2 STOÐRÝMI

Þvottarými, línlager, skol, geymsla fyrir hjúkrunarvörur, lyfjaherbergi og sorpflokkun.

Samtals er áætluð þörf metin um 29,6 m² brúttó

4.1.3 SAMEIGINLEG MIÐLÆG RÝMI

Móttaka, skrifstofurými, fundaraðstaða, búningsaðstaða, gestasnyrting, ræsting, miðlæg sorpflokkun og hleðslurými fyrir rafskutlur.

Samtals er áætluð þörf metin um 133 m² brúttó

4.1.4 TÆKNIRÝMI

Tæknirými fyrir loftræstingu, tölvukerfi og annan tæknibúnað.

Samtals er áætluð þörf metin um 25 m² brúttó

4.2 BÚNAÐUR

Áætlaður kostnaður búnaðar sem **ekki** er innifalinn í stofnkostnaði, er 2,5 m.kr. per hjúkrunarrými, sem gerir 25 milljónir m.kr. m.v. verðlag í júlí 2021.

Tafla 5 sýnir yfirlit yfir helsta búnað sem er annars vegar innifalinn í stofnkostnaði byggingar og hins vegar þann sem er viðbót við þann kostnað.

Kostnaður við allan búnað skiptist með sama hætti og aðrar framkvæmdir við verkið.

Tafla 5. Listi yfir helsta búnað

Búnaður ekki innifalinn í stofnkostnaði B	Búnaður innifalinn í stofnkostnaði A
Hjúkrunarrými <ul style="list-style-type: none">NáttborðLyftisegl	Hjúkrunarrými <ul style="list-style-type: none">ÖryggisbúnaðurLyftubrautir, vegg- og loftfestingar



<ul style="list-style-type: none"> • Húsgögn • Lyftibúnaður í um 70% rýma • Hjúkrunarrúm • Hjólaborð 	<ul style="list-style-type: none"> • Lyftubúnaður í um 30% rýma • Gardínubrautir • Gardínukappar
Eldhús <ul style="list-style-type: none"> • Eldhúsúnaður • Eldhústæki (kaffivélar, brauðristar o.fl..) • Húsgögn 	Eldhús <ul style="list-style-type: none"> • Uppþvottavél • Helluborð • Viftur • Bakaraofn • Ísskápur • Örbylgjuofn
Félagsrými <ul style="list-style-type: none"> • Myrkvunargluggatjöld • Gardínur (rúllugardínur, strimlagardínur..) • Sjónvarp • Útvarp • Húsgögn 	Félagsrými <ul style="list-style-type: none"> • Gardínubrautir • Gardínukappar
Skrifstofurými <ul style="list-style-type: none"> • Stólar • Skrifborð • Skúffueining • Skápar (læstir) • Fundarborð • Fundarstólar • Ljósritunarvél • Prentarar 	Skrifstofurými <ul style="list-style-type: none"> • Gardínubrautir • Gardínukappar
Stoðrymi/Stoðbúnaður <ul style="list-style-type: none"> • Bekjuvélar • Þvottavélar • Þurrkarar • Áhaldaðþvottavélar • Sturtustólar m. hjólum • Baðbekkur m. lyftubúnaði • Ýmis segl f. Lyftara • Hjólastólar • Hnakkstólar 	Stoðrymi <ul style="list-style-type: none"> • Gardínubrautir (þar sem við á) • Gardínukappar (þar sem við á)

5. VALKOSTAGREINING

Valkostagreining felur í sér að skoða náið þá valkosti sem til greina koma til að ná markmiðum verkefnisins.

5.1 VALKOSTIR

Aðeins einn valkostur kemur til greina til að ná markmiðum verkefnisins en það er viðbygging með 10 rýmum.

Tafla 6. Valkostir

Valkostur	Skýring
V1	Nýbygging með 10 hjúkrunarrýmum

5.1.1 NÝBYGGING MEÐ 10 HJÚKRUNARRÝMUM VIÐ EYRI

Valkostur miðar við að byggja 10 rýma nýbyggingu við Eyri. Lóðin er ekki deiliskipulögð og búið er að skoða staðsetningarmöguleika með arkitektum. Gert er ráð fyrir stakstæðri einingu sem tengist miðkjarna með tengigöngum. Skoða þarf sérstaklega í deiliskipulagsferlinu að Vegagerðin hefur 30 m veghelgunarsvæði og þarf að fá samþykki hennar fyrir staðsetningu.



Mynd 4. Valkostir við staðsetningu nýrra rýma við Eyri

5.2 GÆÐAÞÆTTIR

Gæðaðættir eru þeir þættir sem hafa áhrif á verkefnið, erfitt er að meta þá til fjár, en engu að síður nauðsynlegir í valkostagreiningu, einkum og sér í lagi ef kostnaður mismunandi valkosta er svipaður eða sambærilegur.

Tafla 7 sýnir megin gæðaðætti við flokkun valkosta er ekki verða metnir til fjár. Gefin er einkunn frá 1-5 þar sem 1 er besta einkunnin en 5 sú lægsta.



Tafla 7. Gæðapættir valkosta, sem ekki er hægt að meta til fjár

Gæðapættir	Athugasemdir, viðbragð
Húsnæðið hannað m.v. starfsemina	Nýbygging, landslag, form
Sveigjanleiki húsnæðis	Nýbygging, landslag, form
Spennandi vinnustaður	Nútímalegur vinnustaður laðar að sér hæft starfsfólk
Röskun á starfsemi vegna framkvæmda	Ekki hægt að nota útisvæði alla daga
Tenging milli hjúkrunarheimila	Ekki innangengt milli húsa/innangengt milli húsa
Húsnæði á einni hæð	
Vinnuumhverfi starfsfólks	Nýbygging og tenging við aðrar einingar
Samnýting starfsfólks	Í báðum heimilum, besta nýting á starfsfólki
Samnýting rýma	Eldhús, sjúkrapjálfun innangengt
Ánægt starfsfólk	Notendavænt, greiðar tengingar milli starfseininga
Niðurstaða	

Samkvæmt þessu stenst valkostur V1 vel gæðakröfur.

5.3 ÁHÆTTUGREINING

Mikilvægt er að greina áhættu við framkvæmdir, koma auga á möguleg vandamál og geta gert ráðstafanir til þess að koma í veg fyrir helstu áhættuþætti eða ná að lágmarka þá. Tafla 8 sýnir helstu atvik sem geta komið upp í tengslum við framkvæmdir og undirbúning. Hvert atvik er metið út frá mögulegri afleiðingu fyrir hvern valkost. Afleiðingin er metin á skala frá einum til fimm. Þá eru metnar líkur á hverju atviki fyrir sig á bilinu einum til fimm. Áhættutala er fundin með því að margfalda líkindatölu með afleiðingatölu. Lægsta talan þýðir lægstu undirliggjandi áhættu.

Tafla 8. Greining áhættu

Verkþættir / Atvik	Aðgerðir
Deiliskipulags breyting	Náið samráð við Ísafjarðarbæ. Skoðanir aðila ólíkar um staðsetningu. Tryggja samráð
Flækjustig við hönnun	Grunnhönnun fyrirliggjandi
Tímabundið ónæði á framkvæmdatíma	Vinna fyrirbyggjandi aðgerðir og undirbúa ef fyrséður hávaði verður.
Stofnkostnaður óvissa	Skoða reynslutölur fyrri nýbyggingar nákvæmlega
Rekstrarkostnaður óvissa	Rekstrarkostnaður þekktur í fyrri hluta
Lengri undirbúningstími	Deiliskipulagsgerð
Lengri framkvæmdatími	Undirbúa hönnun vel og útboðsgögn.
Niðurstaða	

Afleiðing	5	Verulegar	Líkur	5	Verulegar
	4	Mikil		4	Mikil
	3	Nokkur		3	Nokkur
	2	Lítill		2	Lítill
	1	Óveruleg		1	Óveruleg

Samkvæmt þessu er frekar lítill undirliggjandi áhættan við valkost V1



6. MAT Á STOFN- OG REKSTRARKOSTNAÐI VALKOSTA

Fram hefur komið að um er að ræða einn valkost í þessu verkefni, sem er viðbygging með 10 rýmum.

Við mat á áætluðum stofnkostnaði er miðað við sömu niðurstöðutölur og notaðar hafa verið í nokkrum nýlegum og um margt sambærilegum verkefnum á borði FSR eða 736,6 þúsund krónur á fermetra á verðlagi í febrúar 2021. Uppreiknað til byggingarvísitölu í júlí 2021, alls 155,1 stig, eru þetta 769 þúsund krónur á fermetra.

Niðurstaða áætlunar stofnkostnaðar er sýnd með töflu að neðan. Á stigi frumathugunar er almennt miðað við að óvissa geti verið á bilinu +30 til -15%.

Tafla 9. Stofnkostnaður.

Nýbygging, tenging og bílastæði	Millj.	þús/m ²	Hlutfall
Ráðgjöf og hönnun	45	69,2	9,00%
Umsjón og eftirlit	24	36,5	4,75%
Verkframkvæmd	409	628,7	81,75%
Gjöld og rek. á framkv.tíma	17	26,9	3,50%
Listskreyting	5	7,7	1,00%
Samtals I	500	769,0	100,00%
Búnaður	25		
Reikn. 2% fjárm.kostn.	12		
Vísitöluhækkun 2,5% á ári	17		
Samtals II	554		

Stofnkostnaður og óvissa í frumathugun	Millj.	Millj.	þús/m ²
Áætlun	500	500	769,0
Óvissa +30%	150	650	999,7
Óvissa -15%	-75	425	653,7

Kostnaður vegna áætlunargerðar	Millj.
Ráðgjöf og hönnun: Um 90% fellur á áætlunargerð	40,5
Umsjón og eftirlit: Um 10% fellur á áætlunargerð	2,4
Samtals	42,9

Til viðbótar við áætlaðan stofnkostnað á verðlagi í júlí 2021 er reiknaður árlegur 2% fjármagnskostnaður á framkvæmdartíma og kostnaður vegna kaupa á búnaði. Þá er gerð greiðsluáætlun fyrir verkefnið og reiknuð vísitöluhækkun. Sjá nánar í textaumfjöllun að neðan og töflu 14.



6.1 FJÁRMÁLAÚTREIKNINGUR

Fjármálaútreikningur er gerður samkvæmt viðurkenndri aðferðafræði. Stíllt er upp rekstrarlíkani og sjóðstreymi ásamt því að reikna núvirði og leiguverð miðað við gefinn 2% veginn fjármagnskostnað og arðsemiskröfu. Útreikningar eru gerðir á föstu verðlagi í júlí 2021 og byggingarvísitalan 155,1 stig. Reiknað er það leiguverð húsnæðis sem nær að skila 2% uppsettri arðsemiskröfu og innifalinn er rekstrar- og viðhaldskostnaður er nægi til þess að halda eigninni í góðu ástandi á 50 ára útreikningstíma.

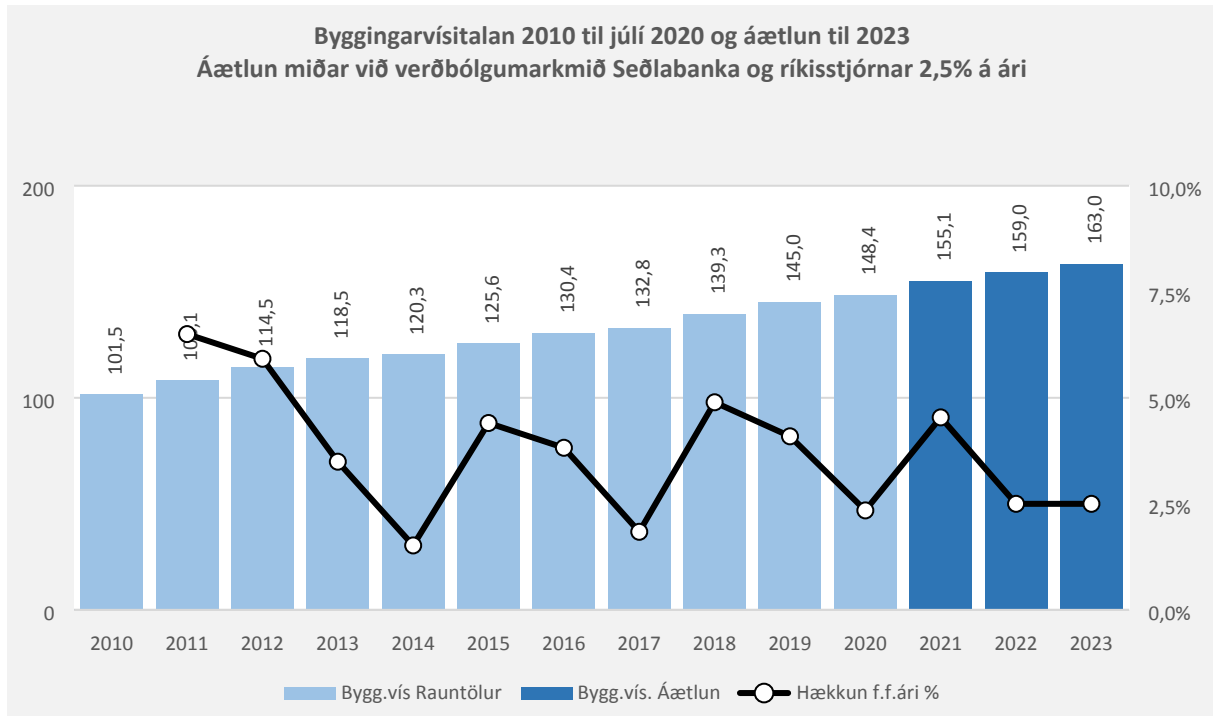
Samandregið eru helstu forsendur í fjármálaútreikningi eftirfarandi:

1. Stofnkostnaður er áætlaður 769 þúsund krónur á fermetra. Reiknað er á föstu verðlagi miðað við byggingarvísitölu í júlí 2021 alls 155,1 stig.
2. Veginn fjármagnskostnaður og arðsemiskrafa er 2%. Þetta er viðmiðunartala, sem almennt hefur verið notuð í útreikningum FSR.
3. Útreikningstími er 50 ár. Bókhaldsleg árleg afskrift er 2% eða 50 ár.
4. Fjármögnun verkefnis er með eigin fé, ekki lánsfé.
5. Hönnunar- og framkvæmdatími er áætlaður 2021 til 2023.
6. Útboðsferlið verði hefðbundin opinber framkvæmd.
7. Rekstrarkostnaður fasteignar í áætluðu leiguverði er 2,5% á ári miðað við stofnkostnað. Stærsti hluti rekstrarkostnaðar liggur í 1,32% fasteignaskatti og 1% áætluðum kostnaði varðandi almennt viðhald.
8. Til viðbótar við áætlað leiguverð eða húsaleigu bætist daglegur rekstrarkostnaður húsnæðis, þ.e. rafmagn, hiti, kalt vatn, þrif, tryggingar, sorphirða, snjómokstur, umhirða lóðar o.fl. Sá kostnaður er áætlaður 600 krónur á fermetra á mánuði.
9. Reiknaður er núvirtur heildarkostnaður (húsaleiga og daglegur rekstrarkostnaður) yfir 25 ára tímabil miðað við 2% fjármagnskostnað eða afvöxtunarpátt.
10. Varðandi fjármagnskostnað og arðsemiskröfu á eigið fé í útreikningi fyrir opinbera framkvæmd er ekki að finna neina algilda viðmiðun eða forskrift. Ákveðið er að miða við 2%.
11. Þegar stíllt hefur verið upp næmnigreiningu fasteignaverkefna má sjá hvaða liðir telja hæst útreikningi en það eru stofnkostnaður og fjármagnskostnaður. Hækki stofnkostnaður um 10% hækkar leigan að sama skapi um 10%. Hækki fjármagnskostnaður um 1% hækkar leigan um tæp 10%.
12. Niðurstaðan sýnir að núvirtur húsnæðiskostnaður til 25 ára og miðað við 2% afvöxtunarpátt er 672 milljónir. Þar af eru 86% eða 579 milljónir hluti húsaleigu og 14% eða 93 milljónir vegna daglegs rekstrarkostnaðar.

6.2 VERÐLAGSFORSENDUR

Áætlun er unnin á föstu verðlagi miðað við byggingarvísitölu í júlí 2021. Vísitalan er áætluð með þeim hætti að miðað er við vísitöluna í júlí 2021 alls 155,1 stig. Þá er miðað við verðbólguþétt Seðlabanka og ríkisstjórnar alls 2,5% á ári sem jafngilda 0,21% hækkingun milli mánaða.

Myndin að neðan sýnir rauntölur byggingarvísitölu frá 2010 til 2020 og áætlun til 2024. Svarta línan sýnir hækkun byggingarvísitölu frá fyrra ári. Áætlunin til 2024 er síðan bein lína 2,5% á ári.



Mynd 5: Byggingarvísitala 2010 til júlí 2020 og áætlun til 2023

6.3 KOSTNAÐARGREINING VALKOSTA

Fram hefur komið að um einn valkost er að ræða í þessu verkefni. Tafla 10 að neðan nær að draga fram helstu forsendur og niðurstöður fjármálaútreiknings.



Tafla 10 Kostnaðargreining

Kostnaðargreining:	Sjá að notaðar eru mismunandi einingar		
Grunnforsendur fjármálaútreiknings:		Millj.	
Fermetrar: Nýbygging og tengibygging	Fermetrar		650
Rými			10
Hönnun og framkvæmd	Ár		2021-2023
Óvissa í stofnk.áætlun er metin á bilinu (K0)	%		+ 30%/ -15%
Stofnkostnaður			
Stofnkostnaður á verðlagi júlí 2021	Millj. alls	500	
Stofnkostnaður per rými	Millj. alls	50	
Stofnkostnaður per m2: Vegið meðaltal	Þús.kr./m2		769,0
Reikn. 2% áarlegur fjárm.kostn. á framkvæmdartíma	Millj. alls	12	
Búnaður	Millj. alls	25	
Verðlagsbr.: Fært til áætlaðs verðlags hvers árs	Millj. alls	17	
Samtals á áætlun verðlagi hvers árs	Millj. alls	554	
Húsnæðiskostnaður: (A) Hluti húsaleigu og (B) daglegur rekstrarkostnaður			
A: Reiknuð húsaleiga (fjármögnun, viðhald, gjöld, fl)	kr/m2/mán		3.729
B: Annar rek.kostnaður (daglegur rekstur)	kr/m2/mán		600
C: Samt.reiknuð húsal. og annar rekstur	kr/m2/mán		4.329
A: Reiknuð húsaleiga (fjármögnun, viðhald, gjöld, fl)	Millj. á ári	29	
B: Annar rek.kostnaður (daglegur rekstur)	Millj. á ári	5	
C: Samt.reikn. húsal. og annar rekstur húsnæðis	Millj. á ári	34	
D: Samt.per ár per rými	Millj. á ári	3,4	
Fjármögnun, arðsemi og núvirtur kostnaður í 25 ár			
Eigið fé í fjármögnun stofnkostnaðar	Hlutfall		100%
Lánsfé í útreikningi	Hlutfall		0%
Reiknuð arðsemi, IRR, verði 2%	%		2,00%
Samtals reikn.húsal. og annar rekstur í 25 ár	Millj. alls	844	
Samtals núvirt húsaleiga í 25 ár mv, 2% fjárm.kostn.	Millj. alls	579	86%
Samtals núvirtur annar rekstur í 25 ár mv, 2% fjárm.kostn.		93	14%
Samtals núvirtur húsnæðiskostnaður í 25 ár mv, 2% fjárm.kostn.		672	100%
Samtals núvirtur húsnæðiskostnaður í 25 ár per rými	Millj. alls	67	



Samanburður við byggingu fyrrihluta Eyra sýnir að áætlaður byggingakostnaður í dag er um 10% hærri en var 2015.

Tafla 11. Framreiknaður kostnaður fyrir áfanga 2015

Torfsnes Eyri, Ísafjarðarbær

Stofnkostnaður 2015. Væntanlega á verðlagi hvers árs:

	2011	2012	2013	2014	2015	Samtals
Samtals millj. per ár	5	20	238	535	459	1.257
Vísitala	108,1	114,5	118,5	120,3	125,6	
Vísitala júlí	155,10					
Samtals á vísitölu júlí 2021	7	27	312	690	567	1.603
Fermetrar	2318,5					
Samtals þús.kr/m ²						691

Sundurliðun stofnkostnaðar

Undirbúningur, hönnun, jarðvegsfr.	135	10,7%
Uppsteypa og frágangur utanhúss	494	39,3%
Frágangur innanhúss	407	32,4%
Frágangur lóðar	122	9,7%
Fjármagns- og vaxtakostnaður	99	7,9%
	1.257	100,0%

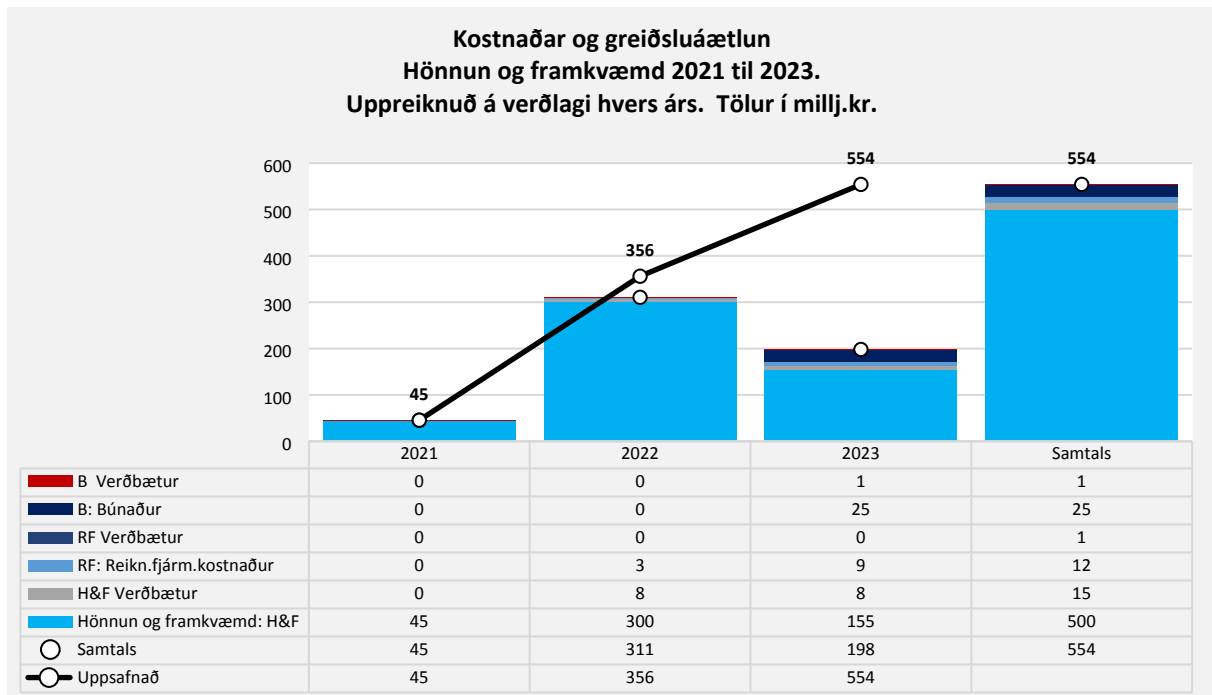
Fasteignayfirlit F:2336564

	Millj.	Þús/m ²
Húsamat	254	110
Lóðarmat	24	10
Brunabótamat	1.206	520
Endurstofnverð	1.114	480
Fermetrar	2.318,5	

6.4 GREIÐSLUÁÆTLUN

Stíllt er upp greiðsluáætlun þar sem miðað er við að framkvæmdir í mánuði verði reikningsfærðar í næsta mánuði og greiðsla fari fram eftir það. Hliðrunin frá framkvæmd yfir í greiðslur verði þannig um þrjú mánuðir. Síðar, á stigi áætlanagerðar, verði sett upp nákvæmari áætlun og hún brotin niður á mánuði og ársfjórðunga.

Stofnkostnaður á verðlagi júlí 2021 er áætlaður 500 milljónir. Við bætist búnaður 25 milljónir, reiknaður fjármagnskostnaður á framkvæmdartíma 12 milljónir og vísitöluhækkun 17 milljónir eða samtals 554 milljónir.



Mynd 6: Kostnaðar og greiðsluáætlun

7. MAT Á VALKOSTUM

Um er að ræða einn valkost sem er nýbygging við núverandi húsnæði.

8. NIÐURSTAÐA FORATHUGUNAR

Markmið verkefnisins er að uppfylla kröfur stjórnvalda um lágmarksviðmið um byggingu og starfsemi hjúkrunarheimila sem felur m.a. í sér einstaklingsrými, herbergi með einkabaðherbergi, fyrir alla íbúa hjúkrunarheimila.

Aðeins einn valkostur V1 kom til greina við lausn verkefnisins, en það er nýbygging á lóð H Vest og tenging við núverandi húsnæði, þar sem núverandi húsnæði býður ekki upp á möguleika að breyta húsnæðinu og uppfylla kröfur um fjölgun legurýma m.v. áætlaða íbúaþróun.

- V1: Nýbygging 650 m².



Valkosturinn var metinn út frá hagkvæmni, gæðum og áhættu.

Stofnkostnaður valkostar er metin 500 milljónir á verðlagi júlí 2021. Við bætist búnaður 25 milljónir, 2% reiknaður fjármagnskostnaður og vísitöluhækkun þannig að heildartalan verður 554 milljónir.

Þeir gæðapættir sem voru skoðaðir voru sveigjanleiki húsnæðis, bætt vinnuaðstaða, húsnæði hannað m.v. starfsemi.

Aðal áhættupættirnir eru truflun á núverandi starfsemi á byggingartíma og þarf að setja upp fyrirbyggjandi aðgerðir tímanlega til að reyna að tryggja að sem minnst truflun verði. Breyta þarf deiliskipulagi, en ekki teljandi áhætta á að það gangi ekki í gegn.

Niðurstaða forathugunar er að mæla með að skoða áfram valkost V1, þ.e. nýbygging þar sem valkosturinn uppfyllir best markmið verkefnisins.

9. MAT Á VALKOSTUM

Þar sem aðeins er um einn valkost að ræða, þá er hann sjálfgefinn sem niðurstaða. En huga þarf vel að staðsetningu hans m.t.t. gæða og áhættupáttá.

Samandregin niðurstaða valkostagreiningar, út frá gæða- og kostnaðargreiningu, er sett upp í meðfylgjandi töflu.

Valkostur V1 uppfyllir markmið verkefnis.

Tafla 12; mat á valkostum

	V1
Gæða áhrif	2
Hagkvæmni áhrif	2
Óvissa	2
Niðurstaða:	1

10. NIÐURSTAÐA FORATHUGUNAR

Í inngangi kemur fram að FSR var falið það verkefni að vinna forathugun fyrir 10 rýma viðbót við hjúkrunarheimili við Eyri Ísafirði

Markmið forathugunar er að skoða og meta kostnað og mögulegt fyrirkomulag við byggingu 10 rýma viðbótarrými við Eyri Ísafirði sem samræmist viðmiðum velferðaráðuneytisins um „Skipulag hjúkrunarheimila“ frá 2014.

Í forathuginni var farið yfir og skilgreindir helstu hagaðilar, gerð þarfagreining á fyrirhugaðri nýbyggingu ásamt rýmisgreiningu. Skoðaður var sérstaklega viðbótarkostnaður vegna búnaðar og settur fram listi yfir búnað sem er innifalinn í stofnkostnaði og þau tæki og búnað sem eru það ekki.



Í þessu verkefni er einn valkostur V1 sem gerir ráð fyrir 10 rýma nýbyggingu á lóð og tengt við núverandi heimili með tengigöngum. Horft er til tveggja staðsetninga og þurfa sveitarfélagið og forvígisfólk heimilisins að setja aðra hvora leiðina í deiliskipulagsferli. Gerð var áhættugreining fyrir verkefnið og eina skoðaðir gæðapættir valkosta, sem ekki er hægt að meta til fjár.

Við fjárhagsgreiningu verkefnisins var horft til reynslutalna FSR en jafnframt skoðaður stofnkostnaður fyrri áfanga. Var þar reynt að meta kostnað og taka úr því verkefni þann kostnað sem koma til vegna færslu lagna og kostnað við tengigang og fl. sem hafði áhrif á heildarkostnað verkefnisins.

Tafla 13. Samantekt kostnaðar.

Nýbygging, tenging og bílastæði	Millj.	Þús/m ²	Hlutfall
Ráðgjöf og hönnun	45	69,2	9,00%
Umsjón og eftirlit	24	36,5	4,75%
Verkframkvæmd	409	628,7	81,75%
Gjöld og rek. á framkv.tíma	17	26,9	3,50%
Listskreyting	5	7,7	1,00%
Samtals I	500	769,0	100,00%
Búnaður	25		
Reikn. 2% fjárm.kostn.	12		
Vísitöluhækkun 2,5% á ári	17		
Samtals II	554		

Stofnkostnaður og óvissa í frumathugun	Millj.	Millj.	Þús/m ²
Áætlun	500	500	769,0
Óvissa +30%	150	650	999,7
Óvissa -15%	-75	425	653,7

Kostnaður vegna áætlunargerðar	Millj.
Ráðgjöf og hönnun: Um 90% fellur á áætlunargerð	40,5
Umsjón og eftirlit: Um 10% fellur á áætlunargerð	2,4
Samtals	42,9

Niðurstaða forathugunar er sú að leggja til valkost V1. Skoða þarf í samráði við bæjaryfirvöld mögulega staðsetningu á þessari nýju einingu.



FRUMÁÆTLUN

11. FORSENDUR LAUSNAR

Ákveðin tillaga liggur fyrir að lausn, það er 10 rýma viðbygging við núverandi hjúkrunarheimili.

12. HÖNNUNARFORSENDUR

Nýbyggingin skal gera ráð fyrir 10 hjúkrunarrýmum með tengingu með tengigangi við núverandi þjónustuálmum.

Áhersla skal lögð á að val á byggingarefnum sé sem vistvænast. Leitast skal við að nota sambærilegar aðferðir/byggingarefni og við núverandi byggingu en gæta vel að frágangi m.v. reynslu af núverandi. Sérstaklega þarf að gæta að frágangi á klæðningu utanhúss, frágangi hurða úr rýmum út í garð og aðstöðu starfsfólks.

Horfa skal til eftirfarandi þátta við val á efni, sé þess kostur:

- Nota sömu efni og notuð voru í fyrri áfanga.
- Að velja efni framleidd í heimabyggð.
- Að leitast sé við að velja efni sem hlotið hafa vottun fyrir sjálfbærni og ábyrgan upprunastað (e. responsible sourcing of materials), t.d. timbur með vottun samkvæmt FSC, SFI, PEFC eða sambærilegt, malarefni úr námum sem hafa farið í mat á umhverfisáhrifum, o.s.frv.
- Að leitast við að velja byggingarefni sem hafa vottaða umhverfisyfirlýsingu (Environmental Product Declaration, EPD).
- Að leitast sé við að velja efni frá framleiðendum sem hafa vottað umhverfisstjórnunarkerfi (t.d. ISO 14001 eða EMAS).
- Að hámarka nýtingu byggingarefna.
- Að stuðlað sé að endurnotkun efna.
- Að lögð sé áhersla á endurnýtingu efna.
- Að lögð sé áhersla á að draga úr úrgangi og auka endurvinnslu.
- Að forðast sé notkun eiturefna og dregið sé eins og kostur er úr notkun hættulegra efna.
- Að litið sé til endingartíma efna við efnisval og leitast við að velja efni með langan endingartíma.

Greið samgönguleið þarf vera milli eldra áfanga og nýbyggingar, bæði fyrir íbúa og starfsfólk. Íbúar þurfa að geta farið á milli þessara húsa og gera verður ráð fyrir að þeir séu háðir hjólastól eða göngugrind. Gera þarf ráð fyrir góðu aðgengi matarvagna á milli eldhúss í núverandi byggingu og nýbyggingar. Aðgengi fyrir sjúkrabíla, vöruflutninga og þjónustu (t.d. þvottur) þarf að vera greitt og eins fyrir staðsetningu á sorpflokkunargámum.

Gert er ráð fyrir að meginrými starfseminnar verði:

- Setustofa
- Borðstofa með eldhúskrók
- Einkaherbergi með snyrtingu
- Aðstaða fyrir starfsfólk, næðisrými



- Rými fyrir skjöl og lyfjaskápa
- Skrifstofuaðstaða
- Fjölnotarými
- Snyrtingar og búningaástaða starfsmanna
- Snyrting fyrir gesti
- Skol og þvottur
- Ræsting
- Geymslur fyrir hjúkrunarvörur
- Geymsla fyrir hjálpartæki

Þá er horft til þess að samhliða nýbyggingu verði útisvæði fyrir framan fjölnotarýmið í þjónustuálmú verði aðlagð breytingum.

Með hliðsjón af starfsemi hjúkrunarheimilisins þarf m.a. að hafa í huga;

- Að hönnun verði svipuð fyrri byggingum.
- Að starfsemin sé á einni hæð.
- Að skipulag húsnæðis hámarki skilvirkni þjónustunnar, rekstursins og teymisvinnu starfsmanna.
- Helstu rými raðast umhverfis sameiginleg rými með sem stystum gönguleiðum.
- Að skipulag og stærð húsnæðis bjóði upp á fjölbreytt og vistlegt umhverfi.
- Að sameiginlegt rými sé vel tengt útisvæði.
- Að ytra og innra fyrirkomulag sé til fyrirmyndar hvað varðar aðgengi og öryggismál.
- Að viðeigandi hljóðvist og loftgæði sé tryggð.
- Að vinnuaðstaða og vinnuumhverfi starfsmanna sé í samræmi við lög um vinnuvernd.
- Að á heimilinu séu tæki og búnaður í samræmi við nútíma kröfur.
- Að nýbygging endurspegli vandaða byggingarlist er fellur vel að umhverfi sínu.
- Að umhverfissjónarmið og vistvæn hönnun verði höfð að leiðarljósi við útfærslu byggingar og lóðar.

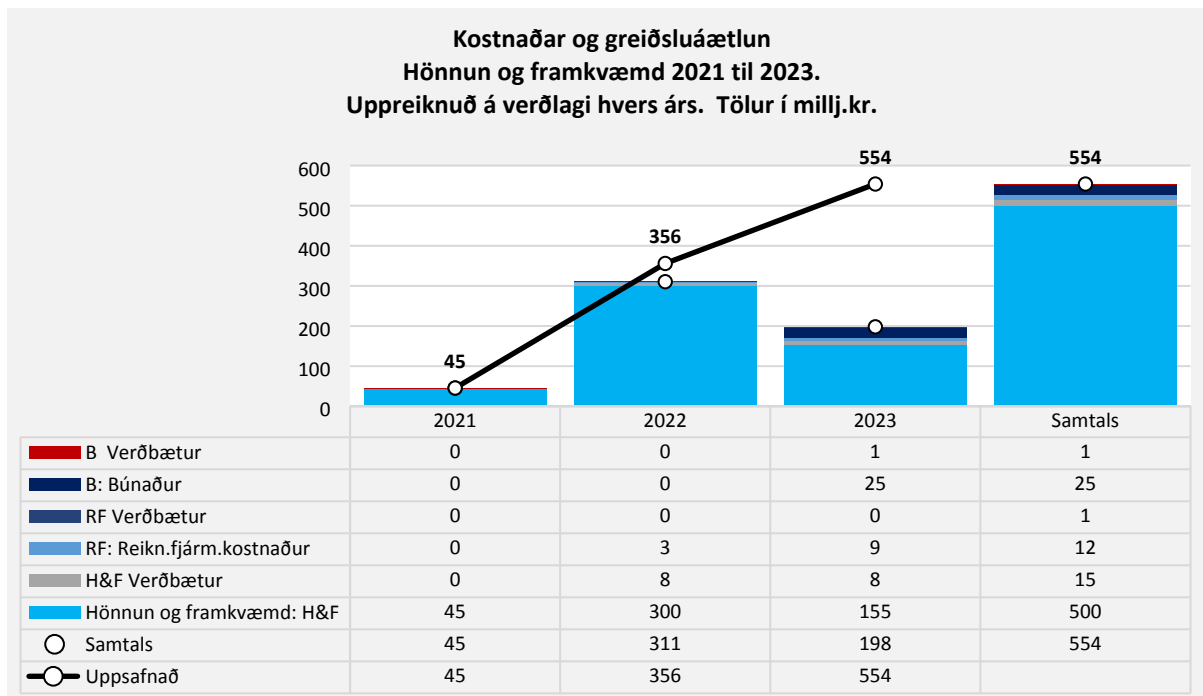
Á síðari stigum hönnunar verður horft til vistferilskostnaðar (e. life cycle cost) m.a. við val á byggingarefnum.

13. FRUMUPPDRÆTTIR

Gert er ráð fyrir að nýbyggingin verði eins eða með sama sniði og núverandi hjúkrunarheimili þannig að allir áfangar myndi órofna heild og sömu ásýnd.

Gott flæði þarf að vera milli sameiginlegra rýma, garðs og einkaherbergja. Aðkoma getur tengst hjarta byggingarinnar sem er sameiginleg borðstofa, fjölnotarými og garður. Staðsetning rýma þarf að taka mið af helstu sólaráttum, vindáttum og útsýni.

14. TÍMA- OG GREIÐSLUÁÆTLUN



Mynd 7. Greiðsluáætlun V1.

Í næsta fasa verkefnisins, áætlunargerð, verður gerð nákvæmari framkvæmda- og greiðsluáætlun og brotin niður á mánuði.

Tafla 14. Tímaáætlun

Tímaáætlun verkefnis 2021 - 2023													
Eyri hjúkrunarheimili		2021				2022				2023			
Vika		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Heiti													
Frumathugun			■										
Samræming og lokaútgáfa				■									
SOF yfirferð					■								
Samningur við hönnuði og hönnun				■	■	■							
Útboðsgögn						■							
Framkvæmd							■	■	■	■	■	■	
Frágangur innanhúss og lóðar											■	■	

Tímaáætlun miðar við að hönnunar- og framkvæmdartími verði árin 2021 til lok árs 2023. Ef breyta þarf deiliskipulagi má bæta við 5 til 6 mánuðum.



15. NIÐURSTAÐA FRUMATHUGUNAR OG GREINARGERÐ

Framkvæmdasýslu ríkisins (FSR) var falið af fjármála- og efnahagsráðuneyti (FJR) að beiðni heilbrigðisráðuneytis að gera frumathugun á nýju 10 rýma viðbyggingu við hjúkrunarheimili Eyri Ísafirði samkvæmt verklagsreglum FJR.

Markmið verkefnisins er að uppfylla stefnu stjórnvalda um að öll hjúkrunarheimili eigi að vera heimilisleg, þar sem allir íbúar hafa einstaklingsrými með einkabaðherbergi.

Framkvæmdin miðar að því að byggja 10 ný einstaklingsrými með einkabaðherbergi. Viðbótin er skv. áætlun stjórnvalda.

Skoðaðar var einn valkostur .

- V1: 10 rýma nýbygging við núverandi hjúkrunarheimili.

Valkosturinn var metinn út frá hagkvæmni, gæðum og áhættu.

Þeir gæðapættir sem voru skoðaðir voru sveigjanleiki húsnæðis, bætt vinnuaðstaða, húsnæði hannað m.v. starfsemi.

Aðal áhættupættirnir eru truflun á núverandi starfsemi á byggingartíma og þarf að setja upp fyrirbyggjandi aðgerðir tímanlega til að reyna að tryggja að sem minnst truflun verði. Breyta þarf deiliskipulagi, en ekki teljandi áhætta á að það gangi ekki í gegn.

Stofnkostnaður valkostar er metin 500 milljónir á verðlagi júlí 2021. Við bætist búnaður 25 milljónir, 2% reiknaður fjármagnskostnaður og vísitöluhækkun þannig að heildartalan verður 554 milljónir.

Samandreginn heildarkostnaður:

Nýbygging, tenging og bílastæði	Millj.	Þús/m ²	Hlutfall
Ráðgjöf og hönnun	45	69,2	9,00%
Umsjón og eftirlit	24	36,5	4,75%
Verkframingvæmd	409	628,7	81,75%
Gjöld og rek. á framkv.tíma	17	26,9	3,50%
Listskreyting	5	7,7	1,00%
Samtals I	500	769,0	100,00%
Búnaður	25		
Reikn. 2% fjárm.kostn.	12		
Vísitöluhækkun 2,5% á ári	17		
Samtals II	554		

Stofnkostnaður og óvissa í frumathugun	Millj.	Millj.	Þús/m ²
Áætlun	500	500	769,0
Óvissa +30%	150	650	999,7
Óvissa -15%	-75	425	653,7

Kostnaður vegna áætlunargerðar	Millj.
Ráðgjöf og hönnun: Um 90% fellur á áætlunargerð	40,5
Umsjón og eftirlit: Um 10% fellur á áætlunargerð	2,4
Samtals	42,9



Einn þáttur við nýbygginguna á Eyri er óráðinn en það er staðsetning nýbyggingar og verður sá hluti ákvarðaður á stigi áætlunargerðar.

Mælt er með því að fara útboðsleið hefðbundinna opinbera framkvæmda (HOF). Samið verði við hönnuði vinningstillögunar um að klára hönnun viðbyggingarinnar og að því loknu verði framkvæmdin boðin út.

Lagt er til að fengnu samþykki verkkaupa og samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir, að fara í næsta skref opinberrar framkvæmdar sem er áætlunargerð.

F.h. heilbrigðisráðuneytis

F.h. Ísafjarðarbæjar

Guðrún Fanney Sigurðardóttir, sérfræðingur

Birgir Gunnarsson, bæjarstjóri

F.h. Framkvæmdasýslu ríkisins

Örn Baldursson, sviðsstjóri