

REFERAT Teknik-, miljø- og havneudvalget 2022-2025 d. 25-09-2024

Mødedato Onsdag d. 25. september 2024 kl. 12:30

Mødested Rådhuset, mødelokale 3

Mødedeltagere Jens Weiss, Inga Blom Thomas, Leo Holm, Karin Thumilaire, Johannes Renneberg

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Etablering af 9 ekstra plejeboliger ved Marstal Ældrecenter i forbindelse med nedlæggelse af plejet	4
Godkendelse af referat.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

S2020-11327

Sagsfremstilling:

Udvalget anmodes om at godkende dagsordenen.

Aktuel beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 25-09-2024

Godkendt. Johannes Renneberg deltog via Teams.

Punkt 2: Etablering af 9 ekstra plejeboliger ved Marstal Ældrecenter i forbindelse med nedlæggelse af plejeboliger på De Gamles Hjem i Rise.

S2024-3133

Indledning:

Godkendelse af skema A for etablering af 9 plejeboliger på MÆC.

Sagsfremstilling:

Ærø Kommune har med beslutningen om lukningen af Rise Plejehjem samtidig besluttet at

opføre 8 plejeboliger på Marstal Ældrecenter.

Der opføres 9 plejeboliger, i det at der er mulighed for at lave 9 boliger samt serviceareal jf. dispositionsforslag. I det servicearealet og adgangsvejen "næsten" fylder én bolig, blev der 9

boliger, for at kunne opretholde ønsket om 8 plejeboliger, alternativet ville blive 7 plejeboliger.

Det Ærøske Boligselskab (DÆB) har fremsendt dispositionsforslag for etablering af i alt 9 plejeboliger ved Marstal Ældrecenter, dispositionsforslaget er optimeret så der er et minimum af spildplads, samt at arbejdsmiljøet kan opretholdes.

Et skema A for etablering af 9 boliger med et samlet boligareal på 637 m² samt skema A for byggeri af 52 m² serviceareal i tilknytning hertil vedhæftes.

Det antages, at de 9 boliger kan etableres for den maksimale anskaffelsessum på kr. 27.240 pr. m² gældende for 2024, som er fastsat af Bolig- og Planstyrelsen. Det vil for boligerne medføre en samlet anskaffelsessum på kr. 17.351.880.

For servicearealet har arkitekten kalkuleret en samlet etableringsudgift incl. støttesagsgebyr på kr. 1.382.000 inkl. moms. Excl. Moms udgør prisen derfor kr. 1.105.600. Fra staten ydes et servicearealtilskud på 40.000 kr. pr. bolig, således at nettoanskaffelsesprisen vil være kr. 745.600.

For servicearealet anslås ligeledes et behov for inventaranskaffelser, som maksimalt vil udgøre kr. 250.000 excl. Moms, men beløbet er noget usikkert, da det kommer an på hvad der kan medtages af inventar til de nye lokaler på MÆC fra Rise plejecenter.

Bolig- og Planstyrelsen har givet tilsagn om, at boligerne kan etableres med ø-støtte i henhold til tidligere meddelt pulje til støtte for etablering af almene boliger på mindre øer, de 4 ø-kommuner og Bornholms Regionskommune. Beløbet som udgør kr. 2.280.853 gives til nedbringelse af den samlede anskaffelsessum, som herefter udgør kr. 15.071.027.

Grundkapital 10% af samlet anskaffelsessum på 15,071 mio. kr. 1.507.000

Serviceareal kr. 1.105.600
-servicearealtilskud 9 boliger a kr. 40.000 kr. - 360.000

-Inventaranskaffelses, anslået kr. 250.000
I alt kr. 2.502.600

I en foreløbig tidsplan påregnes byggeriet udbudt i licitation i hovedentreprise i december 2024, således at skema B kan forventes at blive fremlagt til godkendelse i Teknik-, miljø- og havneudvalget i februar 2025, samt i kommunalbestyrelsen marts 2025. Byggeriet forventes påbegyndt umiddelbart herefter. Endelig ibrugtagning vil kunne påregnes i efteråret 2026.

Der vedhæftes 4 dokumenter, hhv.

- Dispositionsforslag for etablering af 9 plejeboliger med serviceareal
- BBR-arealberegning vedr. dispositionsforslag
- 2 skema A'er for henholdsvis 9 plejeboliger og et serviceareal på 52 m²

Servicearealet er forøget fra oprindeligt 25 m² til 52 m², hvoraf 1/3 del er fællesadgangsvej samt personalet toilet. Det egentlige serviceareal er 30 m², som det fremgår af arealopgørelsen.

Af det fremsendte skema A fremgår, at byggeriet skal ske som en påbygning til det afsnit 2 af Marstal Ældrecenter, som blev færdiggjort i 2003. Matrikulært vil tilbygningen af boliger derfor ske på ejerlejlighed 1 af matr. nr. 226c Guds Gave, Marstal, mens servicearealet tilsvarende skal ske på ejerlejlighed 2 på samme matrikel. Herved kan man undgå en besværlig og omkostningstung udstykning og frasalg af grund til tilbygningen.

På grund af ovennævnte skal samtidig ansøges om kommunalbestyrelsens godkendelse af byggeriet i henhold til almenboliglovens §16, stk. 2 som hjemler muligheden for at tilbygning kan ske til eksisterende afdeling. Denne beslutning er en del af skema A-godkendelsen.

Historik:

Beslutningen om at lukke Rise plejehjem er fra 20. september 2023 i Kommunalbestyrelsen, at der indstilles til at der skal tilbygges på MÆC og Rise skal efterfølgende lukkes.

Retsgrundlag:

Almenboligloven.

Økonomi:

Vedr. økonomi, se sagsfremstilling.

Økonomisk påtegning:

Budgettet, der er afsat i 2024, til etablering af 8 plejeboliger og serviceareal, bygger på et overslag på 592 m² til plejeboliger og 25 m² til servicearealer samt en m² pris i 2023 prisniveau.

Der er efterfølgende givet tilsagn om ø-tilskud til 5 boliger til 2.280 tkr.

I det fremsendte skema A har Det Ærøske Boligselskab i samarbejde med Arkitekt Arne Birk fremsendt forslag til 9 boliger og servicearealer. Forslaget bygger på 637 m² til plejeboliger inkl. Et fællesrum og 52 m² til servicearealer.

Plejeboliger

Det nye projekt giver en foreløbig anlægssum efter indregning af ø-tilskud på 15.071 tkr. og dermed en grundkapital på 1.507 tkr. svarende til en mindredgift på 93 tkr. i forhold til budgetteret 1.600 tkr.

Servicearealer

Det nye projekt giver en samlet netto anlægssum til servicearealer 745 tkr. Svarende til en merudgift på 440 tkr. i forhold til budgetteret 305 tkr.

Garantistillelse

Det nye projekt forventer en garantistillelse på 13.263 tkr. Svarende til et fald på 817 tkr. Det bemærkes, at endelig garantistillelse først kendes ved endelig lånefinansiering.

Inventar:

Der er ikke i budget 2024 afsat midler til indkøb af inventar. Der ansøges om 250 tkr. men beløbet er usikkert. Det er ikke oplyst hvilket inventar det drejer sig om og det er usikkert om inventar fra Rise Plejehjem kan anvendes.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at

- dispositionsforslag for etablering af 9 plejeboliger med tilhørende serviceareal godkendes
- vedhæftede skema A'er for plejeboliger og servicearealer godkendes
- der meddeles bevillinger i henhold til ovenstående økonomiopstilling, der medfører en mindreudgift på grundkapital på 93 tkr. samt en yderligere anlægsbevilling på 440 tkr. vedr. servicearealer, ialt en netto merudgift 347 tkr. finansieret af kassebeholdningen som en tillægsbevilling i budget 2025/2026
- der gives en tillægsbevilling til inventar på 250 tkr. finansieret af kassebeholdningen i budget 2024
- byggeriet godkendes i henhold til almenboliglovens § 16 stk. 2.

Aktuel beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 25-09-2024

Et flertal i Teknik-, miljø- og havneudvalget bestående af Leo Holm (C), Karin Thumilaire (A), Johannes Renneberg (A) og Jens Weiss (M) anbefaler at:

- dispositionsforslag for etablering af 9 plejeboliger med tilhørende serviceareal godkendes
- vedhæftede skema A'er for plejeboliger og servicearealer godkendes
- der meddeles bevillinger i henhold til ovenstående økonomiopstilling, der medfører en mindreudgift på grundkapital på 93 tkr. samt en yderligere anlægsbevilling på 440 tkr. vedr. servicearealer, i alt en netto merudgift 347 tkr. finansieret af kassebeholdningen som en tillægsbevilling i budget 2025/2026
- byggeriet godkendes i henhold til almenboliglovens § 16 stk. 2.

Udvalget anbefaler, at det afventes at tage stilling til behov for inventar til fællesarealerne.

Inga Blom Thomas (P) anerkender behovet for at bygge plejeboliger, men kunne ikke anbefale det nuværende projekt, da der bygges til fortiden, og ikke til fremtiden, herunder manglende familieboliger i det nuværende projekt.

Bilag

MÆC Dispositionsforslag BBR-arealer

Social- og Boligstyrelsens afgørelse vedr. tilskud til etablering af almene plejeboliger på Ærø

Dispositionsforslag MÆC IV

240905 Brev ÆK om byggeri plejeboliger MÆC

Skema A - Ældreboliger

240905 Skema A Servicearealer MÆC IV

Punkt 3: Godkendelse af referat

S2020-11327

Sagsfremstilling:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke godkend.

Aktuel beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 25-09-2024

Godkendt.