

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
067/22	Kommunestyret	PS	15.09.2022

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Kim Andrè Vangberg	FE-614, FA-H12	22/948

Tilstandsanalyse - Nordliheimen

Vedlegg

Tilstandsanalyse - Nordliheimen sjukeheim

Framlegg til vedtak:

1. Kommunedirektøren startar planarbeid med byggjing av nytt helsetun og etterbruk av Nordliheimen.
2. Kommunedirektøren legg nytt helsetun inn i handlings- og økonomiplanen for 2023-2026. Ein må sjå på ulike finansieringsmodellar og koma attende med dette i planperioden.
3. Kommunedirektøren utbetrar naudsynte strakstiltak ved Nordliheimen sjukeheim innanfor eigne rammar.

Austrheim Kommunestyre vedtek at det vert det vert oppnemnd eit mellombels utval som saman med administrasjonen utarbeider eit forslag om framtidig helse/omsorgstun og framtidig bruk av Nordliheimen og området rundt.

Det utarbeides mandat for utvalet med formannskapet som styringskomité.

1. Kommunedirektøren startar planarbeid med byggjing av nytt helsetun og etterbruk av Nordliheimen.
2. Det vert sett ned eit mellombels utval og kommunedirektøren kjem attende med framlegg til organisering av det vidare arbeidet med planlegging av nytt helsetun og etterbruk av dagens Nordliheim.
3. Kommunedirektøren legg nytt helsetun inn i handlings- og økonomiplanen for 2023-2026. Ein må sjå på ulike finansieringsmodellar og koma attende med dette i planperioden.
4. Kommunedirektøren utbetrar naudsynte strakstiltak ved Nordliheimen sjukeheim innanfor eigne rammar.

Kommunestyret - 067/22 - 15.09.2022

KS - behandling:

Konstituert kommunalsjef for helse og omsorg, Kim André Vangberg, orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

- Må i gang med utbetring av varmeanlegg som er defekt.
- Må vurdere kapasiteten, har i dag 28 plassar i drift men det er mogleg med 33 plassar.
- Ser at demografien kan gje behov for fleire plassar.

Kommunedirektør Bjørnar Fjellhaug viste til at dagens bygg er eldre, og at det kan kosta opp mot eller over 100 millionar kroner å få bygget opp på dagens standard. Vil vera betre å bygga nytt, for å stetta dagens krav. Ønskjer mandat til å sjå på moglegheiter for eit nytt helsetun, der ein også ser på om dagens bygg kan brukast av andre kommunale tenester, anten det er arbeidssenteret, fysioterapi eller anna. Ser for at seg at ein tidlegast kan byrja å bygga i 2026, det gjev tid til å gjera eit godt forarbeid. Lokalisering kan ein ta i samband med forarbeidet. Kostnaden til arbeidet skal ein dekkja innanfor dagens rammer.

Monika Thorpe (Ap) sa at det ikkje var overraskande med dei konklusjonar som ligg i rapporten, og er glad for at ein skal bygga helsetun heller enn å flikka på dagens Nordliheimen. Thorpe spurte om kva strakstiltak ein kan gjera for å halda betre på varmen i daglegstova, som er kald i dag mellom anna på grunn av punkterte glas, og som vert varma med oljeomnar/varmeomnar. Vidare er det sagt at ein kan ta i bruk lokala som fysioterapeuten brukte i kjellaren på Nordliheimen, men ser ikkje at budsjettet som er sett av til arbeidet strekk heilt til for det arbeidet som skal gjerast.

Her svara kommunedirektør Bjørnar Fjellhaug at prioriteringar er avhengige av om det skal satsast på rehabilitering av dagens bygg eller nybygg, sidan ein må sjå på kor lenge noko skal brukast. Må sjå på tiltak som er mellombels for å vera godt nok per no, og kva som skal venta til ein eventuelt bygger nytt helsetun.

Einingsleiar teknisk drift, Rolf Henning Myrmel, sa at det vert jobba med å få oppvarming mest mogleg inn på vassboren varme, men noko er så kostbart at det vil vera betre å montera nokre varmepumper. Noko av det eksisterande røyrnett for vassboren varme er tæra opp. Men det som er støypt ned i golv vil ein ikkje hogga opp, men heller bruka varmepumper. Når det gjeld kontorlokale i kjellaren på Nordliheimen må ein sjå på kva som kan gjerast for å få det tilfredsstillande, avhengig av om det skal vera mellombels eller varig.

Reidar Øksnes (Sp) sa at det burde vore delt mellom kva som skal gjerast på kort sikt, og kva som skal gjerast på lengre sikt. På kort sikt må ein sjå på kva som må leggst til rette no, opp mot kva som skal gjerast på sikt. Øksnes hadde eige framlegg i denne saka: «Austrheim Kommunestyre vedtek at det vert det vert oppnemd eit mellombels utval som saman med administrasjonen utarbeider eit forslag om framtidig helse/omsorgstun og framtidig bruk av Nordliheimen og området rundt. Det utarbeides mandat for utvalet med formannskapet som styringskomité.»

Kommunedirektør Bjørnar Fjellhaug sa at ein etter denne avklaringa vil komma tilbake med ei sak om kva som skal gjerast på kort sikt for å sikra HMS. Om framlegget sa Fjellhaug vidare at det no ikkje er høve å blanda politisk og administrasjon i eit slikt utval, må vera eit reint politisk utval.

Inger Lise Brekke (H) at ein må sjå på kva som er aktuelt med nye tilbod ved eit helsetun, som demenstilbod. Breklem sa vidare at det er veldig viktig å involvera politkarane i arbeidet. Kommunedirektør Bjørnar Fjellhaug sa at det er OK med eit mellombels politisk utval, og at administrasjonen skal bistå inn med opplysningar. Kan komma tilbake med ei sak om oppretting av eit slikt utval, som skal sjå på plassering og innhald i eit slikt helsetun.

Helge Dyrkolbotn (KrF) sa at han støtta Øksnes langt i den vegen han tenker på, og sa vidare at det gjerne kan komma ei politisk sak om dette. Må dra inn mange i dette arbeidet som høyringsinstansar, både RMNF, ungdoms- og eldreråd vil ha tankar om dette, med fleire. Dyrkolbotn la til at det burde vore to saker, sidan den eine er tilsynsrapport og den andre er sak med etablering av eit breitt utval og med formannskapet som styringsorgan. Dyrkolbotn sa at tittelen på saka ikkje var dekkande, sidan dette er tankar om nytt helsetun.

Per Lerøy (Ap) sa at han synest sakstittelen om tilstandsanalyse er passande for saka. Lerøy sa vidare at det gjerne kan settast ned eit utval, men viktigare enn politikarar må ein trekka inn dei som bur der, pårørande og dei tilsette innan alle greiner. Viktig at det som vert bygd er funksjonelt, slik at ein sikrar at den som startar som 16 år gammal TAF-lærling kan jobba der fram til vedkommande er 70 år, og med liv og helse i behald. Lerøy ba om at ein vedtar dette no.

Kommunedirektør Bjørnar Fjellhaug sa at det handlar om å få klarsignal for å dra i gang dette arbeidet, då vil ein starta arbeidet og komma tilbake med det som vert omfatta av vedtaksframlegget til Reidar Øksnes (Sp). Startar arbeidet når kommunestyret først har gitt råd om å bygga nytt.

Per Lerøy (Ap) sa at ein må sjå etter kva som er den mest optimale plassen å bygga på, uavhengig av om dette er ei kommunal eller privat tomt. Dagens bygg kan ein bruka til mykje, både arbeidssenter, fysioterapi, dagsenter for demente, og omsorgsbustader.

Lerøy (Ap) spurte om Øksnes held oppe framlegget sitt eller om han er nøgd med å venta. Her svara Øksnes at ein må gjera det som er naudsynt for å halda drifta oppe på kort sikt, men opprettheld sitt framlegg.

Pause med gruppemøte.

Helge Dyrkolbotn viste til nytt framlegg til eit punkt 2, slik at det no vert fire punkt i vedtaket: «Det vert sett ned eit mellombels utval og kommunedirektøren kjem attende med framlegg til organisering av det vidare arbeidet med planlegging av nytt helsetun og etterbruk av dagens Nordliheim»

Handsaming i kommunestyret:

Kommunedirektøren sitt framlegg vert samrøystes vedteke, med eit nytt punkt 2 som lagt fram av Helge Dyrkolbotn. Dette inneber at frå kommunedirektøren vert punkt 2 til 3, og punkt 3 vert 4.

KS - vedtak:

1. Kommunedirektøren startar planarbeid med byggjing av nytt helsetun og etterbruk av Nordliheimen.
2. Det vert sett ned eit mellombels utval og kommunedirektøren kjem attende med framlegg til organisering av det vidare arbeidet med planlegging av nytt helsetun og etterbruk av dagens Nordliheim.
3. Kommunedirektøren legg nytt helsetun inn i handlings- og økonomiplanen for 2023-2026. Ein må sjå på ulike finansieringsmodellar og koma attende med dette i planperioden.
4. Kommunedirektøren utbetrar naudsynte strakstiltak ved Nordliheimen sjukeheim innanfor eigne rammar.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

I sak 048/21 til kommunestyret vart det vedteke eit arbeid med å lyse ut anbod på å få ein tilstandsanalyse på Nordliheimen sjukeheim. Austrheim kommune tildelte oppdraget til Multiconsult, og oppdraget vart signert 31.01.22. Tilstandsrapporten tek utgangspunkt i naudsynte tiltak i løpet av neste 20-årsperiode med tilhøyrande kostnadsestimat for entreprisen. Tilstandsanalysen inkluderer ein heilskapleg vurdering av bygningsmassen mot dagens standard og ei kostnadskalkyle for oppgraderingsbehov.

Tilstandsanalyse Nordliheimen sjukeheim vart levert til Austrheim kommune 21. april 2022. Rapporten er vedlagt saka.

Samandraget er på bokmål, då dette er direkte frå rapporten:

«SAMMENDRAG

Multiconsult har utført en flerfaglig tilstandsanalyse av Nordliheimen sykehjem på oppdrag for Austrheim Kommune. Tilstandsanalysen omfatter sykehjemmets tre byggetrinn: Sørli (1969), Austlia (1989) og Nordlia (1999).

Nordliheimen har stedvis et utvendig vedlikeholdsetterslep på utvendig kledning og på eldre vinduer. Byggeteknisk kreves det tiltak for å forhindre utvikling av fuktskader, men også fremtidige fuktskader. Dette spesielt i forbindelse med mangelfull beslagsutforming ifm. gesimser, og ved vinduer og balkongdører. Det må påregnes utskifting av vinduer og balkongdører som følge av manglende tetthet, eller som følge av at de er punktert, eller etter utløpt levetid.

Eksisterende bygningsmasse er vurdert opp mot dagens krav. Generelt har Nordliheimen begrenset/moderat varmemotstand i klimaskillende bygningsdeler, og det er fornuftig å gjennomføre ENØK-tiltak på klimaskjermen der hvor det er tilrådelig. Det er økonomisk gunstig om oppgradering foretas i forbindelse med nødvendig vedlikehold av bygningsdelen.

Innvendige overflater i Nordliheimen vurderes generelt å være i tilfredsstillende stand. Det er imidlertid utfordringer med hensyn til plassbehov og arealbruk. Det anbefales at det som en del av videre arbeider utarbeides mulighetsstudie for å vurdere mulighet for endring av romfunksjoner, funksjonalitet, planløsning og universell utforming.

Tilstand og alder for VVS-installasjoner varierer for de tre byggetrinnene. I hovedtrekk er installasjonene fra byggeår, men det er gjort enkelte utskiftninger i senere år blant annet i Sørli. Det er ikke opplyst om kjente problemer eller utfordringer, men deler av VVS-installasjonene har passert sin tekniske levetid. Dette gjelder i hovedsak utdatert og eldre sanitærutstyr, varmeinstallasjoner i Sørli og ventilasjonsanlegg i Austlia.

Elkraftinstallasjoner i bygget er i stor grad en blanding av nyere og eldre installasjoner. Spesielt er det i Sørli en blanding av mye gammelt, men også en del nyere installasjon. Tilstandsgraden og estetisk utførelse varierer. Det anbefales og ta en grundig gjennomgang hvor ubrukte kabler og andre installasjoner fjernes og saneres. Det anbefales også at det innen rimelig tid etableres egne rom for lagring, driftstjenester mm, slik at aggregatrom, tavlerom og ventilasjonsrom ikke benyttes som lagerrom og til kontorvirksomheter. Belysningsanlegget består av flere generasjoner lysarmaturer. Både av hensyn til lysutbytte, ønsket lysnivå og lumenutbytte pr. watt bør lysanlegget gjennomgå og lysarmaturer eldre enn 20 år må skiftes ut. Automatikktavler for VVSinstallasjoner er gjennomgående

utdatert. Alle automatikktavler må gjennomgå, og må gjennomgående få en oppgradering av komponenter og materiell.

Entreprisekostnad for nødvendige rehabiliterings- og oppgraderingstiltak i kommende 20-årsperiode estimeres til ca. 25,8 MNOK eks. mva., hvorav 74 % er vedlikeholdskostnader og 26 % utviklingskostnader. Inkludert byggherrens marginer og reserver, kostnader til prosjektering, rigg, drift, administrasjon, prosjektledelse, byggeledelse og merverdiavgift, er prosjektkalkylen lik 50,4 MNOK. Dette tilsvarer totalt ca. 21 000 kr/m² for bygningsmassen samlet.»

Vurdering

Helsedirektoratet har i rapport «omsorg 2020 - årsrapport 2020» eit mål om at framtida sin sjukeheim og omsorgsbustadar må utformast ut frå behovet som morgondagen sine brukarar har. Det vil verta brukarar i alle aldersgrupper. Nokon vil ha behov for korttidsrehabilitering, nokon skal bu der i livet sine siste dagar, andre skal leva eit langt liv der med bistand frå helse- og omsorgstenesta. Morgondagen sine behov krev også moderne og godt utstyrte lokalar, som igjen er avgjerande for effektiv drift og eit godt arbeidsmiljø for dei som vil arbeide i denne sektoren.

Framtida sin sjukeheim vil verta ein behandlingsstad for pasientar med komplekse sjukdomsbilete. Tenesta skal ivareta oppgåver som ikkje heimetenesta kan gje i brukarens eigen heim. Sjukeheim skal ivareta følgjande oppgåver i den kommunale helsetenesta, med vesentleg innretning mot eldreomsorga:

- Permanent opphald som følge av komplekse somatiske sjukdomsbilete
- Skjerma opphald for personar med aldersdemens 3
- Terminal pleie når dette ikkje kan gjerast i brukaren sin eigen heim
- Medisinsk attføring og rehabilitering – men i mindre grad enn før, sidan dette nå skal skje i brukaren sin eigen heim så langt det lar seg gjera (utskrivingsklare pasientar skal frå sjukehuset og rett heim i større grad).

Sjukeheim vil også i enkelte tilfelle kunne vera nødvendig for andre aldersgrupper enn eldre, for personar i alle aldrar med komplekse sjukdomsbilete som medfører behov for døgnkontinuerleg helsefagleg innsats som dei ikkje kan få i eigen heim.

Austrheim kommune legg til grunn tilstandsrapporten, og at ein i dag ikkje klarar å imøtekomma dagens krav til sjukeheim utan monaleg rehabiliterings- og oppgraderingstiltak. Det er i rapporten ikkje tatt høgde for morgondagen sine behov innan helse- og omsorgstenesta.

Det er vurdert særskildt kostnadskrevjande å dekke inn dei naudsynte rehabiliterings- og oppgraderingstiltak. Det må leggjast til grunn at kostnaden vert høgare når ein skal ta i vurdering at

det også må dekkast eit behov for framtida sin sjukeheim.

Det vil etter ei vurdering ikkje vera ei god løysing å starte eit arbeid med å ruste Nordliheimen for ein tenleg og framtidsretta sjukeheim. Nordliheimen har til dømes 28 plassar, og det er ikkje teke høgde for behovet i framtida. Demografiframskrivingane seier at vi vil i åra frametter få ei stor auke i eldre i kommunen. Det gjer at vi må allereie no tenkje framtida sine tenester ved at fleire må bu lengre heime, men at dei som treng det mest også må ha ein god og trygg sjukeheim. Dette kan føra til eit aukande behov for fleire sjukeheimplassar. Rapporten frå Norconsult seier at det vil vere om lag kr 50 mill berre å gjere sjukeheimen i stand til dagens standard, utan nokon form for utbetring eller utviding. Skal ein gjere tilretteleggingar, eller forbetringar, vil det verte monaleg høgare kostnader og vi vil nærma oss prisen av å byggje ein ny sjukeheim. Det vil også vere svært krevjande å gjere forbetringar med pasientar i bygget.

Det vurderast at det vil vera fleire føremoner ved å sjå på moglegheit for eit nytt helsetun. Det vil kunne gje gevinstar på mange ulike områder. Det vil verta eit moderne bygg med meir universelle løysingar som vil ha betre føresetnad for at ein kan få meir gevinst i bruk av teknologi, lettare arbeidskvardag for dei tilsette. Det kan føre til gevinstar i form av framtidstru og bidra positivt til å behalde, men også rekruttere fagpersonell framover.

Sjølv om ein bør byggja nytt helsetun vil det vera behov for nokre strakstiltak ved Nordliheimen med bakgrunn i rapporten frå Multiconsult. Dette er strakstiltak som må utbetrast for å sikra ei forsvarleg drift på sjukeheimen. Dette er forbetringar innan varmeanlegg, kjøleanlegg og utbetring av bruksareal ved gamle fysioterapi lokalane. Dette er utbetringar som vurderast kan setjast i verk hausten 2022 med omdisponering av midlar på årets budsjett.

Konklusjon

Austrheim kommune vil starte planarbeid for å byggja ein ny sjukeheim. Det må i planarbeidet vurderast korleis tilbod som skal gjevast med å byggja ny sjukeheim. Her må ein sjå på synergieffekt mellom heimesjukepleie, omsorgsbustadar og andre 24 /7 tenester innan helse- og omsorgssektoren i kommunen. Vidare vil Austrheim kommune utbetra nokon strakstiltak for å sikra forsvarleg drift, og utbetringar av naudsynt bruksareal ved gamle fysioterapirommet ved Nordliheimen.

Dersom ein vedtek å byggja nytt helsetun, vil det vere naturleg også å sjå på kva alternative tenester og tilrettelegging som kan gjerast av Nordliheimen. Vi har i dag ein stor bygningsmasse med ein del tenester. Nokre av desse kan flyttast inn i Nordliheimen. Parallelt med oppstarta av planarbeid for nytt helsetun og kva dette skal vere i framtida, må ein gjere eit arbeid og koma med sak om etterbruk av Nordliheimen. Kommunedirektøren tilrår at ein startar planleggjinga og legg opp til dette i økonomi- og handlingsplanperioden 2023-2026. Ein må også sjå på kva alternative finansieringsmåtar ein kan gjere.