

Vaksdal kommune

"Lev vel i Vaksdal"

Bygg for helse- og omsorg

Kapasitet og kvalitet i framtida



Oppdragsnr.: 5177504 Dokumentnr.: 1 Versjon: D1
2018-09-26

Oppdragsgjevar: Vaksdal kommune
Oppdragsgjevars kontaktperson: Willy Andre Gjesdal
Rådgjevar: Norconsult AS, Valkendorfsgate 6, NO-5012 Bergen
Oppdragsleiar: Morten Melø
Fagansvarleg: Aud Gilberg
Andre nøkkelpersonar: Solrun Hauglum, Torstein Mehus, Silje Iren N Olsen, Terje Gregersen

D1	2018-09-26	Endeleg rapport	AGi	TeGre	MoMel
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeida av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram av oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

Samandrag

Norconsult er engasjert av Vaksdal kommune for å prosjektere bygg for helse og omsorg. Denne rapporten er ein innleiande studie og omhandlar vurderingar av tenesteprofilar i kommunen og moglegheitsstudiar for utbyggingsalternativ av Vaksdal ressurscenter.

Det er vurdert tre alternative utbyggingsløyser / tenesteprofilar for Vaksdal kommune i denne analysen. Alternativa ser på ulike måtar kommunen kan innrette og organisere helse- og omsorgstenestene på.

Alle alternativ er tilpassa statlege føringar med tanke på blandinga av institusjonsplassar og omsorgsbustadar.

Tabellen under syner konsekvensane av investerings- og driftskostnader, for kvart alternativ med ei samanlikning mot alternativ 0 – vidareføring av dagens situasjon.

	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2
Brutto investering	130 mill. kr	196 mill. kr	198 mill. kr
Maksimalt tilskot Husbanken	0 mill. kr	38 mill. kr	50 mill. kr
Netto investering Vaksdal kommune	130 mill. kr	158 mill. kr	148 mill. kr
Drift helse og omsorg	39,9 mill. kr	35,8 mill. kr	28,7 mill. kr
Drift eigedom	7,8 mill. kr	7,4 mill. kr	5,9 mill. kr
Kapitalkostnad	6 mill. kr	7,4 mill. kr	6,8 mill. kr
Sum årlege kostnader	53,8 mill. kr	50,6 mill. kr	41,4 mill. kr
Differanse til alternativ 0		- 3,2 mill. kr	- 12,4 mill. kr

Studien syner at det er eit stort årleg innsparingspotensial om Vaksdal kommune vel alternativ 2 som utbyggingsmodell og tenesteprofil i framtida, sjølv om brutto investeringskostnader er større her.

Den største skilnaden mellom alternativa, ligg i graden av samlokalisering av tenestene.

Alternativ 2 gjev størst byggfornyng og er mest arealeffektiv, samt at store delar av tenestene får moderne og framtidsretta areal og lokale. I dette alternativet vil ein og ha betre føresetnader til å implementere velferdsteknologi enn i alternativ 0 og 1, fordi nybyggandelen er størst her. Moderne og framtidsretta løyser kan planleggjast inn som ein del av byggeprosjektet og soleis sikra at tenestene er tilrettelagt med innovativ framtidsteknologi.

I alternativ 2 har helse- og omsorgstenestene nærleik til kvarandre og dette kan gje føremoner innan samarbeid/samhandling, kompetansebygging og grunnlag for saumlause og effektive tenester til brukarane.

Store fagmiljø i moderne bygg gjev samstundes gode føresetnader for rekruttering av helse- og omsorgspersonell i framtida.

Innhald

1	Oppgåva	5
1.1	Prosjektet «Lev Vel i Vaksdal» - meistring og deltaking heile livet	5
2	Moglegheitsstudie	6
	Innleiande arealstudie Vaksdal ressurscenter	62.1
2.1.1	Eksisterande situasjon – areal aktuelle tomter for vidare utvikling	6
2.1.2	Planstatus	6
2.1.3	Solforhold	7
	Vurdering og siling av utbyggingsalternativ	82.2
3	Tenestealternativ	9
	Tre vurderte alternativ	93.1
	Framskriving av tenestebehov	93.2
	Økonomiske føresetnadar	103.3
3.3.1	Areal	10
	Investeringskostnadane	103.3.2
	Føresetnadar for driftskostnadane	123.3.3
	Alternativ 0 – Vidareføring av dagens situasjon	143.4
	Omsorgs- og utbyggingsprofil	143.4.1
	Investeringskostnadar	143.4.2
	Bygningsmessige tiltak	143.4.3
	Alternativ 1	163.5
	Omsorgs- og utbyggingsprofil	163.5.1
	Investeringskostnadar	163.5.2
	Bygningsmessige tiltak	163.5.3
	Alternativ 2	183.6
	Omsorgs- og utbyggingsprofil	183.6.1
	Investeringskostnadar	183.6.2
	Bygningsmessige tiltak	183.6.3
	Samanlikning av bygningsmessige tiltak	203.7
3.8	Samanlikning av driftskonsekvensane for kvart alternativ	21
4	Vedlegg	22

1 Oppgåva

1.1 Prosjektet «Lev Vel i Vaksdal» - meistring og deltaking heile livet

Prosjektet «Lev Vel i Vaksdal – meistring og deltaking heile livet» skal leggja til rette for og bidra til realisering av planane frå tidlegare OU-arbeid i helse og omsorg og av strategiane i Kommunedelplan helse og omsorg. Prosjektet skal sikra at me får gode og framtidsretta helse- og omsorgstenester i kommunen, og at tilgjengelege ressursar vert nytta på beste måte. Prosjektet er heimla i gjeldande økonomiplan og budsjett for Vaksdal kommune og er godt forankra både administrativt og politisk.

Hovudmålsetjing for prosjektet:

- Meistring og deltaking heile livet.
- Mobilisera og engasjera samfunnet sine omsorgsressursar.
- Framtidsretta og berekraftige tenester.
- Systematisk og kontinuerleg utvikling og innovasjonsarbeid.

Prosjektet har to hovudsatsingsområde:

1. Utvikling av eit ressurscenter for menneske med kognitiv svikt i Jamne-området ved Vaksdal sjukeheim med ulike buløysingar, tilrettelagt inne- og uteområde og base for kompetanse og tenester på kognitiv svikt.
2. Oppretting av Helsehus på Daletunet med fokus på opptrening og rehabilitering og eigen brukarlab for teknologiske løysingar.

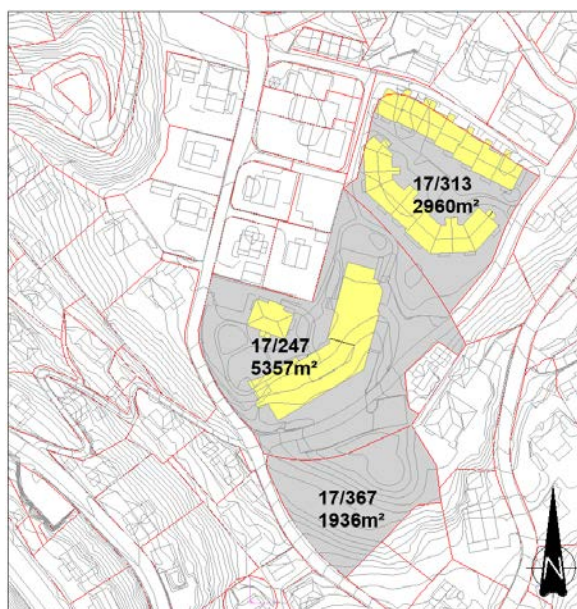
Norconsult er engasjert av Vaksdal kommune med oppdraget for prosjektering av bygg for helse og omsorg. Denne rapporten er eit innleiande studie for dette arbeidet og omhandlar vurdering av tenesteprofil i kommunen og moglegheitsstudie for utbyggingsalternativ av Vaksdal ressurscenter.

2 Moglegheitsstudie

2.1 Innleiande arealstudie Vaksdal ressurscenter

Med utgangspunkt i reguleringsforhold, tomtestørrelse og eksisterande bygningsmasse skal vi vurdere potensialet for utvikling av bygget og uteområde. Anbefalt utviklingsstrategi frå innleiandene arealstudie, vil være utgangspunkt for moglegheitsstudie for dei enkelte alternativa.

2.1.1 Eksisterande situasjon – areal aktuelle tomter for vidare utvikling



Samla tomteareal ca. 10.250m² derav ca. 8300m² på kommunal tomt og ca. 1900m² privat naboeigedom;

Gnr. 17/ 247 – Vaksdal sjukeheim, med Maritvoll-bygget, Vaksdal kommune

Gnr. 17/ 313 – Jamnetunet, Vaksdal kommune

Gnr. 17/ 367 – Privat eigedom

2.1.2 Planstatus

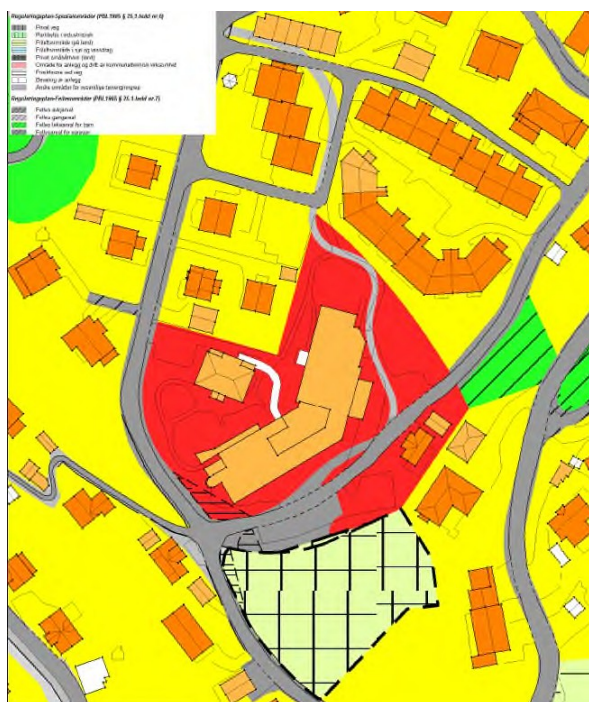
Området er omfatta av tre reguleringsplanar;

Vaksdal del vest, Plan id 1982002 (1982), formål sjukeheim

Jamnegarden, Plan id 1988-001 (1988), formål bustader - konsentrert

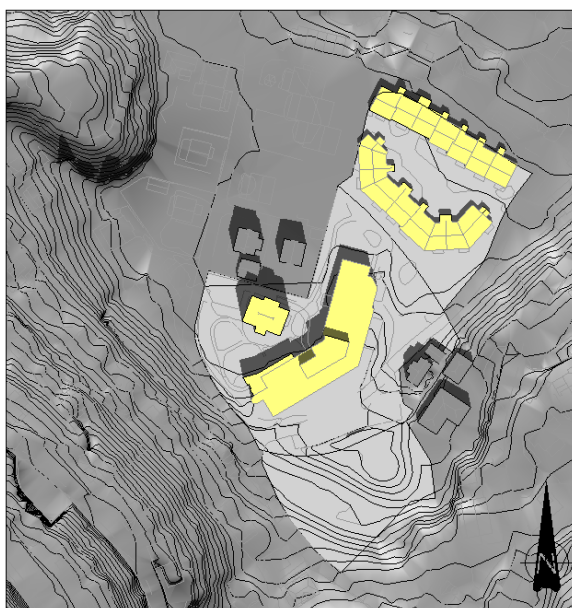
Kollhaugen, Jamne, Plan id 2008001(2008), formål friluft og spesialområde vern.

Samla tomteareal: ca 7300m² med arealformål institusjon, 3000m² bustad og ca. 1900m² friluftsområde med spesialområde bevaring.



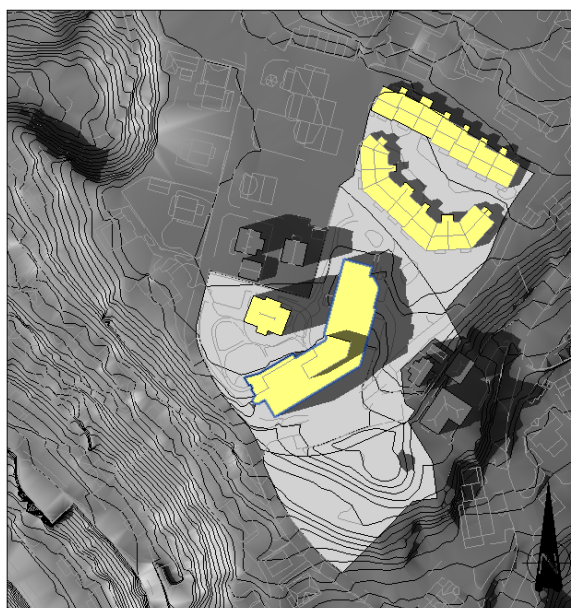
I arbeidet med arealdelen til ny kommuneplan vert det lagt opp til å sjå samla på områda for sjukeheim og Jamnegarden slik at begge vert definert til føremål offentlig tenesteyting, med moglegheit for vidare utbygging av institusjonsplassar og omsorgsbustadar på begge tomtene utan reguleringsending.

2.1.3 Solforhold



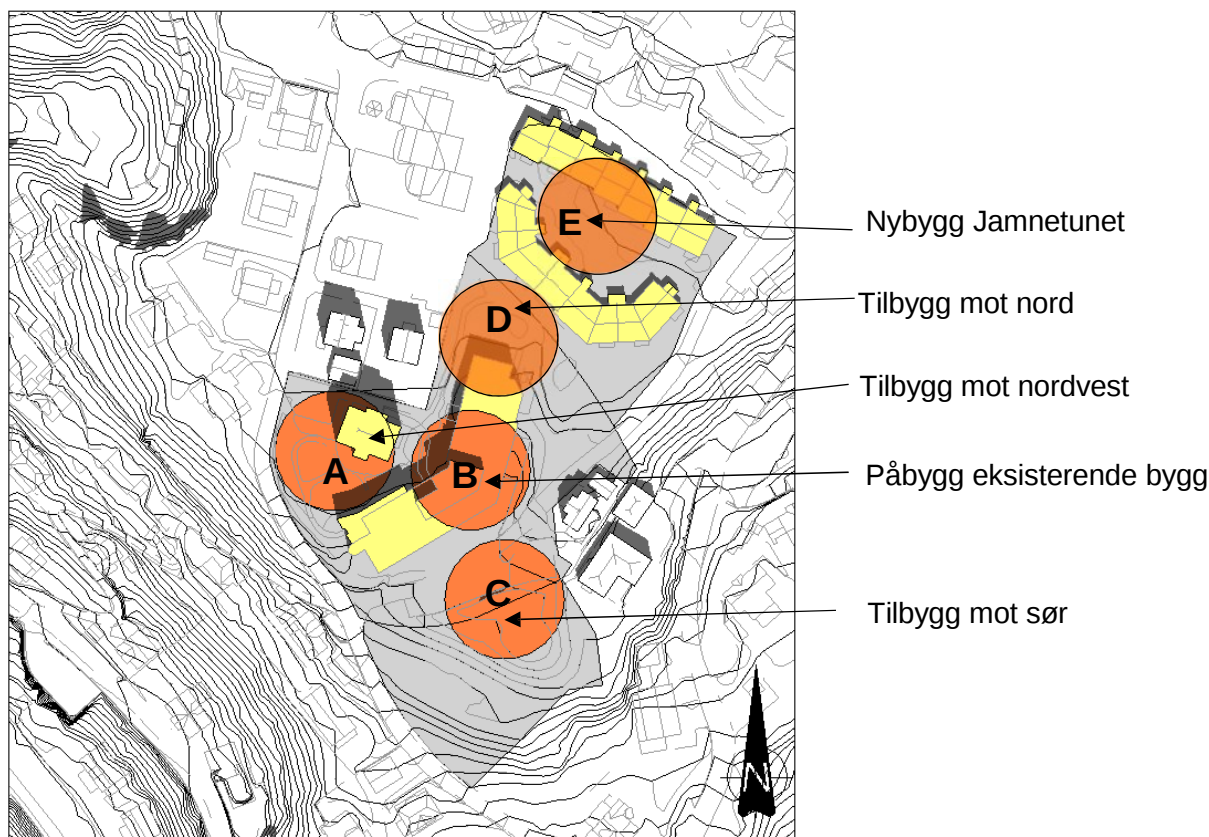
Formiddag 20.april/ 20.august kl 12

Det er gode solforhold på tomte.



Ettermiddag 20.april/ 20.august kl 17

2.2 Vurdering og siling av utbyggingsalternativ



Samla vurdering:

Alternativ A: God plassering med omsyn til kopling mot eksisterande bygg, men medfører dårlegare dagslysforhold i eksisterande avdelingar. Utfordringar m.o.t å binde saman omsorgsbustader og sjukeheim til eitt samla anlegg, med gode (tørskodde) gangforbindelsar. Forutset at Maritvoll vert rive. Evt utbygging her vil vere i samsvar med plan.

Alternativ B: Ikkje tilrådeleg pga. eksisterande bæresystem gir føringar for ny planløyising, tilgjengeleg areal ikkje tilstrekkeleg i forhold til ønska kapasitetsauke, samt kravande byggeprosess med stor påkjenning for bebuarar/ tilsette.

Alternativ C: Ikkje tilrådeleg. Det vurderast som lite sannsynleg å få innvilga dispensasjon frå kulturminnelova frå Riksantikvaren, og bygging på denne tomte vil medføre krav om reguleringsendring/ ny plan.

Alternativ D: Ikkje tilstrekkeleg areal til å bygge nye avdelingar, samt lite hensiktsmessig kopling mellom nybygg og eksisterande sjukeheim, men kan være aktuelt å bygge deler av nybygg (f.eks dagavdeling) på denne delen av tomten for å kople saman eksisterande bustader og sjukeheim til eitt samla anlegg. Evt utbygging her vil vere i samsvar med plan.

Alternativ E: Godt utgangspunkt for å utvikle eit framtidsretta ressurscenter med god kopling mellom eksisterande og nytt bygg, god moglegheit for fleksibilitet i drift innanfor avdeling (på tvers av grupper) og stort potensiale for vidare utviding. Forutset at eksisterande aldersbustader i Jamnetunet vert reve. Evt utbygging her vil vere i samsvar med plan.

Konklusjon: Plassering av nybygg i alternativ A, D og E er utgangspunkt for vidare vurderingar. Alternativ B og C er ikkje tilrådeleg for plassering av nybygg

3 Tenestealternativ

3.1 Tre vurderte alternativ

Det er vurdert **tre alternative** ut- og ombyggingsløsningar / tenesteprofilar for Vaksdal kommune i denne analysen. Alternativa ser på ulike måtar kommunen kan innrette og organisere pleie- og omsorgstenestene på.

Alle alternativ er tilpassa statlege føringar med tanke på blandinga av institusjonsplassar og typar av omsorgsbustadar. I tillegg syner studien korleis alternativa kan realiserast på dagens lokasjonar i Vaksdal og Dale.

Alternativ 1 og 2 føreset at frigjort areal på Daletunet vert omgjort til seniorbustader. Det er etterspurnad på sentrumsnære seniorbustadar på Dale og ei lokalisering attmed Helsehuset vert vurdert som ein føremon.

3.2 Framskriving av tenestebehov

I tabellen under er det synt ei framskriving av behovet for plassar i omsorgsbustad og institusjon. Framskrivinga tek utgangspunkt i Statistisk Sentralbyrå (SSB) sitt hovudalternativ frå 2018-2030 for aldersgruppa 80 år og eldre.

Det er lagt til grunn ein dimensjonerande faktor på 15 % av innbyggjarar over 80 år for omsorgsbustadar med rask tilgang til helsehjelp og 11,5 % for plassar i institusjon for den same aldersgruppa. Samla utgjer dette 26,5 %.

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Omsorgsbustad	15 % av innb. 80+	46	46	45	44	43	44	44	45	45	47	47	49	48	49
Plassar i institusjon	11,5 % av innb. 80+	35	35	35	33	33	34	34	34	35	36	36	37	37	37

1234

¹ Notater: NIBR-notat: 2013:104 og KS rapport 16149 heldags omsorg brosjyre 4

² Engerdal (demensframskriving) 2009

³ Senter for omsorgsforskning – Sør. Framtidas omsorgsbilde. Omsorgsplanlegging i norske kommuner. Status 2009

⁴ SSB Hovudalternativ (MMMM) 2018-2030

3.3 Økonomiske føresetnader

3.3.1 Areal

Areal for eksisterende bygg er basert på Byggdatabase for Vaksdal kommune (2018).

	Areal i dag	Alt 0	Alt 1	Alt 2
Vaksdal sjukeheim	2 739	2 739	2 739	2 739
Jamnetunet aldersbustader	1 090	1 090	1 090	0
Vaksdal sjukeheim, Maritvoll	372	0	0	0
Sum Vaksdal	4 201	3 829	3 829	2 739
Daletunet gamle sjukeheim 1930	1 381	1 381	1 381	0
Daletunet omsorgsbustader 1991	2 185	2 185	2 185	2 185
Daletunet Sjukeheim 2001	3 234	3 234	1 617	0
Daletunet omsorgsbustader 2001	1 346	1 346	1 346	1 346
Sum Dale	8 146	8 146	6 529	3 531
Sum Totalt	12 347	11 975	10 358	6 270

Arealbehov for nybygg er basert på foreløpig funksjons- og arealprogram, erfaringstal og retningslinjer fra Husbanken.

Nye omsorgsbustader er tenkt som ein kombinasjon av omsorgsbustader i bukollektiv med privatareal mellom 28 og 40m² og sjølvstendige omsorgsbustader med privatareal minimum 55m². Rettleiande storleik på lokale til dagaktivitetstilbod er 10 m² pr. brukar, og det er her dimensjonert for inntil 30 brukarar.

For alternativ 0 og 1 vert det forutsett same kjøkken- og vaskeriløysing som i dag. I alternativ 2 er det tilstrekkeleg plass for etablering av nytt storkjøkken med kok-/serverløysing og vaskeri ved Vaksdal ressurscenter. Kjøken og vaskeri kan truleg etablerast i eksisterende bygg, men naudsynt areal og endeleg plassering må avklarast i vidare prosess, og kostnader for investering og drift er ikkje med i kalkyle.

3.3.2 Investeringskostnadane

Dei økonomiske kalkylane for bygningsmessige tiltak i alternativa er tufta på slike føresetnader:

Behov	Kostnad (2018-kroner)
Rive- og saneringskostnader (inkl. asbestsanering)	Kr. 2000 pr. m ²
Ombygging	Kr. 17 000 pr. m ²
Ombygging av Jamnetunet*	Kr. 39.000 pr. m ²
Nybygg institusjon / omsorgsbustad	Kr. 40 000 pr. m ²
Vedlikehaldsetterslep tufta på tilstandsrapportar	Sjå tabell med investeringskostnader

* kostnader for ombygging av Jamnetunet er basert på pristilbod frå entreprenør for 2 stk pilotbustader.

Rive-/saneringskostnader

Rive- og saneringskostnadane er sett til kr. 2000 pr. m² og tek høgde for fjerning / handsaming av asbest.

Ombygging av eksisterande areal (rehabilitering)

Det er lagt til grunn at ombygging skal gje gode høve for samankopling av nytt og gammalt bygg, samstundes som ombygd areal vert modernisert og rehabilitert og stettar dagens tekniske krav.

Nybyggareal og tilbyggsareal (inkl. mva.)

Det er valt å nytte ein prosjektkostnad på kr. 40 000 m² pr. BTA (bruttoareal) nybygg og tilbygg inkludert infrastruktur og grunnarbeid på tomta. Det er medrekna dei kostnadskategoriane som ligg inne i standard kontoplan for byggeprosjekt:

- Rigg og drift
- Bygning
- Vvs
- Elektro sterkstrøm
- Elektro svakstrøm
- Andre installasjonar (td. heis)
- Utomhusarbeider
- Generelle kostnader (honorar, gebyr, mm)
- Marginar, reservar og inventar
- Mva.

Kostnader til laust inventar og utstyr kjem i tillegg.

Nybygg / tilbyggspris er inklusiv meirverdiavgift. Eventuelle mva. kompensasjonar er ikkje trekt frå samla investeringskostnad.

Tilskot Husbanken

I aktuelle alternativ er det synt maksimalt tilskott frå Husbanken. Tilskottsummen er trekt ifrå investeringssum. I tabellen er det og vist brutto investeringskostnad før tilskott.

Vaksdal kommune har vore i dialog med Husbanken om stønadsbeløp og tilskottsgrunnlag for aktuelle utbyggingstiltak på Vaksdal og har delt opp søknaden i 4 foreløpige prosjekt:

1. Nye omsorgsbustader
2. Omsorgsbustader Jamnetunet
3. Dagsenter
4. Ombygging eksisterande sjukeheim

Tilskotet i kalkyle er tufta på 45% tilskot for omsorgsbustader og 55% for dagsenter, med ein maksimal tilskotssum på kr 1 452 000 kroner per bustad.

Vedlikehaldsetterslep

I investeringskostnadene er det medrekna kostnader for anbefalte tiltak for vedlikehaldsetterslep for aktuelle bygg dei neste 10 åra, basert på tal frå tilstandsvurdering utført i 2015. Areal som vert bygt om eller nytta til andre føremål, vert tilsvarande redusert i vedlikehaldsetterslepet.

3.3.3 Føresetnader for driftskostnadane

3.3.3.1 Omsorgsdrifta (per år)

Alternativa er utrekna av Vaksdal kommune for å synleggjere konsekvensane på dageleg drift tufta på kommunens kostnadsnivå, erfaringstal og tildelingsmodellar. Tala er 2018-prisar.

Som grunnlag for bemanning i sjukeheim er det teke utgangspunkt i fire pasientar pr. tilsett på dagvakt, noko som er i tråd med vanleg bemanning på sjukeheimar i Noreg. Bemanning i bualternativet omsorg + er lagt noko lågare enn for sjukeheim, også dette i samsvar med vanleg praksis for denne typen omsorgstilbod.

Alternativ 2, samlokalisering av plassane, gir vesentleg lågare driftskostnader enn dei andre to alternativa utan at dette medfører reduksjon i tal plassar eller kvalitet på tenestene. Ei samla og større personalgruppe og meir robust fagmiljø medfører auka mogelegheit for fleksibilitet og tilpassing, noko som gir betre utgangspunkt for effektiv drift.

Delsummane i kvart alternativ er nytta som kostnadstal i samanlikninga seinare.

Alternativ 0: kr 39,9 mill.

Alternativ 1: kr 35,8 mill.

Alternativ 2: kr 28,7 mill.

Ei detaljert utrekning av desse tala er synt i vedlegg 1.

3.3.3.2 Rente- og kapitalkostnadane

Rente- og kapitalkostnadane er tufta på annuitetslån med ei nedbetalingstid over 30 år med ei nominell fastrente på 4% pr. år. Dette utgjør om lag kr. 58 000 pr. investert kr 1,0 mill.

Rentekostnadane er utrekna ekskl. mva. på investeringskostnaden. Vaksdal kommune kjøper i dag lån under 2%.

3.3.3.3 Bygningsdrift (Forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling / FDVU)

FDV-kostnaden tek utgangspunkt i tabell 7 Holte Byggsafe FDVU-nøkkel (s.11) i kommunen sin strategi for eigedomsforvaltning, justert for 2018-kroner. Bruttoareal som er nytta i dei økonomiske analysane er henta frå kommunen si Byggdatabase.

Daletunet har areal som ikkje vert nytta i alternativ 1 og 2, sjå kap. 3.3.1, og det vert difor ikkje rekna FDVU-kostnad for desse areala.

Grunnlaget for FDVU-kostnader:

Nybygg/ eksisterande bygg:	kr 650/ m ² pr. år
Areal som ikkje vert nytta:	kr 0/m ² pr år

Alternativ 0

Areal m2 BTA	Arealer etter tiltak (m² BTA)
Vaksdal	3 829
Dale	8 146
Sum areal m2 BTA	11 975

Årlig FDV-kostnad	
Vaksdal	2,5 mill
Dale	5,3 mill
Sum årlig FDV-kostnad	7,8 mill

Alternativ 1

Areal m2 BTA	Arealer etter tiltak (m² BTA)
Vaksdal	4 829
Dale	6 529
Sum areal m2 BTA	11 358

Årlig FDV-kostnad	
Vaksdal	3,1 mill
Dale	4,2 mill
Sum årlig FDV-kostnad	7,4 mill

Alternativ 2

Areal m2 BTA	Arealer etter tiltak (m² BTA)
Vaksdal	5 489
Dale	3 531
Sum areal m2 BTA	9 020

Årlig FDV-kostnad	
Vaksdal	3,6 mill
Dale	2,3 mill
Sum årlig FDV-kostnad	5,9 mill

3.4 Alternativ 0 – Vidareføring av dagens situasjon

3.4.1 Omsorgs- og utbyggingsprofil

Alternativ 0 vidarefører 79 institusjons- og omsorgsplassar, samt 22 aldersbustadar. Talet korttidsplassar er 8.

Samla 101 ulike omsorgstilbod.

Alternativ 0	Institusjons- plass	Omsorgs- bustad+	Omsorgs- bustad	Aldersbustad	Sum
Vaksdal	32	0	0	14	46
Dale	16	0	31	0	47
Stamnes				8	8
SUM	48	0	31	22	101

3.4.2 Investeringskostnader

Det er eit samla netto investeringsbehov for kr. 130 mill. ved eit alternativ som vidarefører dagens drift av pleie- og omsorgstenestene.

Dagens tenesteprofil			Type tiltak (m2)				Anslått investeringskostnad (NOK)							Investerings- kostnad
Alternativ 0	Areal pr. 2015 * (m² BTA)	Arealer etter tiltak (m² BTA)	Riving/ sanering	Om- bygging	Nybygg	Ombygging Jamnetunet	Riving/ sanering	Etterslep vedlikeh. (0-10 år)**	Om- bygging	Ombygging Jamnetunet	Nybygg	Brutto investerings- kostnad	Maks. tilskot husbanken	
Vaksdal	4 201	3 829	372	-			0,7 mill	36,5 mill				37 mill		37,2 mill
Dale	8 146	8 146						93 mill				93 mill		93 mill
Sum	12 347	11 975	372	-	-	-	0,7 mill	129 mill	-	-	-	130 mill	-	130 mill

Det er vedlikehaldsetterslepet som utgjer brorparten av den samla investeringskostnaden.

Rive- og saneringskostnaden er knytt til Maritvoll og er kostnadsrekna til kr. 700.000.

3.4.3 Bygningsmessige tiltak

Bygning	Skildring av tiltak
Vaksdal	Maritvoll vert rive. Vedlikehaldsetterslep Jamnetunet og sjukeheim
Dale	Vedlikehaldsetterslep, 3 bygg

Illustrasjon Alternativ 0, Vaksdal



3D Dagens situasjon (utan Maritvoll)

3.5 Alternativ 1

3.5.1 Omsorgs- og utbyggingsprofil

Alternativ 1 legg opp til 93 institusjons- og omsorgsplassar – 40 institusjonsplassar, 53 plassar i omsorgsbustad - samt 8 aldersbustadar på Stamnes. Talet på korttidsplassar er uendra (8).

Samla er det eit omsorgstilbod på 101 plassar.

Alternativ 1	Institusjons- plass	Omsorgs- bustad+	Omsorgs- bustad	Aldersbustad	Sum
Vaksdal	32	8	14	0	54
Dale	8	0	31	0	39
Stamnes				8	8
SUM	40	8	45	8	101

3.5.2 Investeringskostnader

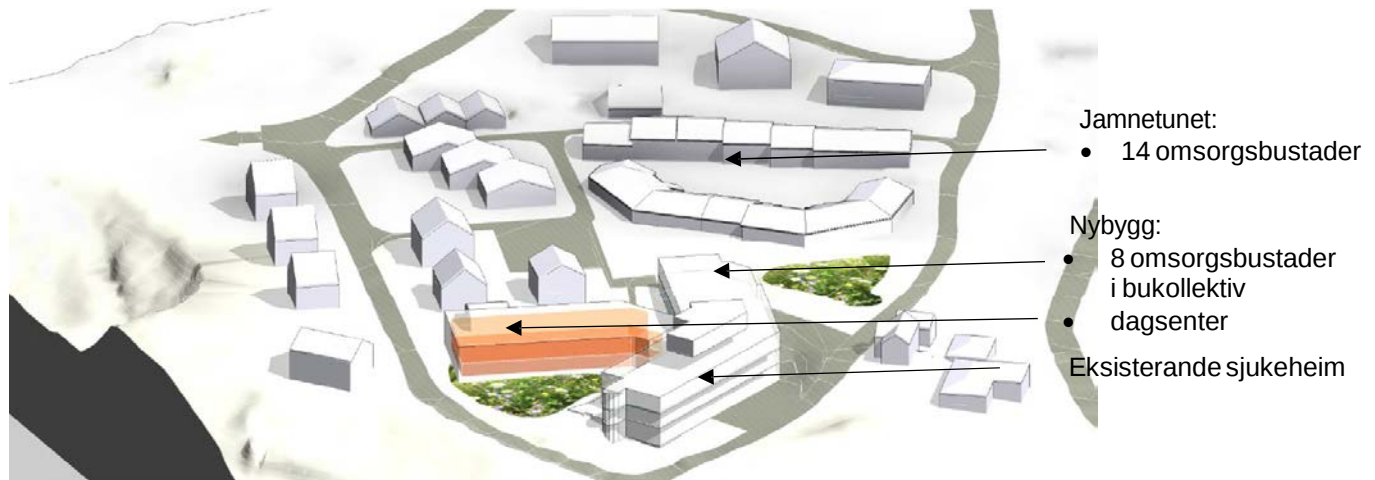
Alternativ 1 har eit netto investeringsbehov på kr. 159 mill. relativt jamt fordelt på vedlikehaldsetterslep og nybygg/ ombygging.

Endra tenesteprofil			Type tiltak (m2)				Anslått investeringskostnad (NOK)							Investerings- kostnad
Alternativ 1	Areal pr. 2015 * (m² BTA)	Arealer etter tiltak (m² BTA)	Riving/ sanering	Om- bygging	Nybygg	Ombygging Jamnetunet	Riving/ sanering	Etterslep vedlikeh. (0-10 år)**	Om- bygging	Ombygging Jamnetunet	Nybygg	Brutto investerings- kostnad	Maks. tilskot husbanken	
Vaksdal	4 201	4 829	372	400	1 000	1 090	0,7 mill	20 mill	7 mill	43 mill	40 mill	110 mill	38 mill	72,0 mill
Dale	8 146	6 529						87 mill				87 mill		87 mill
Sum	12 347	11 358	372	400	1 000	1 090	0,7 mill	107 mill	7 mill	43 mill	40 mill	197 mill	38 mill	159 mill

3.5.3 Bygningsmessige tiltak

Bygning	Skildring av tiltak
Vaksdal	Maritvoll vert rive. Ombygging/ rehabilitering omsorgsbustader Jamnetunet Nybygg 8 omsorgsbustader og dagsenter mot vest (alt. A) Ombygging/ tilpassing i eksisterande sjukeheim
Dale	Vedlikehaldsetterslep for bygningsmasse som er i bruk Ein etasje av 2001-bygget vert frigitt til andre føremål

Illustrasjon Alternativ 1, Vaksdal



3D Nye Vaksdal Ressurssenter



Snitt nye omsorgsbustader i bukollektiv, dagsenter, eksisterende sjukeheim og omsorgsbustader i Jamnetunet

3.6 Alternativ 2

3.6.1 Omsorgs- og utbyggingsprofil

Alternativ 2 legg også opp til 101 plassar samla fordelt mellom institusjon og omsorgsbustader.

Talet på korttidsplassar er uendra (8), men desse er lokalisert til Vaksdal for å få betre samhandling mellom tenestene.

Alternativ 2	Institusjons- plass	Omsorgs- bustad+	Omsorgs- bustad	Aldersbustad	Sum
Vaksdal	32	16	14	0	62
Dale	0	0	31	0	31
Stamnes				8	8
SUM	32	16	45	8	101

3.6.2 Investeringskostnader

Alternativ 2 har eit netto investeringsbehov på kr. 148 mill. når Husbank-finansieringa er medrekna.

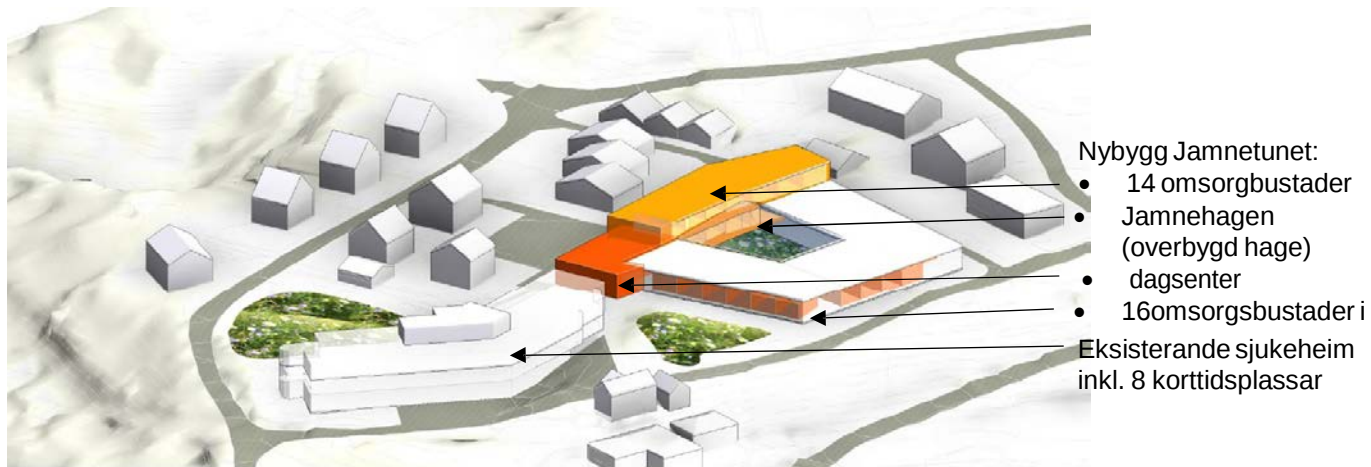
All utbygging skjer ved Vaksdal ressurscenter inklusiv korttidsplassar. Nybyggarealet er nær tre gonger så stort som alternativ 1. Brorparten av pleie- og omsorgstenesta får moderne og framtidsretta areal.

Endra tenesteprofil			Type tiltak (m2)				Anslått investeringskostnad (NOK)							Investerings- kostnad
Alternativ 2	Areal pr. 2015 * (m² BTA)	Arealer etter tiltak (m² BTA)	Riving/ sanering	Om- bygging	Nybygg	Ombygging Jamnetunet	Riving/ sanering	Etterslep vedlikeh. (0-10 år)**	Om- bygging	Ombygging Jamnetunet	Nybygg	Brutto investerings- kostnad	Maks. tilskot husbanken	
Vaksdal	4 201	5 489	1 462	400	2 750	-	3 mill	20 mill	7 mill	-	110 mill	140 mill	50 mill	89,7 mill
Dale	8 146	3 531	1 381				3 mill	55 mill				58 mill		57,9 mill
Sum	12 347	9 020	2 843	400	2 750	-	6 mill	75 mill	7 mill	-	110 mill	198 mill	50 mill	148 mill

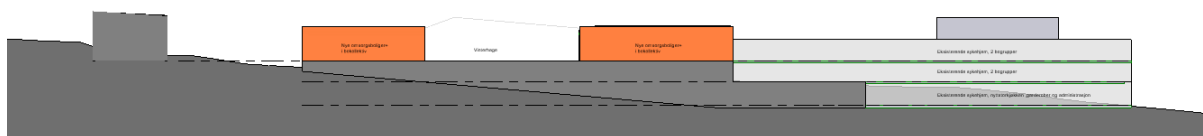
3.6.3 Bygningsmessige tiltak

Bygning	Skildring av tiltak
Vaksdal	Maritvoll vert rive. Rive eksisterande bustader Jamnetunet Nybygg 30 omsorgsbustader og dagsenter i Jamnetunet (alt D+E) Ombygging/ tilpassing i eksisterande sjukeheim
Dale	Vedlikehaldsetterslep for bygningsmasse som er i bruk To etasjar av 2001-bygget vert frigitt til andre føremål 1930-bygget vert rive og kostnader for dette er medtatt i kalkyle

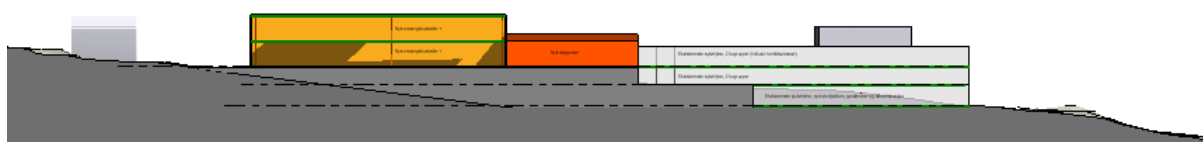
Illustrasjon Alternativ 2, Vaksdal



3D Nye Vaksdal Ressurscenter



Snitt eksisterende sjukeheim og nye omsorgsbustader i bukolektiv i Jamnetunet



Snitt eksisterende sjukeheim, nytt dagsenter og sjølvestendige omsorgsbustader+ i Jamnetunet

3.7 Samanlikning av bygningsmessige tiltak

I alternativ 0 er det ingen bygningsmessige endringar med unntak av Maritvoll som vert reve i alle tre alternativa.

I alternativ 1 ligg nybygg vest for eksisterande sjukeheim og husar dagsenter i 1.etasje og 8 omsorgsbustader i bukollektiv i 2.etasje. Plassering av nybygg kan gi god kopling til eksisterande sjukeheim og uteområde mot sør, men nybygg vil skygge for og gje dårlegare dagslysforhold i delar av eksisterande sjukeheim. Det vil fortsett vere utfordringar m.o.t. å få ei god kopling mellom omsorgsbustadane i Jamnetunet og dagsenter med resten av anlegget. Eksisterande bustader i Jamnetunet er relativt store i forhold til Husbanken sine arealnrm og eignar seg heller ikkje til å verte bygd om til omsorgsbustad tilrettelagd for personar med kognitiv svikt. Samla kostnader for ombygging av eksisterande bustader er difor høge i forhold til effekten av ombygginga.

Alternativ 2 gjev størst byggfornyng og er mest arealeffektiv, samt at store delar av tenestene får moderne og framtidsretta areal og lokale.

Nybygg i Jamnetunet gjev eit godt utgangspunkt for å skapa ei samla bygningsmasse i Vaksdal ressurscenter. Forma på bygget, med bygningskropp som omkransar ein overbygd atriumhage (Jamnehagen), gjev moglegheit for fleksibel organisering med tanke på gruppestorleik. Vinterhagen kan vere samlingsrom for heile ressurscenteret, med nærleik til både dagsenter, omsorgsbustader og sjukeheim. Med nybygg vert storleiken på alle bustadane i tråd med Husbanken si arealnrm. Ein kan òg tilby bustader med ulik storleik tilpassa par eller personar med spesielle behov for skjerming. Det relativt kompakte bygningsvolumet gjev store fordelar med tanke på bygningsdrift, og bygget har òg potensiale for ei framtidig utviding i form av ein ekstra etasje.

Utsikt og dagslysforhold i eksisterande sjukeheim vil verte uendra, og det er moglegheit for å etablere ein større utvida hage på vestsida av sjukeheimen.

I dette alternativet vil ein og ha betre føresetnader til å implementere velferdsteknologi enn i alternativ 0 og 1, fordi nybyggandelen er størst her. Moderne og framtidsretta løysingar kan planleggjast inn som ein del av byggeprosjektet og soleis sikra at tenestene er tilrettelagt med innovativ framtidsteknologi.

I alternativ 2 har helse- og omsorgstenestene nærleik til kvarandre og dette kan gje føremoner innan samarbeid/samhandling, kompetansebygging og grunnlag for saumlause og effektive tenester til brukarane.

Store fagmiljø i moderne bygg gjev gode føresetnadar for rekruttering av helse- og omsorgspersonell i framtida.

3.8 Samanlikning av driftskonsekvensane for kvart alternativ

Tabellen under syner konsekvensane av investerings- og driftskostnader, for kvart alternativ med ei samanlikning mot alternativ 0 – vidareføring av dagens situasjon.

	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2
Drift - pleie og omsorg	39,9 mill	35,8 mill	28,7 mill
FDV-kostnad	7,8 mill	7,4 mill	5,9 mill
Kapitalkostnad	6,0 mill	7,4 mill	6,8 mill
Sum kostnader totalt	53,8 mill	50,6 mill	41,4 mill
Differanse til Konsept 0		-3,2 mill	-12,4 mill

Samanlikninga over gjeld for dei føresetnadane som er skildra i rapporten.

Det er eit stort årleg innsparingspotensial om Vaksdal kommune vel alternativ 2 som utbyggingsmodell og tenesteprofil i framtida, sjølv om brutto investeringskostnadane er størst her.

Den store skilnaden ligg i samlokalisering av helse- og omsorgsdrifta med høg grad av nærleik mellom tenestene, samt at mange institusjonsplassar er noko meir kostnadsdrivande enn tenester i omsorgsbustader.

Skilnaden i kostnadene til byggdrift og kapitalkostnad er liten mellom alternativa.

Alternativ 2 gjev òg størst utteljing i høve tilskot frå Husbanken. Eventuelle salsinntekter frå bygningsmassar som vert avhenda er ikkje medrekna i kalkylane.

4 Vedlegg

1. Driftskostnader
2. Tabellar Investering, drift og FDVU
3. Teikningar moglegheitsstudie

Alternativ 0

Langtid Vaksdal	Bemanningsplan														Prio- faktor inkl. natt	Prio- faktor eks. natt	Prioetostnad		Kostnad pr. årsværk
	Bemanningsplan												Totalt	Pr. song					
	Funksjon	Time r	Dr./A/N	Man	Tir	Ons	Anntall personer	Tor	Fre	Totaltuke	Ua	Timer		Totaltueg			Anntall ordførere timer pr. år (pr. år 2013)	Anntall årsværk (arbeids timer pr. år 2013)	
15	gruppear	18,75 D	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	64,8	198,8	6,8				
	gruppear	24,4 A	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	64,8	198,8	6,8				
	gruppear	37,5																	
	gruppear	37,5																	
	Ansvarer	11 N	1	1	1	1	1	1	1	48,00		1	19,8	68,6	1,80				
	Totalt	128,16 Totalt	9	9	9	9	9	9	9	332,00		9	132,2	488,2	13,13	0,88			
Ansværskode: 3,444 (Eier og administrasjon)																			
599,35																			
17	gruppear	18,75 D	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	71	248,5	7				
	gruppear	24,4 A	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	64,8	198,8	6,8				
	Ansvarer	11 N	1	1	1	1	1	1	48,00		1	19,8	68,6	1,80	0,85				
	Totalt	64,16 Totalt	10	10	10	10	10	10	10	348,60		10	147,4	616,9	14,63	0,94			
	Beregning inkludert timer til ledelse/administrasjon																		
	570,00																		
18	gruppear	37,5 D	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	71	248,5	7				
	gruppear	37,5 A	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	64,8	198,8	6,8				
	Ansvarer	7,5																	
	Totalt	127 Totalt	11	11	11	11	11	11	11	88,00		11	167	711,6	20,04	1,25			
	Beregning inkludert timer til ledelse/administrasjon																		
	838,5																		

Alternativ 1

Langtid Vaksdal	Bemanningsplan																Prise- faktor eks. nett	Prise- faktor inkl. nett	Prisekostnad		Kostnad pr årsværk
	Løststilt administrativt stillingar																		Antall årsværk pr. år 2023		
	Funksjon	Timer	Man	Tr	Ons	Tor	Fre	Totalt heig			Antall ordstyrer timer pr. uke	Totalt song									
32	gruppelærar	37,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	lærar	37,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	medisinsk	37,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Alt i alt	101,25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Totalt	101,25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
8	gruppelærar	18,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	lærar	18,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	medisinsk	18,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Alt i alt	56,25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Totalt	56,25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Omsorg plass Vaksdal	gruppelærar	18,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	lærar	18,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	medisinsk	18,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Alt i alt	56,25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Totalt	56,25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

Alternativ 2

[illegible]