

► Notat som vedlegg til sak til kommunestyret februar 2020

Norconsult er engasjert av Vaksdal kommune for å prosjektere bygg for helse og omsorg.

I 2018/-19 vart det gjennomført ein innleiande studie som omhandla vurderingar av tenesteprofilar i kommunen og moglegheitsstudie for utbyggingsalternativ for Vaksdal ressurscenter.

Dette notatet er ei tilleggsutgreiing til rapport frå 2019, «Bygg for helse- og omsorg, Kapasitet og kvalitet i framtida». Notatet gjer ei utgreiing av det valte alternativet frå vedtak i kommunestyret 17.06.2019 (sak 37/2019) med justering av vedtak i sak 80/2019, med ei vurdering opp mot alternativ 2B i rapport frå 2019.

Notatet omhandlar òg ei vurdering av investeringsbehov for kjøken og vaskeri, ei skisse for potensiell ombygging av ein etasje på Daletunet til lettstelte bustader, samt ei grov skisse til framdrift og tenleg stegvis utbygging.

B1	2020-01-27	Vedlegg til sak	AGi, TeGre	MoMeI	MoMeI
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn	3
2	Tenestealternativ	4
2.1	Diverse føresetnader	4
2.2	Alternativ 3	4
2.2.1	Omsorgs- og utbyggingsprofil	4
2.2.2	Bygningsmessige tiltak	5
2.2.3	Investeringskostnader	5
2.3	Alternativ 2B	7
2.3.1	Omsorgs- og utbyggingsprofil	7
2.3.2	Bygningsmessige tiltak	7
2.3.3	Investeringskostnader	7
2.4	Samanlikning av driftskonsekvens for hvert alternativ	10
3	Investeringsbehov for kjøken og vaskeri	11
4	Potensialet for ombygging av ein etasje på Daletunet	13
5	Grov skisse til framdrift	16

1 Bakgrunn

Norconsult er engasjert av Vaksdal kommune for å prosjektere bygg for helse og omsorg. I 2018 vart det gjennomført ein innleiande studie som omhandla vurderingar av tenesteprofilar i kommunen og moglegheitsstudie for utbyggingsalternativ for Vaksdal ressurscenter. Dei ulike alternativa vart politisk handsama i Kommunestyret 17.06.2019 - Sak 37/2019.

Kommunestyret fastset da slik struktur for institusjonar / bygg i helse og omsorg:

1. Det skal vera 48 sjukeheimplassar – 32 på Vaksdal og 16 på Dale.
2. Det skal vera 16 bustader for «omsorg+» - 8 på Vaksdal og 8 på Dale.
 - På Jamnetunet vert 8 aldersbustader bygd om til «bustader for omsorg+» og 6 oppgraderte til omsorgsbustader
 - På Daletunet vert 8 omsorgsbustader / eventuelt sjukeheimplassar som ikkje er i bruk bygd om til «bustader for omsorg+»
 - Det skal vera 29 omsorgsbustader – 6 på Vaksdal og 23 på Dale.
 - 2 av bustadane skal vera avlastingsbustadar.

Rådmannen kjem tilbake med ei eiga sak som omfattar:

1. Framlegg til plan for gjennomføring og implementering. Planen må og omfatta rehabiliteringsplassar og bruk av velferdsteknologi.
2. Tenleg stegvis ombygging og nødvendig riving/sanering av areal, samt ei vurdering av å halda att areal for eventuelt endra / auka behov for institusjonsplassar.
3. Ei vurdering av investeringsbehov som gjeld kjøkken, vaskeri og anna.
4. Tenleg utnytting av areal nært Vaksdal sjukeheim og Daletunet.
5. Ei vurdering av potensialet for ombygging (skisse) av ein etasje på Daletunet med tanke på lettstelte bustader for utleige eller eventuelt sal.
6. Eit kvalifisert kostnadsoverslag over delelementa i pkt. 1 – 4 som gjeld investering og drift.

I arbeidet med forprosjektet viste kalkylane at vedtatt rehabilitering av Jamnetunet er dyrare enn å bygge nytt. Løysinga ville heller ikkje stette krava til drift av omsorg+-plassar. Rådmann fann det derfor nødvendig å legge fram desse opplysningane for kommunestyret og be om ei ny vurdering før prosjektet går vidare. Saka var oppe til handsaming i Formannskapet i november 2019, med følgjande vedtak (FPØ – sak 80/2019):

«Kommunestyret ber rådmann gå vidare med nybygg til omsorgsbustader og omsorg+-plassar på Jamne famfor rehabilitering/ombygging av aldersbustadane til formålet».

«Kommunestyret ber administrasjonen arbeide vidare med prosjektet med grunnlag i vedtak 37/2019, men kommunestyret gjev og administrasjonen moglegheit til å foreslå anna fordeling av plassar/type plassar som omtala i 37/19, punkt 2».

Ein går no vidare med prosjektet med dette som utgangspunkt.

Dette notatet er ei tillegg til rapport frå 2019, «Bygg for helse- og omsorg, Kapasitet og kvalitet i framtida» og gjer ei utgreiing av det valte alternativet, med ei vurdering opp mot alternativ 2B i rapport frå 2019. Notatet omhandlar òg ei vurdering av investeringsbehov for kjøken og vaskeri, ei vurdering av potensialet for ombygging av ein etasje på Daletunet til lettstelte bustader, samt ei grov skisse til framdrift og tenleg stegvis utbygging.

2 Tenestealternativ

Her vert vedtatt alternativ for tenesteprofil for Vaksdal kommune, **alternativ 3**, utgreia og samanlikna mot **alternativ 2B** frå tidlegare utgreiing i 2019.

2.1 Diverse føresetnader

Areal for eksisterande bygg og økonomiske kalkylar for bygningsmessige tiltak er tufta på tilsvarande grunnlag som vart nytta for arbeidet i førige rapport. Tala frå kalkyle i 2019 er justert med tanke på prisstiging. Kostnader knytt til vedlikehaldsetterslep for bygningsmasse som er i bruk, er inkludert i investeringskostnader.

I begge alternativa er det lagt til ekstra areal for eit fellesrom for omsorgsbustadane. Arealet må vera stort nok til at bebuarane kan eta i lag der alle saman, og det bør vera ein kjøkenkrok i rommet. I møte med Husbanken vart dette trekt fram som svært positivt og kan vera eit pluss med tanke på søknad og tilskot. Fellesareal for dei 8omsorg+ bustadane var allereie innarbeida i arealet.

For begge alternativ er det òg synleggjort kostnader for etablering av institusjonsskjøken (med kok-/serverløyising 4-5 dagar i veka og kok-/kjøl i helgene, med helgebemannning) og vaskeri i eksisterande sjukeheimsbygg ved Vaksdal ressurscenter. Kostnader og Husbanktilskot for dette er oppdatert med utgangspunkt i tal frå kapitelet 3 under og skilt ut i eigen post for begge alternativa.

I vedtak frå juni 2019 er det forutset at det skal vere 16 sjukeheims plassar på Dale, og at 8 omsorgsbustader/ eventuelt sjukeheims plassar som ikkje er i bruk vert bygd om til «bustader for omsorg+». Vidare er det bedt om ei vurdering av potensialet for ombygging av ein etasje på Daletunet med tanke på lettstelte bustader for utleige eller eventuelt sal.

Det er no etablert 5 omsorg+ bustader på Dale. Det er det tal plassar som passar i forhold til eksisterande bygning og naturleg oppdeling i passeleg stor gruppe utan omfattande ombygging.

1930-bygget har store vedlikehaldsetterslep og er lite egna for dagens krav, og bygget er derfor er forutset rive. Når 1930-bygget vert rive, må funksjonar i dette bygget erstattast andre stader. Dette gjeld følgjande funksjonar: vaskeri, kontorareal, base til heimesjukepleie og heimehjelparar, garderober/ pauserom og kapell. Dersom vaskeriet vert flytta til Vaksdal, treng ikkje det å erstattast på Dale. Samla nettoareal av funksjonar som må erstattast på Dale er i dag ca. 500m².

I tidlegare alternativ, med færre sjukeheims plassar på Dale, har det vore tenkt at areal for funksjonar i 1930-bygget kunne etablerast i ledige lokale i sjukeheimen. Med 16 sjukeheims plassar på Dale, vert heile 4. etasje, med unntak av tre pasientrom brukt til sjukeheimsdrift. Dersom 5.etg. òg vert bygd om til lettstelte leilegheiter, er ledig areal redusert, og areal i 1930-bygninga må difor erstattast med nybygg. Totalt areal nybygg må utgreiast meir i ei seinare fase, og kostnader for dette er ikkje medteke i kalkylane under.

2.2 Alternativ 3

2.2.1 Omsorgs- og utbyggingsprofil

I alternativ 3 vert det ein samla kapasitet på 100 plassar. 16 institusjonsplassar på Dale vert vidareført. Talet på omsorgsbustader vert redusert med 6 plassar som er erstatta av 5 bustader for omsorg+ med fellesareal.

På Vaksdal ressurscenter er talet sjukeheimplassar uendra, og det vert bygd 8 omsorg+ bustader og 6 omsorgsbustader i nybygg.

Alternativ 3	Institusjons- plass	Omsorgs- bustad+	Omsorgs- bustad	Aldersbustad	Sum
Vaksdal	32	8	6	0	46
Dale	16	5	25		46
Stamnes				8	8
SUM	48	13	31	8	100

2.2.2 Bygningsmessige tiltak

Bygning	Skildring av tiltak
Vaksdal	Maritvoll vert rive. Rive eksisterande bustader Jamnetunet. Nybygg 14 omsorgsbustader og dagsenter i Jamnetunet Ombygging til kjøken og vaskeri i eksisterande sjukeheim Ombygging/ tilpassing i eksisterande sjukeheim Vedlikehaldsetterslep sjukeheimen
Dale	Vedlikehaldsetterslep for bygningsmasse som er i bruk 1930-bygget vert rive og kostnader for dette er medtatt i kalkyle Ein etasje i 2001-bygget vert nytta til institusjonsføremål – 16 plassar (3 pasientrom – ca 80m ² vert ikkje brukt) Ein etasje ved Daletunet vert ombygde til lettstelte leilegheiter (ikkje medtatt i kalkyle) Funksjonar i 1930-bygget må erstattast i nybygg (ikkje medtatt i kalkyle)

2.2.3 Investeringskostnader

Samla gjev dette eit investeringsbehov på kr. 173MNok når Husbank-finansieringa er medrekna.

Endra tenesteprofil			Type tiltak (m2)				Anslått investeringskostnad (NOK)							Investerings- kostnad
Alternativ 3	Areal pr. 2015 * (m ² BTA)	Arealer etter tiltak (m ² 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	4 749	1 462	400	2 010	-	3 mill	22 mill	7 mill	-	83 mill	115 mill	27 mill	87,6 mill
Dale	8 146	6 765	1 381				3 mill	74 mill				77 mill		76,6 mill
Kjøken & Vaskeri				300					14 mill			14 mill	6 mill	8,4 mill
Sum	12 347	11 514	2 843	700	2 010	-	6 mill	95 mill	21 mill	-	83 mill	205 mill	33 mill	173 mill

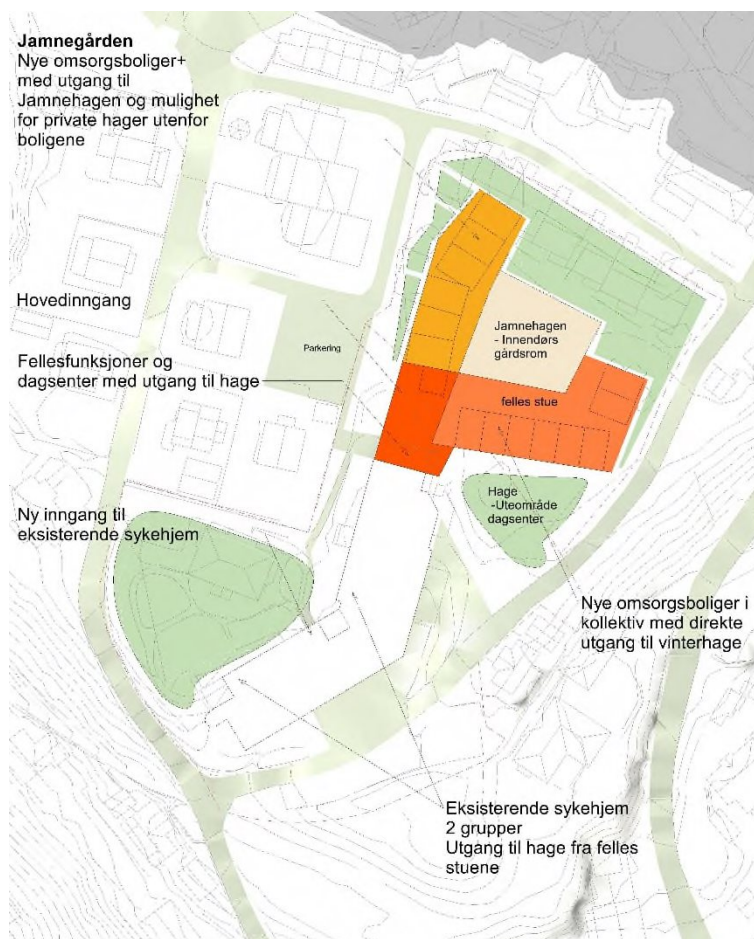
Evt. ombyggingskostnader for ombygging av ein etasje ved Daletunet til lettstelte leilegheiter er ikkje medrekna. Tilsvarende gjeld kostnader for eit nybygg for dei funksjonar som må erstattast når ein riv 1930-bygget.

Illustrasjon Alternativ 3, Vaksdal



Nybygg Jamnetunet:

- 6 omsorgsbustadar
- Jamnehagen (overbygd hage)
- dagsenter
- 8 omsorgsbustader i bukollektiv
- Eksisterande sjukeheim
- Nytt kjøkken og vaskeri



2.3 Alternativ 2B

2.3.1 Omsorgs- og utbyggingsprofil

Tenesteprofil i alternativ 2B er uendra frå førre utgreiing og har ein samla kapasitet på 105 plassar med heildøgns teneste.

12 institusjonsplassar på Dale vert vidareført i dette alternativet – og samla plassar til lang- og korttidsopphald er berre 4 plassar mindre enn dagens situasjon.

På Vaksdal ressurscenter er talet sjukeheimplassar uendra, og det vert bygd 14 sjølvstendige omsorgsbustader i nybygget i tillegg til 8 omsorg+ bustader.

Alternativ 2B	Institusjons- plass	Omsorgs- bustad+	Omsorgs- bustad	Aldersbustad	Sum
Vaksdal	32	8	14	0	54
Dale	12 (8)	0	31	0	43
Stamnes				8	8
SUM	44	8	45	8	105 (101)

2.3.2 Bygningsmessige tiltak

Bygning	Skildring av tiltak
Vaksdal	Maritvoll vert rive. Rive eksisterande bustader Jamnetunet. Nybygg 24 omsorgsbustader og dagsenter i Jamnetunet (alt D+E) Ombygging kjøken og vaskeri Ombygging/ tilpassing i eksisterande sjukeheim Vedlikehaldsetterslep for bygningsmasse som er i bruk
Dale	2/3 delar av ein etasje 2001-bygget vert nytta til institusjonsføremål – 12 plassar. 1930-bygget vert rive og kostnader for dette er medtatt i kalkyle Vedlikehaldsetterslep for bygningsmasse som er i bruk

2.3.3 Investeringskostnadar

Kalkyle for alternativ 2B er justert frå førre runde. Då var ombyggingskostnader for nytt kjøken og vaskeri i eksisterande sjukeheim på Vaksdal inkludert i investeringskostnadene for Vaksdal. Desse kostnadene er no skilt ut som eigen post i kalkyle, med oppdaterte tal for kostnader og husbanktilskot, jfr. Kap 3.

Endra tenesteprofil			Type tiltak (m2)				Anslått investeringskostnad (NOK)								Investerings- kostnad
Alternativ 2B	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	4 914	1 462	400	2 175	-	3 mill	22 mill	7 mill	-	90 mill	121 mill	38 mill	83,0 mill	
Dale	8 146	4 242	1 381				3 mill	65 mill				68 mill		67,7 mill	
Kjøken & Vaskeri				300					14 mill			14 mill	6 mill	8,4 mill	
Sum	12 347	9 156	2 843	700	2 175	-	6 mill	86 mill	21 mill	-	90 mill	203 mill	44 mill	159 mill	

Samla gjev dette eit investeringsbehov på kr. 159MNok når Husbank-finansieringa er medrekna.

Kostnader for ombygging av areal ved Daletunet for dei funksjonar som må erstattast når ein riv 1930-bygget er ikkje medrekna her.

Illustrasjon Alternativ 2B, Vaksdal



Nybygg Jamnetunet:

- 14 omsorgsbustadar
- Jamnehagen (overbygd hage)
- dagsenter
- 8 omsorgsbustader i bukolektiv
- Eksisterande sjukeheim
- Nytt kjøken og vaskeri



2.4 Samanlikning av driftskonsekvens for kvart alternativ

Tabellen under syner konsekvensane av investerings- og driftskostnader, for kvart alternativ, med og utan produksjonskjøken, samt ei synleggjering av differanse mellom dei to alternativa.

	Alternativ 2B inkl. produksjonskjøkken	Alternativ 2B ekskl. produksjonskjøkken	Alternativ 3 inkl. produksjonskjøkken	Alternativ 3 ekskl. produksjonskjøkken
Drift - pleie og omsorg	37,09 mill	35,77 mill	43,61 mill	42,30 mill
FDV-kostnad	6,13 mill	6,13 mill	7,71 mill	7,71 mill
Kapitalkostnad	7,38 mill	6,99 mill	8,00 mill	7,62 mill
Sum kostnader totalt	50,6 mill	48,9 mill	59,3 mill	57,6 mill
Differanse alternativ 2 og 3			8,7 mill	8,7 mill

3 Investeringsbehov for kjøken og vaskeri

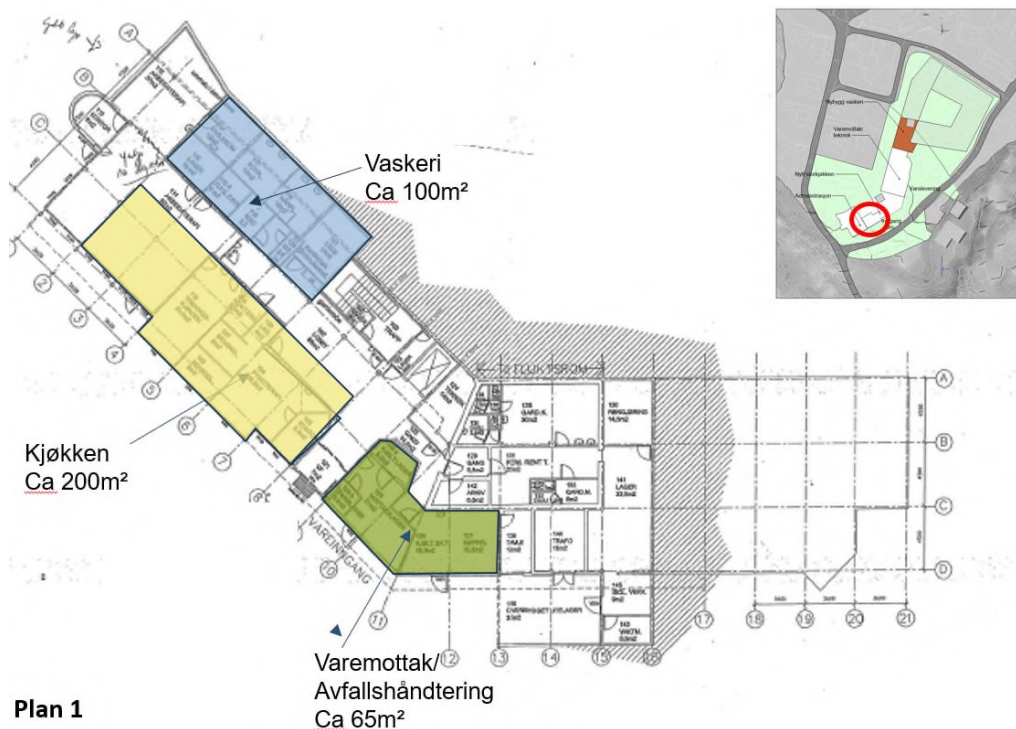
Husbanken kan frå 01.10.2019 gi investeringstilskot til renovering og bygging ved etablering eller gjenetablering av lokale kjøkenlysingar med eige produksjonskjøkken ved eksisterande sjukeheim og omsorgsbustader.

Utmålingsreglar for lokalt produksjonskjøkken (frå Husbanken sin rettleiar for søknadsprosess og bruk av investeringstilskot til sjukeheim og omsorgsbustader):

«Det kan gis tilskudd på 55 % av godkjente anleggskostnader til lokale kjøkkenløsningar med eget produksjonskjøkken. For 2019 gis tilskudd til lokalt produksjonskjøkken, se pkt. 2.2.4, ut fra en anleggskostnad på maksimalt 166 000 kroner per bruker i målgruppen som kjøkkenet skal betjene. Dette gir en maksimal tilskuddssats på 91 000 kroner per bruker i målgruppen».

Tilskotet vert berekna ut frå anleggskostnad/prosjektkostnad inklusive meirverdiavgift og vert rekna ut frå tal på brukare som nyttar tilbodet. På Vaksdal ressurscenter er det til saman 46 bebuarar, 32 på sjukeheim og 14 i omsorgsbustad/omsorg pluss. I tillegg kjem dagpasientar og heimebuande i nærområdet som får middag levert. Det er rekna med servering av til saman 18 middagar dagleg til dagpasientar/heimebuande. Totalt tal middagsporsjonar produsert på kjøkenet dagleg er estimert til 64. På bakgrunn av dette kan tilskot frå Husbanken bereknast til ca. 6MNok.

Kjøken og vaskeri er tenkt etablert i første etasje i eksisterande sjukeheim på Vaksdal. Skisse under visar område som er tenkt nytta, og estimert arealbehov til dette. Løysinga er ikkje teikna ut, men viser at det er tilstrekkeleg areal for å kunne få på plass til begge desse to funksjonane i dette området. Det må i vidare prosjektering vurderast om ein eventuelt òg bør bygga om varemottaket for å få ein betre logistikk mellom funksjonane.



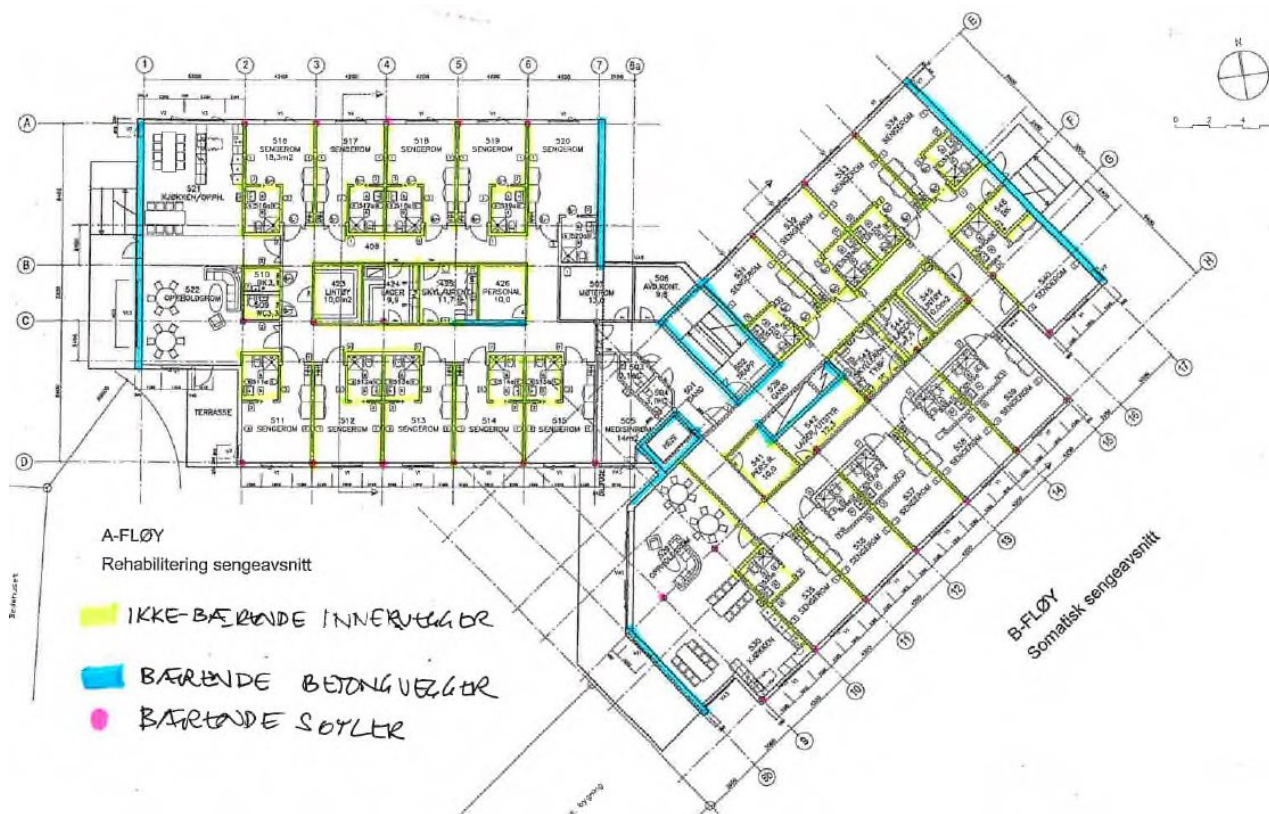
Skisse av område for etablering av kjøken og vaskeri i eksisterande sjukeheim

Kostnader for ombygging av desse areala er berekna med ein prosjektkostnad på kr 42.000,-/m². For kjøken utgjer dette ca. 8,4MNok. I tillegg kjem kostnader for inventar og utstyr til kjøken berekna til ca. 1,6MNok. og total prosjektkostnad for kjøken vert då 10MNok, som utgjer 156.250 kronar per brukar. Dette samsvarer bra med estimert kostnad i Husbanken sin rettleiar, der dei forutset ein prosjektkostnad på maksimalt 166.000,- per brukar i målgruppa. Brutto investeringskostnad for kjøken og vaskeri er berekna til ca. 14MNok. Investeringsstilskot frå Husbanken er berekna til ca.6MNok, og total investeringskostnad for kjøken og vaskeri vert ca. 8,4MNok. Dette vert likt for begge alternativa.

4 Potensialet for ombygging av ein etasje på Daletunet

I vedtak frå juni 2019 er det bedt om ei vurdering av potensialet for ombygging av ein etasje på Daletunet med tanke på lettstelte bustader for utleige eller eventuelt sal.

Under vises teikning av 5.etasje som kan vera aktuell for ei slik ombygging. Berande betongvegger er her markert i blått. Desse kan ikkje fjernast. Dei andre innerveggane er ikkje-bærande og kan fint rivast. Kvar av dei eksisterande bueiningane har badarom med wc, slik at planet er godt utrusta med omsyn til punkt for tilkopling til vatn og avlaup. Dette gir ein relativt stor friheit med tanke på ombygging til større einingar.



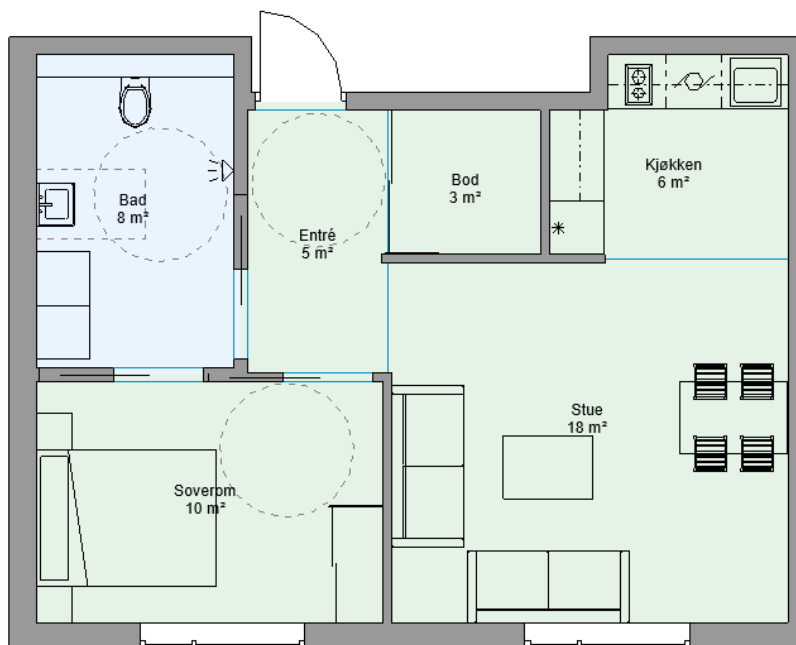
Eksisterande planløyising 5.etasje Daletunet

Det er testa ut fleire alternativ med ulik tal og storleik på leilegheitene. Her er det vist eit alternativ som gir rom for 13 stk. leilegheiter med areal 50-55m² og eit fellesareal på ca. 65m². Alle leilegheitene har tilgang til eiga bod på etasjen, og det er satt av plass til eit gjesterom som òg kan nyttast til base for heimetenesta dersom det vert aktuelt. Dette rommet har òg tilgang til eit toalett som kan vere tilgjengeleg for gjestar eller andre som nyttar fellesareal.



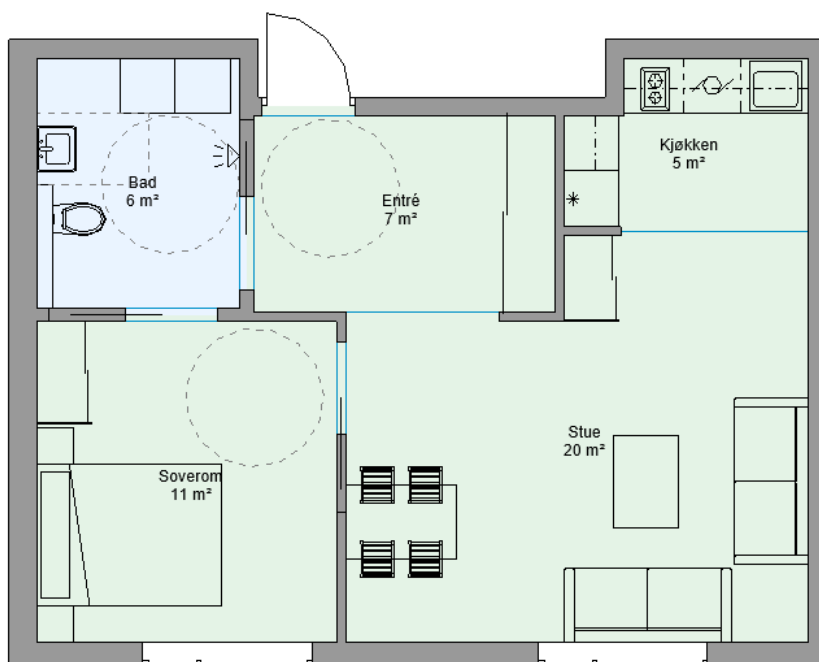
Skisse som viser moglege ombygging av 5. etasje på Daletunet til lettstelte leilegheiter

Skisser under syner eksempel på ulike alternativ for utforming av leilegheitene, blant anna med ulike storleik på baderom. I bad i alternativ 1 er det til dømes satt av større plass til vaskemaskin og tørketrommel.



Stort bad, toalettet rett frem fra soverom.
Adskilt bod.
Stort kjøkken
Trangere inngang.
Trangt soverom - fra seng til vegg/dør.

1



Beholde badet som det er idag
- litt lite for vaskemaskin og tørketrommel.
Stor, luftig entre.
Stor stue/kjøkken.

2

Skisser som syner eksempel på ulike utforming av leilighetene

5 Grov skisse til framdrift

Gitt ei endeleg godkjenning i Kommunestyret 25. februar 2020, kan ein tenka seg ein følgande framdrift og tenleg stegvis utbygging på Vaksdal:

Vedtak kommunestyret	25.02.2020
Programmering/ Skisseprosjekt	mars-juni 2020
Søknad Husbanken	15.06.2020
Forprosjekt	juni-november 2020
Rammesøknad nybygg og ombygging	01.09.2020
Konkurransegrunnlag Totalentreprise ut til prising	01.11.2020
Kontrahering entreprenør	01.02.2021
Oppstart byggeplass:	15.02.2021
• Bebuarar Jamnetunet inn i 5.etg Daletunet	Årsskiftet 2020/-21
• Riving Jamnetunet	15.02.2021
• Oppstart nybygg	01.03.2021
• Oppstart ombygging kjøken/ vaskeri	seinast 6.mnd. etter innvilga tilskot frå Husbanken
Ferdigstilling/ overtaking nybygg:	01.09.2022