



SAKSFRAMLEGG

Saksnr:	Utval:	Dato
	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	
	Kommunestyret	

Sakshandsamar:	Arkiv:	ArkivsakID
Åse Elin Myking	FE-614, FA-F00	17/1297

NYTT OMSORGSBYGG VAKSDAL OG RIVING AV ELDSTE DEL PÅ HELSEHUSET DALE

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret løyver 4,7 millionar til drift av nytt omsorgsbygg på Vaksdal i 2024. Arbeidet med riving av 1930-bygget vert gjennomført slik det ligg føre. Sjukeheimsdelen vert mellombels flytta til Vaksdal. Flyttinga av bebuarar skal planleggast godt og utførast på best mogeleg måte. Det skal kommuniserast konstruktivt og ope med brukarutval for institusjonane i prosessen. Likeins skal nære pårørande ha høve til å vere tett på prosessen gjennom dialog og samarbeid. Alternativ for vidareutvikling av Helsehuset skal utgreiast og leggast fram for kommunestyret til avgjerd.

Saksopplysningar:

Samandrag/konklusjon (kort om saka)

I samband med budsjett og økonomiplan 2024 -2027 skal kommunestyret ta stilling til budsjett, bruk og betalingssatsar for nytt omsorgsbygg på Vaksdal. Kommunedirektøren legg og fram plan for vidare utvikling av Helsehuset på Dale.

Bakgrunn for saka

Nytt omsorgsbygg på Vaksdal er venta å stå klart tidleg i 2024. Deretter fylgjer ein testperiode før bygget er klart til bruk. Med dette bygget på plass har Vaksdal kommune fått eit moderne, framtidsretta bygg som er tilrettelagt for med ny teknologi for framtidas velferdslysingar.

Det heile starta med tilstandsrapport om institusjonsbygg i 2015 og vedlikehaldsstrategi for helsebygg i 2016 som førte til oppstart av Lev Vel-prosjektet for utvikling av Ressurscenter på Vaksdal og Helsehus på Dale og vedtak i 2020.



Etter ein lang utgreiingsfase frå 2017 der fleire ulike alternativ vart vurdert, vedtok kommunestyret konsept og oppstart i 2020. Husbanken har gitt tilsegn om investeringstilskot til bygget. Konseptet har fleire fasar, første del er nybygg på Vaksdal. Hausten 2021 starta byggeprosjektet. Etter både pandemi og konkurs i byggeperioden nærmar det seg no ferdigstilling. Når bygget er klart og

dagavdelinga tar i bruk det nye lokalet, skal det etablerast bårerom med tilkomst i underetasjen i sjukeheimsdelen.

Fram mot overtaking førebur eigedomsavdelinga drifta av bygget, og helse og meistring førebur flytting av sine avdelingar og funksjonar. Om framdrifta går etter planen kan det gjennomførast flytting i perioden april-juni. Første året vert å rekne som eit «overgangs år» der bygget gradvis vert tatt i bruk og me skaffar oss erfaring med løysingar og kostnader vedkomande drift av bygg og tenester.

Nybygget har 5 omsorgsbustader og 18 omsorg pluss bustadar med tilhøyrande fellesareal. Det blir også ny dagavdeling og rom for trening og fysioterapi. Midt i bygget er det ein temperert hage/fellesareal under glastak som alle kan nytta.

Med nytt omsorgsbygg som del av ressursenteret på Vaksdal er første del av prosjektet gjennomført. Neste fase av prosjektet er utvikling av helsehuset på Dale. Det vedtatte konseptet har denne rekkefølge for å kunne gjennomførast.

Eldste bygningsdel i Helsehuset på Dale

Deler av bygget har dårleg tilstand og er lite funksjonelt. For 1930-bygget er tilstanden svært alvorleg og denne delen er vedtatt rive. Ei eventuell totalrehabilitering vil verte dyrare og ta lenger tid. Bygget er heller ikkje funksjonelt for formålet. Tidlegare utgreiingar og andre byggfaglege vurderingar har anbefalt riving snarast råd ettersom etterslep og skadar på bygget eskalerer. Bruken av denne delen har lenge vore svært utfordrande for personell/brukarar og eigedomsavdelinga.

Rivinga av ein så gamal bygningsdel er utfordrande. Miljøfaktorar må kartleggast og takast omsyn til. Murbygget heng saman med øvrig bygningsmasse og riving vil generere støy og støv i lengre tid. Det må gjerast bygningsmessige tilpassingar i øvrig bygningsmasse. Dette arbeidet er ikkje foreinleg med sjukeheimsdrift. Dette var tema i forprosjektfasen og det vart sterkt anbefalt å flytte ut avdelingane medan arbeidet pågår. Dette er gjort tidlegare i kommunen og det same er gjort i andre kommunar me kjenner til, i desse dagar i Strandebarm (Kvam) og Vik. For nokre år sidan husa Vaksdal Samnanger sin sjukeheimsavdeling av same årsak, den gong flytta me eigne brukarar frå Vaksdal til Dale. Denne gangen er det mellombels flytting andre vegen til flott, nytt bygg på Vaksdal. Det er tatt høgde for at me mellombels også må finne anna areal til erstatning for nokre omsorgsbustadar.

Funksjonar i 1930-bygget har trong for erstatningsareal. Her er det i dag følgjande:

- Heimetenesta (heimesjukepleie og praktisk bistand) sin base for alt personell (60-70 p)
- Garderobar for alt personell
- Reinholdssentral
- Ergo- og fysioterapeut, forvaltningskontor, øvrige kontor og kontorfunksjonar
- Møterom og samtalerom
- Bårerom
- Korttidslager for hjelpemidlar
- Vaskeri
- Arkiv og lager
- Vaktmester og lager

Vaskeriet i underetasjen skal flytte til ombygde lokale i Ressursenteret på Vaksdal. Helse og meistring sine funksjonar i 1930-delen har trong for å vera på Dale. I det vedtatte konseptet frå 2020 er det lagt til grunn at desse funksjonane kan innplasserast i rom-delen (sjukeheimsdelen) i Helsehuset medan rivearbeidet pågår. Mindre tilpassingar av arealet til dette formålet er det tatt

høgde for i prosjektet og i investeringsbudsjettet. Det blir truleg også nødvendig å finne erstatningslokale for VIS som i dag brukar deler av 5.etg.

Driftskostnader nybygg

Nybygget har 3024 m2 BTA. Moderne bygg har generelt noko høgare driftskostnader enn våre eldre bygg med færre funksjonar. Dette er eit teknisk bygg som har større krav enn andre bygg kommunen eig og driftar. Alle tekniske anlegg og nye teknologiske løysingar krev spesialkompetanse og serviceavtalar som i fleire tilfelle må dekke heildøgns assistanse. Generelt har serviceavtalar auka kraftig i pris. Desse avtalane vert inngått neste år og prisen er ikkje kjent til budsjettet. Det er gjort eit anslag basert på erfaringstal. Andre kostnader er også usikre, til dømes drift av hagearealet.

Det er også stor uvisse knytt til bruken av bygget neste år. Me planlegg for mellombels flytting av sjukeheimsplassar frå Dale til våren. Helse og meistring tilpassar individuell plassering etter funksjonsnivå, enten i nybygg eller på sjukeheimsrom. Korttidsplassar vert plassert i sjukeheimsdelen. Brukarar med sjukeheimsvedtak vil kunne behalde sine vedtak, om ikkje helsesituasjonen skulle tilsei endring. Brukarbetalingane vert lik tidlegare år, berre med årleg justering.

Nye brukarar i nybygget vil få vedtak om omsorg pluss eller omsorgsbustad. Husleige frå nye omsorgsbustader og nye omsorg pluss plasser vil på sikt gje noko inntekter til dekning av FDV kostnader i eigeomsavdelinga. Neste år er det berekna liten inntening ettersom det vert flest mellombels flytta plassar. Brukarbetaling i sjukeheimsrom vert inntektsført i helse og meistring sitt budsjett.

På bakgrunn av ovannemnte har eigeomsavdelinga gjort ei nøktern vurdering av driftskostnader første driftsår. Ein del kostnader kjem allereie tidleg på nyåret, medan andre kostnader kjem når bygget vert tatt i bruk og drifta aukar. Det er venta låge husleigeinntekter første år grunna overflytting.

Budsjettframlegget er grovt kalkulert til kr 4,7 millionar i 2024.

Gjennom første driftsår vil me få erfaring med løysingar og kostnader vedkomande drift av bygget. I utgreiingane av vedtatt konsept i 2019 vart årleg FDV kostnad berekna. Framskrive til 2023-tal er dette kr 7,5 millionar netto som verkar å vere realistisk når bygget er i full drift. Husleige er stipulert til om lag 2 millionar i året ved normalt belegg på omsorg pluss og på omsorgsbustadar. Til budsjettarbeidet for 2025 vil det liggje føre betre grunnlag for budsjett og økonomiplan.

Betalingssatsar

Me har i dag ei avdeling med 5 omsorg pluss leilegheiter i 3. etasje på Helsehuset. I tillegg vert ei leilegheit brukt som fellesareal. Husleige per leilegheit er i budsjett 2024 sett til kroner 10.259 per månad. Då er del av fellesarealet rekna inn. I omsorg pluss ligg ekstra tenester som ikkje gjeld for ordinære omsorgsbustadar. For mat, medisin, medisinsk forbruksmateriell og vaskeritenester betalar alle same eigenandel. For praktisk bistand og tryggleiksalarm vert sum utrekna etter inntekt på same måte som for andre brukarar. Total sum for husleige med tillegg vil derfor variera frå minimum kroner 16.553 per månad til maksimalt kroner 19.087 per månad for 2024.

Det som ikkje vert dekkja inn i denne summen, er personlege eigendelar som klede og møblar. Utgifter til internett, privat telefon og private toalettsaker vert heller ikkje dekkja. Det er tilgang til TV i fellesareal, men om ein ønskjer TV i eiga leilegheit, må denne kjøpast inn av bebuar. Alt av mat, hushaldningsartiklar, toalettpapir, oppvaskutstyr med meir er dekkja inn i prisen ein betalar per månad. Tobakk og lignande må ein kjøpe inn sjølv.

Det som er dekkja inn av total husleige og utgifter til mat med meir samsvarar med dei ein får dekkja på sjukeheims plass. Eigenbetaling på institusjon vert utrekna etter samla inntekt til bebuar. Heimebuande ektefelle/partner gir fråtrekk. Gjennomgang av 40 langtidsvedtak i starten av november 2023 viste at eigenbetaling på sjukeheims plass varierer frå 12750 til 30235 per månad. Snittet vart 17916 per månad.

Samla betaling per månad på Dale si omsorg pluss avdeling varierer i 2023 frå kroner 16081 til kroner 18492 per månad, noko som er nær snittet for sjukeheims plass.

Husleigesatsar på Vaksdal

Husleiga varierer etter kvadratmeter og standard. For Vaksdal er husleiga berekna til:

Omsorg pluss	kroner 10.259 pr månad
Omsorgsbustader	frå kroner 8.145, straum kjem i tillegg

Andel fellesareal og straum er rekna inn i leiga for omsorg pluss. Eigendel for mat, medisin, medisinsk forbruksmateriell og vaskeritenester kjem i tillegg. For praktisk bistand og tryggleiksalarm vert pris utrekna etter inntekt på same måte som for andre brukarar. Personlege eigendeler og private saker dekker ein sjølv.

Bebuarar i omsorg pluss og omsorgsbustadar kan som andre innbyggjarar søkja om bustøtte, både kommunalt og via NAV. Eventuell støtte vert rekna ut frå inntekt sett opp mot utgifter til å bu.

Formelt grunnlag

KSAK 34/20
KSAK 27/20
KSAK 07/20
KSAK 74/19
KSAK 112/20

Vurdering og konsekvensar

Nybygget på Vaksdal erstattar dei dårlegaste bygga og tilfører meir fleksible og framtidsretta løysingar som betre kan tilpassast den enkelte. Saman med eit helsehus på Dale vil det gje gode, framtidsretta tenester i kommunen. Saka om heilskapleg løysing var vedtatt i juni 2020. Seinare på hausten vedtok kommunestyret at strategiar og tiltak i rapporten *Gjennomgang av helse og omsorg* vert lagt til grunn for utviklingsarbeidet i perioden 2021 -2024.

Vedtaket frå 2020 er litt motstridande. Det let seg løyse ved mellombels flytting av sjukeheimsdelen. For å få plass til alle funksjonane på Dale, inkludert sjukeheimsrom, vil det krevje eit større tilbygg enn det som er lagt til grunn i konseptet. Alternativt at ein del funksjonar vert flytta til andre bygg. Kostnadane ved å drifte fleire plassar er ikkje tatt høgde for i vedtatt konsept.

I konseptet var det sett på mogelegheiter for å etablere inntil 12 seniorleilegheiter i 5. etg på Helsehuset. Denne delen av prosjektet er ikkje ferdig utgreidd og vil utgå om sjukeheimsdelen vert vidareført.

Bygginga på Vaksdal har grunna uføresette hendingar tatt litt lenger tid enn planlagt. Utviklinga vidare må sjåast i lys av behova framover. Oppstart av neste fase er planlagt i 2024.

Framdrift

Me planlegg for mellombels flytting av sjukeheims plassar frå Dale våren 2024. Deretter startar arbeidet med bygningsmessige tilpassingar og flytting av personell frå 1930 -bygget på Dale inkludert førebuing til riving.

Det må vidare utgreiast ulike alternativ for kva tenester kommunen har behov for og ynskjer i Helsehuset framover. Kva tilbygg er det behov for, kva er rehabiliteringsbehovet for sjukeheimsdelen og kan andre areal nyttast til enkelte funksjonar? Framdrift vidare vil avhenge av kva løysing kommunestyret vedtar for framtidige tenester.

Finansiering

I gjeldande økonomiplan er det sett av investeringsmidlar i samsvar med vedtatt konsept kroner 48,5 millionar. I budsjettframlegg er dette fordelt på 2024 og 2025. Første året er det sett av midlar til riving av 1930 bygget, tilpassingar i resterande bygg og utgreiingar av vidare arbeid. Om budsjetteringa vidare er tilstrekkeleg vil avhenge av kva løysing kommunestyre vedtar.

Konklusjon

Nybygget på Vaksdal må driftast frå neste år. Kommunedirektøren rår til at det vert løyvd kroner 4,7 millionar til drift av nytt omsorgsbygg på Vaksdal i 2024. Kostnader og inntekter for seinare år vert tatt inn i økonomiplan for 2025 -2028.

Kommunedirektøren gjer framlegg om oppstart av neste fase med riving av 1930-bygget i Helsehuset. For å kunne gjennomføre arbeidet vert det tilrådd at sjukeheimsdelen mellombels vert flytta til Vaksdal. Flyttinga av bebuarar skal planleggast godt og utførast på best mogeleg måte. Det skal kommuniserast konstruktivt og ope med brukarutval for institusjonane i prosessen. Likeins skal nære pårørande ha høve til å vere tett på prosessen gjennom dialog og samarbeid.

Øvrige funksjonar frå 1930-bygget på Dale kan innplasserast i rom-delen (sjukeheimsdelen) i Helsehuset medan rivearbeidet pågår. Mindre tilpassingar av arealet til dette formålet vert utført. Alternativ for vidareutvikling av Helsehuset på Dale skal utgreiast og leggst fram for kommunestyret til avgjerd.