

Porsgrunn kommune

Bygg- og eiendomsdrift

Arkivsak-dok.	23/06585-1
Saksbehandler	Gunnvor Svartdal

Saksgang	Møtedato
Utvalg for helse og omsorg	18.04.2023
Bystyret	04.05.2023

Sykehjemsutbygging Trinn 3 B1

Rådmannens innstilling:

1. Saken godkjennes for videre planlegging av tredje utbyggingstrinn for sykehjem med 48 plasser, samt nødvendige funksjoner fra dagens servicebygg.
2. Lokaler for legevakt og kommunale plasser for øyeblikkelig hjelp (KAD) innarbeides i prosjektet.
3. Budsjettmessige konsekvenser av endringen søkes innarbeidet i handlingsprogrammet i årene framover.

Vedlegg:

Utredning med illustrasjoner
Romskjema – foreløpig

Referanser i saken

Demografisk utvikling i Porsgrunn kommune, Hpl 2023-2026

Bakgrunn

Bystyresak 55/12, 14.06.2012: Sykehjemsutbygging – konseptvalgutredning
Vedtaks punkt 1: Utredningen godkjennes som plan for utbygging av sykehjemsplasser for kommende 10 års periode, basert på løsninger, omfang, rekkefølge og fremdrift av tiltak, slik dette er skissert i saken

Bystyresak 18/22, 07.04.2022

Vedtaks punkt

1. Det iverksettes utredning med sikte på å etablere legevakt på Mule.
2. Kostnader dekkes inn av midler satt av på HPL 2022-2025.
3. Skisse/forprosjekt presenteres sammen med trinn 3 på Mule (B2)

Hensikten med denne saken er å avklare dimensjoneringen av utbyggingen i trinn 3 nå i en tidlig fase før skisseprosjektet. Dette for å unngå fordyrende omprosjektering og forsinkelser i framdriften av prosjektet. Dette er B1, i kommunens prosjektstyringsmodell, for trinn 3.

Saksfremstilling

1. Behovene

Høsten 2017 ble Mule sykehjem ferdigstilt som en del av Porsgrunn kommune sin plan for utbygging av heldøgns omsorgsplasser. De 48 sykehjemsplassene har Husbankens standard når det gjelder rom-størrelse, felleslokaliteter m.v. På dette tidspunktet var det klart at noen driftsfunksjoner med fordel burde legges inn i neste byggetrinn, og det ble allerede den gangen gjort studier for en videre utbygging av sykehjemmet på Mule. Som følge av studiene ble bygget fra 2017 tilrettelagt for lett tilkobling av et byggetrinn 2 på nordsiden.

Siden første byggetrinn ble tatt i bruk er nå både det gamle sykehjemmet fra 1960-tallet og bygget som en gang rommet trygghetsavdelingen revet. Det eksisterende servicebygget er fortsatt i bruk som midlertidig kontorer for administrasjon og spiserom/stue for Nystrand omsorgsboliger.

Dimensjonering av behov for antall plasser baserer seg primært på at det er en vekst i antallet personer som kan ha behov for heldøgns omsorg. Det vil i tillegg være aktuelt å både vurdere videre bruk av korttidsplassene på St.Hansåsen lokalmedisinske senter og evt. justeringer i struktur på andre omsorgsplasser. Bare med veksten i antall eldre vil dekningsgraden utgjøre om lag 50 plasser. Fra tidligere utredning er sykehjemsdelen på Mule II satt til 48 plasser. dvs. 6x 8 boenheter fordelt på 3 avdelinger, personalrom, driftsarealer og tekniske rom. I tillegg kommer romfunksjoner som ble spart i første byggetrinn og som skal være felles for hele institusjonen som rom for administrasjon, service/helse, fellesarealer som vestibyle med kafeteria/kiosk og flerbruksrom. Totalt ca. 4500m² BTA. Det kan være en begrensning i hva som er hensiktsmessig/mulig størrelse på det nye sykehjemmet ut fra tomten og driftsmessige forhold.

Det er i bystyresak 8/22 våren 2022 også besluttet at legevakt for Bamble og Porsgrunn planlegges sammen med nytt sykehjem på Mule. Det er utarbeidet romprogram som inneholder komplett legevakt med 8 KAD-plasser i tilknytning til legevaktens arealer. Dette gir et areal på ca. 700 m² BTA

For å komme inn under ordningen med investeringstilskudd må plassene bygges etter Husbankens retningslinjer. Hvordan plassene skal disponeres til ulike målgrupper er ikke bestemt, men alle plassene vil planlegges med kvaliteter som gjør at de ut fra behov kan brukes til ulike formål (f.eks. langtid- demente/ikke demente, korttidsplasser). Dersom Porsgrunn kommune ikke får tildelt tilskudd i samsvar med Husbankens krav/standard, bør utredningen også inkludere en vurdering av om eksempelvis alle pasientrom skal ha samme standard.

2. Hva tomten gir rom for

Planen er å utnytte tomten på Mule slik at det blir en utbygging i samspill med byggetrinn 1. I tråd med bystyrets budsjettvedtak desember 2022 skal utformingen ivareta pasientenes behov for aktivitet og sosialt fellesskap og det vil derfor ses på ulike alternativer for plassering av de ulike funksjonene. Som et viktig element tas det med at beboere i avdelingene både skal ha lett tilgang til utearealer muligheter for trygge vandreruter.

Som tidligere omtalt ble det ved ferdigstilling av Mule I, som en del av Porsgrunn kommune sin sykehjemsutbygging trinn 1, gjort studier for en videre utbygging av sykehjemmet på Mule. Som følge av studiene ble bygget tilrettelagt for lett tilkobling av et byggetrinn 2 på nordsiden.

Dermed var det aktuelt å se hva de endrete premissene betyr for areal-disponering og fordeling av bygningsmassen i den nordlige delen av tomten.

Utredningen belyser hvilke konsekvenser et begrenset utvalg av utbyggingsvarianter har på tomten i nord.

Det er gjort vurderinger med hensyn til gode utearealer for bo-enhetene, logistikk, beliggenhet og adkomst og parkering.

Arkitektens foreløpig vurdering er at tomta kan romme et nytt sykehjem med 64 plasser samt legevakt for Bamble og Porsgrunn inkludert 8 KAD plasser. Skissene illustrerer et sykehjem på 48 plasser (premiss fra tidligere utredninger), men hvor det innenfor reguleringsplan er rom for en ekstra etasje og dermed 16 sengeplasser ekstra, til sammen 64 plasser.

Konklusjonen så langt er derfor at utbyggingen, vurdert ut fra tomtene, kan planlegges for 48 +16 plasser slik at det til sammen etter byggetrinn 3 kan bli 96+16 plasser på Mule (trinn I + trinn II). Ved å øke antallet plasser kan utbyggingen gi rom for å ta inn noen eksisterende omsorgsplasser for å lage mer driftseffektive enheter.

På tomten ligger det i dag servicebygg for omsorgsboligene. Dette inneholder midlertidige kontorer for administrasjon samt spisestue/peisestue for beboerne i omsorgsboligene på Nystrand.

Det er fra arkitektens side lagt frem to hoved-plasseringer av sykehjem, der alternativ 1 beholder servicebygg mellom Nystrand omsorgsboliger og sykehjemsdelen. Alternativ 2 har et tydeligere etablert sambruk mellom servicefunksjoner omsorgsboliger og sykehjem. Servicebygget er da revet.

Utredningen viser 2 varianter (1.1 og 1.2) hvor det ble forsøkt å beholde det eksisterende servicebygget. 2 ytterligere varianter (2.1 og 2.2) viser en mulig plassering av nybygget som innebærer rivning av servicebygget og dermed sambruk av funksjoner sykehjem/omsorgsboliger.

Ved vurderinga av alternativene fremkommer positive og negative sider ved alle alternativene, og noen forhold utmerker seg spesielt. For sykehjemsdelen er det svært viktig å få et godt uteområde for beboerne, mens det for legevakts-delen er viktigst å få etablert en skjermet tilkomst for legevakt/politi. Sett i lys av dette er det alternativet med rivning av servicebygg som kan gi de beste spillerommet for disse to forutsetningene. Dette vil kunne gi skjermet adkomst samtidig som bygget trekkes mot øst og gir fin tilkomst til vestvendt område for beboere. Nordvendt området mellom fløyene gir rom for tilkomst til sykehjem. Dette blir litt tilsvarende tilkomst på Vestsiden sykehjem, som er vurdert til å fungere godt.

3. Økonomi

3.1 Investering

Investeringskostnader på dette stadiet er beregnet ut fra erfaringstall om bruttoareal pr. plass og kostnader pr. m² for denne type bygg. Utfra foreløpig romprogram for sykehjem på 48 plasser og samlingsrom for omsorgsboliger gir dette ett areal på 4700 m². Med tillegg av arealene for legevakt er komplekset opp i 5400 m². Dette gir en samlet investeringskostnad på kr 307 mill. (prosjektkostnad inkludert 25 % merverdiavgift, kostnadsnivå vinter 2023). Fordelt på 257 mill. for sykehjemmet og 50 mill. for legevakten

Kostnadsoverslaget har stor usikkerhet i denne fasen

3.2 Finansiering

Som virkemiddel gir Husbanken investeringstilskudd til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. Tilskuddet kan blant annet benyttes til oppføring, ombygging og utbedring av lokaler/boliger.

For 2023 er det maksimale tilskuddsbeløpet økt til kr 2 052 000 innenfor en maksimal anleggskostnad på 3 730 000 kroner pr. plass. Ordningen med investeringstilskudd gjelder, men midlene for 2023 er brukt opp slik at vi sitter i usikkerhet om hvordan ordningen skal videreføres. Søknad kan leveres i løpet av skisseprosjekt, med endelig søknad etter endt forprosjekt. Dette betyr ved beslutningspunkt B2 i prosjektstyringsmodellen og for søknadsåret 2024

Oppstillingen nedenfor viser finansiering ut fra en gjennomsnittlig investeringsskostnad.pr. plass slik det ligger inne pr. januar 2023.

Ved bortfall av tilskudd vil låneopptak øke tilsvarende.

	Pr. plass	48 plaser	Legevakt	Totalt
Tilbakeført kompensasjon for mva.	1,125 mill	54 mill	10 mill	64 mill
Husbankens investeringstilskudd	2 052 mill	98,5 mill		98,5 mill
Låneopptak/egenfinansiering	2,18 mill	104,5 mill	40 mill	144,5 mill
Sum finansiering	5.36 mill	257 mill	50 mill	307 mill

3.3 Driftskostnader

Tabellen nedenfor viser beregnede årlige driftskostnader når plassene er tatt i bruk. Kapitalkostnader er beregnet ut fra summen for låneopptak/egenfinansiering.

	Pr. plass	48 plasser	Legevakt
FDV	65 000	1 040 000	152 000
Kapitalkostnader	67 190	3 225 000	600 000
Drift virksomhet (netto)	1 200 000	57 600 000	10 000 000
Sum årlige driftskostnader/plass	933 488	16 905 000	10 752 000

4. Framdrift

Planlagte milepæler/beslutningspunkter i prosjektet er:

- Konseptfase ferdig april 2023
- Beslutning om gjennomføring (B2) årskiftet 2023/24
- Byggestart våren 2024
- Overlevering juni 2026

Rådmannens vurdering

Bystyret har vedtatt en plan for utbygging av sykehjemsplasser i tre trinn.

Dette er siste trinn i denne planen. Planen omfattet erstatning av plassene ved St. Hansåsen lokalmedisinske senter og gamle Mule sykehjem, og denne siste delen skal dekke antatt behovsøking i årene som kommer.

Prosjekteringen av det nye sykehjemmene er i en tidlig fase. Ut fra det vi nå vet er det mulig å dimensjonere opp og øke kapasiteten til 64 plasser, men behovet ser nå ut til at 48 plasser er et riktig tall å gå videre med. Det vil likevel være hensiktsmessig å vurdere om det skal flyttes noen plasser fra andre kommunale virksomheter for å få bedre ressursutnyttelse totalt sett. Begge alternativene med fra 48 – 64 plasser vil gi et robust tjenestetilbud og god sikkerhet for samsvar mellom kapasitet og behov i årene framover.

Ved vurderinga av alternativene fremkommer positive og negative sider ved alle alternativene. De viktigste faktorene er skjermet tilkomst for legevakt/politi og godt uteområde for beboere sykehjem. Sett i lys av dette er det alternativ med rivning av servicebygg som kan gi de beste spillerommet for disse to forutsetningene. Dette vil kunne gi skjermet adkomst samtidig som bygget trekkes mot øst og gir fin tilkomst til vestvendt område for beboere. Nordvendt området mellom fløyene gir rom for tilkomst til sykehjem tilsvarende den tidligere omtalte tilkomsten på dagens Vestsiden sykehjem.

Forslag til vedtak framgår av sakens forside.