



Arkivreferanse: 2021/144-15

Saksframlegg

Saksbehandler: Oddvar Aardahl

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
27/23	Formannskap	24.05.2023
27/23	Kommunestyret	25.05.2023

Leka helsetun - Valg av konseptalternativ og videre prosess

Vedlegg

- 1 Nye Leka Helsehus - KVV
- 2 Tegningsvedlegg alternativ 1 2 og 3
- 3 Notat - Vurdering bærekonstruksjon

Saksprotokoll fra Kommunestyret den 25.05.2023

Oddvar Aardahl I andre setning i innstilling endres ordet bør til skal. Setningen blir da slik:
Ny netto investeringsramme skal ikke overstige kr. 140,0 millioner eksklusive merverdiavgift.

Votering:

Formannskapets innstilling med korrigering ved kommunedirektøren enstemmig vedtatt.

Vedtak

Leka kommune vedtar konseptalternativ nummer en («Nytt sykehjem og helsesenter på tilstøtende tomt i øst»).

Ny netto investeringsramme skal ikke overstige kr. 140,0 millioner eksklusive merverdiavgift.

I kommunestyremøte i juni 2023 vil det bli fremmet en sak som beslutter endring av en eller flere av prosjektets følgende rammebetingelser:

1. Investeringsramme. Kommunedirektøren gis i oppdrag å beregne investeringsramme i prosjektet.
2. Rom- og funksjonsprogram. Kommunedirektøren gis i oppdrag å vurdere konsekvensene av endringer av funksjoner for å imøtekomme investeringsrammen.

Saksprotokoll fra Formannskap den 24.05.2023

Per Helge Johansen

Endringsforslag:

1. Leka kommune vedtar nytt sykehjem og helsesenter på eksisterende tomt, alternativ 2 uten tilbygg.
2. Av økonomiske grunner er det ønskelig å nedskalere fremlagte planer. Bygget er i dag inndelt i 3 fløyer A-B-C.
3. Fløy B (inkludert fysioterapi) rives og erstattes med et nytt B i 2 etasjer – med heis tilsvarende alt 2. Tegninger og kostnader legges fram for kommunestyret.
4. Fløy A og C benyttes til samme funksjon som i dag (aldersheim og helsesenter). A og C kan oppgraderes i et neste byggeprosjekt når tilskudd og økonomi tillater det. C er nyest med god beliggenhet – med utsikt mot sola. Ligger sentralt nært butikk osv.
5. B-blokken må da utvides slik at kommunens behov blir dekket.
6. Vi ber dermed om at overnnevnte kostnadsberegnes før endelig vedtak og bygging iverksettes.
7. Hvilken bemanning blir nødvendig?

Votering:

Kommunedirektørens endrede innstilling vedtatt med 3 mot 2 stemmer for endringsforslag fra Per Helge Johansen.

Vedtak

Leka kommune vedtar konseptalternativ nummer en («Nytt sykehjem og helsesenter på tilstøtende tomt i øst»).

Ny netto investeringsramme bør ikke overstige kr. 140,0 millioner eksklusive merverdiavgift.

I kommunestyremøte i juni 2023 vil det bli fremmet en sak som beslutter endring av en eller flere av prosjektets følgende rammebetingelser:

3. Investeringsramme. Kommunedirektøren gis i oppdrag å beregne investeringsramme i prosjektet.
4. Rom- og funksjonsprogram. Kommunedirektøren gis i oppdrag å vurdere konsekvensene av endringer av funksjoner for å imøtekomme investeringsrammen.

Forslag til vedtak

Leka kommune vedtar konseptalternativ nummer to («Nytt sykehjem og helsesenter på eksisterende tomt») for videre utvikling og prosjektering.

Konseptalternativ to bryter med én rammebetingelse, nemlig tidligere netto investeringsramme som tidligere har vært informert om ikke bør overgå 97,0 millioner kroner eksklusive merverdiavgift.

I kommunestyremøte juni 2023, vil det bli fremmet en sak som beslutter endring av en eller flere av prosjektets følgende rammebetingelser:

1. Investeringsramme. Kommunedirektøren gis i oppdrag å vurdere i hvilken grad investeringsramme kan økes og til hvilket nivå.
2. Rom- og funksjonsprogram. Kommunedirektøren gis i oppdrag å vurdere konsekvensene av eventuelle kutt av funksjoner for å imøtegå hensynet til endringer i og ny investeringsramme. (ref. punkt 1).

Bakgrunn for saken

PS 2/23 og konseptvalgutredning

Vurdering

Leka Helsecenter og Sykestue har en bygningsmasse som er i dårlig forfatning og som ikke tilfredsstillers dagens krav innen eksempelvis brann, universell utforming og arbeidsmiljø. Byggene har et betydelig vedlikeholdsetterslep og utfordringer knyttet til både generell drift som renhold, og løpende vedlikehold. Ventilasjon, varme og tekniske løsninger er gått ut på dato og nye løsninger lar seg ikke innlemme i bygningsmassen uten omfattende ombygging/nybygging.

Logistikken er uhensiktsmessig med tanke på pasientgruppene bygningsmassen benyttes av i dag. Dette gir store utfordringer for dagens tjenestedrift. Videre fremstår helsebyggene lite attraktive, noe som vanskeliggjør rekruttering av nødvendig helsepersonell.

Oppsummert er det helt nødvendig å etablere oppgraderte og nye arealer for forsvarlig leveranse av helsetjenester i Leka kommune. Konseptfasen har vurdert en rekke ulike alternativer opp mot prosjektets målsetninger og rammebetingelser. Med bakgrunn i grovsorteringen er det følgende tre alternativer kommunestyret skal vurdere:

1. Nytt sykehjem og helsecenter på tilstøtende tomt i øst

Forslaget tar ikke i bruk eksisterende bygningsmasse, og hele dagens helsecenter og sykehjem foreslås omdisponert til tilrettelagte boliger for eldre hjemmeboende.

Foreløpig skisse har følgende momenter:

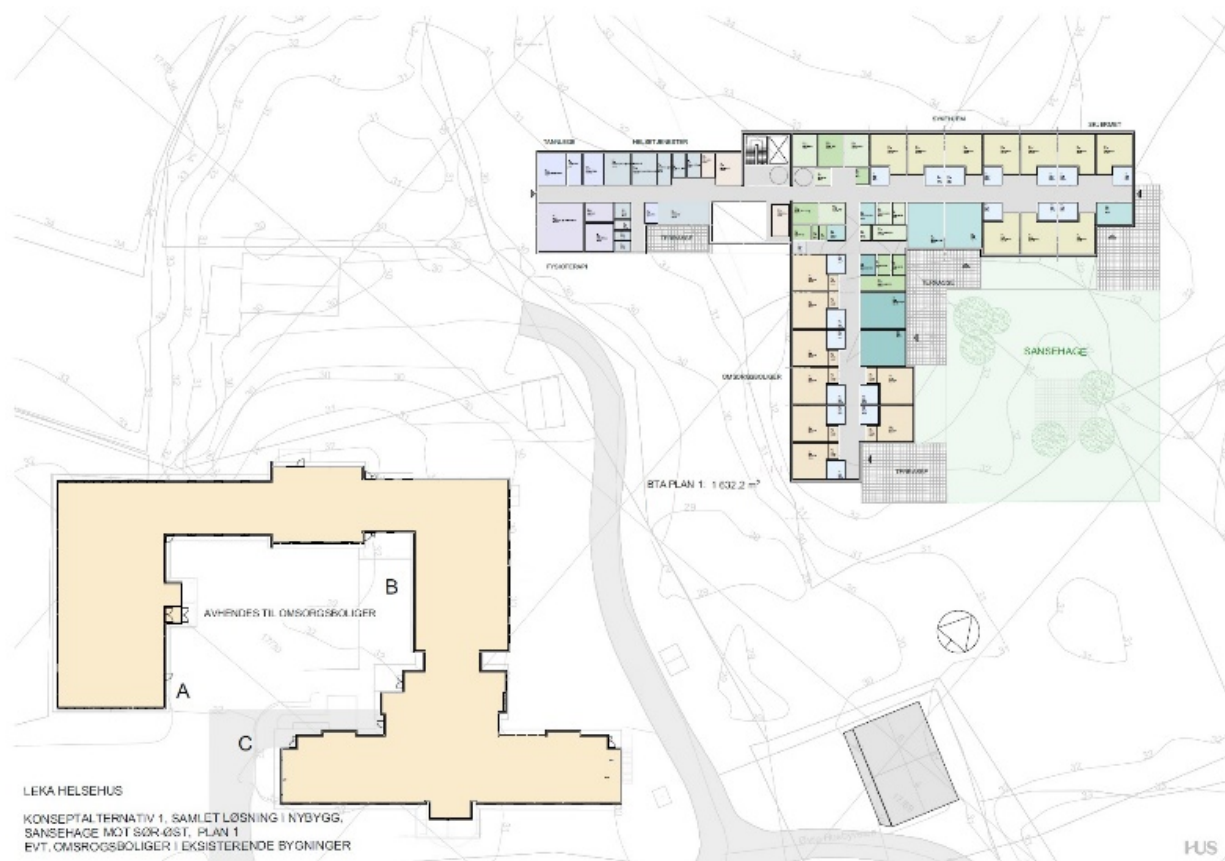
- a) Selve sykehjemmet er organisert rundt en sansehage som er orientert mot sør-øst.
- b) Nødvendige rom for effektiv drift ligger i krysningspunktet mellom de to avdelingene sykehjem og omsorgsboliger med heldøgns omsorg.
- c) Trapp og heis kommer opp i nøytral sone mellom selve sykehjemmet og helsetjenestene. Dette gir nødvendig skjerming av sykehjemmet, men samtidig korte og effektive forbindelser mellom de ulike funksjonene.
- d) Gjennomføringen av dette alternativet vil kreve en omfattende tomteopparbeidelse, nytt VA-anlegg og omlegging av høyspentledningen som krysser tomten der sykehjemmet etableres.
- e) Fellesrommene i begge avdelingene ligger med direkte utgang til sansehagen.

Etablering av nytt sykehjem og helsecenter har fordeler spesielt knyttet til:

- Skånsom byggeperiode for beboere
- Enklere å optimalisere arealer med god logistikk
- Samlokaliserte tjenester

Ulemper med alternativet:

- Den mer tilbaketrukne plasseringen av det nye helsehuset kan gjøre at det oppleves mindre tilgjengelig som sosialt møtepunkt.
- Eksisterende bygningsmasse blir ikke oppgradert og vil fortsatt kreve løpende drift og vedlikehold. Kan ende opp med å bli «et forlatt bygg» som forringer Leka sentrum



2. Nytt sykehjem og helsesenter på eksisterende tomt

Eksisterende bygningsmasse reetableres eller ombygges. Det er som tidligere beskrevet store utfordringer med tilstanden på dagens bygningsmasse. Den eldste delen av bygget (Bygg B) må rives og etableres på nytt. Den delen som i dag inneholder helsesenteret, trenger omfattende rehabilitering og ombygging. Den nyeste delen (Bygg C) har også behov for ombygging og rehabilitering, men er utenfor prosjektet i foreløpig skisse.

Nytt sykehjem og helsesenter på eksisterende tomt kan i utgangspunktet løses på flere måter, men rammebetingelsen som legger opp til tilnærmet normal tjenesteproduksjon i byggeperioden, begrenser mulighetene med tanke på gjennomførbare alternative løsninger. Valg av dette konseptet låser ikke disse valgene, og må vurderes videre når eventuelle endringer av rammebetingelser er vedtatt.

Følgende momenter er lagt til grunn i foreløpig skisse:

- Sykehjemmet speilvendes fra dagens løsning slik at sykehjemmet kommer i den delen som i dag er til helsesenteret. Helsesenteret etableres deretter i det som i dag er den eldste bygningsmassen (Bygg B).
- Løsningen får en relativt lang utstrekning i øst-vest-retning og forutsetter to sett med vertikalforbindelser mellom kjellernivå og plan 1.
- Kjellernivå anbefales å benyttes til personalgarderober, tekniske rom og andre funksjoner som ikke krever dagslys.
- Dagens sykehjem (Bygg C) avhendes til andre formål, hvor omsorgsboliger er mest formålstjenlig.

Nytt sykehjem og helsesenter på eksisterende tomt har fordeler spesielt knyttet til:

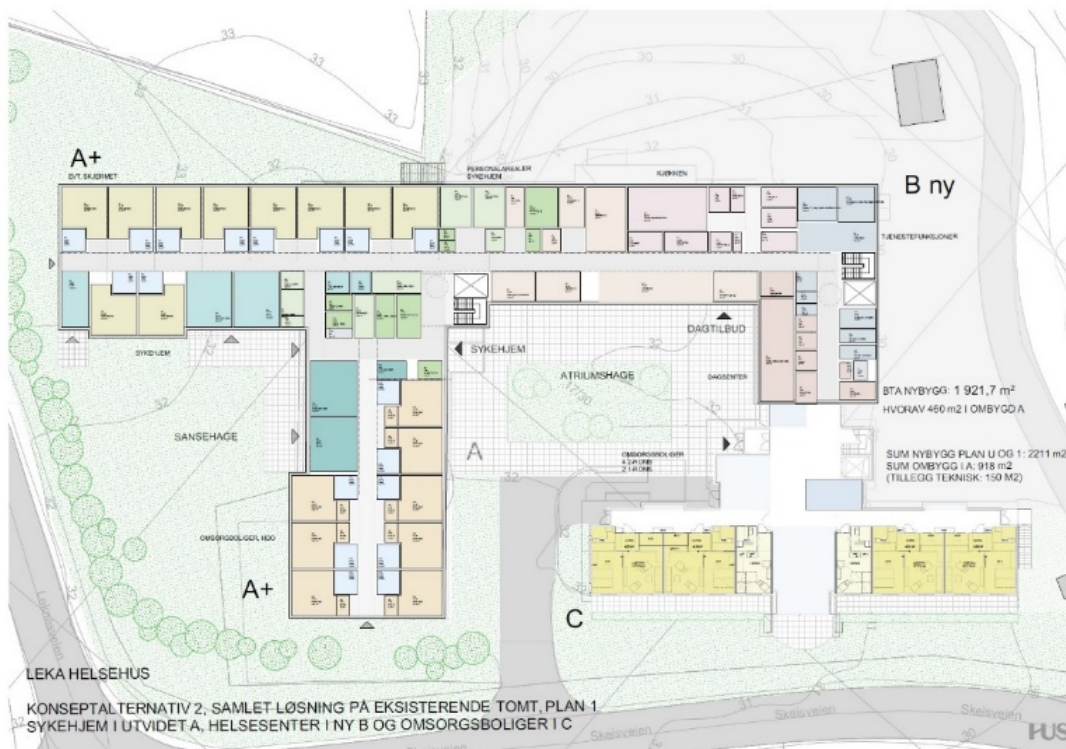
- Benytter deler av eksisterende bygningsmasse i nytt prosjekt. Innebærer blant annet et redusert klimagassutslipp.

- Eksisterende sykehjem kan være i full drift under hele byggeperioden, så flyttes beboere over når de nye arealene er klare.
- Kommunen reduserer sine totale drift- og vedlikeholdskostnader ved å ikke etablere ny bygningsmasse.
- Samlokaliserte tjenester
- Sentral plassering som er godt integrert i Leka sentrum og som oppleves som den mest naturlige plasseringen for et publikumsrettet bygg

Ulemper med alternativet:

- Gjennomføring av dette alternativet basert på foreløpig skisse krever utflytting av funksjoner i helsesenteret (Bygg A)
- Ikke like skånsomt for beboerne som nybyggalternativet
- Oppgradering av Bygg C er ikke tatt med i dette alternativet.

Prosjektet vurderer alternativ to som det sterkeste alternativet.



3. Nytt sykehjem på tilstøtende tomt i øst, rehabilitering av dagens helsesenter

Dette alternativet deler mye med alternativ 1, men dagens helsesenter blir værende i sine eksisterende lokaler. Dagens arealer vil trenger omfattende ombygging og rehabilitering.

- I dette alternativet er det kun de nødvendige arealene som er knyttet direkte til sykehjemdriften som bygges for på ny tomt i øst.
- Løsningen har samme konsept som alternativ 1, men helsesenterdelen er tatt ut og plassert i ombygd helsesenter der det står i dag.
- Gjennomføringen av dette alternativet vil som alternativ 1, kreve en omfattende tomteopparbeidelse, nytt VA-anlegg og omlegging av høyspentledningen som krysser tomten der sykehjemmet etableres.

- d. Framdrift og gjennomføring av selve sykehjemmet kan planlegges effektivt, da det er få/ingen avhengigheter og ingen midlertidighet for drift av eksisterende tjenester.

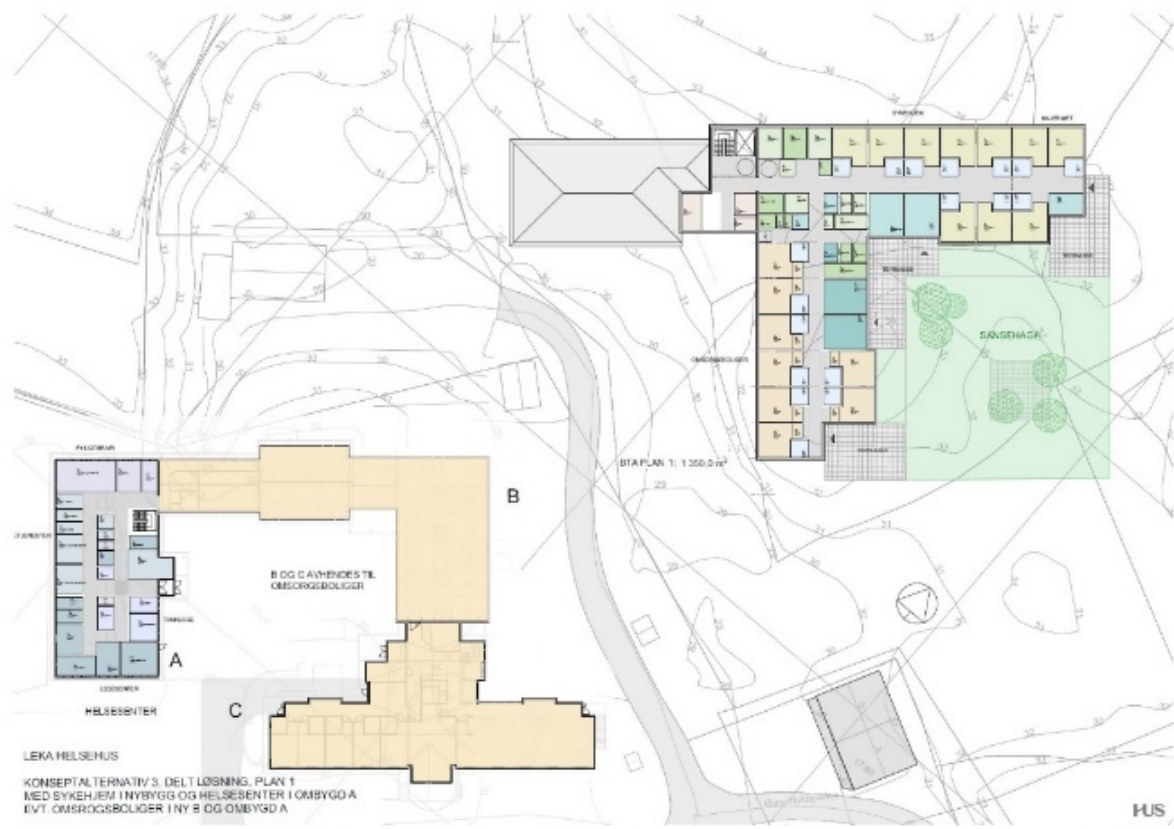
Delt løsning har følgende fordeler:

- Skånsom byggeperiode for beboere
- Gode utsiktsforhold for sykehjemsdelen
- Økt fleksibilitet knyttet til omfang av rehabilitering på helsesenteret

Ulemper med alternativet:

- Den mer tilbaketrukne plasseringen av det nye helsehuset kan gjøre at det oppleves mindre tilgjengelig som sosialt møtepunkt.
- Eksisterende bygningsmasse blir ikke oppgradert og vil fortsatt kreve løpende drift og vedlikehold. Kan ende opp med å bli «et forlatt bygg» som forringer Leka sentrum
- Deling av helsesenter og sykehjem fører til mindre samhandling mellom tjenestene og dårligere logistikk.

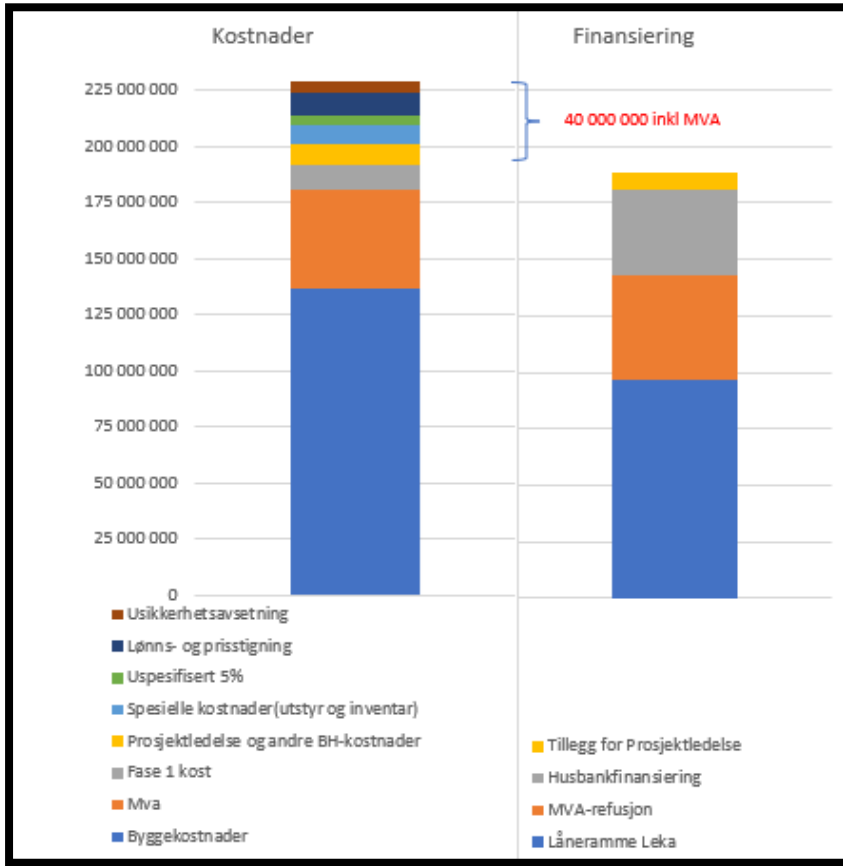
Prosjektet vurderer alternativ tre som det svakeste alternativet.



Vurderinger knyttet til rammebetingelser

Alle alternativene bryter netto investeringsramme som per dato er satt til ca. 97 millioner kroner eksklusive merverdiavgift. Netto investeringsramme forutsettes lånefinansiert i sin helhet.

Alternativene er omtrent like med tanke på investeringsutgiften. Ingen av alternativene har spesielle økonomiske fordeler knyttet til investeringen.



Figuren ovenfor viser hva som inngår i totale prosjektkostnader (søylen til venstre) og hvordan investeringen er tenkt finansiert (søylen til høyre). Totale prosjektkostnader er beregnet til ca. 229 millioner kroner inklusive merverdiavgift. Det er lagt til grunn at kommunen får kompenser for all inngående merverdiavgift i prosjektet. Det er videre lagt inn en forventning om en prisstigning på ca. 10 millioner kroner.

Som vist i figuren over, mangler prosjektet ca. 40 millioner kroner inklusive merverdiavgift i finansiering. Tatt refusjon av inngående merverdiavgift i betraktning, vil netto finansieringsbehov utgjøre ca. 32 millioner kroner. Netto finansieringsbehov forutsettes lånefinansiert.

Det gjøres oppmerksom på at beregningene er estimater og at beregningene derfor er heftete med usikkerhet.

For å kunne realisere prosjektet vil det være behov for å enten øke investeringsrammen med 32 millioner kroner, redusere arealbehovet eller en kombinasjon. Kommunen må derfor gjøre en prioritering mellom disse.

Oddvar Aardahl
kommunedirektør

Melding om vedtak sendes

