


Folkemøte på  
Leka  
02.09.2021





# Det handler om så mye mer enn et bygg

- Leka kommune har et **helsefaglig ansvar**
  - Alle **innbyggere i Leka kommune** skal ha et forsvarlig «helsetilbud»
  - **Brukerne** av helsetilbudet skal ha et **forsvarlig tilbud** (eksempel: Demente)
    - Institusjon
    - Hjemmesykepleien
    - Helsestasjon
- Leka kommune har et **arbeidsgiveransvar**
  - Bedring av arbeidshverdagen mht funksjonalitet og arbeidsmiljø
- **Kommuneøkonomien**
  - Stor investering – JA, men .....
  - Byggdriften effektiviseres betydelig
  - Tjenestedriften effektivisere betydelig



# Det handler om så mye mer enn et bygg

- **Bo- og bilyst** i Leka kommune
  - Komfort i helsetilbudet
  - Verdighetsaspektet
- Rekruttering
  - Arbeidsplassens utforming og beliggenhet
- Muligheter ellers i samfunnet?
  - Dersom nytt bygg – mulige alternativ anvendelse av eksisterende arealer
  - Muligheter for nye arbeidsplasser?



# Det handler om så mye mer enn et bygg

- ▶ Status dagens bygningsmasse

- ▶ Byggdrift

- ▶ Stort **vedlikeholdsetterslep**
    - ▶ **Brannteknisk tilstand** er ikke tilfredsstillende
    - ▶ Midtre fløy **MÅ rives** og bygges på nytt
    - ▶ Ved rehabilitering vil **nye forskrifter og krav til bygningen tre inn** (Husbankens krav)

- ▶ Tjenestedrift

- ▶ Umoderne plan- og funksjonsløsninger
    - ▶ Endringer i omsorgsbehovet nødvendiggjør store endringer i dagens bygningsmasse



# Nytt helsetun - tomtevalg

- ▶ Med «nytt helsetun» må i kveld forstås:
  - ▶ Alternativ 1: Rehabilitering av eksisterende boligmasse og tilbygg (institusjon + helsesenter)
  - ▶ Alternativ 2: Helt nytt bygg



# Tomtevalget avgjøre av....

- ▶ **Arealbehovet** med en løsning som er i tråd med
  - ▶ Tekniske krav til et bygg
  - ▶ Funksjonalitet i bygget (typer brukergrupper, fellesrom, sengeplasser osv.)
  - ▶ Hensiktsmessig planløsninger (**antall** etasjer og **hva** i hvilke etasje)
  - ▶ Plassering av omsorgsboliger (Husbankens krav til «optimal plassering»)
  - ▶ Krav til uteområder (sansepark, utsikt, parkering, tilstrekkelig arealer for lossing av varer, adkomst til stedet (toveis vei med fortau))

## Prosesen fram til i dag....og videre....

Tid	Hva	Hvem	Merknader
Sept. 20 – Febr. 21	Prosjektet «Leka videre». Forstudie «Tidlighjelpen»: <ul style="list-style-type: none"> <li>Dagens helsebygg er gammelt og ikke lenger godt egnet for dagens tjenstedrift</li> <li>Helse- og omsorgstjenestene er i utvikling. Behov endres</li> <li>Fokus på <b>tjenstedrift</b> og <b>byggdrift</b></li> </ul>	Anne-Ruth Jangaard, Komposium Utvikling AS	Honorar < kr. 100 000  Tidligere presentert i folkemøte
04.02.21	Tilstandsrapport 1: <ol style="list-style-type: none"> <li>Nytt bygg på annen tomt</li> <li>Eksisterende bygg rives for alternativ bruk av tomten</li> </ol>	Linq AS	Honorar kr. 85 000
22.03.21	Tilstandsrapport 2: <ol style="list-style-type: none"> <li>Ombygging eksisterende bygningsmasse i kombinasjon med et tilbygg</li> <li>Helt nytt bygg</li> </ol>	Sweco	Honorar kr. 55 000
Juni 2021	Prosjektledelse nytt helsebygg Leka kommune: <ul style="list-style-type: none"> <li>Tomtevalg rapport (08.07.2021)</li> </ul>	Arcon AS ble valgt blant 5 tilbydere	Ramme 1,2 mill. (timepris x max antall timer)
Mai – sept 2021	Befaring nye helsebygg: Kolvereid, Rørvik, Grane, Selbu og Stjørdal	Komm.sjefer	

## Prosesen fram til i dag....og videre....

Tid	Hva	Hvem	Merknader
Sept. 2021	Folkemøter - <b>Gutvik: 01.09.2021</b> - <b>Leka: 02.09.2021</b>	Ordfører Administrasjon	
03.09.2021	Kommunedirektørens innstilling klar.  Sakspapirene legges ut – tilgjengelig for offentligheten.	Administrasjon	
06.09.2021	Informasjonsmøte  Prosjektledelsen møter kommunestyrerepresentantene	Politikere Administrasjon	Møte er et <b>tilbud</b> fra administrasjonen – frivillig oppmøte
09.09.2021	<b>Formannskap</b> - stedsvalg	Politikerne	Formannskapet
16.09.2021	<b>Kommunestyremøte</b> – stedsvalg	Politikerne	Kommunestyret
Okt. 2021	Utarbeidelse anbudsdokumenter - Entreprisen - Prosjektledelse	Administrasjon	
Des. 2021	Valg av entreprenør, etter tildelingskriterier med vekting	Administrasjon	Innkjøpsreglement





# Møteaktivitet

- ▶ Faste **ukentlige** møter
  - ▶ Arcon Prosjekt AS
  - ▶ Kommunalsjef helse og velferd
  - ▶ Kommunalsjef teknisk og eiendom
  - ▶ Kommunedirektør (delvis)
  - ▶ Anne-Ruth Jangaard (beslutningsstøtte i ca. 1 mnd)
  
- ▶ Faste møter hver **2. uke** (pause i ferien)
  - ▶ Styringsgruppemøter
    - ▶ Arcon Prosjekt AS
    - ▶ Kommunalsjefer for helse og velferd og teknisk og eiendom
    - ▶ Avdelingsledere helse
    - ▶ Tillitsvalgte og hovedverneombud
    - ▶ Representanter fra eldreråd og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne



# Involvering

- Involvering av ansatte, råd og utvalg samt innbyggerne i folkemøte, har vært en sentral målsetting i prosjektet
- Følgende har vært involvert relativt hyppig
  - Avdelingsledere institusjon og hjemmetjeneste
  - Lege og legesekretær
  - Kokk og ansatt vaskeri
  - Renholder og vaktmester
  - Tillitsvalgte, tillitsvalgte for sykepleierforbundet og hovedverneombud
  - Helsekoordinator og folkehelsekoordinator
  - Psykiatrisk vernepleier
  - Representanter for barn og unge, mennesker med nedsatt funksjonsevne og eldrerådet

# Sykestue + Omsorgsboliger

- Momenter i tomtevalget (arealbehovet)
  - Sannsynlig fremtidig behov for **pasientenheter** ved sykestua, dvs. i et 30 års perspektiv fram i tid (tilsvarer Husbankens norm for nedbetaling av lån til sykehjem og omsorgsboliger)
  - Sannsynlig **antall demente** i Leka kommune i 2050. Flere av disse vil ha behov for rom på sykehjem med heldøgns omsorg
  - Flere somatisk syke ønskes plassert i **omsorgsboliger** i stedet for på institusjonsplass
  - Flere **omsorgsboliger** ut fra folks ønske om å bo hjemme lengst mulig, og i nærheten av tjenestene/hjemmehjelpen
  - Allerede eksisterende kommunale **omsorgsboliger** (6) bør ligge i nærheten av det øvrige helsetilbudet

# Sykestue + Omsorgsboliger

- Momenter i tomtevalget (arealbehovet) – antatt behov

Innhold – foreløpig behov	Status i dag	FRAMTIDEN (30 år)
<b>Somatiske</b> plasser (institusjon)	12	11
Skjermede <b>demens</b> plasser – ordinær	3	5
Skjermede <b>demens</b> plasser – ekstra skjerming	0	1
<b>Omsorgsboliger</b> i helsetunet *)	2	6
<b>Aldersboliger</b> utenfor helsetunet	8	8

\*) Omsorgsboligene skal utformes slik at de kan omdefineres til sykehjemsenheter om behovet skulle oppstå. Dette betyr at antall institusjonsplasser enkelt kan gjøres om til mer enn 11.



# Sykestue + Omsorgsboliger



- **Utbyggingstilskuddet fra** Husbanken har innvirkning på krav til arealdisponering
  - Omsorgsboliger: 45% støtte
  - Sykehjemsplasser: 55% støtte



- **Driftskostnadene** innvirkning på krav til arealdisponering \*)
  - Omsorgsboliger: 0,5 millioner per år per bolig
  - Sykehjemsplasser: 1,5 millioner per år per plass

\*) Ref. Grane kommune



# Helsesenter

- Helsesenteret skal inneholde

- Hjemmetjenesten
- Dagsenter for hjemmeboende demente
- Akuttmottak
- Lege
- Tannlege
- Hørselsundersøkelser
- Gynekolog/jordmor
- Fysioterapi og Ergoterapi
- Trening
- Helsesykepleier

- Helsesenteret skal inneholde, forts.

- Psykolog og psykisk helsetjeneste
- Frisør og fotpleie
- Hjelpemiddelsentral
- Forvaltning
- Utleie av hjelpemidler



# Utomhus

- Utomhus arealer må ha plass til
  - Sansehage (3 – 400 kvadratmeter)
  - Grøntarealer
  - Gangveier med hvile- og utsiktsplasser
  - Bilparkering: 51
    - Ansatte: 20 biloppstillingsplasser (antall ansatte på senteret ca. 25)
    - Besøkende og pasienter til helsesenteret: 30 biloppstillingsplasser
    - Minimum 5% av plassene skal være tilpasset forflytningshemmede og ligge i nærheten av hovedinngangen
    - Ambulanse: 1 biloppstillingsplass
  - Carport hjemmesykepleien: 2 biloppstillingsplasser
  - Sykkelparkering med tak
    - 20 sykler
  - Manøvreringsareal for vogntog i forbindelse med varemottak
  - Adkomstvei
    - To felt
    - Fortau på en side av veien

## Estimert arealbehov

Bestanddel	Nytt	Nytt + Rehab.	Merknader
BYGGNINGSMASSE – totalt	3 430 m <sup>2</sup>	3 425 m <sup>2</sup>	Kan bli noe mindre dersom to etasjer
Utendørsanlegg	9 800m <sup>2</sup>	9 800m <sup>2</sup>	
Sansehage	400 m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>	
<b>TOTALE arealer</b>	<b>13 630 m<sup>2</sup></b>	<b>13 625m<sup>2</sup></b>	





# Alternative tomter – parametere for vurdering

- **Plassering** i forhold til omgivelsene
  - Tilgjengelighet
  - Nærhet til andre funksjoner
  - Synergier
  - Tyngdepunktpåvirkning (sentrum)
  - Infrastruktur

# Alternative tomter – parametere for vurdering

## ► Tomtestørrelse og logistikk

- En eller to etasjer?
  - Kontorer i andre etasje
- Alle beboerrom skal ligge på bakkenivå – sammen med alle funksjoner som direkte knyttes til driften av pasientrom og omsorgsboliger
  - Optimalisering av drift ved at oversikt og bemanningssituasjonen forenkles
  - Bedre arbeidsmiljø gjennom økt kollegialt samhold
- Krav til trinnfri adkomst (tilsier en relativ FLAT TOMT)
  - Enklere tilgang fra utsiden
  - Raskt og effektiv å komme seg ut
- Tomten skal være stor nok til å romme alle utomhusfunksjonene
- Tomten bør være stor nok i tilfelle utbygging av anlegget aktualiseres

# Alternative tomter – parametere for vurdering

- ▶ **Utsiktsforhold** for beboerne «viktigere enn» utsiktsforholdene til ansatte
  - ▶ Skal alle beboere med utsikt mot fjord og fjell fra sine beboerrom?
    - ▶ Vil bety relativt stort arealbruk med tilhørende økt bemanningsbehov og –slitasje
  - ▶ **Løsning:** Noen beboerrom vil måtte ha front mot andre himmelretninger
- ▶ Fellesstuer og andre felles oppholdsrom (flere små – strategisk plassert)
  - ▶ Sikt ut til sansehager og/eller andre nærliggende landskapsområder
  - ▶ Sikt mot «der folk ferdes»



# Alternative tomter – parametere for vurdering

## ► **Grunnforhold**

- Per dato ikke innhentet vurderinger av dette
- Eksisterende tomt består av sand/fast masse
- Alternativ tomt består av fjell og løst berg

# Alternative tomter – parametere for vurdering

## ► **Kostnadsfaktorer utenom selve bygningen**

- Bygging av adkomstveier
- Masseforflytninger/utfyllinger for planering av tomt
- Omlegging av høyspentledninger, trafostasjoner o.l
- Utgifter til erverv av tomt (ikke vurdert for alle alternativer)
  
- Dersom rehabilitering av eksisterende, vil det påløpe ekstra utgifter (se tabell senere)

## ► «Verdighetsaspektet»

- Husbanken
  - Omsorgsboliger og sykehjem kan fungere som gode hjem og gi rammen for et verdig liv med mening

## ► Arbeidsmiljøet for ansatte i byggeperioden

# Rehabilitering – spesiell problemstillinger

## ➤ Stor usikkerhet

- Ombyggings**omfang** og **kostnader** knytte til rehabilitering av bygg medfører stor usikkerhet
- Ukjente faktorer oppdages gjerne under ombygging – planene må ofte endres

## ➤ Trondheim kommune

- Nybygg vurderes dersom utgiftene til rehabilitering estimeres til å utgjøre mer enn 60%-70% av utgifter til nybygg

## ➤ Dagens bygningsmasse blir et **anleggsområde**



## Stortingsmeldingen «Leve hele livet»

*«Sykehjem og omsorgsboliger bør bygges slik at de blir en integrert del av lokalmiljøet, gjerne med felles møteplasser og naboskap på tvers av generasjoner og funksjoner. Mange nærmiljø mangler et lokalt møtested. Sambruk av lokaler legger grunnlag for felles aktiviteter, uformelle møter og gjensidig utnyttelse av ressursene. Ved å åpne omsorgssenterets tilbud, også for andre i nærmiljøet, gir det et rikere liv for dem som bor der, og et bedre tilbud til kommunens øvrige innbyggere.»*

(Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre, s. 17.)



## Demensplan 2025 – integrering av tilbud i lokalmiljøet

*Lokalisering av heldøgns tilbud i tilknytning til sentrumsnære funksjoner og andre bomiljøer kan være berikende både for beboerne og nærområdet. Det synes å være økende oppmerksomhet om viktigheten av meningsfulle aktiviteter og sosial integrasjon for personer med demens. ... Konseptene kan både legge til rette for skjermede omgivelser og uteområder for beboere og samspill og sambruk med nærmiljøet.*



## Alternative tomter – Foreløpige kalkyler

Utgifter	Nytt	Rehab. + Nytt	Merknader
Investeringsutgift (Arcon)	167,8 mill.	152,3 mill.	Diff.: 15,5 mill.
Usikkerhetsavsetning (4,5%)	7,7 mill.	6,6 mill.	Lav satt for rehab?
Tomteutgifter	0,4 mill.	0,2 mill.	Deler av ervervet tomt
Kildesortering av rivningsmasse		??	Ikke kalkulert
«Brakkerigg» *)	0,0 mill.	1,5 mill.	
Leie plasser nabokommuner *)		4,5 mill.	Kapasitet i vertskommune?
Reise- og oppholdsutgifter egne ansatte		??	Vil vi få alle ansatte til å reise til og fra?
<b>TOTALT</b>	<b>175,9 mill.</b>	<b>165,1</b>	<b>Diff.: 10 mill.</b>

\*) Det må påregnes en byggeperiode på ca. 1,5 år

# Kapitalutgiftene

Tema	Beløp	Merknader
Investeringsutgift (ca.)	170,0 mill.	Snittbetraktning to alternativer
- Tilskudd fra Husbanken (50%)	85,0 mill	Snittbetraktning støtte
= Selvfinansiert del	85,0 mill	
Forutsetninger kapitalutgiftene		Serialån
- Avdragstid	30 år	
- Renter (snitt)	3,0 %	
Årlige kapitalutgifter (avdrag og renter)		Serialån
• År 1	5,4 mill.	
• År 30	2,9 mill.	
• <b>Gjennomsnitt 30 år</b>	<b>4,2 mill.</b>	

# Innspill fra ansatte Leka sykestue

- Notat av 16.06.2021 til styringsgruppa – faktorer man ber blir vektlagt i plassering

Moment i valg av sted	Husby	Leknes	Merknader
Beboerne ønsker å bo i nærheten av butikk	+	+	
Like å se «liv og røre»	+	+	Skole og butikk
Nærhet til kirkegården	+	-	Viktig i manges liv
Nærhet til kommunale boliger	+	-	
Eksisterende infrastruktur	+	-	Dekkes uansett valg
Eksisterende bygg – alternativ bruk	+	-	Dersom aktuelt
Utsikt til fjord, jorder og dyr	+	-	



# Innspill fra ulike råd

- ▶ Eldrerådet
- ▶ Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

## Tomtealternativene – arealbehov og plassering

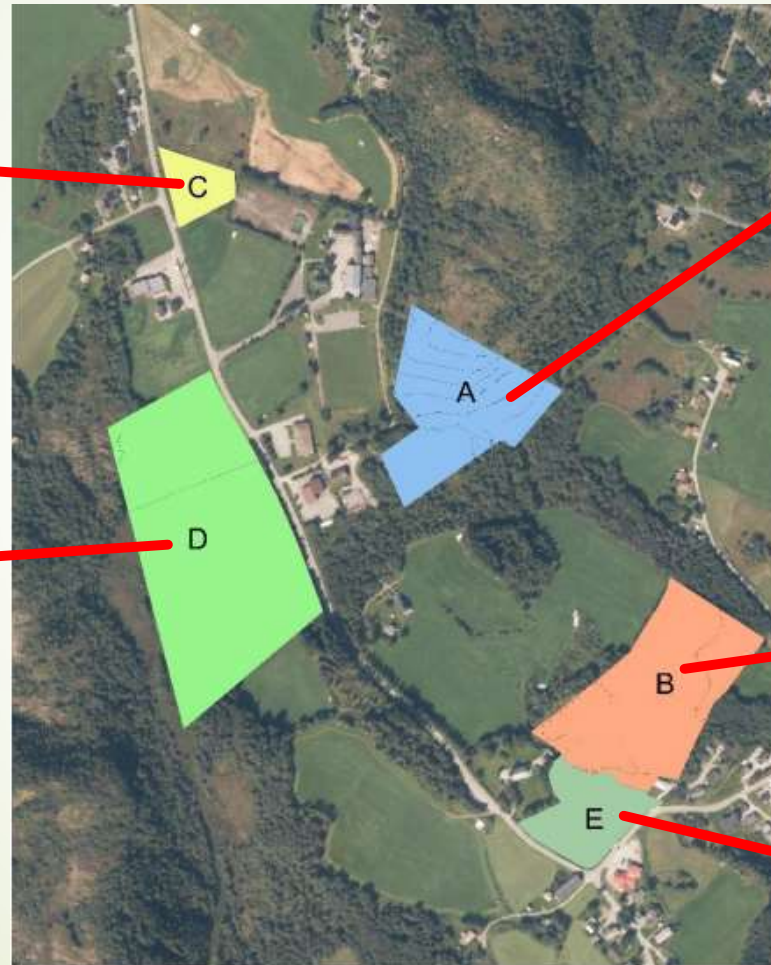
Tomt C:  
5 215 m<sup>2</sup>


Tomt D:  
60 000 m<sup>2</sup>

Tomt A:  
25 500 m<sup>2</sup>

Tomt B:  
33 000 m<sup>2</sup>

Tomt E:  
7 380 m<sup>2</sup>





# Hva dersom vi flytter fra dagens område?

- ▶ Alternativ anvendelse av «eksisterende bygningsmasse med tomt» - flere muligheter
  - ▶ Leilighets- og hybelbygg i eksisterende bygningsmasse
  - ▶ NYE LEILIGHETER for innbyggerne
- ▶ Mye av infrastrukturen er allerede på plass
- ▶ Husby styrkes som sentrum (sentrumsutvikling)



# **Orientering SLUTT**

**Spørsmål og kommentarer**