



Arkivsak-dok. 12/00562-1
Saksbehandler Bård Gjestvang

NY INSTITUSJON I BLAKER

Oppsummering:

Denne saken er en oppfølging av sak 02/11, der kommunestyret i sitt vedtak ga rådmannen mandat til å utrede tomtevalg, funksjon, innhold og størrelse på ny institusjon i Blaker, samt utrede fremtidig bruk av dagens Blaker aldersheim.

Administrasjonens vedtak/innstilling:

1. Nytt sykehjem i Blaker bygges på Svarstadjordet, del av gårds- og bruksnr 118/13. Rådmannen får i oppdrag å forhandle tomtepris med grunneier.
2. Ny institusjon i Blaker skal ha 37 sykehjemsplasser inkl. en "flerbruksenhet" på 5 plasser. I tillegg bygges 8-10 omsorgsboliger, samt dagaktivitetstilbud for hjemmeboende eldre.
3. Reguleringsarbeid iverksettes.
4. Det iverksettes et forprosjekt, ledet av rådmannens representant, der følgende avklares:
 - Økonomi (anleggsbudsjett + driftskostnader)
 - Plantegninger og romprogram
 - Områdestabilitetsundersøkelse, arkeologiske undersøkelser, radonundersøkelser, tilgang på brannvann og lignende
 - Arealutnyttelse av tomta
5. Kostnadene til forprosjektet økes med kr 5 400 000,- fra kr 1 500 000,- til kr 6 900 000,- Kostnadene forskutteres av Sørum kommunale eiendomsselskap KF ved låneopptak.
6. Dagens Blaker aldersheim, gårds og bruksnr 121/23 omreguleres til boligformål, og legges ut for salg.

Vedlegg:

- Oversiktskart Blaker
- Oversiktskart Svarstadjordet
- Skisser av ny institusjon med omsorgsboliger på Svarstadjordet, med og uten forsterket bolig for funksjonshemmede

Andre dokumenter, som ikke er vedlagt:

- Kommunestyresak 22/10, Mulighetsstudie – Blaker aldersheim
- Kommunestyresak 02/11, Utvidet mulighetsstudie – Blaker aldersheim

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret fattet i sak 02/11 følgende vedtak:

1. Alternativet om rehabilitering av den nyeste delen av Blaker aldersheim, samt påbygg og flytting av hovedinngang med parkeringsplass/-kjeller skrinlegges.
2. Forprosjekt for nytt sykehjem i Blaker videreføres og ledes av en administrativ styringsgruppe. Forprosjektet skal i fase 1 utrede tomtealternativer, funksjon, innhold og størrelse på institusjonen (antall plasser, ansatte) med tanke på fremtidig behov.
3. For fremtidig utbygging av nye eldreinstitusjoner i Sørumsnes administrasjonen beregne investerings- og driftskostnader knyttet til fremtidig størrelse og beliggenhet av bygget. Videre utredningsarbeid ses i lys av innføringen av samhandlingsreformen og de behov kommunen vil få da.
4. Bevilgningen til forprosjekt fase 1 økes med 1 mill kr som forskutteres av Sørumsnes kommunale eiendomsselskap KF.

Fremtidig bruk av dagens Blaker aldersheim utredes videre. Kommunens eget behov for boliger, eller salg av bygningen til boligformål kan være aktuelle alternativ

I forbindelse med kommunestyrets vedtak har rådmannen opprettet prosjekt- og styringsgruppe som har gjennomført ulike utredninger:

Tomtevalg/beliggenhet for ny institusjon i Blaker:

For å få en god beliggenhet for ny institusjon, er det viktig at noen vesentlige kriterier tilfredsstilles:

- Tilgjengelighet for pårørende, ansatte og øvrig publikum, avstand til offentlige kommunikasjonsmidler
- Tomtas beskaffenhet med tanke på grunnforhold
- Jordvern
- Tilgjengelighet med tanke på planmessige forhold

Prosjekt- og styringsgruppa har vurdert flere tomtealternativer:

Ved siden av Fjuk bofelleskap

Dersom man samlokaliserer ny institusjon med Fjuk bofelleskap, kan det være mulig å hente ut noen stordriftsfordeler, spesielt innenfor kompetanseutveksling og gjensidig bruk av fellesarealer. Ved Fjuk bofelleskap erfarer det imidlertid at lokaliseringen er problematisk med tanke på besøkende. Besøkende er helt avhengig av bil for å komme seg til bofelleskapet. For befolkningen i Frognerområdet oppleves det som langt å reise til Fjuk. Også med tanke på rekruttering av medarbeidere er beliggenheten en negativ faktor. Dette tomtealternativet vurderes derfor som lite aktuelt.

Eiendommen Blaker barnehage m/tilleggsareal

I forbindelse med at det utredes ny skole- og barnehagestruktur i Blaker. Ett av forslagene er å samlokalisere skole og barnehage i et oppvekstsenter. På grunnlag av dette har ideen om å bygge nytt sykehjem på eiendommen som Blaker barnehage (m/tilleggsareal) ligger på, blitt lansert. Fordelen med denne lokaliseringen er at dette kan gi positive synergieffekter med tanke på omsorgsboligene ved Bergerjordet borettslag som ligger i nærheten. Dersom dette tomtealternativet velges, vil sykehjemsprosjektet sannsynligvis bli sterkt forsinket, da det ennå ikke er avklart hvordan skole- og barnehagestrukturen i Blaker vil bli, og om Blaker barnehage vil kunne frigjøres til andre formål. På grunn av tidsaspektet vurderes alternativet som lite aktuelt.

Området Solheim (høyre side av veien, like i utkanten av Blaker, retning Rånåsfoss)

Tomta er satt av til framtidig boligområde i kommuneplanen. Området er på 24,8 daa., og er sørøstvendt mot Eidsvegen. Det er imidlertid inngått en avtale med fylkesmannen om at dette område skal tilbeføres til LNF-formål ved neste kommuneplanrevisjon. Dette var et vilkår da fylkesmannen ga slipp på innsigelsen de hadde da Svarstadjordet ble omdisponert fra landbruk til boligformål i kommuneplanen i 2009. På grunnlag av dette er tomtealternativet Solheim uaktuelt.

Svarstadjordet (mellom Blaker kirke og Skansen)

Denne tomta tilfredsstiller kriteriene for tomtevalg:

- Lett tilgjengelig for besøkende og ansatte, gangavstand fra Blaker stasjon
- Tomta ligger sentralt i Blaker
- Geotekniske grunnundersøkelser av eiendommen er foretatt og viser at grunnforholdene er egnet
- Det er utarbeidet grovskisse som viser at det mulig å plassere en institusjon med aktuelt romprogram på tomta
- Tomta er fristilt av Fylkesmannen for bruk til boligformål. Dette er en noe annen bruk enn en institusjon, men begge innehar boformål. Rådmannen håndterer dette gjennom reguleringsplanprosessen. Lokaliseringen for en slik institusjon er god, både med tanke på lett tilkomst for pårørende og de som skal arbeide ved sykehjemmet.

Videre er tomta flat og rektangulær, noe som gjør den enkel å bygge på og gir gode solforhold. Det er gode atkomstmuligheter, med muligheter for samparkering med Blaker kirke og Skansen. Området på og rundt Skansen gir også gode turforhold. Denne lokaliseringen gir også mulighet for å bedre brannvannskapasiteten for andre bygg som Skansen og Blaker kirke. Tomta vurderes således som svært aktuell med tanke på ny institusjon i Blaker.

Sentralt i Blaker er det ikke andre områder frigitt til utbyggingsformål. Dersom en skal vurdere andre områder som i dag er avsatt til LNF-formål, vil dette kreve kommuneplanprosess i forkant, alternativt tyngre planprosesser med konsekvensutredning av flere alternativ i forkant. Områder på hardmark i Blaker vil ikke være i gangavstand til togstasjon og tettsted. Dette er viktige kriterier for en ny aldersinstitusjon. De tettstedsnære områdene ellers i Blaker er høyproduktiv landbruksjord.

Det frigitte området på Svarstad framstår derfor som et svært godt egnet område.

For alle tomtealternativene er det faktorer som må utredes/avklares, deriblant arkeologiske utgravninger, tilgang på brannvann, radonundersøkelser, områdestabilitetsundersøkelser etc.

Størrelse, funksjon og innhold i ny institusjon:

Den nye institusjonen skal erstatte dagens aldershjem. I tillegg bør det tas høyde for fremtidig befolkningsvekst. For å opprettholde dagens institusjonsdekning frem til 2020 i Sørums, må det bygges 15 ekstra plasser. Institusjonen vil da til sammen inneha 45- 47 plasser. Disse plassene bør i hovedsak hjemles som sykehjem. Personer som kommer på institusjon i dag og i fremtiden, har så store omsorgsbehov at de trenger sykehjemsplass. Det er imidlertid blitt avdekket at Sørums kommune har et mangelfullt omsorgsnivå mellom hjemmetjenestene og institusjonsomsorg. I tillegg til institusjonsplassene bør det bygges bemannede omsorgsboliger for personer som fortsatt kan ivareta noe av sin egenomsorg. Det er også behov for å styrke kapasiteten når det gjelder dagaktivitetstilbud for hjemmeboende eldre. Fordelingen av plassene tenkes slik:

- 4 enheter med 8 beboerrom hver
- En "flerbruksenhet" bestående av 5 beboerrom. Disse plassene tilrettelegges for ulike brukergrupper innenfor f. eks smittevern, alderspsykiatri eller lindrende enhet
- 8-10 bemannede omsorgsleiligheter
- Et dagaktivitetstilbud for hjemmeboende eldre

Det tenkes at den nye institusjonen i Blaker skal være langtidsplasser. I den pågående behovsvurderingen innenfor eldreomsorgen i Sørums, ønskes det at alle korttidsplassene samles på Sørums sykehjem. På denne måten får hver enkelt institusjon et tydeligere ansvarsområde og kan utvikle sin kompetanse deretter.

Det forutsettes at den nye institusjonen legger til rette for å ta i bruk moderne og tilgjengelig velfersteknologi, som bidrar til effektiv og kvalitetsmessig god drift. Krav om universell utforming og andre krav som Husbanken setter for å utløse investeringstilskudd, må også ivaretas.

De siste årene er det erfart at kommunen trenger et mer avansert og spesialisert omsorgstilbud på ulike områder. Samhandlingsreformen vil forsterke dette. Raskere utskrivning fra sykehus vil medføre at mer medisinsk behandling utføres ute i kommunen. Dette kan være områder innenfor lindrende omsorg, smittevern, dialyse- og respiratorbehandling m.m. En liten "flerbruksenhet" som er universelt tilrettelagt for ulike målgrupper tenkes å være en god løsning

Det er blitt utarbeidet skisse av et romprogram som viser at bruttoarealet av en ny institusjon vil bli omlag 5200 kvm. Et eventuelt forprosjekt vil tydeligere indikere bruttoarealet.

Fremtidig bruk av dagens Blaker aldersheim

Den fremtidige bruken av dagens Blaker aldersheim er blitt vurdert. Det er blitt sett på ulike behov som omhandles i boligsosial handlingsplan. På grunn av institusjonens størrelse, beliggenhet og egnethet er det vanskelig å se for seg at denne kan dekke nåværende boligbehov for ulike vanskeligstilte brukergrupper. Det er tidligere blitt vurdert at bygget ikke egner seg som institusjon på bakgrunn av sin bygningsmessige tilstand og mulighet for effektiv drift. Det mest aktuelle er at bygget/tomta omreguleres til boligformål og selges. Inntektene av et eventuelt salg kan inngå i medfinansiering av nytt sykehjem.

Konsekvenser:

Oppgradering av Blaker aldersheim til et sykehjem er vurdert og omtalt i handlingsprogram med økonomiplan 2007 – 2010. I etterkant har kommunestyret vedtatt at det skal bygges ny institusjon i Blaker, til erstatning for Blaker aldersheim.

Gjeldende vedtak:

Saken er i tråd med vedtak fattet i kommunestyresak 2/2011

Økonomi:

Investeringer:

Et nytt sykehjem medfører en betydelig investering i form av byggekostnader. Det er foreløpig ikke gjennomført noen kostnadsberegning. Dette vil bli gjort i for- og detaljprosjektet. Et eventuelt nytt bygg forventes å ha en levetid på 50-60 år. Byggekostnadene vil da utgjøre ca 15 % av totalkostnadene i byggets levetid. Dette utbyggingsprosjektet vil sannsynligvis tilfredsstillende kravene for investeringstilskudd fra Husbanken. Et sykehjem med 37 langtidsplasser, samt 8 bemannede omsorgsboliger vil gi et tilskudd på ca 38 mill kr.

Drift, vedlikehold:

Ikke kostnadsberegnet, men et nytt sykehjem vil også medføre betydelige driftskostnader i form av bygningsmessig drift (husleie m.m.) og økt bemanning. En moderne institusjon vil imidlertid bidra til at disse kostnadene er lavest mulig over tid. Det forutsettes også at institusjonen bygges med materialer som krever lite vedlikehold og samtidig er energieffektivt.

Bemanning:

En ny institusjon som blir hjemlet som sykehjem, og samtidig vil inneha ca 15 flere plasser enn dagens aldersheim, krever flere årsverk. Samtidig vil en moderne og tilrettelagt institusjon inneha teknologiske installasjoner som effektiviserer driften. Nye årsverk må legges inn i de kommende økonomiplanrulleringene.

Bærekraftig utvikling:

Utbyggingsprosjektet er rettet mot en brukergruppe som har store omsorgsbehov, og kan bidra til å utvikle et godt behovsrettet tiltak i kommunens omsorgstrapp. En ny institusjon vil også bidra positivt i forhold til miljøhensyn ved bl.a. å kunne velge miljøvennlig og energibesparende oppvarmingskilder.

Vurdering/alternative løsninger:

Det er vanskelig å planlegge hvordan dekningsgraden på institusjonsplasser i fremtiden bør være. Mange faktorer spiller inn. Økt satsning på hjemmetjenester, dagsentertilbud, eldresenter, velferdsteknologi, frivillighetsarbeid etc kan bidra til at fremtidig dekningsgrad kan reduseres noe.

På den andre siden vil samhandlingsreformen bidra til raskere utskrivning fra sykehus, og at mer behandling vil foregå på kommunale institusjoner. Denne faktoren påkriver en noe høyere dekningsgrad.

Dersom ny institusjon i Blaker får økt kapasitet med totalt 15 plasser, bidrar dette til at dagens dekningsgrad opprettholdes fram til 2020. Fra 2020 vil dekningsgraden igjen synke på grunn av befolkningsutviklingen (flere eldre over 80 år) Sannsynligvis vil det derfor være behov for å bygge flere institusjonsplasser i perioden 2020- 2025. Lokaliseringmessig vil det være naturlig at evt. nye plasser etter 2020 bør ligge i den vestre delen av kommunen.

Det bør tilstrebes å ha en størrelse på institusjonen som gir en kostnadseffektiv bemanning. Totalt 37 sykehjemsplasser og 8-10 omsorgsboliger vurderes å være tilpasset dette.

På sikt er det behov for flere bemannede omsorgsboliger i Sørums kommun. For Blakerområdet anses det imidlertid at 8-10 slike boliger er tilstrekkelig, og at ytterligere bemannede boliger bør ligge andre steder i kommunen.

Et forprosjekt må legge til rette for brukermedvirkning, og det vil bli vurdert hvordan ulike interessenter, som f.eks eldrerådet, frivillige lag og foreninger, kan involveres videre i prosjektet.

Når det gjelder tomtevalg, kan et av de andre alternativene velges. Et slikt valg vurderes imidlertid å ha konsekvenser, spesielt med tanke på tilgjengelighet og fremdrift i prosjektet.

I tidligere vedtak i forbindelse med mulighetsstudier har kommunestyret bevilget til sammen 1,5 mill kr som er blitt forskuttet av Sørums kommunale eiendomsselskap KF. Hittil er det benyttet kr 579.000,-, dvs at kr 921.000,- står ubenyttet. Dersom forprosjektet skal videreføres, er det behov for ytterligere midler. Forprosjektets ramme bør derfor økes med 5,4 mill kr, til kr 6,9.mill kr.

Informasjons- og kommunikasjonstiltak:

Ved en eventuell videreføring av forprosjektet vil det bli gjennomført en kartlegging av aktuelle interessenter, f. eks frivillige lag og foreninger, og lagt til rette for deltagelse fra brukerrepresentant i forprosjektet.