

## Vedlegg 13 Økonomiske og faglege vurderingar nye bygg og samlokalisering

**DETTE BLIR DET JOBBA MED VIDARE OGSÅ I NOV OG DES 2017**

**DETTE VIL DERFOR BLI OPPDATERT**

I dette vedlegget har vi samanlikna 3 ulike kostnadsoverslag for å løyse bustadsbehov for eldre personar som treng tenester framover (opprinneleg 4 ulike alternativ, men 1 gjekk ut på grunn av umogleg å få til praktisk). Dette er å rekne som underlagstal for å velje eigna løysing; det er ikkje detaljerte kostnadsskisser.

### Økonomiske konsekvensar av strategien og andre føresetnadar

- Kommunen må bygge nye bygg for å ha nok kapasitet for framtidens eldre/tenestemottakarar
- Investeringskostnadane blir store; drifta blir billegare
- Auke i tal eldre betyr at kommunen bør auke helse- og omsorgsbudsjettet i tråd med auken i tal personar. Målet må vere å ha mest mogleg stabil kostnad per brukar no i starten, og at satsing på førebygging og rehabilitering vil føre til at kostnadane på sikt per brukar går ned.
- Målet med samlokalisering og omorganisering er å spare ressursar og yte betre teneste
- Førebygging, tidleg innsats, rehabilitering og mest mogleg like tenester i heile kommunen → «stor» utgift første åra; innsparing på sikt fordi ein utset tenester på trinn 4 og 5 i omsorgstrappa (sjukeheims plass kostar opp mot 900 000 kr i Fjaler per år) (Kapittel 3 i hovudstrategien for meir informasjon om omsorgstrappa)

Overordna føring for nybygg er **MEST MOGLEG SAMLOKALISERING**.

-Det medfører bygging av meir enn heildøgnsbemanna omsorgsbustadar

-Bygging i etappar er mogleg

-Det er ikkje lagt føringar per dags dato kvar nye bygg skal bli bygt

Følgjande alternativ vart utgreidd i forhold til faglegheit, investeringskostnad, finansieringskostnad og driftskostnad

Formålet med denne utgreiinga var å samanlikne ulike løysingar. Behov som «blir dei same uansett løysing» er ikkje kostnadsbestemt

**Alternativ 1**

**Samlokalisering av alt i nytt bygg**

Her skal det byggast helsehus som inneheld:

- Institusjonsdrift med 39 enkle rom
- 8 Heildøgnsbemanna bustader (mulegheit for å bygge +8)
- 5 Rehabiliteringshyblar
- Dagsenter demente
- Dagsenter PU
- Lege
- Fysioterapi
- samlokalisering av Øyra og Svehogen

**Alternativ 2**

**Samlokalisering av alt i gammal bygningsmasse (rundt Helsetunet/Sjueheimen)**

Skal innehalde alt som i alternativ 1 - men må her ta omsyn til at ein del av eksisterande rom og bad må utvidast for å få på plass hjelpemiddel

(Jmf. Rapport og forslag SWECO (internrapport, Fjaler kommune))

**Alternativ 3**

**Lokalisering på 2 ulike stader, alt nytt**

Går ut av praktiske grunnar. Dersom ein skal bygge nytt to stader må ein først bygge sjukeheim ein annan stad enn der den er i dag, og så flytte personane som bur på sjukeheimen til den nye sjukeheimen. Deretter må ein bygge omsorgsbustadar etc. der hlsetunet er i dag. Dette er ei ueigna løysing.

**Alternativ 4**

**Lokalisering på 2 ulike stader**

**Her tek ein vare på det ein kan og bør.**

Her er det tenkt å behalde institusjonsdrift i dagens bygg. Det blir i tillegg eit nybygg som skal innehalde:

- 8 heildøgnsbemanna omsorgsbustader (mulegheit for å bygge +8)
- rehabiliteringshyblar

- Dagsenter PU
- Lege
- Fysioterapi (4.1 er nytt fysioterapibygg; 4.2 er bruk av eksisterande bygg for fysio)
- Svehogen
- Øyra

## Faglege innspel frå BIO (arbeidslag 1-5) og fysioeininga:

Mest mogleg samlokalisering er viktig, fordi:

- innsparing drift
- samarbeid, fagmiljø samla
- samle og utveksle kompetanse
- rekruttering
- tverrfaglegheit
- mindre transporterering av folk
- felles nattevakt
- helst alt på bakkeplan; betre oversikt for pleiepersonell, mindra fysiske hindringar for brukarar
- felles utstyr
- meir oversikt, mindre tidkrevjande

Andre aspekt som er formålstenlege:

- kort avstand til andre tilbod som butikk, lege, aktivitetar er
- aktivitet rundt bygga er positivt

## Økonomisk utgreiing

Tala skal brukast til å vurdere skilnader mellom dei ulike alternativane og er ikkje detaljerte.

### **Investeringskostnadane**

Her er brukt standard satsar, og satsar utifrå erfaringar andre kommunar med tilsvarende nybygg og rehabilitering har hatt. Det bør påpeikast at dette ikkje er eit budsjett, men eit estimat etter "beste evne". Her er mange usikre moment ein ikkje har svar på, td. lokalisering ved evt. nybygg. Denne kostnaden er ikkje estimert i dette talgrunnlaget og vil komme i tillegg.

Det viktigaste med desse utrekningane er å vise skilnaden på dei ulike alternativa.

### Tilskot frå Husbanken:

Frå 2021 vil det vere krav om netto tilvekst for å få tilskot til sjukeheim- og omsorgs-bustader.

Denne ordninga skal gradvis innførast i 2017-2020. Om lag 20% av tilsagnsramma i 2017 skal gå til plassar som gir netto tilvekst. Denne andelen skal aukast til 40, 60 og 80 prosent til 2020.

Kommunen kan i tillegg søkje om tilskot til dagsenter og tiltak som sprinkelanlegg og velferdsteknologi. (Dagsenter inntil 10 kvm pr brukar)

### **Finanskostnader**

I utrekningane er det rekna med ei rente på 2,43%, det er dette som er den gjennomsnittlege renta kommunen har i dag på si låneportefølje.

Dette er historisk sett ei veldig låg rente, må anta at den vil auke på eit tidspunkt.

Avdragstida varierer på dei ulike alternativa men ligg på 40 eller 50 år.

Det er viktig å tenkje på at ein må finne inndecking i driftsbudsjettet for å finansiere finansutgiftene.

### **Driftskostander knytt til bygningsmassen**

Det er her ikkje rekna på forvaltning-, drift- og vedlikehaldskostnader knytt til dei ulike alternativa. Det er opplagt at ein vil få eit mykje meir energivenleg bygg dersom ein bygger nytt - men om ein ser det opp mot finanskostnadane knytt til eit nybygg vil dette uansett vere det dyraste alternativet

## Alternativ 1: (Alt nytt i 1 stad) Investering og finans

<b>Funksjonar</b>	<b>Areal</b>	<b>kr/m2</b>	<b>sum</b>
Institusjon med 4 avdelingar 39 enkle rom	3 700	34 000	125 800 000
Kjøkken med lager/frys	200	34 000	6 800 000
Vaskeri	130	34 000	4 420 000
Garderobar	100	34 000	3 400 000
Teknisk /vaktmeister/lager	250	34 000	8 500 000
Kappel/bårerom	100	34 000	3 400 000
Dagsenter/Dagsenter dement	200	34 000	6 800 000
<b>Sum investering</b>	<b>4 680</b>		<b>159 120 000</b>
Heildøgnsbemanna bustad 8 stk. (a`50 m2) + fellesareal	800	34 000	27 200 000
Samlokalisere Øyra/Svehogen (14 bustadar + fellesareal)	1 150	34 000	39 100 000
Dagsenter PU	250	34 000	8 500 000
Legekontor, helsestasjon	350	34 000	11 900 000
Fysioterapi	300	34 000	10 200 000
Rehabiliteringsrom (5 enkelrom + fellesareal)	350	34 000	11 900 000
Samlokalisere omsorgsbustader Naustmyra, Løvollen, Krinshellen			0
ved ny institusjon, (21 bustadar)	1 700	34 000	57 800 000
<b>Sum investering</b>	<b>4 900</b>		<b>166 600 000</b>
Tilskot frå Husbanken 8 nye plassar			-11 320 000
Tilskot dagsenter demente ( føreset 10 brukarar)			-3 400 000
Dagsenter demente			-3 400 000
<b>Sum Finansiering</b>	<b>9 580</b>	<b>34 000</b>	<b>307 600 000</b>
<b>Finanskostnader:</b>			
Avdrag	40 år		2 819 500
Avdrag	50 år		3 896 400
<b>Sum avdrag</b>			<b>6 715 900</b>
Rente	2,43 %		7 474 680
<b>Sum finanskostnader år 1</b>			<b>14 190 580</b>

## Alternativ 2: (Mest mogleg i gammal bygningsmasse, 1 stad)

### Investering og finans

Funksjon	kvm	kr pr kvm	Sum
Nytt bygg for lege/helsesøster (helsestasjon)	350	34 000	11 900 000
Bygge om eks. lege/tannlege til ny avdeling ( 8 enkelt rom + felle)	400	20 000	8 000 000
Oppgradere eksisterande rom ved Fjaler sjukeheim	1 200	12 000	14 400 000
Samlokalisere Øyra/Svehogen ved eksisterande institusjon*	1 750	31 000	54 250 000
Dagsenter Pu	250	31 000	7 750 000
Heildøgnsbemanna omsorgbustad (8 stk)	800	31 000	24 800 000
Oppgradering Fysioterapi/kjøkken	500	12 000	6 000 000
Oppgradering av fasade overflater Naustmyra (10 bustadar)	813	3 500	2 845 500
Oppgradering av fasade overflater Løvollen (7 bustadar)	448	3 500	1 568 000
<b>Sum investering</b>			<b>131 513 500</b>
Tilskot frå Husbanken			
8 nye heildøgnsbemanna bustader			-11 320 000
Dagenter PU			-3 400 000
<b>Finansiering</b>			<b>116 793 500</b>
*Her må ein truleg rive Krinshelleren og bygge nytt bygg for Øyra, Svehogen og Krinshelleren. Dette vert eit bygg på fleire plan			
<b>Finanskostnader:</b>			
Avdrag	40 år		2 919 838
Renter	2,43 %		2 838 082
<b>Sum finanskostnader år 1</b>			<b>5 757 920</b>

## Alternativ 4: Ta vare på det ein kan og bør; bygg resten nytt. 2 stader

### Investering og finans

#### 4.1 Fysioeininga i nytt bygg

Funksjon	Kvm	kr kvm	Sum
Nytt bygg for lege/helsesøster/fysioterapi (helsestasjon)	750	34000	25 500 000
Tomtekostnad kjem i tillegg om ein ikkje nyttar kommunal grunn			
Bygge om eks. lege/tannlege til ny avdeling ( 8 enkelt rom + felles)	400	20000	8 000 000
Oppgradere eksisterande rom ved Fjaler sjukeheim (36 sengerom +	1200	12000	14 400 000
Oppgradering av kjøkken	200	12000	2 400 000
Heildøgnsbemanna bustad 8 stk. (a`50 m2) + fellesareal/dagsenter	900	31000	27 900 000
Samlokalisere Øyra/Svehogen (14 bustadar + fellesareal)	1150	31000	35 650 000
Dagsenter PU	250	31000	7 750 000
Oppgradering av fasade overflater Naustmyra (10 bustadar)	813	3500	2 845 500
Oppgradering av fasade overflater Løvollen (7 bustadar)	448	3500	1 568 000
Oppgradering av fasade overflater Krinsjelleren (4 bustadar)	288	3500	1 008 000
<b>Sum Investering</b>			<b>127 021 500</b>
Tilskot husbanekn			
8 nye bystader			-11 320 000
Dagsenter Demente			-3 400 000
Dagenter PU			-3 400 000
<b>Sum Finansiering</b>			<b>108 901 500</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Avdrag	40 år		2 722 538
Renter	2,43 %		2 646 306
<b>Sum Finanskostnader</b>			<b>5 368 844</b>

#### 4.2 Fysioeininga fortsette å vere på sjukeheimen

<b>Funksjon</b>	<b>Areal</b>	<b>kr/m2</b>	<b>Sum</b>
Alternativ 4.2			
Nytt bygg for lege/helsesøster (helsestasjon)	350	34000	11 900 000
Tomtekostnad kjem i tillegg om ein ikkje nyttar kommunal grunn			
Bygge om eks. lege/tannlege til ny avdeling ( 8 enkelt rom + felles)	400	20000	8 000 000
Oppgradere eksisterande rom ved Fjaler sjukeheim (36 sengerom +	1200	12000	14 400 000
Oppgradering kjøkken/fysio	500	12000	6 000 000
Heildøgnsbemanna bustad 8 stk. (a`50 m2) + fellesareal/dagsenter	900	31000	27 900 000
Samlokalisere Øyra/Svehogen (14 bustadar + fellesareal)	1150	31000	35 650 000
Dagsenter PU	250	31000	7 750 000
Oppgradering av fasade overflater Naustmyra (10 bustadar)	813	3500	2 845 500
Oppgradering av fasade overflater Løvollen (7 bustadar)	448	3500	1 568 000
Oppgradering av fasade overflater Krinshelleren (4 bustadar)	288	3500	1 008 000
<b>Sum investering</b>			<b>117 021 500</b>
Tilskot frå Husbanken			
8 nye bystader			-11 320 000
Dagenter PU			-3 400 000
<b>Sum Finansiering</b>			<b>102 301 500</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Avdrag 40 år			2 557 538
Renter 2,43 %			2 485 926
<b>Sum Finanskostnader</b>			<b>5 043 464</b>



## Driftskostnadar

Ansvar	Teneste	Budsjett 2017	Alternativ 1	Alternativ 4
300	Leiar PRO 12010 Administrativ leing	986 000	986 000	986 000
300	Leiar PRO 19030 Lærlingar	163 100	163 100	163 100
300	Leiar PRO 23402 Tryggleiksalarmar	45 000	45 000	45 000
300	Leiar PRO 23410 Avlasting, støttekontakt, ferietilbud	309 300	309 300	309 300
300	Leiar PRO 23420 Aktivitetssenter for funksjonshemma	345 500	345 500	345 500
300	Leiar PRO 23450 Transportteneste	0	0	0
300	Leiar PRO 25140 Avlastning i heimen	1 451 600	1 451 600	1 451 600
300	Leiar PRO 25300 Helse- og omsorgstenester i institusjon	-925 700	-925 700	-925 700
300	Leiar PRO 25400 Helse- og omsorgstenester til heimebuande	2 086 300	2 209 300	2 409 300
300	Leiar PRO 25450 Miljøarbeidar	2 965 000	2 965 000	2 965 000
300	Leiar PRO 25460 Omsorgsløn	250 900	250 900	250 900
300	Leiar PRO 25480 Brukarstyrte tenester	1 814 600	1 814 600	1 814 600
300	Leiar PRO 26100 Institusjonslokale	1 774 400	1 774 400	1 774 400
300	Leiar PRO 26550 Drift og vedlikehald kom. disp. bustader	62 300	62 300	62 300
300	Leiar PRO 27310 Arbeid for yrkes- og utviklingshemma	860 000	860 000	860 000
300	Leiar PRO	12 188 300	12 311 300	12 511 300
301	Arbeidslag 1	20 042 200	20 042 200	20 042 200
302	Arbeidslag 2	10 846 300	9 500 000	10 846 300
303	Arbeidslag 3	8 484 400	7 900 000	8 484 400
304	Arbeidslag 4	3 371 400	3 371 400	3 371 400
305	Arbeidslag 5	18 297 300	18 297 300	18 297 300
306	Arbeidslag 6	2 550 600	2 529 500	2 550 600
308	Heildøgnsbemanna omsorgsbustader		3 000 000	4 000 000
			0	0
<b>Totalt</b>		<b>75 780 500</b>	<b>76 951 700</b>	<b>80 103 500</b>

## Samanlikning økonomi dei 4 ulike alternativa for lokalisering

	<b>2017 budsjett</b>	<b>Alt. 1</b>	<b>Alt. 2</b>	<b>Alt. 4.1</b>	<b>Alt 4.2</b>
<b>Investering</b>		<b>307 600 000</b>	<b>116 793 500</b>	<b>108 901 500</b>	<b>102 301 500</b>
<b>Finans år 1</b>		<b>14 190 580</b>	<b>5 757 920</b>	<b>5 368 844</b>	<b>5 043 464</b>
<b>Drift pr år</b>	<b>75 780 500</b>	<b>76 951 700</b>	<b>76 9107 00</b>	<b>80 103 500</b>	<b>80 103 500</b>
(Drift per år per brukar)	252 602	249 843	249 843	260 076	260 076
<b>Fagleg</b>	--	++	++	+	+
<b>Tilgjengeleg areal</b>		<b>Utfordrande</b>	<b>Utfordrande</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>

Her er alt. 1, 2, 4.1 og 4.2 utrekna for 8 fleire brukarar enn for 2017-budsjettet.

Drift per år per brukar er rekna ut i frå eit estimert anslag av tal brukarar for 2017: N = 300

