



MALVIK KOMMUNE



"OMSORG GJENNOM ET LIVSLØP"



UTREDNING NOVEMBER 2009

KOMBINERT SYKEHJEMS - OG OMSORGSBOLIGUTBYGGING



1. BAKGRUNN OG RAMMER FOR UTREDNINGEN

Det har vært flere utredninger knyttet til sykehjem i Malvik kommune de senere årene. I siste prosjektutredning ble dette kostnadsberegnet til ca 300mill + driftskostnader (behov for flere stillinger). Ut fra en totalvurdering ble Rådmannen (i Utvalg for helse- og velferd 10.11.2008) bl.a. bedt om å utrede følgende strategier:

- *Vurdere alternativ til den klassiske institusjonsbaserte sykehjemsmodellen i omsorgen av brukere med omfattende bistandsbehov, herunder demente. Vurdere tjenestebasert brukerbetaling i omsorgsboliger og hjemmetjenesteorienterte ordninger(fr. PS 10/08, pkt 4)*

I samme utvalgsmøte fikk rådmann i oppdrag å vurdere bygging av sykehjems plasser som skal være godt egna for behandling, korttidsopphold, opptrening etc. og vurdere samarbeid med nabokommuner og andre relevante aktører om denne sykehjemsfunksjonen. Fremlagte rapport ble da tatt til orientering. Helse og velferdsutvalget besluttet ellers at det "tas endelig stilling til evt. samarbeidspartnere, etter at utredning (fr. PS 10/08, pkt 4) er slutført og behandlet politisk.

1.1. Investeringstilskudd – retningslinjer for tilskudd

Investeringstilskuddet er en del av Omsorgsplan 2015. For at Malvik kommune skal nyte godt av dette tilskuddet, er det viktig at planlegging og bygging gjennomføres innenfor planperioden. Investeringstilskudd gjelder:

- omsorgsboliger med fellesareal: 20 % av godkjente anleggskostnader begrenset oppad til 417.600 kroner per bolig
- sykehjem (herunder palliative enheter og boform med heldøgns omsorg): 30 % av godkjente anleggskostnader begrenset oppad til 624.400 kroner per plass.
- Inntil 30 % av godkjente anleggskostnader til nødvendig fellesareal for å yte heldøgnstjeneste i eksisterende omsorgsboliger.
- For 2009 gis tilskuddet ut fra en anleggskostnad på maksimalt 2,088 mill. kr.

Ihht retningslinjene kan tilskudd gis til oppføring, kjøp, ombygging og utbedring av:

- Sykehjems plasser, herunder palliative enheter eller boform for heldøgns omsorg- og pleie etter lov om helsetjenesten i kommunene av 19. november 1982 nr. 66 § 1-3

annet ledd nr. 6¹(dvs Institusjon eller bolig med heldøgns omsorgstjenester etter lov om sosiale tjenester mv av 13.desember 1991 nr. 81 § 4-2 d²)

- Omsorgsbolig til personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester, jf lov om sosiale tjenester m.v. av 13.desember 1991 nr. 81 § 3-4
- Det kan gis tilskudd til fellesareal, herunder areal for dagaktivitetstilbud i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger for å oppnå heldøgnstjenester.

Rundskrivet finnes under <http://www.regjeringen.no/hod/>
under Dokumenter – Rundskriv.

1.2. Rammer for utredningen

- ✓ Basert på nasjonale normtall har vi anslått behov for 70 plasser totalt frem til 2020, hvorav ca 20 av disse er korttidsplasser. Dette er et ANSLAG av behov, og må vurderes fortløpende i forbindelse med årlig behandling av 4-årig økonomi- og handlingsplan.
- ✓ I og med at det har blitt fokusert på reduksjon fra 90 (første utredning) til 70 plasser(PS sak 6/09- utredning antall korttids/behandlingsplasser frem til 2020), har vi valgt å vise totalt mulighetsrom i tilknytning til Bo - og servicesentrene og andre relevante utbyggingsprosjekter.
- ✓ Utredningen tar utgangspunkt i dagens to bo - og servicesenter(I Hommelvik og Vikhammer) og søker å oppnå maksimal utnyttelse av dagens arealer/funksjoner i disse byggene.
- ✓ Utredningens hovedfokus har vært fremtidig behov for boliger/ boform for heldøgns pleie og omsorg
- ✓ Bygningene skal være fleksible og kunne tilpasses ulike brukerbehov
- ✓ Universell utforming skal gjelde både for prosjektet og utomhus.
- ✓ Branntekniske krav ihht risikoklasse 6 og det skal installeres sprinkelanlegg

¹ Kommunchelsetjenesteloven § 1-3 annet ledd nr 6: *sykehjem eller boform for heldøgns omsorg og pleie*

² Sos tj loven § 4-2-d) *plass i institusjon eller bolig med heldøgns omsorgstjenester til dem som har behov for det på grunn av funksjonshemming, alder eller av andre årsaker*



2. SAMMENDRAG OG ANBEFALINGER

UTBYGGINGSMULIGHETER V/ HOBOS OG VIBOS

- Hommelvik Bo - og servicesenter: 62 boenheter
- Vikhammer Bo - og servicesenter: 34 boenheter, Dvs. totalt 96 Boenheter

I tillegg viser utredningen ytterligere utbyggingsmuligheter knyttet til Stasjonsveien, samt vestfløya v/Malvik Sykehjem.

1. **UTBYGGINGSTRINN:** I første omgang bygges det 76 boenheter; dvs. 50 enheter i Hommelvik og 26 enheter på Vikhammer. Dette innebærer anslagsvis en totalramme på investeringskostnader på 190 millioner, nettoramme på til sammen 112 millioner
 2. **Bemanning:** boenhetene tilknyttet bo - og servicesentrene, etableres med fast bemanning og bemanningsfaktoren er den samme både i omsorgsboligene og sykehjemsplassene som bygges. Dette innebærer et behov for ca 70 årsverk knyttet til disse 76 enhetene, noe som betyr en viss økning ut fra dagens tilgjengelige stillingsressurser (i sykehjem og hjemmetjeneste)
 3. Boenhetene planlegges med fast tilsynslege for å sikre tilgjengelig medisinsk faglig kompetanse
 4. Jfr skisser i Sjøveien, Vikhammer: 26 boenheter anbefales definert som omsorgsboliger
 5. Jfr skisser på Motrøtunet, Hommelvik: 50 boenheter anbefales definert som sykehjemsplasser. Dette drøftes videre med Motrøtunet Borettslag før endelig avgjørelse tas. Dette for å oppnå en helhetlig og god løsning for begge parter. Resultatet av denne drøftingen fremlegges for kommunestyret ved behandlingen av økonomi- og handlingsplan (desember 2009)
 6. Malvik kommune tilrår i tillegg utbygging av 3 omsorgsboliger ved Jøssåsen Landsby (til sammen totalt 79 enheter).
 7. Det anbefales derfor at Malvik kommune søker Fylkesmannen/Husbanken om tilskudd for bygging av 79 boenheter i 2010, med planlagt byggestart i løpet av 2011.
 8. Det må påregnes noe generell styrking av helse- og velferdstjenestene totalt sett i forbindelse med denne utbyggingen og i tråd med generelle oppgaveoverføringer
 9. Sentralkjøkken utredes og fremlegges som egen politisk sak, såfremt denne utredningen blir vedtatt politisk
-
2. **UTBYGGINGSTRINN;** i forbindelse med behandling av økonomi- og handlingsplan, vurdere behov for videre utbygging ved Stasjonsveien (dagens barnehagelokaler og/eller "gulboligene") på Vikhammer, og/eller i Motrøvegen (alternativ A), samt søknad til Fylkesmannen/Husbanken om ytterligere tilskudd for bygging av 17 boenheter i 2012, med planlagt byggestart i løpet av 2014. Dette innebærer totalt 96 tilskudd i løpet av planperioden.
-



3. SENTRALE PRINSIPPER

Det vises innledningsvis til kapittel 1, delrapport 1 (mai 2008) "Nytt sykehjem". Prinsippene som ligger til grunn for denne utredningen er svært sammenfallende. Sentrale føringer som har kommet i siden den gang er innarbeidet i dette dokumentet (for eksempel Samhandlingsreformen)

Nasjonal helseplan viser til følgende seks bærebjelker



Dette handler om å ivareta helhetsperspektivet, og gjelder alle virksomheter. Nærhet/trygghet og sterkere brukerrolle sees som særlig sentralt.

God kvalitet i sosial- og helsetjenesten innebærer at tjenestene:

- er virkningsfulle
- er trygge og sikre
- involverer brukere og gir dem innflytelse
- er samordnet og preget av kontinuitet
- utnytter ressursene på en god måte
- er tilgjengelige og rettferdig fordelt

Stortingsmelding nr 25: Omsorgsmeldingen "Mestring, muligheter, mening"

Den kommende økning i antall eldre med dertil hørende hjelpebehov som følge av sykdom og/eller demens skaper behov for et sammenhengende og variert tjenestetilbud. Det ventes en fordobling av antall eldre over 80 år de neste 35 år, samt at det vil bli færre i yrkesaktiv alder. Det vil bli flere grupper brukere. Det ventes en sterk vekst i yngre brukere med nedsatt funksjonsevne og et større spekter av helsemessige og sosiale problemer. Disse krever annen faglig kompetanse og et helhetlig livsløpsperspektiv på omsorgstilbudet. For å møte disse utfordringene bør det derfor lages en statusvurdering, samt en helhetlig og langsiktig plan for utbygging kommunale tjenester i et livsløpsperspektiv. Samtidig må kommunen arbeide for å effektivisere driften. Dette er et langsiktig utviklingsarbeid med bl.a. fokus på kompetanse, organisasjon og ledelse. Demensplanen fokuserer på 3

hovedsatsingsområder; dagaktivitetstilbud, bedre tilpassede botilbud (små enheter med aktivitetstilbud og direkte tilgang til tilrettelagte utearealer) og økt kunnskap og kompetanse

Meldingens benevnelse skal gi retning for kommunens omsorgstjenester – å tilrettelegge for mestring, muligheter og mening for den enkelte innbygger. Meldingen fokuserer på viktigheten av aktiv omsorg, sysselsetting i form av dagtilbud, dagaktiviteter etc. Den har i tillegg et større fokus på behandlingsplasser og et økende antall yngre brukere mot tidligere kun eldre. For å mestre fremtidige omsorgsutfordringer, fokuserer denne meldingen på frivillige, pårørende osv. Det er viktig å se alle utfordringer i en helhet, og derfor har den alternative utredningen tatt høyde for å etablere boenheter som kan benyttes av personer med ulike behov og i ulike alder.

Stortingsmelding nr 47: Samhandlingsreformen: "Rett behandling - Til rett tid - På rett sted"

Dagens og framtidens helse og sosialutfordringer står i fokus i denne stortingsmeldingen. Hovedutfordringene er knyttet både til et pasientperspektiv og et samfunnsøkonomisk perspektiv. Vurdert i forhold til begge disse perspektivene bygger stortingsmeldingen på at bedre samhandling bør være et av helse og omsorgssektorens viktigste utviklingsområder framover. Samhandling er uttrykk for helse- og omsorgstjenestens evne til oppgavefordeling seg imellom for å nå et felles, omforent mål, samt evnen til å gjennomføre oppgavene på en koordinert og rasjonell måte. Det pekes bl.a. på følgende sentrale prinsipper:

- Mer behandling skal skje i kommunen
- Flere fastleger – men tydeligere styring av både offentlige/ kurative oppgaver
- Kommunen får en ny "bestillerrolle" overfor spesialisthelsetjenesten
- Nye økonomiske incentiver (bl.a. innføring av kommunal medfinansiering av spesialisthelsetjenesten)
- Basere tjenesteproduksjon på forskningsbaserte metoder
- Økt fokus på helsefremming, forebygging, kultur og aktivitet (inkl ansvar for egen helse)
- Samhandling og koordinering
- IKT

Reformen er pt ikke vedtatt sentralt, men trender viser uansett behov for en dreining når det gjelder innsats.

Brukere beveger seg på tvers av organisatoriske skillelinjer. For å yte en riktig og koordinert innsats, er det nødvendig at de ulike aktørene har tilgang på felles informasjon/fagprogram. Samhandlingsreformen legger opp til en sterkere nasjonal styring på IKTområdet. Ellers kan IKT bidra til kvalitetsheving, effektivisering og bedre dialog for eksempel vha elektronisk kommunikasjon, elektronisk pasientjournal m.v. Innføring av PDA i hjemmesykepleien er et annet eksempel.

Brukere har i mange år gitt tilbakemeldinger på at det er vanskelig å orientere seg i "systemet", og at de selv må ta ansvar for å koordinere eget tjenestetilbud. "Kasteballsproblematikk" var en av flere årsaker til NAV-reformen, og omtales også i Samhandlingsreformen som en sentral problemstilling. En av strategiene som foreslås for å "bøte på" denne problemstillingen er at de som ønsker det skal kunne få oppnevnt en personlig koordinator. Dette er i samsvar med retten til individuell plan, som i dag er hjemlet både i helse- og sosiallovgivningen.

Helse og velferdsområdet representerer mange kommunale aktører, og mangel på koordinering vil kunne medføre redusert tjenstekvalitet og lite effektiv ressursutnyttelse. Omsorgstjenestene omfatter både tjenester i sykehjem og et stort omfang av hjemmebaserte tjenester. Koordinering og tett samarbeid/samlokalisering mellom disse aktørene vil gagne både brukere og ansatte i form av felles faglig utvikling. Dette vil bli særs viktig i et fremtidsperspektiv med knapphet på kompetanse og personell.

I det videre arbeidet vil denne problemstillingen måtte belyses nærmere. God samhandling og kommunikasjon mellom ulike organisatoriske skillelinjer er svært sentralt.

Den alternative utredningen har vektlagt behovet for behandlingsplasser, både heltids- og korttidsplasser. Ellers baseres utredningen på universelle boenheter som skal kunne tilpasses de ulike brukernes behov. Forebygging må vektlegges i videre planlegging. Dette vil også kunne gi et mer aktivt fag/kompetansemiljø, og evt samarbeid med forskningsmiljø.

Den alternative utredningen tar utgangspunkt i brukerens behov /funksjonalitet og ikke som tidligere ut fra vedkommendes alder= helhet og livsløp. Utredningen synliggjør at kommunen må bygge opp mer helhetlige tilbud i et livsløpsperspektiv ved å ha ulik kompetanse og tjenester.

IKT- satsningen via bl.a. Norsk helsenett er et moment i samhandlingsreformen for å sikre helhet. Dette gjelder ikke bare internt i kommunen mellom de ulike aktørene, men også mellom 1 og 2.linjetjenesten. IKT-satsning kan gi gevinster både mht tjenstekvalitet og samhandling mellom ulike aktører. Likevel kan det være en utfordring å ha oversikt og totalkunnskap om "hele" pasienten, samtidig som regler knyttet til personvernet skal ivaretas.

Lokal forankring

Helse – og omsorgstjenestene må lokaliseres sentralt, slik at man lettere kan oppnå et tettere samspill med familie, frivillige, lokalsamfunn, sykehus og øvrige samarbeidspartnere. Sentral plassering av boligene gjør det lettere å ta del i ulike aktiviteter i lokalsamfunnet, og at lag/ organisasjoner kan inviteres i aktiviteter/samspill med tjenesteapparatet.

Dette er det tatt høyde for i denne utredningen ved å utnytte kommunens eksisterende bo - og servicesenter som begge er sentralt plassert i sine nærmiljø og i nærheten av store boligområder.

Tjenestetilbudet skal tilpasses den enkelte

Stortingsmeldingen fremhever behovet for at vi tilbyr de som har behov for omsorgstjenester mindre standardisering, mindre ferdige pakkedøsninger og mindre "stoppeklokkeomsorg". Tildeling av bolig må skje i et livsløpsperspektiv, og ut fra hva den enkelte selv ønsker og hva som faglig vurderes som det beste for den enkelte. Brukerne skal tilbys et aktivt og verdig liv basert på egne ønsker og egne premisser. Vi skal gi frihet, brukerinnflytelse, mulighet til å ta egne valg og uavhengighet. Med andre ord skal omsorgen være tilrettelagt for den enkelte. Boligene/rommene må være av en slik størrelse at de gir mulighet for personlig utforming og privatliv. Framtidas brukere vil stille høyere krav til selv å bestemme over eget liv.

Det er viktig å ha fokus på hva brukeren mestrer selv, hva som evt kan tilrettelegges for økt mestring og opplevelse og vurdere behov for tjenester, jfr kvalitetsforskriften. Viktig at vedtak og planer for den enkelte også blir revurdert. Her er tverrfaglig kompetanse sentralt, bl.a kompetanse for å hjelpe vedkommende i å bli selvhjulpen (forebygging). Stortingsmeldingene som nevnt innledningsvis, har et endret fokus fra tradisjonell pleie/omsorg til mestring og hjelp til selvhjelp. I denne utredningen er det tatt høyde for dette ved å bygge ulike boliger, hvor noen greier det aller meste selv mens andre må ha hjelp til nesten alt.

Tilstrekkelig, riktig og tilgjengelig bemanning

Innholdet i tjenesten blir viktig, og vi trenger tverrfaglig kompetanse. De alternative botilbudene må være tilstrekkelig bemannet med mulighet for å yte heldøgns bistand. Det bør være driftsformer som utnytter ressursene best mulig. Det vises til anslag når det gjelder bemanningsbehov.

Tilstrekkelig bemanning handler om antall. Riktig bemanning handler om kompetanse. Tilgjengelig bemanning handler om nærhet til hjelp og antall ansatte. Samtidig setter kommunens økonomi klare grenser. Generelt er det pr dd signaler om at bemanningen er for liten. Vi trenger tverrfaglig kompetanse for best mulig å yte de oppgavene som til enhver tid skal løses i forhold til de brukergruppene vi har, med sine ulike behov. Samlet bemanning må sees under ett innen hver sektor, dvs. bl.a. ansatte på sykehjem og i hjemmesykepleien. Det oppleves i dag som en utfordring å sørge for en fleksibel og effektiv bemanning. Der krever at vi ser Malvik kommune som en bedrift, og at vi har en helhetlig tilnærming for å yte best mulig bistand til kommunens innbyggere.

Kunnskap og kompetanse

Det er viktig at kunnskap settes i høysetet. Vi ønsker å basere vår tjenesteproduksjon på forsknings- og kunnskapsbaserte metoder. Fagkunnskap må forenes med erfaringsbasert kunnskap fra brukerne. Dette krever holdningsendring hos aktørene, samhandling og

refleksjon på tvers av fagmiljø, både internt og eksternt. Det er ønskelig å videreutvikle et enda tettere samarbeid med relevante forsknings og -utdanningsmiljø. Se bl.a. følgende link: <http://www.omsorgsforskning.no/publikasjoner>



4. LOKALE PRINSIPPER

Helhetlig perspektiv – "Omsorg i et livsløp"

Antall brukere av pleie/omsorgstjenesten under 67år er fordoblet de siste 10år. Samlet utgjør brukere under 67år ¼ del av alle brukere av pleie/omsorgstjenester i Norge. I flere kommuner meldes at mottakere av omsorgstjenester under 67år står for 50 % av den totale ressursbruken på området³. Det at yngre brukere stadig vil kreve mer omsorg vil stille kommunen overfor store utfordringer samtidig som veksten i antallet eldre øker betydelig.

På den ene side opplever vi at det stilles krav om nye tjenester, vi får nye brukergrupper som igjen har andre behov og forventninger. På andre siden setter vår økonomi klare begrensninger. Realisering av planer og målsettinger krever, som nevnt i Malvik kommunes økonomi- og handlingsplan, balanse mellom politiske mål og tilgjengelige midler. Dette krever at det gjøres nye strategiske veivalg, for at Malvik kommune skal klare denne viktige samfunnsoppgaven. Kommunen har plikt til å yte nødvendig omsorg ut fra individuelle behov, og uavhengig av alder. Det er derfor sentralt at vi planlegger omsorgstjenestene ut fra et livsløpsperspektiv.

Yngre brukere vil bli enda mer ressurskrevende i fremtiden i form av at det er et økende antall, samt at hver og en krever mer ressurser pga komplekse behov. Totalt vil det bli vekst i både eldre og yngre med store hjelpebehov. Dette krever store ressurser for å gi riktig hjelp, og helsesektoren vil ikke bli i stand til å løse denne oppgaven alene. Oppgavene vil også kreve mer administrering. Vi får helt klart flere eldre, men de fleste eldre er friske og representerer en betydelig ressurs i lokalsamfunnet. Dette fordrer at vi må definere omsorg i et videre perspektiv enn hva som har vært tradisjon.

Bolig – i utgangspunktet et privat ansvar

Innbyggerne har rett på tjenester ut fra gjeldende lovverk. Dette gjelder uavhengig av hvilken boform de velger å ha. Tjenester får innbyggerne ut fra det behovet de har (og ikke ut fra om de bor i et bokollektiv, omsorgsbolig mv). Det finnes mange ulike boformer

I 2007/2008 ble det gjennomført et prosjekt vedr tildeling av kommunale boliger, heldøgns omsorgstjenester, som ble politisk vedtatt februar 2008(PS sak 2/08). Rapporten påpeker at

³ Ressurssenter for omstilling i kommunene(RO) nyhetsbrev nr 4, 2006.

bolig i utgangspunktet er et privat ansvar, men at kommunen har et ansvar for visse personer.

Prosjektrapporten sier noe om hvem vi har ansvar for og sentralisering av tildeling som prinsipp ble av prosjektgruppen fremhevet som viktig for å sikre at de med størst bistandsbehov blir prioritert. Flere av kommunens virksomheter arbeider med boligtildeling - / boligspørsmål, og utredningen viser til at det må være en kobling mot dette arbeidet i planlegging av nye boenheter.

Tverrfaglig kompetanse og rekruttering

Samhandlingsreformen har en ambisjon om at kommunene skal sørge for en helhetlig tenkning med forebygging, tidlig innsats, tidlig diagnostikk, behandling og oppfølging.

I tillegg til bygningsmassens utforming og tilrettelegging for et aktivt liv, må det vektlegges en større faglig bredde hos de som skal yte omsorg. Dette betyr i praksis at ansatte tilføres kompetanse f. eks innen pedagogikk, psykiatri, ergoterapi, fysioterapi, miljøarbeid og sosialt arbeid m.m. Det bør legges vekt på en tverrfaglig kompetanseheving for å gi tjenestetilbudet høyere kvalitet, og en mer aktiv omsorgsprofil. Det er viktig at det alltid vurderes hva slags kompetanse som er nødvendig. I denne utredningen ses flere brukergrupper i sammenheng, og det er derfor åpenbart at tverrfaglig kompetanse er nødvendig. Viktig med ledelse for å se behovene for / beholde annen (tverrfaglig) kompetanse.

Deltidsproblematikk er i dag et hinder mht ønsket tjenestekvalitet til brukerne og rekruttering av ønsket kompetanse. Viser for øvrig til årsmelding 2008, pkt 4.2. Ligestilling vedr status for Malvik kommune. Turnusplan vanskeliggjør kvalitet/rekruttering. For å sikre god kompetanse og rekruttering krever dette mer fleksible arbeidstidsordninger.

Medisinsk behandling og oppfølging

Stortingsmeldingene sier noe om behovet for medisinsk oppfølging. Dette gjelder mennesker med kroniske og sammensatte lidelser, demens, psykiske problemer og andre med behov for koordinerte tjenestetilbud fra både spesialisthelsetjenesten og den kommunale helse - og sosialtjenesten.

Korttidsplasser/behandlingsplasser vil bli essensielt, for å sikre god utredning, diagnostikk, samt riktig behandling og oppfølging. Gjennom å etablere behandlingsplasser og gode boligtilbud med svært gode medisinsk og sykepleiefaglig tilbud vil vi redusere antall innleggelses i sykehus og i tillegg være en attraktiv arbeidsplass for de faggrupper vi har behov for å rekruttere i fremtiden.



5. ANSLAG AV BEHOV – ANTALL HELDØGNSPLASSER

Det å beregne antatt behov frem i tid er en vanskelig øvelse. Dette fordi behovet påvirkes av mange ulike faktorer, som bl.a. sentrale føringer, utskrivingspraksis fra spesialisthelsetjeneste, helsetilstand i befolkningen, tilgang på andre virkemidler/hjelpetjenester, tverrfaglig samarbeid, boligpolitikk/øvrige utbygging, nettverk og familie m.v. Samhandlingsreformen fokuserer videre på at mer behandling og omsorg skal ivaretas nært der den enkelte bor, og forbereder kommunene på et økt ansvar. *Anslåtte tall må derfor brukes som en pekepinn, og er ikke å betrakte som et "fasitsvar".*

Ut fra nasjonale normtall vil anslått behov for heldøgns plasser tilsvare 25- 30 % av antallet innbyggere over 80år. Når det gjelder selve beregningen, vises det til PS sak 6/09- utredning antall korttids/behandlingsplasser frem til 2020, der vi anslo behovet for totalt 70 plasser (50 heldøgns plasser og ca 20 korttids plasser). Dette kan evt også innebære samarbeid med andre (kommuner, private). Dagtilbud vil kunne redusere presset på heldøgns plassene.

I og med at det er blitt fokusert på reduksjonen i antallet plasser fra forrige utredning, har vi valgt å vise totalt mulighetsrom for utbygging knyttet til bo - og servicesentrene. I tillegg viser vi muligheten for en trinnvis utbygging, samt andre relevante utbyggingsprosjekt som vil berøre dette området. Behovet må derfor vurderes fortløpende i forbindelse med årlig behandlingen av økonomi- og handlingsplan.

9.1. Aktuell forskning

Korttidsplasser: Tilgjengelig forskning (Otterstad/ Tønseth 2007⁴) hevder at en kronisk sykehjemskø er en indikasjon på et utilstrekkelig eller feilorganisert tjenestetilbud. Dersom alle sykehjemsplassene til enhver tid er belagt med langtidspasienter, vil det naturlig danne seg køer og problemer. De hevder at nøkkelen til å unngå sykehjemskø ligger i at kommunene har definerte korttidsplasser som gir muligheter for inn- og utskriving, og mener at 15 % av sengene bør være øremerket for korttidsopphold.

Modell for omsorgstilbud: 11 kommuner (bl.a. Melhus, Trondheim) deltar i et nasjonalt nettverk hvor målet er å bidra til utvikling av ulike modeller for omsorgstilbud som kan tilpasses lokale forutsetninger og behov, med utforming av tiltak for morgendagens brukere. Utgangspunktet for arbeidet er å:

- Utvikle tverretattlig samarbeid som legger grunnlag for helhetlig og sektorovergrepene samarbeid og for at omsorgssektoren integreres i Kommuneplanen

⁴ Otterstad/ Tønseth (2007). Hvordan unngå sykehjemskø? Aldring og livsløp nr. 4

- Vurdere kommunens ressurser på tvers av etatene som grunnlag for mulig sambruk, samlokalisering og naboskap med andre offentlige og private virksomheter
- Utvikle sentralt plasserte botilbud, integrert i vanlige boområder, slik at de eldre kan være en del av et pulserende liv, enten som deltaker og/eller som tilskuer.
- Utforme omgivelser, ute og inne, som fremmer sosiale, kulturelle og fysiske aktiviteter.
- Utforme botilbud som legger til rette for at også beboere fra nærmiljøet kan delta i ulike aktiviteter; omsorgssenteret som lokalt møtested.

Utfordringene innebærer blant annet at det må samarbeides på tvers av sektorer og kommunene deltar derfor med representanter fra pleie- og omsorgs-, plan og bygnings- og kulturetaten. En fremtidsrettet eldresatsning stiller krav til planleggere, arkitekter, designere og til ansatte i omsorgssektoren, og det er derfor nødvendig å etablere samarbeid også på tvers av fagmiljøene. Norsk Form ⁵foreslår følgende modell for morgendagens eldre:

- Utvikling av tverretattlig samarbeid for helhetlig planlegging og integrering i kommuneplanen
 - Omsorgsboliger og sykehjem som er integrert i boområder med felles funksjoner
 - Sammenhengende boligtilbud som kan ivareta behovet for ulike former og grader av omsorg
 - Sektorovergrepene samarbeid slik at ressursene ses på tvers av etatene, for utvikling av sambruk, samlokalisering og naboskap med andre offentlige og private virksomheter
 - Utforming av gode estetiske omgivelser ute og inne, som fremmer sosiale, kulturelle og fysiske aktiviteter
 - Omgivelser som legger til rette for at også beboere fra nærmiljøet kan delta i ulike aktiviteter, omsorgssenteret som lokalt møtested
 - Omgivelser som fremmer trivsel og arbeidsglede blant de ansatte
- Se link: <http://www.fylkesmannen.no/fagom.aspx?m=4248&amid=2580160>



6. KONKRET UTBYGGINGSALTERNATIV – SYKEHJEM OG OMSORGSBOLIGER

I tråd med bestillingen fra helse/velferdsutvalget, har vi vurdert mulige utbyggingsalternativ knyttet til bo - og servicesentrene. Dette er tomteareal som har sentral beliggenhet, og som i hovedsak eies av Malvik kommune (og følgelig ikke representerer kostnader).

Utbyggingsalternativene i Hommelvik og på Vikhammer må vurderes og ses i en helhet.

Pr i dag har Malvik kommune dispensasjon fra borettslagsloven til å eie 50 % av andelene i borettslagene på Vikhammer og i Hommelvik. Pr i dag eier Malvik kommune 15 enheter på Motrøtunet i Hommelvik og 8 enheter på Vikhammer.

⁵ Norsk Form er en nasjonal stiftelse som arbeider innenfor områdene arkitektur, design og utforming av det offentlige rom.

Utbyggingsforslagene er basert på prinsippet om at de skal være fleksible i bruk, og kunne tilpasses ulike behov/brukergrupper. Når det gjelder tilbudet til urolige demente ("vandrere") mener vi at dette bør legges til Hommelvik Bo - og servicesenter. Dette fordi det der er bedre muligheter for å tilrettelegge for skjerming (flat tomt som muligstgjør bl.a. skjermet uteareal, samt at arealet er mer tilbaketrukket fra offentlig kommunikasjon/trafikk enn på Vikhammer).

Vurdering av antallet omsorgsboliger kontra sykehjemsplasser/boform for heldøgns omsorg og pleie:

Lovverket tilsier at korttidsplassene må være definert som sykehjemsplasser. Ellers er det opp til kommunen å vurdere og sørge for en balansert utvikling. I stortingsmelding 25 hevder Borge/Romøren at hjemmetjenesteorienterte kommuner driver mer effektivt enn institusjonsorienterte kommuner⁶. Det er imidlertid mange faktorer som påvirker disse tallene, bl.a. måten tjenestene tildeles på/vurderinger som legges til grunn og måten personalet jobber på. Gruppen har derfor anbefalt en balanse mellom omsorgsboliger og sykehjemsplasser/plasser for heldøgns omsorg og pleie.

BEMANNING I DAG I SYKEHJEM OG HJEMMETJENESTE - STATUS

Malvik sykehjem: har i dag er det totalt 60,30 stillingshjemler, hvorav

- 4 årsverk knyttet til kjøkken og
- 3,80 på ledelse/merkantil/annet fellespersonell.
- Dvs 52,5 årsverk tilknyttet direkte pleie.

Hjemmesykepleien har totalt 41.72 årsverk, hvorav

- 3,9 årsverk på ledelse/merkantil/annet fellespersonell
- Dvs 37,82 tilknyttet direkte pleie

Såfremt at en alternativ utredning skal være funksjonell og inneha de kvalitetene som er ønskelige både i et bruker- og ansatteperspektiv, er det en forutsetning at boenhetene har fast bemanning og at bemanningsfaktoren er den samme som i sykehjem. Det anbefales også at det da etableres tilsynslege for disse boenhetene for å sikre det medisinskfaglige tilbudet.

6.1. MULIGHETER FOR UTBYGGING, ANSLÅTT PERSONELL-BEHOV OG INVESTERINGSKOSTNADER – HOMMELVIK BO - OG SERVICESENTER

MULIGHETER FOR UTBYGGING (VEDLEGG 2 FRA HSØ ARKITEKTER)

TOTALT 50 BOENHETER, à 30 m² (inkl. bad),

⁶ St melding 25 Mestring, muligheter, mening(2005- 2006)

- 2 seksjoner à 9 boenheter (korttids/behandlingsplasser)= 18
- 4 seksjoner à 8 boenheter = 32

Felles funksjoner i tilknytning til hver seksjon: stue/oppholdsrom, kjøkken, personalrom, lager, wc m.v.) Bod for hver boenhet plasseres på loft.

Øvrige felles funksjoner som eksempelvis wc, lager, rom for hjelpemidler, felles veranda, skyllerom, medisinrom, Lab, legekontor, vaskerom (renholdsutstyr), kjølerom skittentøy(smitte)i tilknytning til korttidsplasser, personalrom/garderobe/dusj ansatte,

Når det gjelder kontor andre faggrupper benyttes eksisterende areal på bo - og servicesenteret(stuer, møterom, personalrom, trimrom, undervisningslokaler, kontor merkantil). **Dette gjelder også café og aktivitetslokaler, samt lokaler for dagtilbud.**

Uteområder: Det er ellers foreslått en "kulturell park" som kan være tilgjengelig så vel for beboere og nærområdet for øvrig. Det er i tillegg mulighet for å etablere skjermede utearealer for demente.

ANSLÅTT PERSONELLBEHOV

Boligene må som tidligere nevnt, ha heldøgns bemanning.

Antall personer	Dagtid	Kveldstid	Natt	Sum årsverk	Sum utgifter
4 SEKSJONER à 8 beboere	8	8	3	29,8	13,4 mill
2 SEKSJONER à 9 beboere	4	4	2	15,6	7 mill
Totalt HOBOS				45,4	20,4 mill

Anslått fast personalbehov ved bygging av **50 boenheter er 45,4 årsverk.**

Omsorgsboligene på Motrøtunet ble i sin tid organisert i 4 bofellesskap, hvorav 1 av bofellesskapene ble spesielt tilrettelagt for demente(6 enheter). Disse 6 enhetene eies og disponeres av Malvik kommune.

Hvis dette utredningsalternativet blir vedtatt politisk, vil det være aktuelt å inngå nærmere drøftinger med styreleder i Motrøtunet borettslaget for å vurdere hva som skal defineres som sykehjem og omsorgsbolig, samt finne hensiktsmessige løsninger. Styreleder i borettslaget er ellers informert om status i utredningsarbeidet. Arbeidsgruppen anbefales at disse enhetene defineres som sykehjem/boform for heldøgns omsorg og pleie.

INVESTERINGKOSTNADER

Såfremt alle boenhetene ved Hommelvik Bo - og servicesenter defineres som sykehjem/boform for heldøgns omsorg og pleie, får vi følgende beregning:

Areal	Ant. kvm	Totalt
50 boenheter à 30 kvm	4210 m ²	139 973 000,-
Brutto investeringsutg.		
Investeringstilskudd 624 400,- x 50		-31 220 000,-
Momskompensasjon		-27 188 250,-
SUM INVEST. UTG.		81 564 750,-

VIDERE UTBYGGINGSMULIGHETER

MOVEGEN, ALTERNATIV A: 12 BOENHETER (eller kan også benyttes til dagtilbud el.lignende). Dette må vurderes i sammenheng med videre utbyggingsplaner, i samråd med Motrøtunet borettslag og ut fra behov i planperioden.

OPPSUMMERING

Med utgangspunkt i vedlagte skisser fra HSØ arkitekter, ser vi rom for å bygge totalt 62 boenheter i tilknytning til Hommelvik Bo - og servicesenter.

Utbygging sammenhengende med dagens HOBOS, bør prioriteres først. Dette innebærer 4 seksjoner à 8 beboere, samt 2 seksjoner à 9 plasser(korttidsplasser). Til sammen 50 enheter. Anslått bemanningsbehov 45,4 årsverk.

Fremlagte skisser drøftes med Motrøtunet borettslag, og forslag til løsning fremlegges kommunestyret ved behandling av økonomi – og handlingsplanen i desember 2009.

Videre utbygging i Motrøvegen (12 enheter)vurderes ved årlig rullering av økonomi- og handlingsplan.

6.2. MULIGHETER FOR UTBYGGING, ANSLÅTT PERSONELLBEHOV OG INVESTERINGSKOSTNADER - VIKHAMMER BO- OG SERVICESENTER

MULIGHETER FOR UTBYGGING (VEDLEGG 3 FRA LYNGSTAD ARKITEKTER)

NYBYGG I SJØVEGEN (nedenfor Vikhammer legekantor- erstatning for nr. 20 og 25)

26 BOENHETER; HVORAV

- 10 BOENHETER I 1 ETG(à 30m²)
- 10 BOENHETER I 2 ETG
- 6 LEILIGHETER I SOKKEL

Personalrom i 1 + 2 etg, samt fellesareal, lager, kontor, garderobe, vaskerom, møterom. Se for øvrig vedlagte skisser fra Lyngstad Arkitekter. Arbeidsgruppen anbefaler at disse boligene defineres som **omsorgsboliger**(i bofellesskap).

ANSLÅTT PERSONELLBEHOV

Boligene må som tidligere nevnt, ha heldøgns bemanning.

Antall personer	Dagtid	Kveldstid	Natt	Sum årsverk	Sum utgifter
26 beboere	7	6	2	23,5	10,3 mill

Anslått fast personalbehov i Sjøvegen er ca 23,5 årsverk.

INVESTERINGKOSTNADER

Areal	Ant. kvm	Totalt
20 oms.boliger à 30 m ²	2220 m ²	50 200 000,-
6 omsorgsboliger à 45 m ²		
Riving eksisterende bygningsmasse		750 000,-
Brutto investeringsutg.		50 .950 000,-
Investeringstilskudd		-10 857 600,-
Momskompensasjon		-10 023 100,-
SUM INVEST.UTG.		30 069 300,-

VIDERE UTBYGGINGSMULIGHETER

STASJONSVEIEN

Dagens barnehagelokaler, 7-8 SMÅ ROM ELLER 5-6 LEILIGHETER. Dette forutsetter flytting av Vikhammer Vestre barnehage. Dette er pt kostnadsberegnet til ca 10,5 mill.

"Gulboligene": også her vurderes dagens arealutnyttelse lite optimalt, og en evt riving kan åpne for flere boenheter og/eller tjenester.

OPPSUMMERING

Med utgangspunkt i vedlagte skisser fra Lyngstad arkitekter, ser vi rom for å bygge inntil 34 boenheter i tilknytning til Vikhammer Bo - og servicesenter.

Utbygging i Sjøvegen bør prioriteres først. Dette innebærer 2 seksjoner med inntil 10 beboere i hver (totalt 20), samt sokkel med 6 leiligheter. Til sammen 26 enheter. Anslått bemanningsbehov 23,5 årsverk.

Videre utbygging i Stasjonsveien (max 8 enheter) vurderes i forbindelse med årlig behandling av økonomi- og handlingsplan.

I tillegg kan det også være mulig med ombygging av "gulboligene".

6.3. ORGANISERING OG DRIFT

Samlokalisering av hjemmetjenesten ved bo - og servicesentrene og sykehjemmet vil gi større mulighet til samhandling, og muligheten for å innrette tilgjengelige ressurser der behovet til enhver tid er størst i kommunen. Fremtidig organisering/ledelse vil måtte avklares i neste fase, da det vil påvirke øvrige kommunale virksomheter og dagens administrative organisering totalt sett.

6.4. ANDRE RELEVANTE UTBYGGINGSPROSJEKT

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag poengterer at Omsorgsplan 2015 ikke er en ny eldreplan, men et verktøy for å hjelpe kommunen å møte utfordringene innenfor pleie- og omsorgsektoren for alle brukergrupper; eksempelvis; psykisk syke, psykisk utviklingshemmede, fysisk/psykisk funksjonshemmede, rusmisbrukere, eldre, demente m.m. Vi har derfor valgt å konkretisere andre utbyggingsprosjekt som det nå arbeides med, og som også er innrettet mot å løse noen av disse utfordringene.

Omsorgsboliger på Jøssåsen

Viser til vedlagte skisser (vedlegg 4) fra Jøssåsen og planer om bygging av 3 omsorgsboliger. Malvik kommune har hatt et tett samarbeid med Jøssåsen over flere år, både mht dagtilbud og tilbud til enkeltpersoner. Jøssåsen har betydelig kompetanse på utviklingshemming. Det vurderes som en utfordring fremover for kommunen å kunne yte gode tilbud til personer som har en kombinert utviklingshemming/demensproblematikk innen de tilgjengelige rammene. Vi mener derfor at et samarbeid med Jøssåsen vil kunne bidra til større bredde i tjenestetilbudet og gjennom dette styrke kommunens totale tilbud ytterligere.

Skal Jøssåsen bli tilkjent investeringstilskudd til dette formålet, krever dette at kommunen innarbeider dette behovet i sine totale utbyggingsplaner når det gjelder sykehjem/omsorgsboliger. Hvis Malvik kommune da blir tilkjent investeringstilskudd i tråd med søknaden, kan kommunen da overføre disse midlene videre (f.eks. til bygging av 3 omsorgsboliger) til utbygger. Det vises for øvrig til brev datert 24.02.2009 med rådmannens kommentarer til skisseprosjektet.

"Livda"

Det vises til saksnr 2009/2919 Asplundvegen 17- prinsippvedtak (behandlet i styret for Malvik eiendom KF den 21.10.09), hvor tomten foreslås benyttet som erstatning for kommunal omsorgsbolig til partnerskap med private (enkeltpersoner) som ønsker å bygge selveierleiligheter. Denne saken ble fremmet etter at det sporadisk har kommet henvendelser fra foreldre som ønsker en slik løsning for sine ungdommer. Dette er ungdommer med ulik grad og type av hjelpebehov. Ut fra tilgjengelig tomt vil det være mulig å etablere 4-6 boenheter på dette arealet.

Prosjekt i regi av Husbanken: "Rimelige boliger for vanskeligstilte"

Malvik kommune har nylig startet et prosjekt i samarbeid med Husbanken og SINTEF, med formål å skaffe rimelige boliger for konkrete målgrupper. Arbeidet er innrettet mot nyankomne flyktninger og personer med uavklart økonomi (for eksempel personer som mottar atferds- og rehabiliteringspenger). Arbeidsgruppa vurderer i dag en kommunal tomt på 4 mål (hvor det i dag er 2 eneboliger og 1 firemannsbolig). Prosjektet kan omfatte 10 -14 boenheter og vil bli fremlagt politisk så snart det foreligger konkrete skisser og planer videre.

Annen aktivitet i dagens sykehjemlokaler

Såfremt noe av dagens bygningskropp ved sykehjemmet skal bevares, er vestfløya ved Malvik Sykehjem i god stand. Den inneholder 12 omsorgsleiligheter som eksempelvis kan benyttes til avlastning og/eller botilbud til yngre brukere. Dette er et spørsmål som må da må drøftes og avklares med grunneier.

Utbygging i regi av private aktører

En evt utbygging av seniorleiligheter, vil også kunne redusere presset på omsorgsboliger. Spesielt i de tilfeller hvor leilighetene er sentralt plassert, med nær avstand fra heldøgns bemanningsbaser.

OPPSUMMERING, ANDRE RELEVANTE UTBYGGINGSPROSJEKT:

(Jøssåsen : 3 boenheter, som er tatt med i beregningsgrunnlaget)

Livda: 4-6 boenheter

"Rimelige boliger for vanskeligstilte": 10-14 boenheter

Vestfløya, Malvik Sykehjem: 12 boenheter/leiligheter

Til sammen, anslagsvis 32 boenheter

Følgende har deltatt i utredningsarbeidet:

Inger Haugsand, virksomhetsleder VIBOS

Liv Jorit Green, hovedverneombud

Eva Sivertsen, virksomhetsleder HOBOS

Elin Buholm, rådgiver

Tone Østvang, Kommunalsjef

Laila Skjolde Fiske, virksomhetsleder Malvik Sykehjem

Anne Furan, virksomhetsleder Barne- og familietjenesten

Lise Karin Dybvad, virksomhetsleder hjemmesykepleien

Ann Kristin Larsen, NAV leder

HOBOS – Hommelvik Bo- og Servicesenter Revidert ideskisse til utvidelse – jfr. tegn. dat.23.10.09.

Utgangspunkt

Vi har tidligere utarbeidet forslag for utvidelse av HOBOS, først vist med en ideskisse og kort beskrivelse pr. 5.mai – 09. Senere med foreløpig forslag til romprogram og supplerende ideskisse av 18.09.09. Den supplerende ide-skissen inneholdt 2 alternativer.

Vedlagte skisser og romprogram er en bearbeidelse av alternativ B ihh til tilbakemeldinger fra møtet 09.10.09.

I tillegg er det vedlagt et grovt kostnadsoverslag basert på de samme enhetspriser som lå til grunn for overslaget for Malvik Sykehjem, jfr. utredning av 06.06.08.

Innhold romprogram

I forslaget til utvidelse av HOBOS blir det nå til sammen 50 boenheter fordelt slik:

- 4 seksjoner m/8 beboere, tils 32 beboere
- 2 seksjoner m/9 beboere (korttidsopphold/avlastning), tils 18 beboere
- Hver boenhet skal være på ca 24 m² med bad på ca 6 m² i tillegg
- I tilknytning til boenhetene legges det fellesrom som kjøkken, spise- og oppholdsstue samt nødvendige birom.
- Dagsenterfunksjoner legges i tilknytning til korttidsopphold

Foreløpig forslag til romprogram er oppbygd som - og samsvarer med - romprogrammet for Malvik sykehjem (sist revidert 06.06.08). Vi har tilpasset en del av arealene forholdsmessig fra 90 beboere til 50 beboere. Av programmet framgår det hvilke funksjoner som allerede er i HOBOS og som kan utnyttes og hvilke som vil føre til nybygging.

Forslag

Forslaget baserer seg fremdeles på at det tilbygges nye boenheter basert på eksisterende struktur. Hovedadkomster og korridorer blir som før. Både for å begrense beskjæringen av friområdet og for å unngå for lange kommunikasjonslinjer legges nye boenheter og fellesareal i vinkelform til eksisterende korridorer. Fellesarealene blir orientert mot sørvest.

Vi foreslår følgende utbygging:

I enden av to av fløyene legges det nye boenheter i to etasjer. Helt i sør legges korttidsopphold/avlastning med separat inngang for dagsenter. Alle nye boenheter tilknyttes eksisterende HOBOS med klimatiserte forbindelseslinjer (glasskorridorer eller lign.)

Seksjoner:

For begge fløyene lages det grupper på 8 boenheter rundt fellesareal i hver etasje. 4 seksjoner til sammen gir 32 boenheter.

For den sørligste delen, korttidsopphold, lages det 2 grupper på 9 boenheter i hver etasje. 2 seksjoner til sammen gir 18 boenheter. Til sammen blir det dermed 50 nye boenheter.

Mellom det utvidete HOBOS med korttidsopphold/avlastning tenker vi oss fremdeles en "kulturell" bypark, til glede både for beboerne i HOBOS og for folk i området ellers.

Den reviderte ide-skissen viser en noe skjematisk løsning. Når det gjelder tilpasning til tomt, grenser, romstørrelser, korridorer osv vil det naturlig tilhøre neste fase, dvs skisseprosjektfasen. Først da vil det være mulig å vurdere ønsket romprogram med tilpasning til tomt og eksisterende HOBOS.

Supplerende forslag

I tillegg til de 50 nye boenheterne som vises i vedlagt materiale er det også en reserve i det alternative forslaget som ble vist i skissen av 18.09.09.

Det gjelder området nærmere omtalt som alternativ A.

Alternativ A:

Utbygging på kommunal tomt på vestsiden av Motrøvegen.

Terrengfall på ca 1 etasje. Mot øst foreslår vi en fløy i 2 etasjer, mot vest 1 etasje. Mellombygg med fellesfunksjoner, mulighet for del av dagsenter mv. Med utgangspunkt i nevnte etasjehøyder og de samme størrelsene på boenheter blir det plass til 12 boenheter.

Tomt, reguleringsplan og parkering

Vi skal bare kort gå inn på disse forholdene. Vi viser for øvrig til nærmere utdyping i vår beskrivelse av 05.05.09.

Tomt

Pr. i dag er ikke eiendomsgrensene i området helt fastlagt. Men så langt vi kan se vil utbyggingen skje på kommunal eiendom.

Reguleringsplan

Tomta er regulert til friområde. Selv om forslaget viser at størsteparten av arealet fremdeles vil være et felles friområde er det nødvendig med en reguleringsendring.

Parkering

Det er i dag god parkeringsdekning for HOBOS med hele 65 opparbeidete plasser. Vi tror det kan være mulig å øke parkeringskapasiteten ytterligere, m.a. i nærområdet ved Folkets Hus.

Trondheim 23. oktober 2009.

HSØ Arkitektkontor AS

Per Kr. Øvrehus

ROMPROGRAM

HOBOS NYE BO- OG SERVICESENTER

ROM- OG FUNKSJONSPROGRAM

Forslag pr. 23.10.09

Utvidelse: 50 beboere. 4 seksjoner m/ 8 beboere, 2 seksjoner m/ 9 beboere (korttidsopphold/avlastning), dagsenter mv.

Eksist.: 33 beboere. 2 seksjoner m/7 beboere, 1 seksjon m/6 beboere, 1 seksjon m/6 beboere i skjermet avd. og 7 senior/omsorgsboliger

Romnr	Romtype	Antall	m2 netto	Areal	Merknad
Boenhet					
B 01	Stue/sov standardrom	32	24	768	
B 02	*Stue / sov korttidsopphold	18	24	432	
B 03	Bad	50	6	300	
B 04	**Hybel pårørende	0	18	0	
SUM BOENHETER				1500	
Fellesrom					
F 01	Kj/spiserom/opphold normal seksjon	4	60	240	8 beboere
F 02	Kj/spiserom/opphold korttidsopphold	2	70	140	9 beboere
F 03	Røykerom (1 stk pr. etasje)	0	8	0	
SUM FELLESRUM				380	
Servicearealer					
S 01	Lager for tøy, bleier og med. forbr.matr	6	7	42	1 pr seksjon
S 02	Lager rullestoler etc (ikke eget rom)	6	8	48	1 pr seksjon
S 03	Skyllerom (1 stk a 7m2 i eksist.)	1	8	8	1 pr etasje
S 04	Vaskerom privattøy (1 stk a 6m2 i eksist.)	3	6	18	2 pr etasje
S 05	Toalett (3 stk i eksist)	2	5	10	
S 06	Renholdsrom (bk - 2 i eksist.)	3	3	9	1 pr 2 seksjoner
S 07	Utebod hagemøbler	2	10	20	
S 08	Kjølt søppel (1 stk a 7 m2 i eksist.)	1	10	10	
S 09	Lager medisin (1 stk a 8 m2 i eksist.)	0	10	0	
S 10	Laboratorium	1	8	8	
S 11	Kjølt skittentøy	1	15	15	avklares senere
S 12	Lager rullestol og personløftere	1	20	20	
S 13	Bårerom - kjølt	0	10	0	
S 14	Visningsrom m/lager	0	25	0	
S 15	Moppevask (1 stk a 6 m2 i eksist.)	0	12	0	
S 16	Lager (v/moppv)	1	5	5	
S 17	Renholdssentral	1	15	15	
S 18	Vaktmesterverksted / bod (eksist. 13 m2)	0	20	0	
S 19	Felles bad, hev/senkbart badekar	0	20	0	
S 20	Hovedlager	1	30	30	
S 21	Boder beboere	41	3	123	
SUM SERVICEAREALER				381	
Personalrom					
P 01	Vaktrom (1 stk a 8 m2 + møte 4 m2 i eksist.)	6	10	60	1 pr seksjon
P 02	Kontor avdelingsleder	2	10	20	
P 02	Legekontor / samtale	1	10	10	
P 03	Møterom	4	12	48	
P 04	Personalgard (1 pr seksjon)	6	15	90	?1 m2 pr pers
P 05	Personaltoalett	6	2	12	
P 06	Kontor vaktm. (1 stk a 11 + lager 3 m2 i eksist.)	0	10	0	
AK 10	Undervisningsrom / møterom (= trimrom 35 m2)	0	60	0	
SUM PERSONALROM				240	
Administrativ del (benytter eksist.adm. del)					
A 01	Kontor enhetsleder	0	15	0	
A 02	Kontor adm/ merkantilt	0	10	0	
A 03	"Resepsjon"	0	10	0	
A 04	Kopi/ fax	0	8	0	
A 05	Lager / arkiv	0	10	0	
A 06	Møterom	0	30	0	
A 07	Samtalerom	0	12	0	
A 08	Tekjokken	0	2	0	
A 09	HC toalett	0	6	0	
SUM ADMINISTRATIV DEL				0	

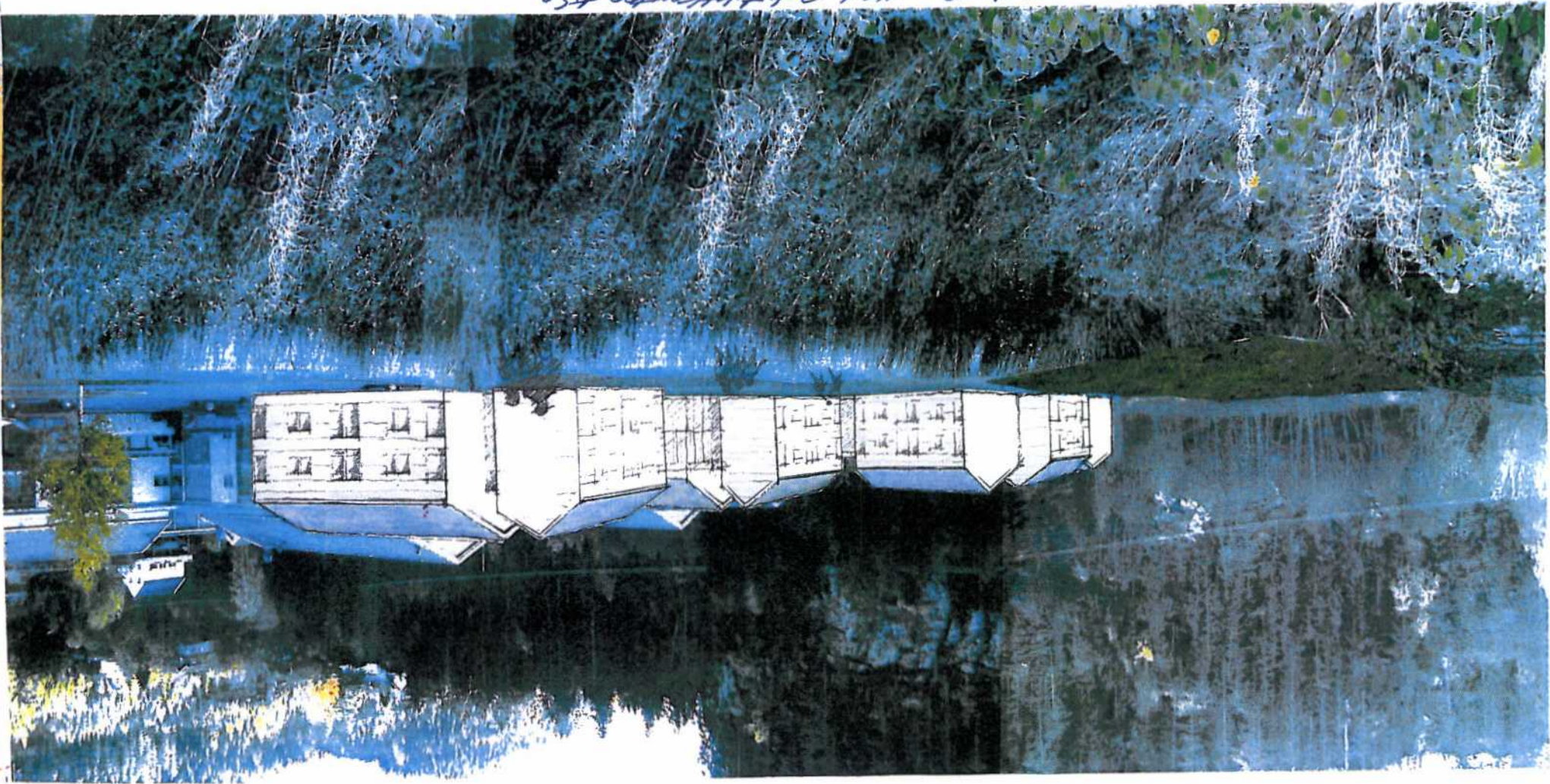
Romnr	Romtype	Antall	m2 netto	Areal	Merknad
Kjøkken - sykehjem og kafé - utgår					
K 01	Kjøkken - varmt og kaldt	0	85	0	
K 02	Grovkjøkken	0	20	0	
K 03	Oppvask m/traller	0	15	0	
K 04	Skrubb	0	10	0	
K 05	Kjølerom 1 Melkeprodukter	0	15	0	
K 06	Kjølerom 2 Andre varer	0	10	0	
K 07	Kjølerom 3 til ferdig pakket mat	0	10	0	
K 08	Frys 1	0	10	0	
K 09	Frys 2 bakverk o.l	0	10	0	
K 10	Lager 1 grønnsaker sval	0	10	0	
K 11	Lager 2 tørrvarer	0	20	0	
K 12	Pakkeavdeling	0	12	0	
K 13	Varemottak	0	10	0	
K 14	Kontor	0	10	0	
K 15	Toalett/ garderobe	0	6	0	
K 16	Kjølt søppelrom	0	10	0	
K 17	Avfall	0	12	0	
K 18	Børneholdsrom	0	3	0	
SUM KJØKKEN				0	
Aktivitetsavdeling og dagsenter for 20 personer					
AK 01	Kafé med tilknyttet personalrom (111 m2 i eksist.)	0	120	0	
AK 02	Servering / kiosk	0	10	0	
AK 03	Resepsjon/ kontor (9 m2 i eksist.)	0	10	0	
AK 04	Frisør (Hår/fot komb. 9 m2 i eksist.)	0	15	0	
AK 05	Fotpleie	0	10	0	
AK 06	Fysioterapi	1	25	25	(i korttidsplass.)
AK 07	Ventesone	0	5	0	
AK 08	Bibliotek / internet (21 m2 i eksist.)	0	15	0	
AK 09	Kontor frivillige org.	0	15	0	dekkes i eksist.
AK 10	Grupperom	1	15	15	(i korttidsplass.)
AK 11	Kontor dagsenter	1	10	10	(i korttidsplass.)
AK 12	Stue dagsenter	1	35	35	(i korttidsplass.)
AK 13	Aktivitetsrom dagsenter	0	30	0	
AK 14	Håndarbeid / sløyd dagsenter (18 m2 i eksist.)	0	20	0	
AK 15	Lager materiell dagsenter (8 m2 i eksist.)	0	5	0	
AK 16	Kjøkken /spis dagsenter	1	40	40	
AK 17	Lager rullestoler / hjelpemidler	1	12	12	
AK 18	Garderobe besøkende (4 m2 i eksist.)	1	5	5	
AK 19	WC m/dusj (6 m2 i eksist.)	1	6	6	
AK 20	Rengjøringsrom (5 m2 i eksist.)	1	6	6	
AK 21	Lager	1	10	10	
SUM DAGSENTER				164	
Tekniske rom					
TE 01	Ventilasjonsrom	3	30	90	1 pr etg og ny seksjon
TE 02	Varmesentral (er eksist. fyrom på 38 m2 stort nok?)	1	20	20	
TE 03	Fordelingsrom elektro (er eksist. hovedtavle på 9 m2 stor)	0	10	0	
TE 04	Tele / data	1	10	10	
TE 05	Verksted vaktmester - se S 18	0	15	0	
SUM TEKNISKE ROM				120	
Sum nettoareal totalt				2785	
Sum bruttoareal (x 1,5)				4178	
Spart nettoareal ved tilbygg (teoretisk)				343	

* Størrelsen på boenhet i korttidsopphold er den samme som standardrom. Den bør vurderes.

** Rom/funksjon som allerede er i HOBOS - registreres som 0 antall.

gul farge betyr endringer i forhold til romprogram av 06.06.08 for Malvik sykehjem

° Uffridelse av HOBOS ~ ide-kvise 23.10.09 ~ HSB Arkitektkontor AS °



UTVIDELSE AV HOBOSKostnadsoverslag basert på program av: 23. Okt. - 09
pris i tusen krareal BTA
4 210

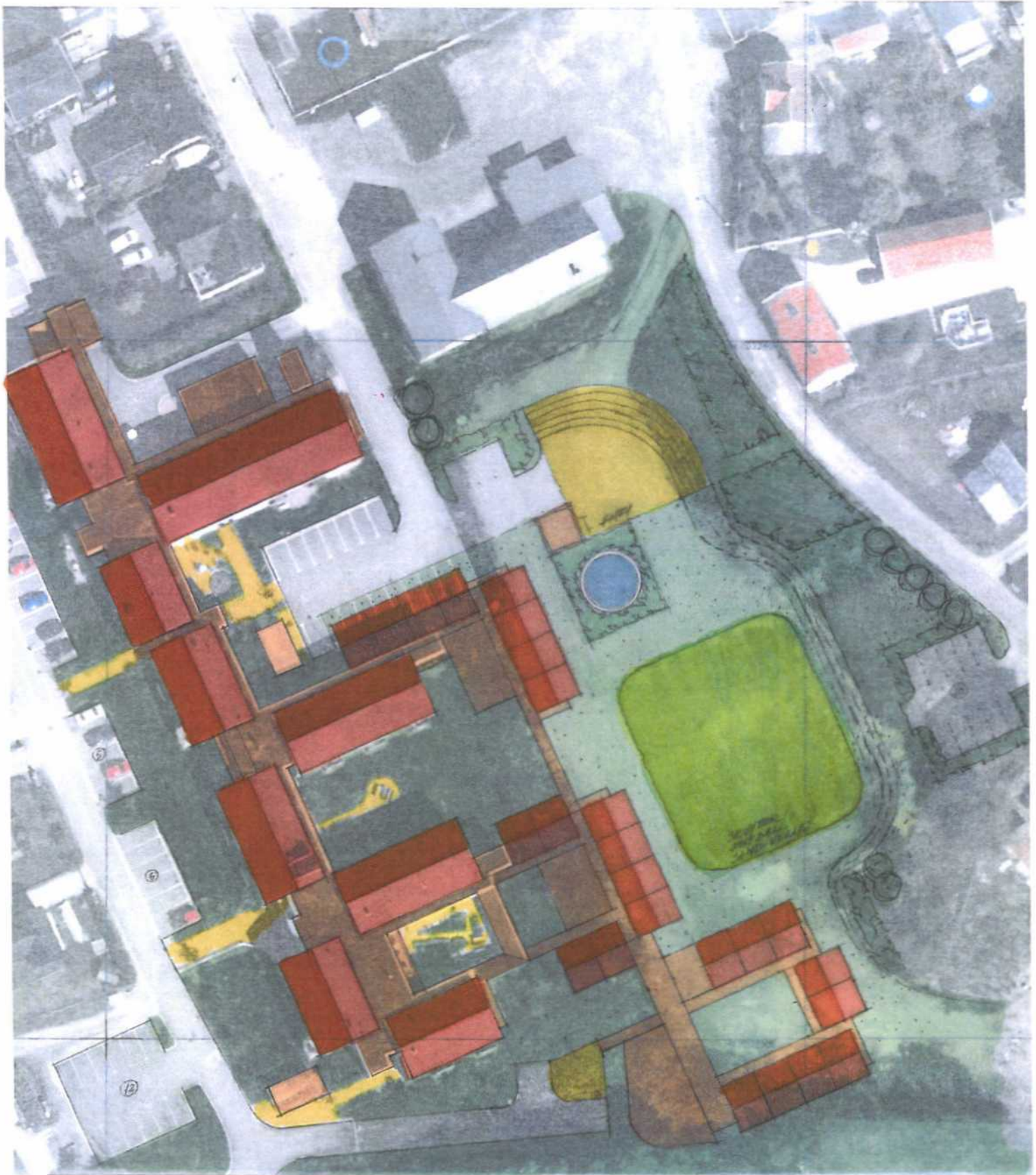
Post		Sum
1-7 Forenklet kontoplan		
1	Felleskostnader	
2	Bygning	
3	VVS, inkl. boligsprinkling	
4	Elkraft	
5	Tele- og automatisering	
6	Andre installasjoner	
	Huskostnad 1 - 6	16,0 67 360
7	Utendørs	0,9 3 789
1 - 7 ENTREPRISEKOST. (EK)		71 149
8 Generelle kostnader		
	Prosjekteringsledelse, prosjektering, byggeledelse	
	Administrasjon PL, (Tiltakshaver)	
	Bikostnader (Tiltakshaver)	
	Forsikringer, gebyrer	
	Generelle kostnader	2,3 9 683
1 - 8 BYGGEKOSTNAD (BK)		80 832
9 Spesielle kostnader		
	Løst inventar, møblering og kunstn. utsmykk.	9% av BK 7 275
	Merverdiavgift (25%)	25% 22 027
	Tømtkostnad	0 0
	Prisstigning til byggestart - 18 mnd	6% 6 608
	Prisstigning i byggetiden - 18 mnd	6% 7 004
	Finansiering	4% i 18 mnd/2 3 502
	Sum spesielle kostnader	46 416
1 - 9 GRUNNKALKYLE (GK)		127 248
0 Reserver og marginer		
01	Reserver og marginer (10%)	12 725
	Sum reserver og marginer	
0 - 9 RAMMEKOSTNAD (RK)		139 973

Forutsetninger for kostnadsoverslaget:

Prisoverslag i hht HolteProsjekt Kalkulasjonsnøkkelen 2009 samt utredning om Malvik sykehjem

Merverdiavgift 25% er inkludert

Trondheim, 23.10.2009. HSØ Arkitektkontor AS/pkø



HOBOS – Hommelvik Bo- og servicesenter, Malvik kommune
Skisse til situasjonsplan • Mål 1:500 • Trondheim 05. mai 2009 •

Ide - skisse med forslag til utvidelse – revidert 23. okt. 2009

hsø
høgestande og øvrehus
arkitektkontor as

sivilarkitekt minal npa audun høgestande per k. øvrehus fore wiger mona åsgård
kjøpmannsgata 51 - 7011 Trondheim - tlf 73 80 74 40 - faks 73 80 74 41 - www.hsø.no





Målestokk = 1:1100



MÅLEBREV med grensejustering

Kommune
1663 Malvik

J.nr.	2003-0947
Målebrev nr.	2003-0040
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	49	308	
	Bruksnavn / adresse		
	Motrøtunet		
Areal	8252.1	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	02.09.2003
Rekvirent	Malvik Kommune
Bestyrer	Ingebrigt Sandbløst
Forretning	Kart-delingsforretning over en parsell som utgår fra flere: av Gnr 49 Bnr 204 med 7289 m2 og av Gnr 49 Bnr 63 med 963 m2 .Godkjent etter endrings sak 1278/03.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hommelvik	16.10.2003	<i>Asbjørn Fiskvik</i> Asbjørn Fiskvik	<i>Ingebrigt Sandbløst</i> Ingebrigt Sandbløst

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
30 OKT 2003
Sør-Trøndelag tingrett
Dagboknr.: 5290

Påtegninger (rettelser o.l.)

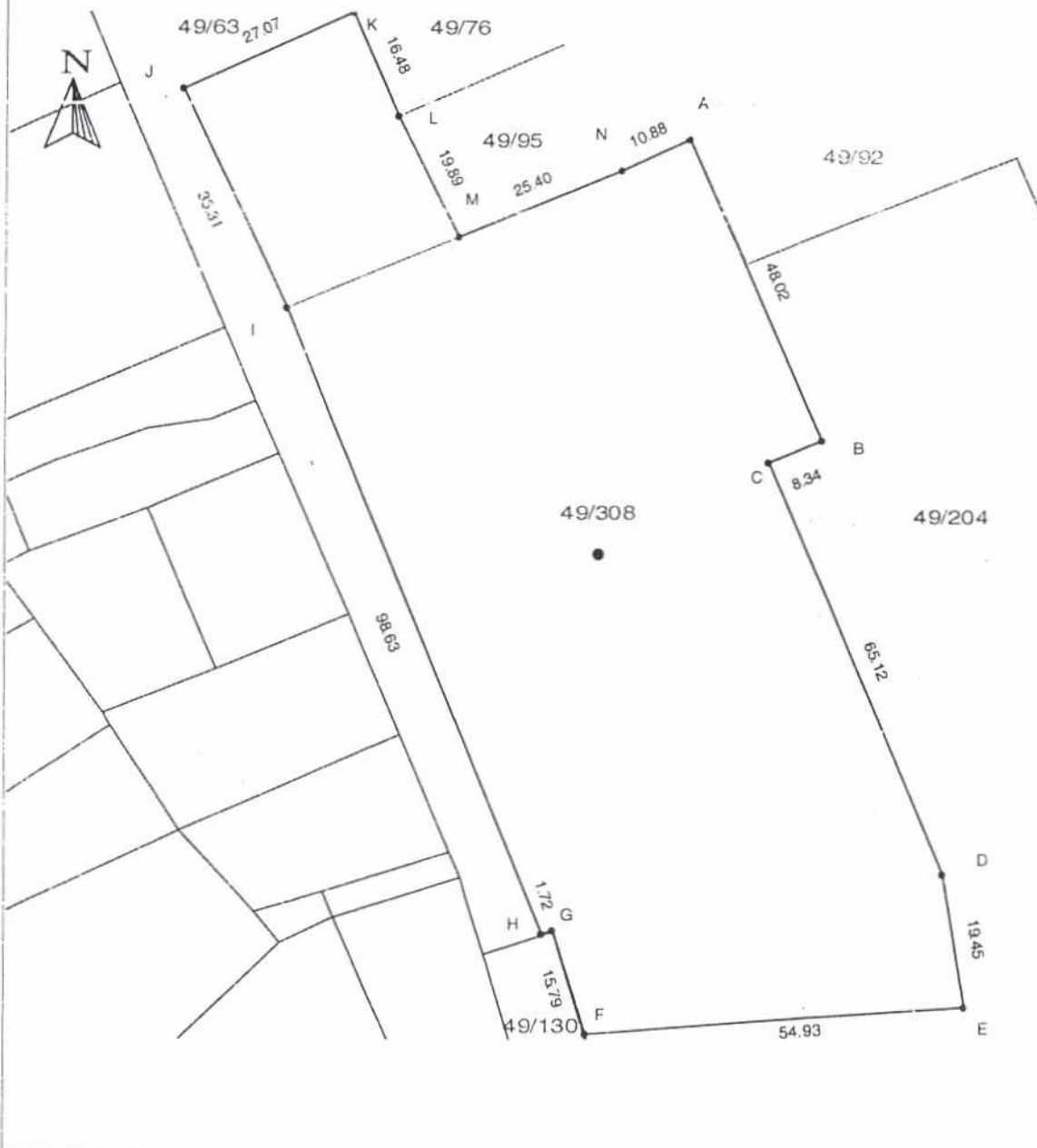
--

Gnr.	Bnr.	Festenr.
49	308	
Representasjonspunkt		
N 602518.0	Ø 3850.7	
Kartblad	X	Landsnett
NGO III	CO126-1-29	
Målestokk	Areal	
1 : 1000	8252.1	m ²

MÅLEBREVKART

J.nr.
2003-0947
Målebrev nr.
2003-0040

Punkt	N-koordinat	Ø-koordinat	Lengde	Radius	Beskrivelse
A	602578.67	3863.68	48.02		Umarkert
B	602534.65	3882.85	8.34		Umarkert
C	602531.44	3875.16	65.12		Umarkert
D	602471.47	3900.57	19.45		Umarkert
E	602452.29	3903.75	54.93		Umarkert
F	602448.29	3848.97	15.79		Umarkert
G	602463.38	3844.33	1.72		Umarkert
H	602462.87	3842.69	98.63		Umarkert
I	602554.11	3805.24	35.31		Umarkert
J	602586.09	3790.28	27.07		Umarkert
K	602597.37	3814.89	16.48		Umarkert
L	602582.29	3821.54	19.89		Umarkert
M	602564.43	3830.32	25.40		Gr.merke
N	602574.22	3853.75	10.88		Gr.merke



VIKHAMMER BO- OG SERVICESENTER

IDESKISSER M.M. NYBYGG



OKTOBER 2009

Lyngstad Arkitekter AS



Lyngstad Arkitekter AS

Jakob Weidemanns gate 8, 7713 Steinkjer
Telefon 74 13 44 00 Fax 74 13 44 07
E-post firmapost@lyngstad-arkitekter.no
Foretaksnr. 981 238 001

Steinkjer 30.10..2009

VIKHAMMER BO- OG SERVICESENTER NYBYGG (bokoll./bofellesskap)

IDESKISSE

Utgangspunkt: Utbyggingsmulighet nr. 4 fra analyse av utbyggingsmuligheter for området datert 04.05.2009 samt tilpassing av foreløpige innspill fra brukere til tidl. tilsendte planskisser dat. 16.09.2009

Vedlagt er grovt kostnadsoverslag for nybygg samt nødvendig riving av eksist. boliger etc.. I tillegg er vedlagt foreløpig romprogram som skissene er basert på.
Romprogrammet inneholder 20 stk. 1-romsenheter, 6 stk. toroms leiligheter – i tillegg fellesrom med kjøkken, vakt-og personalrom samt nødvendige birom /lager.

I skisseforslaget er boligdelen lagt langs Sjøvegen, 1-roms-leil. i 1. og 2. etasje, 2-roms leil. i sokkel. Fellesrom er plassert "innenfor" boligene-mot utearealet.

Utforming: Pulltak over boligdelen mot gaten- flatt tak på resten (og bygget blir ikke høyere enn eksist. senter)
Materialbruk er kun løselig vurdert- standpunkt taes ved evt. detaljprosjektering (der også de noe skjematisk ide-skissene vil bli bearbeidet både i forhold til romprogram og brukerinnspill etc.).

Utearealet foreslåes oppfylt til ca 1 m under golv 1. ets.-dette gir mulighet for dagslys inn i korridor i u-ets. samtidig som skråning mot nabo blir beskjedent (golv i 1. ets. i nabohus som har en ets. + sokkel, ligger ca 1m over golvnivå i u-ets. nybygg)

Uteareal vil bli liggende mot øst og sør og vil være lett å skjerme. Eksist. avfallsbod m/ garasje "nedenfor" eksist. senter bør vurderes revet –evt. kan ny bod settes opp mot sør-østre hjørne av utarealet (vil da kunne være en del av skjermingen av utearealet). Om en velger å beholde eksist. garasje/bod må fellesarealdelen av nybygget omarbeides noe.

Parkering: Noe parkering kan legges mot Sjøvegen, på del av tomt som vender mot nabo. Parkering ellers kan legges langs Stasjonsvegen ovenfor tomt. for nybygg og videre inn eksist. anlegg- særlig hvis barnehagen flyttes og eksist. rundkjøring her kan fjernes.

Ide-skissene viser kun mulig utnyttelse av tomtarealet – evt. reguleringsmessige forhold er foreløpig ikke vurdert.


Tor Ivar Sælø



Rønningsvegen

Malvikvegen

Stasjonsvegen

Stasjonsvegen

Malvik kommune
Nye omsorgsboliger etc. Vikhammer

SITUASJONSPANSKISSE

26.10.2009

M = 1:500

Lyngstad Arkitekter AS





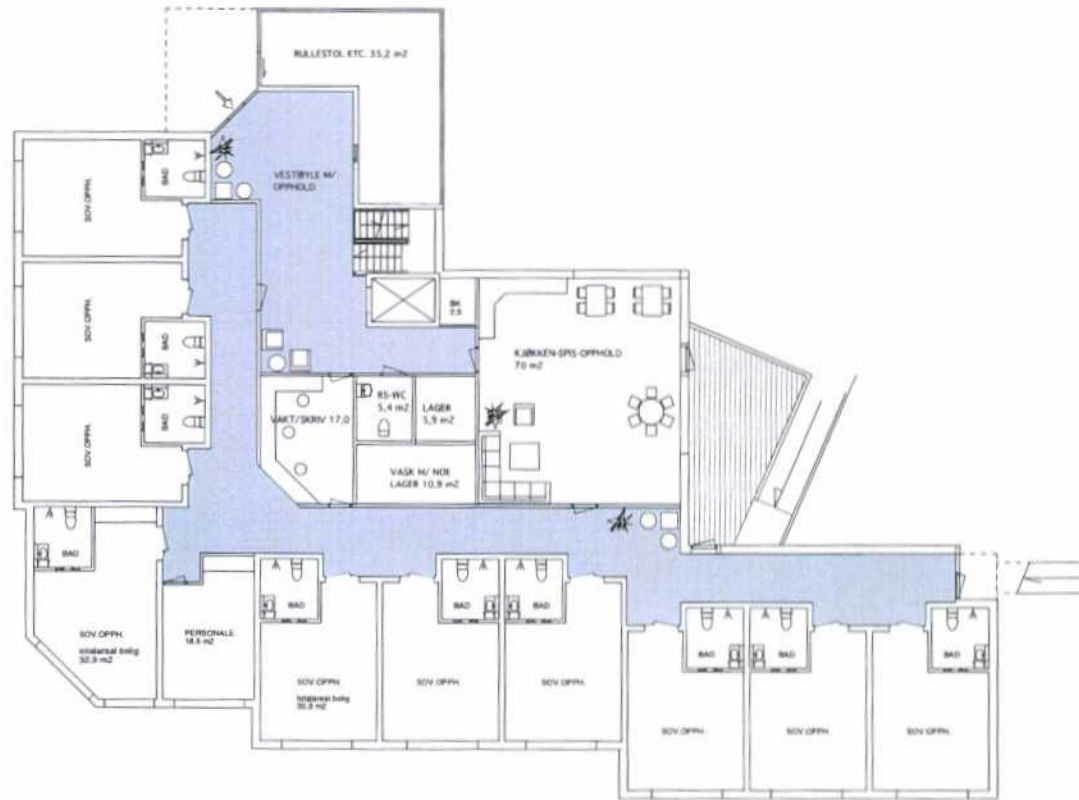
Malvik kommune
Nye omsorgsboliger etc. Vikhammer

PLAN 2 areal brutto: ca 683 m2

26.10.2009

M = 1:200

Lyngstad Arkitekter AS



Malvik kommune
 Nye omsorgsboliger etc. Vikhammer

PLAN 1 areal brutto: 718 m2

26.10.2009

M = 1:200

Lyngstad Arkitekter AS



Malvik kommune
 Nye omsorgsboliger etc. Vikhammer

PLAN U-ETS. areal brutto: ca 718 m2

26.10.2009 M = 1:200

Lyngstad Arkitekter AS



tils. 7-8 s.rom + fellesrom i 1 ets.
i nybygg/eksist.-evnt. 5-6 leil.

Rønningsvegen

VIKHAMMER

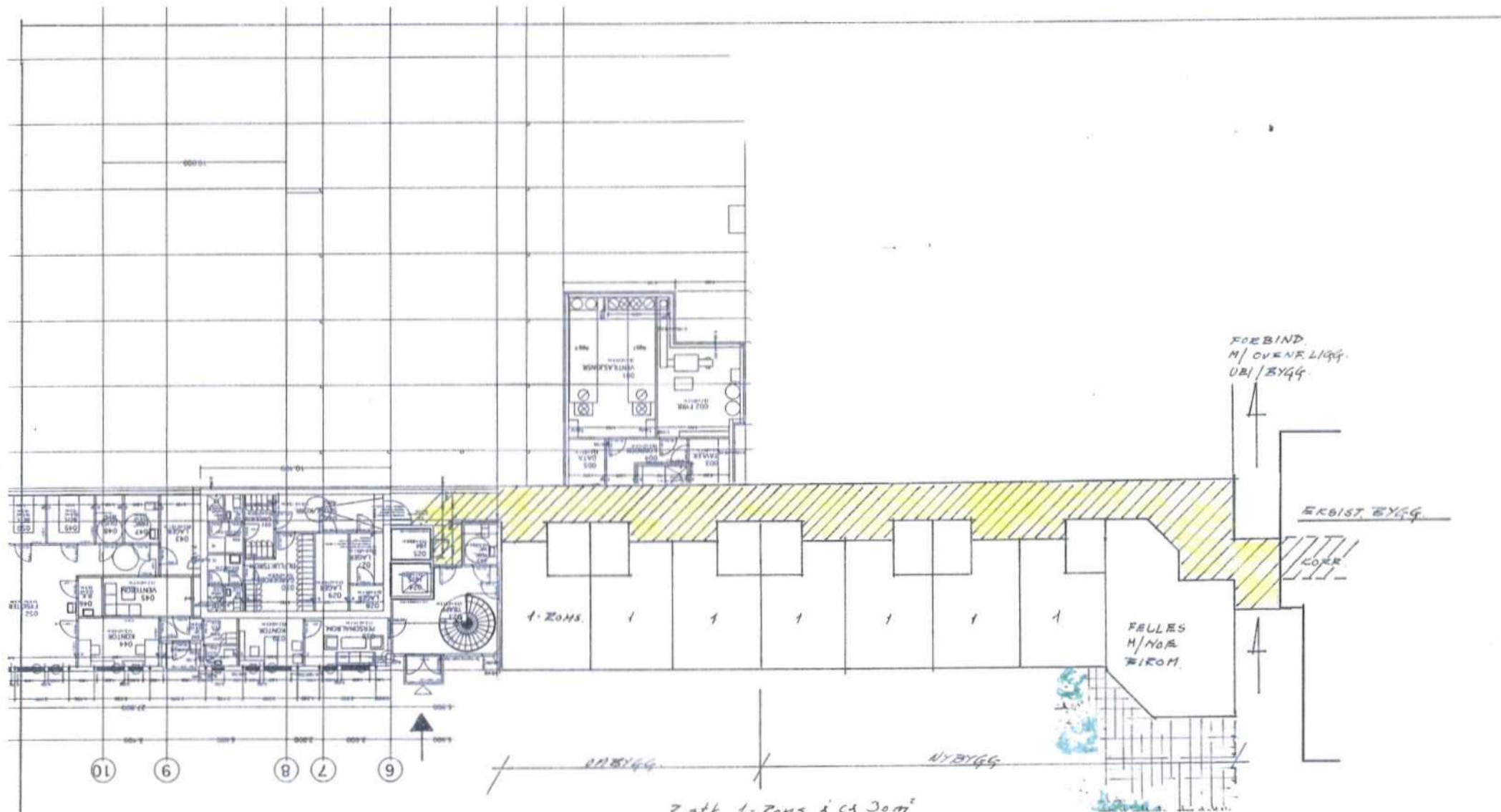
Malvikvegen

Lynstad Arkitekter AS
Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steingjer
Tlf 74 13 44 00 Fax 74 13 44 07

Disp.plan utbygg. 1

M = 1:500

04.05.2009



7 stk 1-roms à ca 30m²
 (EVNT. 5stk. 2roms à ca 45m² m/BNDR
 AV FELLES-AR. - NOE STØRRE UTBYGG.)

ca 140m² ombygg. til ca 85% av nybyggpris.
 ca 285m² nybygg. 1 etg. (bygges 2 etg. for å se
 utsikt fra u-rom i
 bakkeforligg. bygg.)

Malvik kommune
 Ombygg. u-ets eksist. senter/
 nytt tilbygg

DISPOSISJONSPANSKISSE

27.10.2009 M = 1:200



Lyngstad Arkitekter AS

Jakob Weidemanns gate 8, 7713 Steinkjer
Telefon 74 13 44 00 Fax 74 13 44 07
E-post firmapost@lyngstad-arkitekter.no
Foretaksnr. 981 238 001

Steinkjer 28.10..2009

VIKHAMMER BO- OG SERVICESENTER FORSLAG ROMPROGRAM NYBYGG (bokoll. og bof.skap)

Funksjon	Antall	Areal	Netto behov	Merknader
Priv.enh. i koll.	20	30	600	HB minstekrav: 28m ² . 10 i 1. og 10 i 2. ets.
Priv.enh. i bof.skap	6	48	288	HB:bør være min 40m ² . I sokkelets.
Opphold med kjøk.	2	70	160	HB anbef. 8-10 m ² /pers i kollektiv Opph. også ikorr. og vestibyle
Opphold med kjøk. bofellesskap	1	48	48	Som tilsv. i eksist. anlegg. Leil. her har mer opph.plass enn priv.enh. i kollektivet
RS.toil.	3	6	8	Ett i hver ets. nær felles opph.
Vask.	2	8	16	Ett i 1. og ett i 2. ets (koll.-ets.)
Lager bokoll.	2	6	12	Ett i 1. og ett i 2.
Lager i sokkel	1	25	25	
Lite bk i 1. + 2.ets.	2	2	4	
Rengjør. i sokkel	1	8	8	
Boder til hver priv. enh. i26		3-4	84	
Vakt med skrivepl.	2	18	36	I 1. og 2. ets.-med utsyn til begge korridor-delene og vestibyle.
Hvil/spis ansatte (m/tekjøk.)	1	18	18	Plasseres i hjørne mot nye terr,hus/fjorden-i 1. eller 2. ets.
Gard. ansatte m/ WC-dusj.	2	10	20	I sokkel
Vestibyle/ heis trapp, tekn. rom, rullestol			300	Vanskelig å tallfeste nøyaktig-avh. av bl. a. tekn. løsn. etc. Hvor stor bør "stall" for r.stol være? Behov for plass i sokkel også?
SUM netto arealbehov			1627	
Brutto arealbehov		Ca 2220		(omregn.faktor bruttoareal 136)

Tor Ivar Sælø



KOSTNADSOVERSLAG

Vikhammer bo- og servicesenter
Nybygg

Lyngstad Arkitekter AS

Jakob Weidemanns gate 8, 7713 Steinkjer
Telefon 74 13 44 00 Fax 74 13 44 07
E-post rolff.lyngstad@lyngstad-arkitekter.no
Foretaknr. 946 518 866

Brutto areal 2220 m².

29-10-09

Kostnader

(i 1000-kr.)

1. Felleskostnader		
2. Bygningsmessige arbeider		
3. VVS		
4. EI		
5. Tele/automatisering		
6. Andre installasjoner		
7. Utendørsarbeider		
<u>Entreprenøskostnad (1 - 7)</u>		<u>28 900</u>
8. Generelle kostnader:		
Planlegging, gebyrer og forsikr.		
byggeledelse, prosj.ledelse		2 100
<u>Byggekostnader 1-8</u>		<u>31 000</u>
9. Spesielle kostnader		
Inventar, utstyr, kunst	9% av BK	2 800
Tomt		0
Mva	25 %	8 450
Finansiering/prisstign. i byggetiden		3 400
<u>Grunnkalkyle</u>		<u>45 650</u>
Reserve/ uforutsett	10 %	4 565
<u>1-9 rammekostnad</u>		<u>50 200</u>

Dette gir en total m²-pris på kr. 22600
(utg.pkt. entreprenøskost. 13000/m² eks. mva)

Det er ikke medr. prisstign. (ca 4% pr. år)
fram til byggestart.

OMBYGGING/ TILBYGG EKSIST. SENTER
(utg.pkt: priser som i ovenst. overslag.)

Priser inkl. m.v.a.

Nybygg: 350 m2 x 22600	7 910 000
Ombygg: 85% av nypris: 140 m2 x 22600 x 0,85	2 689 000
Totalsum tilbygg-ombygg:	10 599 000


Tor Ivar Sælø



Lyngstad Arkitekter AS

Jakob Weidemanns gate 8, 7713 Steinkjer
Telefon 74 13 44 00 Fax 74 13 44 07
E-post firmapost@lyngstad-arkitekter.no
Foretaksnr. 981 238 001

Steinkjer 30.10..2009

VIKHAMMER BO- OG SERVICESENTER NYBYGG (bokoll./ bofellesskap)

Kostnader riving.

Forslag til utbygging forutsetter riving av 2 bolighus på tomten samt garasje/avfallsbod "foran" eksist. senter.

Pris inkl. m.v.a. 750 000.-

Bakgrunn for pris: Forholdsvis nylig revet barnehage i Steinkjer.

Pris for riving er usikker og avhenger av rivemåte/ sorteringsgrad en kan bruke, (pålegg fra komm. og statlige myndigheter), priser (lokale) for deponering, avstand til deponi etc.

Prisen her er ikke medregnet i kostnadsoverslag for nybygg.

Tor Ivar Sælø



MALVIK KOMMUNE

Rådmann

Jøssåsen Landsby
Mostadmark
7550 HOMMELVIK

Deres ref:

Vår ref:
2009/413-1

Saksbehandler:
Tone Østvang

Dato:
24.02.2009

Kommentarer vedr. skisseprosjekt

- Viser til møte med dere 6.februar 2009 hvor planer for nytt tun (skisseprosjekt), inkl. bygging av omsorgsboliger, ble fremlagt.

Som nevnt i møtet ser Malvik kommune positivt på prosjektet, men når det gjelder vurdering av behovet for omsorgsboliger og andre boformer er vi inne i en prosess for å vurdere behov, omfang og lokalisering.

Dette arbeidet er omfattende og målet er at dette skal behandles politisk i løpet av 2009. Vi kan derfor først ta stilling til en evt søknad til Husbanken etter dette.

Dette til orientering.

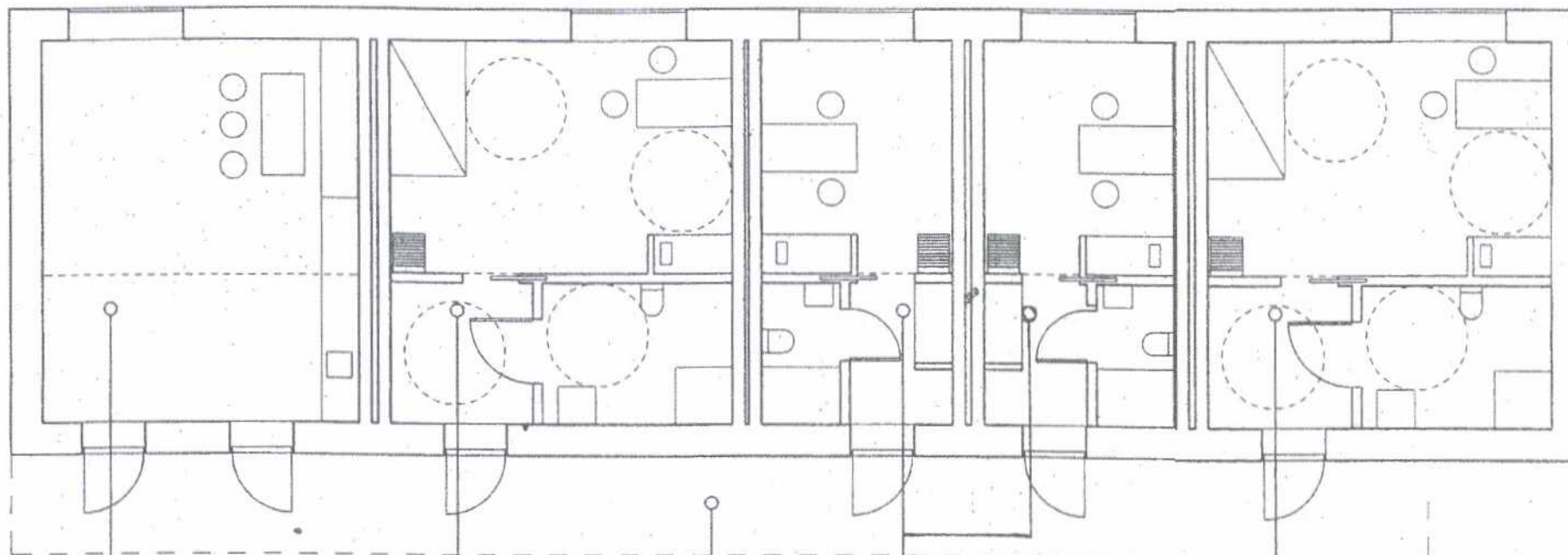
Med hilsen

Tone Østvang
kommunalsjef
Tlf: 73972138
E-post: tone.ostvang@malvik.kommune.no

Kopi til:
Kristian Rolstad

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 140, 7551 Hommelvik	Torggata 1	73972000	4218.07.50309
E-post		Telefaks	Org.nr
postmottak@malvik.kommune.no	www.malvik.kommune.no	73972001	971035560

25.000



ØVINGSROM /
OPPHOLDSROM
MED KJØKKEN
35 M2 (STOR TAKHØYDE)

FAMILIEHYBEL
TILPASSET
FUNKSJONSHEMMEDE
32,5M2 + HEMS

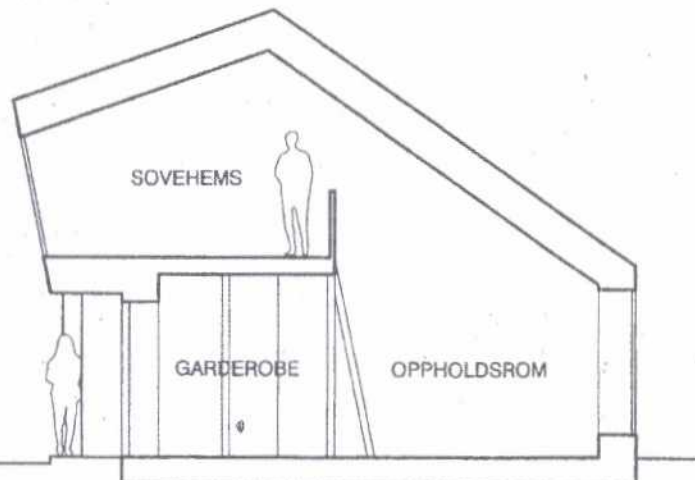
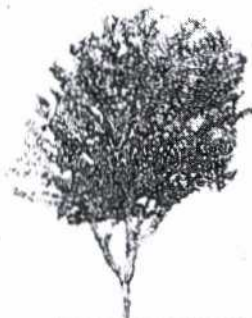
OVERDEKKET PASSASJE

HYBEL 18M2 + HEMS

FAMILIEHYBEL
TILPASSET
FUNKSJONSHEMMEDE
32,5M2 + HEMS

1. etasje

Variasjon 1

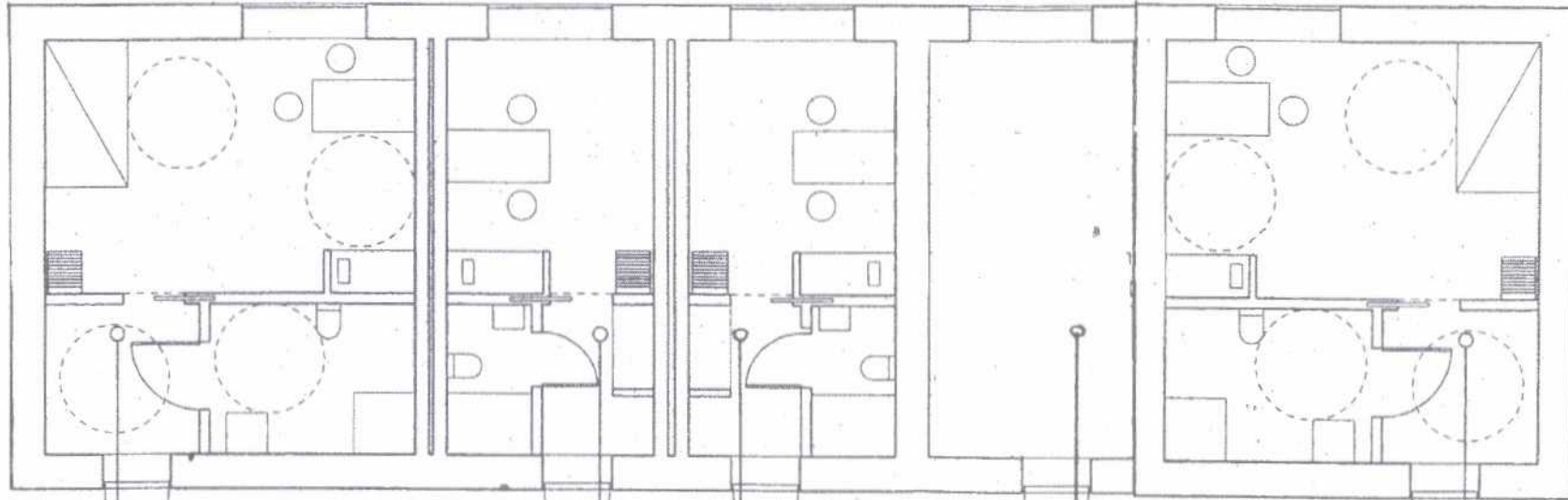


175 m²

1:100

skisse
prosjekt 09
B

23.000



FAMILIEHYBEL
TILPASSET
FUNKSJONSHEMMEDE
32,5M2 + HEMS

OVERDEKKET PASSASJE

HYBEL 18M2 + HEMS

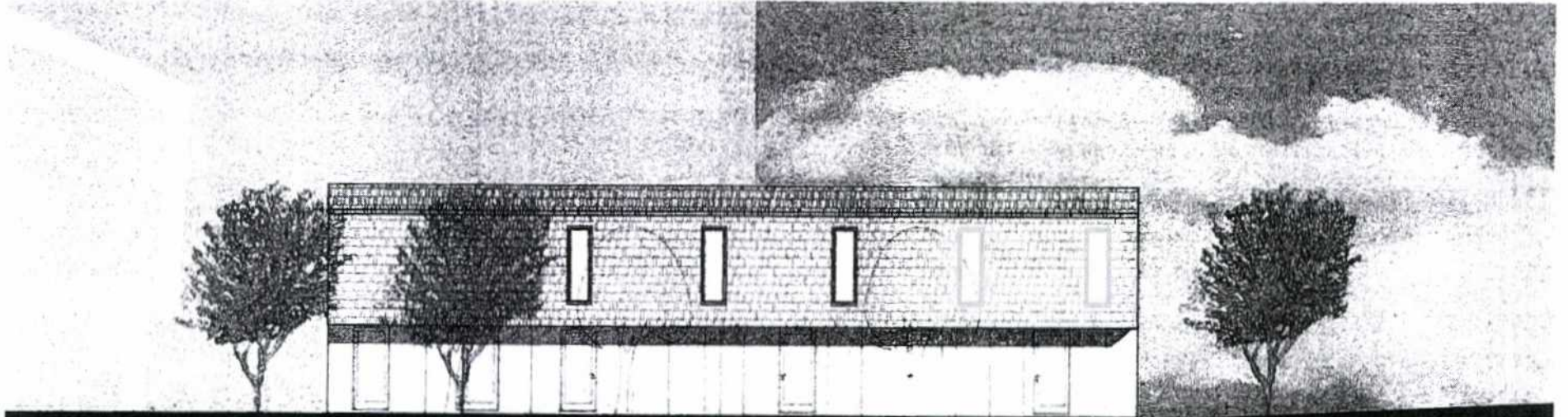
BOD

FAMILIEHYBEL
TILPASSET
FUNKSJONSHEMMEDE
32,5M2 + HEMS

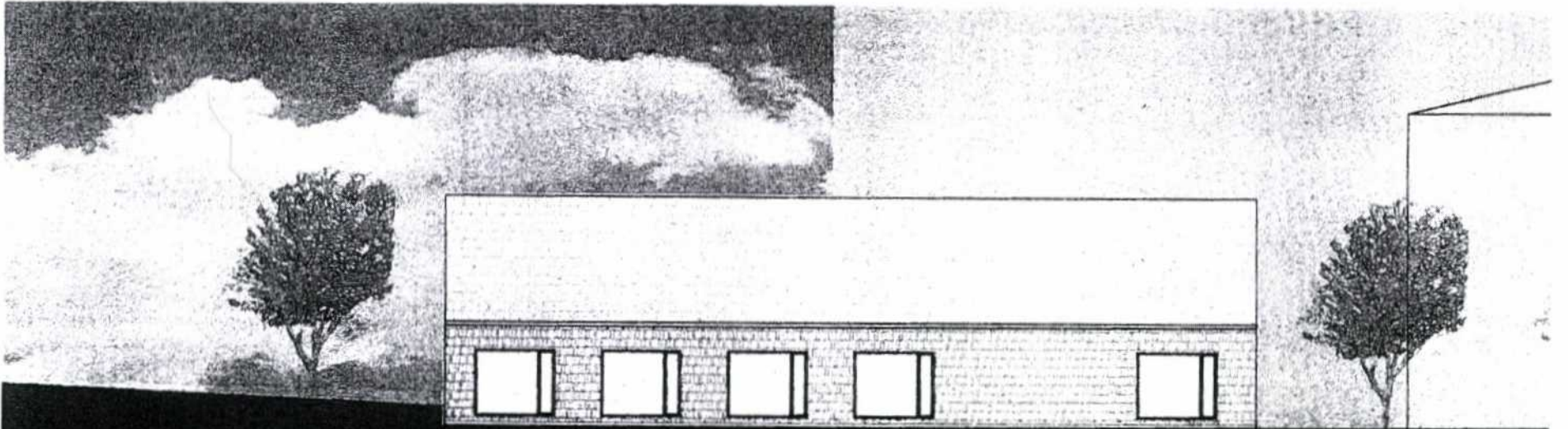
Variasjon 2

161 m²

(uten bod: 136,5 m²)



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST