

Kommunestyret i Midtre Gauldal 21.10.21

# Strategi for investeringsbehov og hva det betyr for tjenester, bygg og boliger, helse og omsorg, 2020-2040.

# Midtre Gauldals strategi for helsetjenestene

- > Strategi for helsetjeneste bygger på syv hovedprinsipper for å utvikle helse- og omsorgstjenestene i tråd med fremtidsbildet:
  - > Fra passive mottakere til aktive deltakere
  - > Fra pleie og reparering til forebygging og helsefremmende arbeid
  - > Hverdagsmestring og livsglede gjennom bruk av ny teknologi
  - > Alle i samfunnet må bidra; familien, venner og frivillighet aktiviseres for at alle innbyggere skal oppleve livskvalitet og kunne bo hjemme lengst mulig
  - > De fleste skal kunne bo i egen bolig lengst mulig
  - > Bygda som sentral for helsefremmende aktiviteter
  - > Livskvalitet gjennom aktivitet, deltakelse og fellesskap

# Bakgrunn

- Kommunen forventer store demografiske endringer som vil kunne ha stor betydning for tjenestebehovet og kommunens økonomi spesielt innenfor helse- & omsorgssektoren.
  - Hvordan skal kommunens investeringsbehov innen helse og omsorg møtes med ulike scenarier for utbygging?
  - Hvordan påvirker ulike scenarier for utbygging utgiftsveksten på lang sikt?
- Ny kommunelov legger sterkere vekt på langsiktig og helhetlig økonomistyring der finansielle måltall er et av verktøyene.
- Det skal gis konkrete forslag til løsning på utfordringene for å lage en konkret langsiktig handlingsplan
  - Hvor skal byggene ligge?
  - Hvor store skal de være og skal eksisterende bygningsmasse renoveres rives eller bygges på?

# Målbilde

## □ Resultatmål «løsningen som prosjektet skal frembringe innenfor prosjektperioden.»

- Befolkningsprognoser og demografivurderinger
- Hvordan kan behovet møtes – ulike scenarier for løsning
  - > Hvilket tilbud bør kommunen ha ift. ulike steg i mestringstrappa
  - > Tilstands og funksjonsvurderinger som grunnlag for vurderinger ift ombygging/alternative lokasjoner
- Finansiering
  - > Antatt kostnadsnivå for ulike scenarier
  - > Muligheter via Husbanken
  - > Rådhuset
- Forslag kort og lang sikt
- Framskriving av investeringsbehov 2021-2040

## □ Effektmål «langsiktige virkninger for virksomheten»

- En retning
- Forutsetninger som kommunen bygger på og forutsetninger for hvordan behovet kan møtes
- Hvordan kommunen skal tenke og handle for å møte behovet (politiske føringer, fleksible løsninger, tilgjengelighet i sentrum/bygdene.)

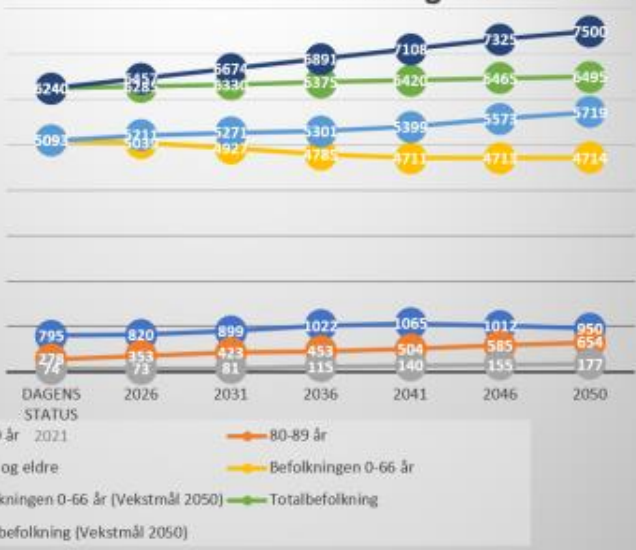
# Innledning

- ❑ COWI, i samarbeid med Kvadrat arkitekter, ble engasjert i februar 2021 for å utarbeide en strategi for investeringsbehov innen helse- og omsorgsbygg. Oppdraget inkluderte også hva dette vil bety for tjenester, bygg og boliger innenfor helse og omsorg i perioden 2021-2040.
  
- ❑ Etter en enkel gjennomgang av bygningsmassen ift. tilstand og funksjonalitet, samt en workshop med ansatte, ble det utarbeidet:
  - En tilstandsvurdering av dagens bygningsmasse innen helse og omsorg
  - En vurdering av tomter for fremtidens omsorgs- og helsebygg i kommunen.
  - En mulighetsstudie som visualiserer potensielle løsninger for hvordan den eksisterende bygningsmassen kan utvikles best mulig og behovet for nybygg.
  
- ❑ En oppsummerende rapport som viser ulike scenarier og anbefalt løsning samt framskriving av investeringsbehov 2021-2040

# Befolkningsprognoser og demografivurderinger

- Som alle kommuner i Norge står også Midtre Gauldal foran den kommende eldrebølgen som vil medføre store demografiske endringer. Dette fører til et økt behov for tjenester og bygninger innen helse- og omsorg, som igjen vil ha stor innvirkning på kommunens økonomi.

Framskrevet folkemengde 2021 - 2050



Etterfølgende tabell viser en **dobling av befolkningen over 80 år** som inntreffer mellom 2040 og 2045.

Framskrevet folkemengde



Figur 5 Befolkningsframskriving alder 65-90+ i Midtre Gauldal kommune

Figur 4 Framskrivning fra COWI basert på SSB-tall

# Trender innen helse og omsorg som viktig bakgrunn

- ❑ Behandlingstilbudene har forbedret seg og flere enn tidligere lever lenger med sin sykdom. Dette krever høyt spesialiserte fagfolk.
- ❑ Kravene knyttet til helse- og omsorgsbygninger er svært omfattende. En helhetlig tilnærming er nødvendig for å ta hensyn til brukere, ansatte, kommuneøkonomien og eiendomsporteføljen.
- ❑ Prognoser viser at det særlig blir underdekning på sykepleiere og helsefagarbeidere så attraktivitet av kommuner blir et viktig tema.
- ❑ Omfanget av familieomsorgen er på veg nedover.
- ❑ Nye tekniske muligheter som e-helse og velferdsteknologi som gjør det lettere å bo i sin egen bolig mye lengre.
- ❑ Fokus på bærekraft og kutt i klimagassutslippene - ombruk, sambruk, fleksibilitet, samlokalisering samt offentlig og privat samarbeid

## Status av bygningsmassen innen helse og omsorg

- ❑ Midtre Gauldal har generelt et større areal med formålsbygg sammenlignet med mange andre kommuner.
- ❑ Trinnvis utbygging av store deler av bygningsmassen uten samtidig oppgradering av eksisterende har resultert i et større vedlikeholdsetterslep vurderer til ca. 177 MNOK.
- ❑ Utgifter til vedlikehold av bygningsmassen er meget lav.

Nøkkeltall	Enhet	Midtre Gauldal			Skaun	Melhus	Kostragruppe 01	Landet uten Oslo	Trøndelag
		2018	2019	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning i prosent av samlede driftsutgifter (prosent)	prosent	9,8	9,7	9,8	10,8	10,9	8,1	8,9	9,7
Netto driftsutgifter til forvaltning av eiendom per innbygger (kr)	kr	164	209	536	616	539	324	291	319
Areal på formålsbygg per innbygger (m2)	m2	6,66	6,51	6,5	5,71	5,69	5,46	5,24	5,12
Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	kr	51	51	69	51	56	88	104	106
Utgifter til driftsaktiviteter per kvadratmeter (kr)	kr	652	714	636	583	568	529	551	568
Herav utgifter til renhold (kr)	kr	177	181	188	236	162	172	164	185
Herav energikostnader per kvadratmeter (kr)	kr	122	140	102	69	85	101	96	97

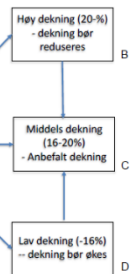
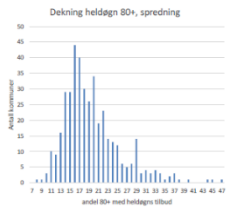
Tabell 1 SSB-Utvalgte nøkkeltall eiendomsforvaltning (K) 2015 – 2020



# Viktigheten av dekningsgrad for fremtidig bygningsmasse

- ❑ Dekningsgraden beskriver hvilken andel av befolkningen over 80 år som bruker tilbudet i institusjoner og boliger med personell hele døgnet. Dette innebærer at for disse menneskene må det skaffes boareal og helsepersonell.
- ❑ Frem til i dag har Midtre Gauldal kommune en dekningsgrad på **26,5 prosent**.
- ❑ Det gis en forskningsbasert anbefaling om dekningsgrad på 16-20 prosent.
- ❑ Kommuner som Skaun kommune har klart å oppnå en dekningsgrad på 11 prosent.

## Hypoteser



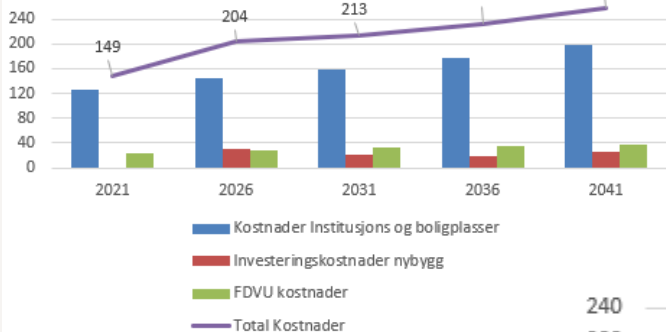
Figur 7: Andel over 80 år med tilbud om bolig og institusjon med bemanning – rapport "Heldøgns omsorg kommunenes dekningsgrad" Agenda Kaupang, 2016

# Sammenheng mellom dekningsgraden, bygningsmassen og kommunens økonomi

- ❑ Kostnadsdriver er antall sykehjemsplasser og omsorgsboliger med heldøgn bemanning (bygg- og personalkostnader).
- ❑ Kostnader innen helse og omsorgstjenester med tilhørende boligmasse **er nesten dobbelt så høy i 2040** hvis man fortsetter som i dag ( Alternativ 0).
- ❑ Viktige grunnlagstall som vi har forutsatt for våre beregninger og scenarier:
  - ❑ Drift av sykehjemsplass pr år: ca. **1.2 MNOK**
  - ❑ Drift av omsorgsbolig med heldøgnsbemanning pr år: 0,6 MNOK
  - ❑ Drift av omsorgsbolig uten heldøgnsbemanning pr år: **0,25 MNOK**
  - ❑ Byggekostnader pr sykehjemsplass (ca. 130 m<sup>2</sup>): 5,5 MNOK
  - ❑ Byggekostnader pr plass med heldøgnbemanning (ca. 115m<sup>2</sup>): 4,4 MNOK
  - ❑ Byggekostnader pr plass uten døgnbemanning (ca. 105m<sup>2</sup>): 3,2 MNOK
  - ❑ FDVU (Forvaltnings-, drifts-, vedlikeholds-, og utviklings-) kostnader ca. 1212 NOK pr m<sup>2</sup> pr år

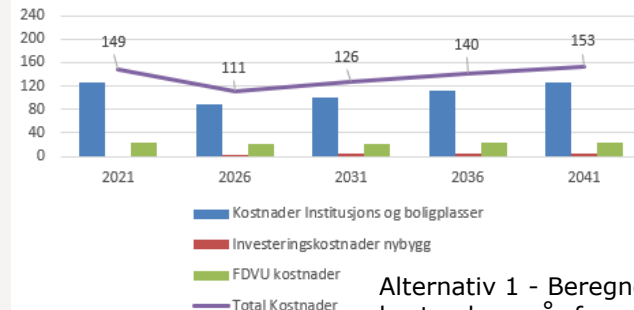
# 3 ulike Scenarier

### Alternativ 0 i MNOK pr år



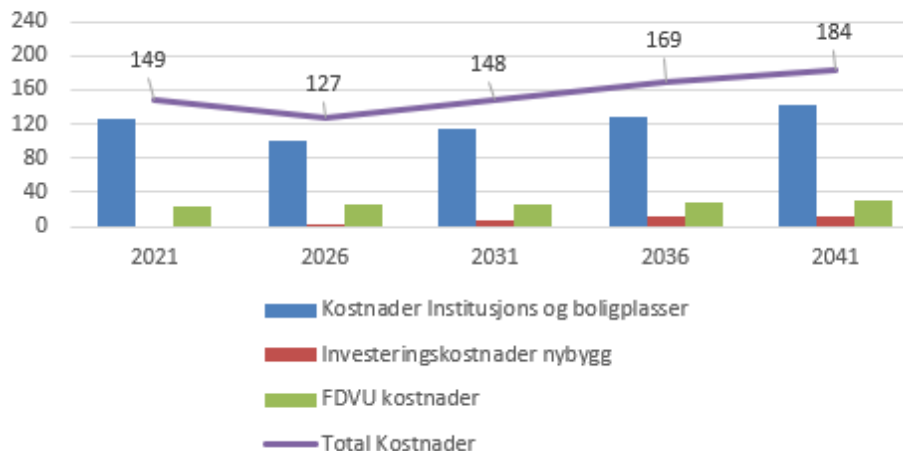
Alternativ 0 - Beregnet kostnader pr år frem mot 2041 ved dagens dekningsgrad

### Alternativ 1 i MNOK pr år



Alternativ 1 - Beregnet kostnader pr år frem mot 2041 ved dekningsgrad 15%

### Alternativ 2 i MNOK pr år



**Alternativ 2 - Beregnet kostnader pr år frem mot 2041 ved anbefalt dekningsgrad 17%**

## Valgt Scenario – Alternativ 2 med 17 % dekningsgrad

- ❑ Anbefalt med bakgrunn i befolkningsutviklingen, dagens situasjon i kommunen, bostruktur av mennesker, anbefalt dekningsgrad, samtaler med ansatte.
- ❑ Scenariet fremstår som mest realistisk og økonomisk bærekraftig for kommunen.
- ❑ Kommunen må regne med å investere mellom 400 – 600 MNOK frem til 2040 for både institusjonsplasser og omsorgsboliger. I tillegg kommer løpende vedlikehold og utbedringer av vedlikeholdsetterslepet.

### Konkrete muligheter:

- ❑ 17 nye sykehjemsplasser (11 av dagens boliger med døgnbemanning omgjøres til sykehjemsplasser). Plassene organiseres som 2 bogrupper tilknyttet øvrige tjenester på Støren.
- ❑ 18 plasser i omsorgsboliger uten heldøgn omsorg. Plassene organiseres i grupper på opptil 8 boenheter.
- ❑ 1 ny base for hjemmesykepleien for opptil 18 personer samtidig og garderobes for 50 ansatte.
- ❑ Rådhuset oppgraderes og ->
- ❑ I tilknytting til rådhuset bygges det et dag- & aktivitetssenter med kafe, aktivitetsrom samt frisør og fot/hudpleie. Tannhelse, helsestasjon, legesenter og aktivitetshus samlokaliseres rundt og i rådhuset.

# Vurdering av tomter for fremtidig behov

Vurdering av tomtenes egnethet og beskaffenhet for videre utvikling.

Vektingen er inndelt i 1 (ikke egnet) til 5 (meget godt egnet).

Kvalitets-kriterier	Vektet	Støren		Rådhuset		Budal		Singsås		Soknedal		Singsås skole, Forse tmoen		"Gamle SPAR tomta" Sornedal	
		Vurdering	Score	Vurdering	Score	Vurdering	Score	Vurdering	Score	Vurdering	Score	Vurdering	Score	Vurdering	Score
Nærhet til sosiale møteplasser (senter, kafe`, kulturtilbud)	3	4	12	4	12	4	12	2	6	4	12	4	12	5	15
Nærhet til kollektivtrafikk	3	5	15	5	15	2	6	1	3	3	9	3	9	4	12
Sentrumsnærhet	5	5	25	5	25	4	20	1	5	4	20	4	20	4	20
Nærhet til skoler og barnehager	4	3	12	3	12	5	20	1	4	2	8	5	20	2	8
Nærhet til friområder, turveier	3	2	6	2	6	5	15	5	15	3	9	4	12	3	9
Parkeringsmuligheter for ansatte og besøkende	4	5	20	5	20	5	20	5	20	5	20	4	16	4	16
<b>SUM</b>			<b>90</b>		<b>90</b>		<b>93</b>		<b>53</b>		<b>78</b>		<b>89</b>		<b>80</b>

# Anbefalinger når det gjelder tomter

- ❑ Når det gjelder utvidelser av sykehjemsplasser og boliger med døgnbemanning skjer dette etter kommunens vedtak på dagens sykehjemsområde på Støren. Følgende løsninger blir illustrert videre i mulighetsstudien:
  - ❑ Ombygging av deler av Midtre Gauldal sykehjem, etablering av aktivitetssenter i tilknytning til rådhuset.
  - ❑ Dagens parkeringsplass foran rådhuset har god utbyggingspotensiale.
  - ❑ Privat / offentlig utvikling av "Korsentomta" til sentrumsfunksjoner og kommunale og private boliger anbefales.
  - ❑ Trafikkforholdene og parkeringsbehov på platået må vurderes nærmere.
  - ❑ For omsorgsboliger uten bemanning anbefales det en trinnvis utbygging etter behov og budsjett på lokasjonene Forsetmoen, Budal og Soknedal.
  - ❑ En utbygging i Soknedal på ny tomt må sees i sammenheng med videre sentrumsutvikling.
  - ❑ Ut fra en langsiktig økonomisk bærekrafts betraktning må kommunen ta stilling til hva som skal skje med kommunens bygningsmasse på Singsås.

# Utbyggingsmuligheter på Forsetmoen

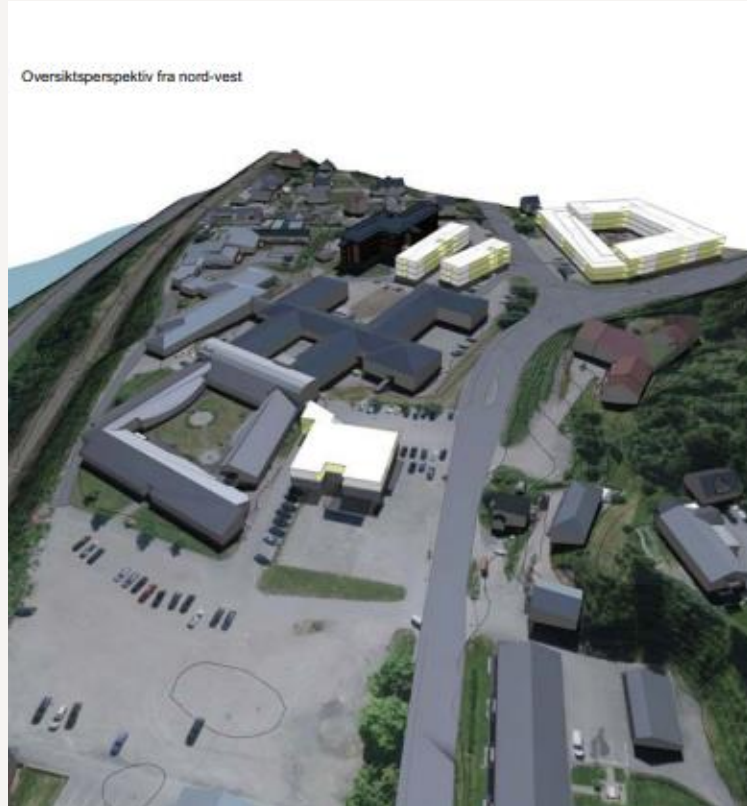


# Utbyggingsmuligheter på Soknedal





# Utbyggingsmuligheter på Støren



# Nybygg versus Gjenbruksløsning

<b>Scenario 1: - Gjenbruksløsning</b>	
<b>Konsekvenser:</b>	All heldøgns omsorgstjenester kan ytes fra dagens lokasjon på Støren frem til 2041 og det er mindre behov for store investeringer. Med å ta i bruk nye omsorgsboliger på Forsetmoen og i Soknedal sentrum styrker man fremtidig bygdeutvikling på disse plasser. Det bygges et aktivitetshus i tilknytning til rådhuset.
<b>Fordeler:</b>	<b>Ulemper:</b>
Økonomisk og samfunnsmessig bærekraftig løsning	Noe mindre moderne og tiltrekkelige lokaler
Alle tjenester jobber tett sammen med hverandre og er samlet på Støren	Ikke alle sykehjemsplasser kan være på samme etasje.
Man etablerer nye omsorgsleiligheter med høy standard	Deler av parkeringsplassen foran rådhuset går tapt
Bedre og mer effektive arealutnyttelse	Mindre plass for administrasjon
Noe mindre bygningsmasse som må vedlikeholdes og mindre vedlikeholdsetterslep	

<b>Scenario 2: - Nybygg løsning</b>	
<b>Konsekvenser:</b>	Man bygger mer ny bygningsmasse, administrasjon i Midtre Gauldal kommune får ny bygningsmasse, Singsås bo- og dagsenter realiseres samtidig som bygges det nye leiligheter på Forsetmoen. Det bygges et bibliotek med aktivitetshus i tilknytning til rådhuset.
<b>Fordeler:</b>	<b>Ulemper:</b>
Mer ny bygningsmasse og mindre vedlikehold de neste årene	Økte investeringskostnader
Flere attraktive arealer	Flere flyttinger nødvendig samt behov for lokaler i byggeperioden
Alle tjenester er samlet på Støren og kan jobbe tett sammen	Ikke alle sykehjemsplasser kan være på samme etasje
Helsestasjon og legesenter får bedre lokaler	Mye mindre areal for parkering foran rådhuset
	Man bygger enda mer ny bygningsmasse som må vedlikeholdes

# Fordeler av valgt scenario og bærekraftperspektivet

- ❑ Hvis kommunen velger å følge våre anbefalinger når det gjelder valg av dekningsgrad er det ikke behov for å bygge nye omsorgsboliger med døgnbemanning frem til 2041.
- ❑ Alle nye sykehjemsplasser som må bygges fremover bør planlegges som kombiplasser som både kan fungere som institusjonsplasser og heldøgn omsorgsbolig.
- ❑ For å øke effektivitet og samhandling er det foreslått å samle alle viktige tjenester på Støren. Derfor har vi valgt å inkludere rådhuset i vårt løsningsforslag. Her anbefales det å samlokalisere tannlege, legesenter og helsestasjon i tilknytning til rådhuset i tillegg til å etablere et aktivitetssenter for alle innbyggere på samme tomta.
- ❑ Mer gjenbruk og ombruk av dagens bygningsmasse for å holde kostnadsnivå for bygningsmassen og CO<sub>2</sub>-utslippet av byggene lavest mulig

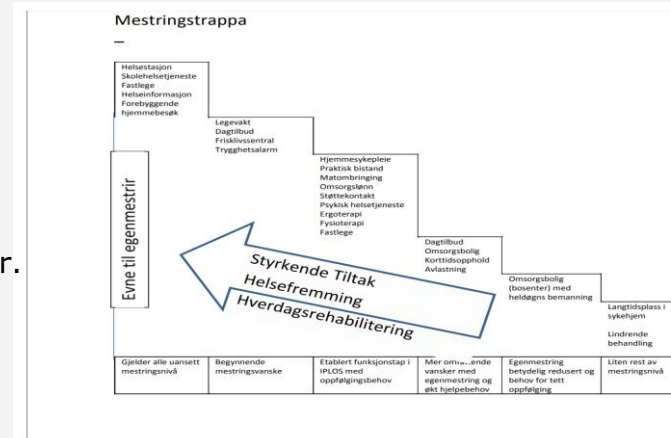
## Oppsummering

- ❑ COWI sin anbefaling skisserer en nøktern, og samtidig bærekraftig løsning, som bygger på kommunens strategi innen helse og omsorg. Vi anbefaler i tillegg en sterkere satsing innen de øverste trinn av mestringstrappa.
- ❑ Vi anbefaler at kommunen forbereder seg på de kommende kostnadsøkninger innen helse og omsorgstjenesten gjennom å nedjustere sin dekningsgrad fra 26 prosent til 17 prosent.
- ❑ Øke budsjettet for helse- og omsorgstjenester med ca. 15-20 MNOK pr. år.
- ❑ Tar tak i vedlikeholdsetterslepet omgående
- ❑ I tillegg kommer de nødvendige investeringskostnader for løpende forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader med anslagsvis ca. 25 MNOK pr. år for å opprettholde god kvalitet i eksisterende bygningsmasse.

# Hva må til for å lykkes?

For å lykkes med strategien må det legges spesielt vekt på trappetrinnet "begynnende mestringsvansker". Noen viktige elementer som må tas hensyn til i denne sammenheng er:

- ❑ Sørge for helsefremmede og forebyggende aktivitet - gjerne samlet i et nytt etablert aktivitetssenter
- ❑ Informasjon til befolkningen om mestringstiltak i hjemmet og velferdsteknologiske muligheter
- ❑ Tettere samarbeid med Husbanken for å kommunisere muligheter
- ❑ Et aktivt lokalsamfunn hvor barnehager, skoler og fritidsklubber involveres i aktiviteter med de eldre
- ❑ Samarbeid med foreninger og institusjoner for å øke frivillig innsats
- ❑ Det må jobbes målrettet med omstilling og endring av dekningsgrad
- ❑ Det må kommuniseres godt med og til befolkningen
- ❑ Øverste delen av Mestringstrappa styrkes
  - ❑ Mestringstrappa må stå i sentrum av alt arbeidet
  - ❑ Fokus på gode hjemmetjenester med gode aktivitetstilbud
- ❑ Tilrettelegging for at private aktører stimuleres til å bygge omsorgsboliger.



# Takk for oppmerksomheten

## SUSTAINABILITY

– A DIALOGUE TOOL

- PREMIUM Aim for zero impact or beyond
- AMBITIOUS Aim to reduce negative impact as much as possible
- BASIC Standard practice or legal compliance
- ⊗ NOT RELEVANT

- 📄 NEW REPORT
- 📄 DOWNLOAD REPORT
- 📄 UPLOAD PREVIOUS REPORT

