

Ny institusjon i Førde

Orientering og «svar» på spørsmål 16.10.2025



Oppfølging av sak FORM-068/25

1. Kan heile eller delar av **moglegheitstudien av 2017** kunne nyttast, og samstundes **integrere kapasitetsauken til eksisterande sjukeheim**.
2. Er det skilnad på moglegheitene for **Husbankfinansiering** i dei ulike alternativa
3. Er det mogleg å gjennomføre ulike alternativ som ei **gradvis utbygging** som gir oss rett kapasitet etter kvart som behovet melder seg
4. Korleis vil ei gradvis utbygging kunne gi oss rom til å strekke på **tidslinja for investeringsbehov**.
5. Grovestimat på **bygggekostnader og tomtekostnader** for dei ulike alternativa
6. **Driftskostnad**. Vurdering av driftskostnad knytt til dei to alternativa med omsyn til personalbehov, logistikk, utnytte fellesrom (kjøkken, spisesalar, lager, behandlingsrom, lege tenester, osv.)
7. Kartlegge kva vi alt har av mogelege **sjukeheimsplassar i kommunen**

1. Moglegheitsstudie og integrert kapasitetsauke

Studie 2017

Inneheld både omsorgsbustader og institusjonsplassar

Moglegheiststudie 2017				
Plassar i	Tal nye plassar	Reduserte plassar	Institusjon (I)	Omsorg (O)
Nybygg	58		18	40
Eksisterande bygg 4. etg	18		18	0
Eksisterande bygg 4. etg		-11		-11
Pensjonistheimen		-22		-22
Sum alle:	76	-33	36	7
			Netto I og O	43

Studie 2025

Planlegg no for demensvenlege institusjonsplassar

Moglegheiststudie 2025				
Plassar i	Tal nye plassar	Reduserte plassar	Institusjon	Omsorg
Nybygg	70		70	0
Pensjonistheimen		-22		-22
Sum alle:	70	-22	70	-22
			Netto I og O	48

Moglegheiststudie 2025 + 4. etasje i eksisterande bygg				
Plassar i	Tal nye plassar	Reduserte plassar	Institusjon (I)	Omsorg (O)
Nybygg	70		70	0
Eksisterande bygg 4. etg	18		18	0
Eksisterande bygg 4. etg		-11		-11
Pensjonistheimen		-22		-22
Sum alle:	88	-33	88	-33
			Sum nye I og O	55

Løysinga føreset i tillegg følgjande:

Veglo (dagsenter) vert erstatta i nybygg evt annan stad

Tap av parkeringsplassar ca 25 stk

2. Ulike alternativ og Husbankfinansiering

- Så lenge aktuelle tiltak ivaretek husbanken sine vilkår og husbanken godkjenner løysingane vil ein kunne oppnå same tilskot for ulike alternativ. Vi kan oppnå eit tilskot på inntil 55% av godkjent anleggskostnad per plass. (Utan produksjonskjøkken er maks anleggskostnad 3 922 000)

Husbankfinansiering - plassar med eller utan produksjonskjøkken							
Type plassar	Maks anleggskostnad og tilskot - satsar for 2025			Nye plassar		Anleggskostnad	Sum tilskot
	Sats	Godkjent anleggskostnad	Maks tilskot	Institusjon	Omsorg	Kr.	Kr.
Institusjonsplass med produksjonskjøkken	55 %	4 128 000	2 270 000	70		288 960 000	158 900 000
Omsorgsbustad med produksjonskjøkken	45 %	4 128 000	1 858 000		0	0	0
Institusjonsplass utan produksjonskjøkken	55 %	3 922 000	2 157 000	70		274 540 000	150 990 000
Omsorgsbustad utan produksjonskjøkken	45 %	3 922 000	1 765 000		0	0	0
*Fellesareal, felles tekniske anlegg og velferdsteknologi - eksisterande omsorg	55 %	10 000 000	5 500 000				
*Lokale for dagaktivitetstilbud	55 %	10 000 000	5 500 000				
				Sum:		274 540 000	150 990 000

- Med 70 nye institusjonsplassar vil ein, med satsane for 2025, kunne få inntil 150 990 000 i tilskot. 7,9 mill. meir om prosjektet inneheld produksjonskjøkken.
- I tillegg kan det gjevast inntil 55% tilskot til dagaktivitetstilbod samt andre tiltak i eksisterande omsorgssenter.

➤ Ulike alternativ og Husbankfinansiering

Byggekostnad og godkjent anleggskostnad ved gradvis utbygging?

Ei gradvis utbygging av løysinga skisserte i moglegheitsstudien kan gje utfordringar knytt til byggekostnad per institusjonsplass og maksimalt godkjende anleggskostnader. Løysinga føreset etablering av parkeringskjellar og fellesfunksjonar i første byggetrinn.

Desse elementa er nødvendige uavhengig av talet på institusjonsplassar, og medfører at ein vesentleg del av dei totale anleggskostnadene vil **komme tidleg** samstundes som talet på institusjonsplassar i denne fasen er **relativt lågt**.

Følgjeleg vil kostnaden per plass bli betydeleg høgare enn om kostnadene hadde vore fordelt på eit større tal plassar. Dette kan påverke moglegheita for å oppnå maksimalt tilskot per plass, for byggetrinn 2, ettersom tilskotsordninga er basert på godkjende anleggskostnader per plass.

3. Gradvis utbygging med rett kapasitet og investering

Gradvis tilnærming:

- I planleggingsfasen og fram mot 2030 kan vi som ei mellombels løysing ivareta behovet for inntil 25 institusjonsplassar i eksisterande omsorgssenter.
- Permanent behov må sikrast ved utbygging slik at vi har minimum 35 nye plassar i 2030 og totalt 70 i 2040.

Må og ta omsyn til:

- Plan for kvalitet og kapasitet i helse og omsorg som skal legge føringar for ei berekraftig helse- og omsorgsteneste – dette arbeidet kan og gje føringar for innhaldet i den nye institusjonen og må takast omsyn til i vidare planarbeid.
- Prosjektet skal vere avslutta i juni 2026.

➤ Gradvis utbygging med rett kapasitet og investering

- Behovet for institusjonsplassar fram mot 2030 kan løysast ved å nytte framlegg til tiltak skissert i tabellen.
- Løysinga utfordrar tilgang på omsorgsbustader i perioden.
- Frå og med 2030 må auka behov løysast med nye plassar.
- Mellombelse plassar reverserast til omsorgsbustadar igjen når nytt institusjon er ferdig bygd.

Lokalisering	Forslag til tiltak i prioritert rekkefølge	Auke i tal plassar	År	Reduksjon i omsorgsbustadar
Førde oms	Alternativ 1: Kortidsplassar vert flytta til fløy der skjerma eining (Lukka gruppe) er lokalisert i dag. Gjere om 5 rom på gruppe c til dobbeltrom. Utvidar då med 5 plassar, der eit av romma bør vere eit palliativt rom. Pasientgruppa som i dag er lokalisert på lukka skjerma eining flyttast til noverande korttidseining.	5 pl	2026	-11
	Alternativ 2: Gjere om 12 plassar på gruppe D (skjerma plassar) til kortidsplassar. Omgjering av 1 pasientrom på «lukka skjerma» til fellesstove for betra funksjonalitet. Flytte 11 skjermaplassar til 4. etg. Avlastnings- og utredningsopphold (demens) bør ligge i 4. etg.	10 pl		
Sande oms	Gjere om 3 omsorgsbustader til langtidsplassar. Dette kan gjerast utan ombygging.	3 pl	2026	-3
Førde oms	Nytte Langebruvegen 34 (4.etg) som langtidsplassar.	11 pl	2027	-11
Skei oms	12 omsorgsbustadar som ligg tilknytt omsorgssenteret kan omgjerast til kortidsplassar eller langtidsplassar.	12 pl	2027/28	-12
Naustdal oms	- Gjere om 5 omsorgsboligar i sokkel på Naustdal omsorgssenter til langtidsplassar. - Gjere om 8 bustadar i Bjørketunet til institusjonsplassar.	13 pl	2027/28	-13
Førde oms	5 leilegheiter i kyrkjevegen 17 vert omgjort til 10 kortidsplassar eller til framtidige langtidsplassar.	5 eller 10 pl	2027/28	-5
	Sum med Førde omsorgssenter alternativ 1	49/54		-55
	Sum med Førde omsorgssnetter alternativ 2	54/59		-55

➤ Gradvis utbygging med rett kapasitet

Ved bygging av ny institusjon:

For å få til ei **gradvis utbygging** som er realistisk og effektiv må følgjande forhold vere på plass:

- Arealet eller tomta må vere regulert og planlagt for ei gradvis utbygging der infrastruktur og tekniske anlegg er dimensjonert for framtidige byggetrinn.
- Bygningsdesignet må vere slik at nye fløyar eller einingar kan koplast på utan store inngrep i eksisterande struktur.
- Det må etablerast gode rutinar for drift og logistikk som sikrar trygg og effektiv bruk av anlegget medan utbygging pågår. Dette krev koordinering mellom byggeaktivitetar og dagleg drift, med særleg fokus på HMS, tilkomst og brukaroppleving.

Gradvis utbygging kan medføre høgare totale investeringskostnader samanlikna med ei samla utbygging

- gjentekne riggkostnader, entreprisekostnader, prisauke og tapte stordriftsfordelar.

➤ Gradvis utbygging med rett kapasitet og investering

Moglegheitsstudien

- Mogeleg men tilrådd gjennomført i eitt byggetrinn:
 - Topografi (terrenget)
 - Bindingar og tekniske utfordringar knytt til eksisterande konstruksjonar og drift
 - Nederste etasjar nyttast til fellesfunksjonar – lågt tal institusjonsplassar – høge investeringskostnader
- Må rive eksisterande bygg – 22 omsorgsbustader og Veglo
- Parkeringsareal går tapt (25)
- Tålegrense for vidare utbygging – må evt nytte anna areal (som bør sikrast i plan)
- Ei **samanhengande utbygging** i eitt byggetrinn vil normalt vere meir kostnadseffektiv sett i høve investeringskostnader.
- Men; **Kostnadseffektiv drift** - må kunne nytte heile arealet som tiltenkt eller som mellombelse løysingar til det aktuelle behovet er der.

Barneskuletomta

- Stor tomt utan vesentlege bindingar som gjev større grad av fleksibilitet i planlegginga - mogeleggjjer ei gradvis utbygging.
- Organisering og innhald vil og kunne påverke ei gradvis utbygging her
- Framleis rom for vidare utbygging etter 2040
- Kan behalde omsorgsbustadane, Veglo og parkeringsareal
- Reduserer samla investeringsbehov.
- Vil ha tilgjengeleg areal for framtidig endring og utviding av funksjonar ved eksisterande omsorgsenter

5. Grovestimat byggekostnader/tomt

- Kostnadskalkyle utarbeidd i ein tidleg fase av eit prosjekt er førebelse og prega av høg grad av usikkerheit.
- På dette stadiet er mange premissar ikkje avklarte, til dømes innhald og omfang, løysingsval, tekniske krav, miljøkrav, reguleringsforhold og marknadsprisar.
- Erfaring viser at tidlegkalkylar ofte har eit avviksspenn på $\pm 20\text{--}40\%$, og bør difor nyttast med varsemd i budsjettsamanheng.
- Vidare planlegging, prosjektering og kvalitetssikring vil redusere usikkerheita og ein vil få eit meir presist kostnadsbilete.
- Eit grovestimat på byggjekostnader ved bruk av kalkulasjonsnøkkel vil sannsynleg vise svært like tal for begge alternativa dersom ein legg til grunn same innhald og areal.
- Grunnforholda kan påverke byggekostnaden i noko grad - grunnundersøkingar. Det er ikkje grunn til å tru at det vil vere vesentleg forskjell på desse to alternativa sjølv med eit kompakt bygg i fleire etasjar på eit mindre areal då topografien her er meir utfordrande.

➤ Grovestimat byggekostnader og tomt

Moglegheitsstudien

- LINK: Grovkalkyle for eit tilbygg på 9 150 m². Total kostnad for oppføring i storleik 450 mill. (50+)
- Kostnad per plass ca 6,5 mill (HB: maks ak 3,922)
- Utandørsarbeid er ikkje teke med
- Grunnundersøking kan gje endra kostnadsbilde
- Erstatning av omsorgsbustader (22) (+Veglo) og parkering (25) kan påverke kostnadsbilde i vesentleg grad:
- Anleggskostnaden for 22 nye omsorgsbustader vil vere 143 mill om vi legg til grunn same kostnad per plass (6,5). Med maks tilskot på 38,8 mill. (1,765) vil restinvesteringa komme på 104 mill.

NB: Føreberelse og usikre tal

Barneskuletomta

- Tilsvarande areal – same byggekostnad, ca 450 mill
- Kan bli noko høgare kostnad for opparbeiding av større utomhusareal.
- Grunnundersøking kan gje endra kostnadsbilde
- Kan behalde omsorgsbustader og Veglo.
- Treng ikkje “erstatte” skulebygga då skulen er vedteken flytta. **Men:** Tomta og bygga kan ha verdi som lokalitet for anna kommunal tenesteyting.
- Barneskuletomta ligg svert sentralt og kan ha ein verdi for sal til anna arealformål til dømes bustad. Tomta er ikkje regulert.
- Verdien er usikker og vil vere avhengig av mange faktorar men vi kan truleg oppnå ein salssum mellom 15 og 25 mill.

➤ Grovestimat byggekostnader/tomt

Følgjande kostnader vil og påverke investeringsbehovet:

- Inventar og utstyr til 70 plassar, fellesareal, personalbase mm (20 - 30 mill)
 - Velferdsteknologi og tryggleikssystem (låsesystem, sensorar, varsling mm)
 - Medisinsk utstyr og hjelpemiddel (medisinrom, senger, løftesystem mm)
 - Sansehage (utstyr, utemøblar mm)
-
- Byggherrekostnader
 - Finansieringskostnader/renteutgifter

6. Driftskostnad for alternativa

Vurdering av framtidige driftskostnader i tidleg planfase er krevjande og prega av stor usikkerheit.

Det finst mange variablar som enno ikkje er fastsette, som organisering av tenestene, tekniske løysingar, bemanningsmodell og bruk av fellesareal.

I tillegg vil faktorar som framtidig lønnsnivå, energiprisar, endringar i lovverk kunne påverke kostnadane.

Vanskeleg å talfeste driftskostnader på dette stadiet, men det er mogleg å peike på prinsipielle skilnader mellom alternativa som kan ha betydning for driftsnivå og effektivitet.

Kriterium	Tilbygg til eksisterande omsorgssenter (LINK)	Nybygg på barneskule-tomta	Kriterium	Tilbygg til eksisterande omsorgssenter (LINK)	Nybygg på barneskule-tomta
Personalbehov pleie	Grunnbemanninga må vere lokalt til stades i den einskilde eininga (pleiefaktor) og vil difor bli lik uavhengig av tilbygg eller nybygg. Det vil vere så stor personalgruppe i begge bygg at ein kan dra vekslar på kvarandre innanfor same bygget.		Integrert helsetilbod (lege, fysio)	Samlokalisert med eksisterande drift	Lege og fysio kan gå i mellom omsorgssentera
Leing og merkantilt personale	Leiarressurs bør ligge på minimum 1 heiltidsstilling per eining/avdeling, med ansvar for 30-40 årsverk, uavhengig av lokasjon. Merkantilt personale kan ein nytte på tvers.		Treningssal fysio	Må utvidast og ligge i tilknytning til eksisterande bygg nær rehabiliteringseininga. Nybygg bør ha lokalt treningsrom for sine bebuarar i tillegg.	
Logistikk og driftsflyt (varetransport, pasienttransport, reinhald, avfallshandtering, vaktmeister)	Nytte eksisterande logistikk-løysingar. Vil vere behov for å utvide kapasiteten i samsvar med aukande tal institusjonsplassar.	Må byggast opp nye logistikk-løysingar. Ekstra driftskostnader knytt til pasienttransport mellom gammalt og nytt omsorgssenter? Gjeld spesielt funksjonar som ligg i det gamle omsorgssenteret og som blir nytta av begge omsorgssentra.	Kjøkkenteneste	Avheng av kva som blir bestemt i høve eige kjøkkendrft eller kjøp av tenester. I begge omsorgssenter er det planlagt for avdelingsvise kjøkken.	
			Vaskeri	Avheng av kva som blir bestemt i høve eige vaskeri eller kjøp av tenester. Pasienttøy må handsamast lokalt (ikkje kjøpe).	
Demensvenleg utforming	I følge retningslinjer frå Aldring og helse bør ein unngå høgblocker/fleire etasjar då det kan for pasient med demenssjukdom bli opplevd som uoversiktleg, skape uro og gje sterkare institusjonspreg. Risiko for at pasienttryggleiken ikkje er godt nok i varetatt, noko som krev høgre personal-ressurs	Kan planleggast fritt. I følge retningslinjer frå Aldring og helse bør institusjonsplassar for personar med demens så langt som mogleg plasserast på bakkeplan eller i lågbygg (1-2 etasjar).	Driftskostnader	<u>Lågare kostnader:</u> deling av noko infrastruktur og einskilde støttefunksjonar /fellesfunksjonar (må justerast i høve til auka tal institusjonsplassar) <u>Risiko:</u> Avgrensa tomtestorleik og eksisterande bygningsmasse gir trongare løysingar, dårlege løysingar for personar med demens. Det vil også krevje meir koordinering med eksisterande drift.	<u>Høgare kostnader:</u> mykje må byggast nytt, ein får to parallelle driftsapparat (kan ha sambruk av einskilde funksjonar) Kan utforme nybygg så effektivt som mogleg. Større fleksibilitet i utforming og moderne standard

7. Institusjonsplassar i kommunen

Sunnfjord kommune har i dag **164 institusjonsplassar**. Desse omfattar **langtidsplassar, korttidsplassar, avlastningsplassar, rehabiliteringsplassar, palliative plassar og skjerma einingar for personar med demens**.

Plassane er fordelt slik:

Lokasjon	Type plassar						Totalt
	Langtid	Korttid	Avlastning	Rehabilitering	Skjerma	Palliative	
Førde omsorgssenter	27	14	2	0	27	1	71
Skei omsorgssenter	18	0	1	6	7	1	33
Sande omsorgssenter	30	0	1	0	8	1	40
Naustdal omsorgssenter	9	0	2	0	8	1	20
Totalt	84	14	6	6	50	4	164

Reguleringsstatus

- Eksisterande omsorgssenter er regulert av planar frå 1995 og 2010. Moglegheitsstudien frå Link Arkitektur går utanfor planområdet, har høg utnytting og fleire etasjar.
- Eigedomen/området til Førde barneskule har ikkje gjeldande reguleringsplan - her må det gjennomførast ei ny detaljregulering for planlagde tiltak.
- Uavhengig av plassering må omsyn til tilkomst, parkering, trafikkmengde, trafikktryggleik for både køyrande og mjuke trafikkantar løysast. Det same gjeld bukvalitet knytt til uteareal som t.d. møteplassar, rekreasjon, aktivitet, ferdsel, lys, sol/skugge, støy, og liknande.
- Det vert rådd til full reguleringsprosess for planlagde tiltak uansett plassering.

Oppsummering

Eksisterande sjukeheim

- Kan få til 70 nye institusjonsplassar men taper 22 omsorgsbustader, Veglo og parkeringsareal
- Utfordrande å få til ei god demensvennleg løysing
- Det vil vere lik husbankfinansiering med inntil 150,99 mill. i tilskot
- Mogeleg med gradvis utbygging men tilrådd å bygge ut i eitt byggetrinn.
- Løysinga er lite eigna for å strekke på tidslinja for investeringsbehovet.
- Grovkalkyle for eit tilbygg på 9 150 m2. Total kostnad for oppføring i storleik 450 mill. (50+)
 - Kostnad per plass ca 6,5 mill. (HB: maks ak 3,922)
 - Kostnader til inventar og utstyr mm vil påverke investeringsbehovet
 - Må erstatte omsorgsbustader (22) (+Veglo) og parkering (25) – vesentleg kostnad – 104 mill.
- Vanskeleg å talfeste driftskostnader på dette stadiet - synt til prinsipielle skilnader mellom alternativa som kan ha betydning for driftsnivå og effektivitet.
- Tilrådd full reguleringsprosess

Barneskuletomta

- Kan få til 70 + nye institusjonsplassar
- Lettare å planlegge for ei god demensvennleg løysing.
- Det vil vere lik husbankfinansiering med inntil 150,99 mill. i tilskot
- Mindre bindingar og større areal gjer det lettare å få til ei gradvis utbygging.
- Alternativet vil vere meir eigna for å strekke på tidslinja for investeringsbehovet.
- Tilsvarande areal - total kostnad for oppføring i storleik 450 mill. (50+)
 - Kostnad per plass ca 6,5 mill (HB: maks ak 3,922)
 - Kostnader til inventar og utstyr mm vil påverke investeringsbehovet
 - Kan behalde omsorgsbustader og Veglo
 - Tomta og bygga kan ha verdi som lokalitet for anna kommunal tenesteyting
 - Tomta ligg sentralt og vil ha ein verdi for sal til anna arealformål.
- Vanskeleg å talfeste driftskostnader på dette stadiet - synt til prinsipielle skilnader mellom alternativa som kan ha betydning for driftsnivå og effektivitet.
- Tilrådd full reguleringsprosess