



**DRAMMEN
KOMMUNE**
- et godt sted å leve

Investeringer innenfor helse og omsorg

Helhetlig strategi for omsorgsbygg

Hovedutvalg for helse, sosial og omsorg 8.6.2023

Investeringer innenfor helse og omsorg

- Ramme på 225 mill. kr pr år
- Sett på hvordan pengene skal brukes
- Har to alternative investeringspakker
- To alternative sykehjemsløsninger
- Sett av andre prosjekter for å sikre heldøgns omsorgsplasser
- Summen av sykehjemmene og de andre prosjektene – dekker behovet for plasser

- To investeringsløp



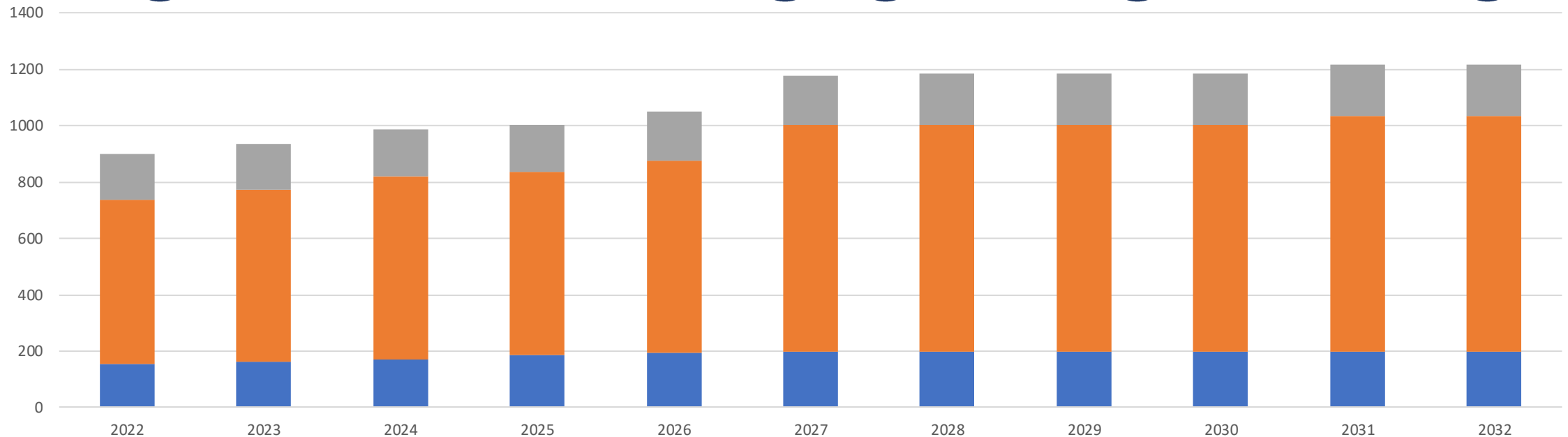
Behov for boliger med heldøgns omsorg



- Oppdatert kunnskapsgrunnlag
 - Demografifremskriving
 - Vurdering av behov for plasser og boliger til eldre basert på framskriving på de over 80
 - Vurdering av behovet for økt kapasitet for boliger for personer med nedsatt funksjonsevne
 - Vurdering av behovet for endret innretning av boliger med bemanning for personer med rus -og psykisk helseutfordringer
- Prognose



Framskrevet behov for sykehjems plasser og boliger med bemanning og heldøgns omsorg



- Rus og psykisk helse
- Hjemmetjenester og institusjon
- Tjenester til mennesker med nedsatt funksjonsevne

Behov for
300 – 330
nye plasser
og boliger



Krokstad sykehjem nytt konsept

- Kommunestyrets vedtak 28.03.2023 (utdrag av vedtak i sak 30/23)
 - *"Rådmannen utreder videre muligheten for bygging av sykehjem i Krokstadelva til en lavere kostnad enn det som ble lagt fram for en investeringsbeslutning i juni 2022*
 - *Utredningen må vise muligheten og eventuelle kostnader ved kjøkkenløsninger på sykehjemmet som sikrer godt tilberedt, kortreist mat som sikrer matlukt i gangene. Utredningen må hensynta og vise muligheten for dagsenter tilknyttet sykehjemmet i Krokstadelva*
 - *Kommunen må tilpasse det nye sykehjemmet slik at det optimaliseres med Husbankens krav"*

Sammenligning av de to sykehjemsprosjektene



| Alternativ | Antall plasser | Antall m2 | Produksjonskjøkken | Dagsenter | Hjemmetjenestebase |
|-----------------------------------|----------------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|
| Krokstad 1 (opprinnelig prosjekt) | 128 | 18 000 | Inkludert | Inkludert | Inkludert |
| Krokstad 2 (nytt konsept) | 120 | 11 739 | Tillegg | Tillegg | Nei |

Sammenligning av de to sykehjemsprosjektene investering



| Indeks pr. mars 2023 (i hele tusen) | Krokstad 1 (opprinnelig) | Krokstad 2 (nytt) |
|--|--------------------------|-------------------|
| Kostnad P50 | | |
| Kostnad P50 | 1 387 000 | 823 000 |
| Med dagsenter | Inkludert | 850 000 |
| Med produksjonskjøkken | Inkludert | 846 000 |
| Med både dagsenter og produksjonskjøkken | Inkludert | 873 000 |
| Kostnad P85 | | |
| Kostnad P85 | 1 652 000 | 1 054 000 |
| Med dagsenter | Inkludert | 1 088 000 |
| Med produksjonskjøkken | Inkludert | 1 083 000 |
| Med både dagsenter og produksjonskjøkken | Inkludert | 1 117 000 |
| Tillegg for inventar (anslag) | 45 802 | 38 000 |

Krokstad sykehjem 2 – nytt konsept

Hva som er utredet:



- OPAK
 - En rapport basert på erfarings-/nøkkeltall og gjennomsnittstall, samt generelle betraktninger på arealbehov
 - 120 beboere basert på optimalisert bygningsform gitt reguleringshøyde på 3 etasjer
 - Areal pr beboer ble satt til 100 m²
 - Totalt antall kvadratmeter 12 000
 - Kvadratmeterpris på P 50 nivå pr november 2022 = 63.000 kr/pr m² – 756 millioner kroner
 - En godt dokumentert rapport som sannsynligjorde muligheten for å bygge et rimeligere sykehjem

Krokstad sykehjem 2 – nytt konsept

Hva som er utredet:

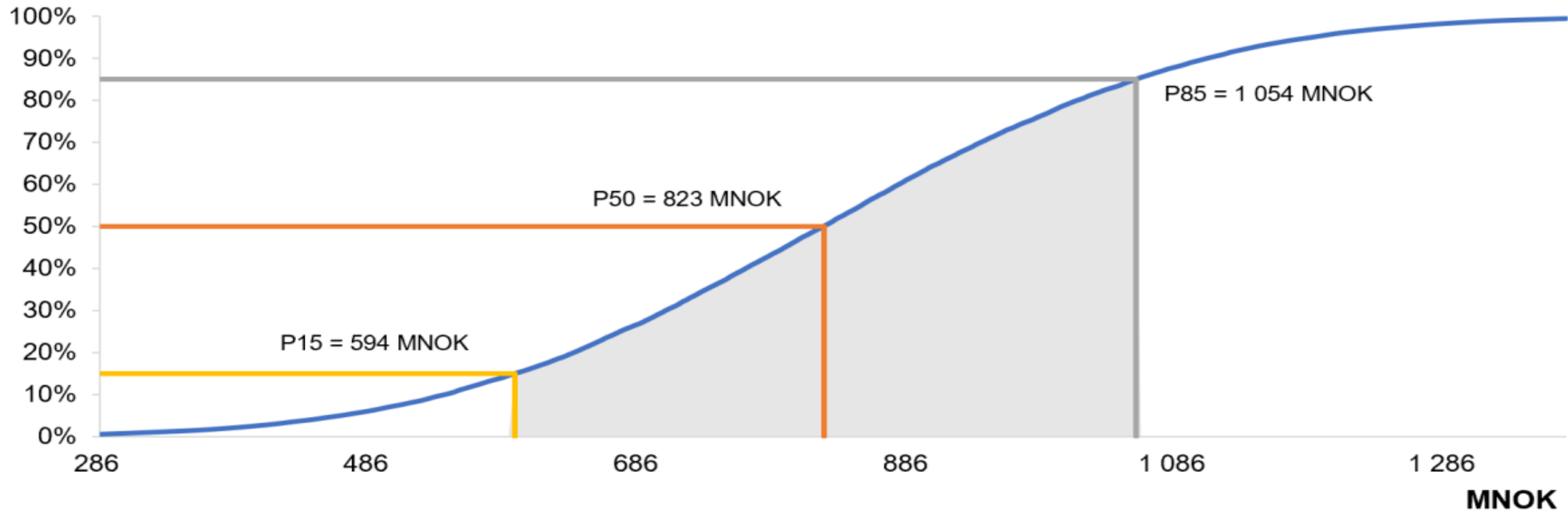


- Marstrand
 - En rapport som bygger videre på OPAK sin rapport
 - Arealbehov er vurdert konkret og optimalisert gjennom en overordnet medvirkning, dog ikke tegnet ut
 - Arealbehov uten produksjonskjøkken, dagsenter og hjemmetjenestebase 11 739 m²
 - Gjennomført en usikkerhetsanalyse
 - Kvadratmeterpris regulert til pris pr mars 2023 = 70.100 kr/pr m² – 823 millioner kroner (P50)



Krokstad sykehjem2 - P50

S - kurve

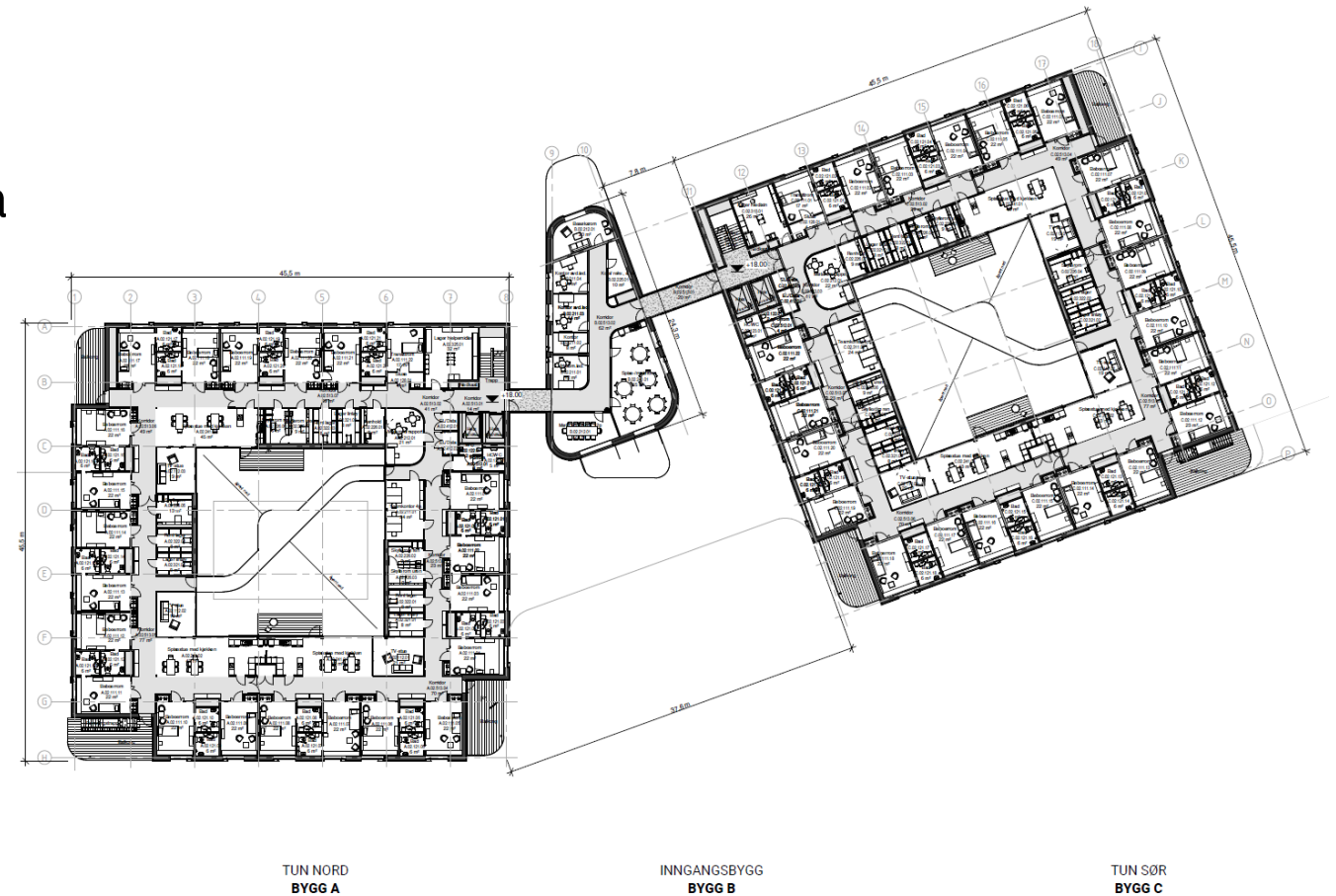


■ P15-P85 — S-Kurve — Forventet kostnad — P85 — P15

Drift ved de to konseptene



- Bygningsmessige forhold
 - Betydning for bemanning - differanse
 - Endringer i Husbankens retningslinjer fra 2018
 - Antall kvm, drift og koordinering
- Kjøkken
 - Produksjonskjøkken vs mottakskjøkken
- Dag og aktivitetssenter for hjemmeboende
- Hjemmetjenesten og andre støttefunksjoner



Sammenligning av de to sykehjemsprosjektene drift



| (i hele tusen) | Krokstad1 | Krokstad2 |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|
| Kostnad sykehjemsdrift per år inkl drift | 127 000 (992 tusen per plass) | 100 828 (840 tusen per plass) |
| Drift av dagsenter | 13 158 | 13 158 |
| Drift av produksjonskjøkken inkl. cafe | 16 855 | |
| Drift av mottakskjøkken | | 5 864 |
| Totalt med drift av kjøkken og dagsenter | 157 013 | 119 850 |

Samlet fremdrift og behovsdekning hjemmetjenester og institusjon



| Boliger og plasser i hjemmetjenester og institusjon | | | | | | | | | |
|---|-----------|------------------------------------|---------|-----------|----------|------|--------------------|------|------|
| Fremdrift ved bygging av nytt konsept for Krokstad sykehjem 2 (rådmannens anbefaling) | | | | | | | | | |
| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
| Antall boliger og plasser | | | | | | | | | |
| 28(28) | 52(24) | 70(18) | 100(30) | 220 (120) | 260 (40) | | | | |
| Fredholt | | | | | | | | | |
| | Gulskogen | | | | | | | | |
| | | Konnerud | | | | | | | |
| | | Åskollen | | | | | | | |
| | | Sykehjem Krokstad 2 (nytt konsept) | | | | | | | |
| | | | | | | | Resterende boliger | | |

Samlet fremdrift og behovsdekning hjemmetjenester og institusjon alternativ fremdrift



| Boliger og plasser i hjemmetjenester og institusjon | | | | | | | | | |
|--|-----------|----------|---|----------|------|---------|------|--------------------|---------|
| Fremdrift ved bygging av opprinnelig konsept for Krokstad sykehjem 1 | | | | | | | | | |
| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
| Antall boliger og plasser | | | | | | | | | |
| 28(28) | 54(24) | 70(18) | 198(128) | | | 228(30) | | | 260(32) |
| Fredholt | | | | | | | | | |
| | Gulskogen | | | | | | | | |
| | | Konnerud | | | | | | | |
| | | | Sykehjem Krokstad 1 (opprinnelig konsept) | | | | | | |
| | | | | Åskollen | | | | | |
| | | | | | | | | Resterende boliger | |



Andre prosjekter for plasser med heldøgns omsorg (boliger)

- Samlet behov for 50 til 70 boliger i perioden 2023 – 2032
 - 40-50 boliger med heldøgns omsorg for personer med nedsatt funksjonsevne
 - 10 til 20 boliger for personer med psykisk helse- og rusutfordringer
- En andel av behovet kan dekket gjennom private initiativ og ved å sette inn bemanning i tilknytning til eksisterende utleieboliger og boliger innbygger kjøper selv



Fremdrift og behovsdekning boliger til personer med rus- og psykiske helseutfordringer

Fremdrift og behovsdekning boliger til personer med rus- og psykiske helseutfordringer

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

Antall boliger og plasser

10 (10)

20 (10)

Tilrettelegge eksisterende bygg for heldøgns omsorg ved å etablere baselokaler

Bygge/tilpasse spesielt tilrettelagte boenheter med få plasser

*Behovet er 10 til 20 boliger i perioden. Antall boliger i hvert prosjekt og tidspunkt for ferdigstillelse vil bli justert i løpet av perioden



Samlet oversikt

| Boliger og plasser Helse og omsorg, samlet plan 2023 - 2032 | | | | | | | | | |
|---|--|---|---|-----------|----------|------|-----------------------------|------|------|
| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
| Antall boliger og plasser | | | | | | | | | |
| 36(36) | 60(24) | 102 (42) | 142(40) | 277 (135) | 287 (10) | | 327 (40) | | |
| P06 Fredholt (28) | | | | | | | | | |
| P05 Bolig med base (8) | | | | | | | | | |
| | P06 Gulskogen (24) | | | | | | | | |
| | | P06 Konnerud (18) | | | | | | | |
| | | P05 bolig med base, kjøp av baser og leiligheter (24) | | | | | | | |
| | | P07 Tilrettelegge bygg med baselokaler (10) | | | | | | | |
| | P06 Åskollen (30) | | | | | | | | |
| | | P05 Boligkonsepter som er under utvikling (8-15) | | | | | | | |
| | P06 Sykehjem Krokstadelva (nytt konsept) (120) | | | | | | | | |
| | | | P07 Tilrettelagte boenheter m/få plasser (10) | | | | | | |
| | | | | | | | P06 Resterende boliger (40) | | |



Helhetlig strategi for bygg med helse- og omsorgsformål

- Revidert sluttbehandling
- Oppdatert behovsvurdering og justert på to strategier som handler om antall plasser og boliger som foreslås bygget
- Strategi nr. 3 - Økning i antall boliger som kan disponeres til heldøgns omsorg
 - Dette kan løses ved;
 - samarbeid med ideelle aktører
 - samarbeid med private aktører
 - samarbeid med pårørende
 - ombygging og utbygging av kommunens omsorgsboliger til heldøgnsomsorg, primært de som ligger i nær tilknytning til ett av kommunens
 - Boligene er planlagt for hele målgruppen, det vil si alle med behov for heldøgns omsorg, uansett alder.
 - Kommunens økonomi er hensyntatt når antallet nye boliger er estimert. Det forutsettes at behovet for nye boliger vurderes fortløpende i planperioden
- Strategi nr. 4 Det skal bygges ett nytt sykehjem
 - I tillegg til økningen i både antall og andel boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg, er det behov for et nytt sykehjem
 - Etter at et sykehjem i Krokstadelva er ferdigstilt planlegges videre økning i kapasitet å skje gjennom videreutvikling av boligkonsepter utenfor institusjon.
 - Det kan bli behov for å bygge nye sykehjem. Det vil først skje etter denne planperioden, men planlegging må skje i god tid



Investeringsbudsjettet i rammesaken 2023 – helse og omsorg med Krokstad 2



- Oversikt over foreslått budsjett for helse og omsorg i planperioden 2024-2028. Krokstad 2 – nytt forenklet Krokstad sykehjem

| Prosjekter | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 Total | |
|---|--------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| DEKF P05 Kjøp av baser i Konnerudparken (HDO) | 10 000 000 | - | - | - | - | 10 000 000 |
| DEKF P05 Kjøp av boenheter (HDO) | 45 000 000 | - | - | - | - | 45 000 000 |
| DEKF P05 Korsveien 68 - botilbud med base (HDO) | 15 000 000 | 38 000 000 | 10 000 000 | - | - | 63 000 000 |
| DEKF P06 Gulskogen (HDO) | 80 000 000 | - | - | - | - | 80 000 000 |
| DEKF P06 Konnerud (HDO) | 2 000 000 | 3 000 000 | - | - | - | 5 000 000 |
| DEKF P06 Nytt forenklet sykehjem (HDO) | 15 000 000 | 25 000 000 | 390 000 000 | 345 000 000 | 45 000 000 | 820 000 000 |
| DEKF P06 Solberglia sykehjem (HDO) | 7 000 000 | 25 000 000 | 25 000 000 | - | - | 57 000 000 |
| DEKF P06 Åskollen (HDO) | 10 000 000 | 80 000 000 | 90 000 000 | 15 000 000 | - | 195 000 000 |
| DEKF P07 Boliger og baser (HDO) | 15 000 000 | 15 000 000 | - | - | - | 30 000 000 |
| Total | 199 000 000 | 186 000 000 | 515 000 000 | 360 000 000 | 45 000 000 | 1 305 000 000 |
| Budsjett | 225 000 000 | 225 000 000 | 225 000 000 | 225 000 000 | 225 000 000 | 1 125 000 000 |
| Over (-)/Under budsjett | 26 000 000 | 39 000 000 - | 290 000 000 - | 135 000 000 | 180 000 000 - | 180 000 000 |



Investeringsbudsjettet i rammesaken 2023 - helse og omsorg med Krokstad 1

- Oversikt over foreslått budsjett for helse og omsorg i planperioden 2024-2028. Krokstad 1 – opprinnelig Krokstad sykehjem og nybygg ved Åskollen sykehjem

| Prosjekter | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 Total | | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------|--------------------|
| DEKF P05 Kjøp av baser i Konnerudparken (HDO) | 10 000 000 | - | - | - | 10 000 000 | | | | |
| DEKF P05 Kjøp av boenheter (HDO) | 45 000 000 | - | - | - | 45 000 000 | | | | |
| DEKF P05 Korsveien 68 - botilbud med base (HDO) | 15 000 000 | 38 000 000 | 10 000 000 | - | 63 000 000 | | | | |
| DEKF P06 Gulskogen (HDO) | 80 000 000 | - | - | - | 80 000 000 | | | | |
| DEKF P06 Konnerud (HDO) | 2 000 000 | 3 000 000 | - | - | 5 000 000 | | | | |
| DEKF P06 Nytt sykehjem opprinnelig prosjekt (HDO) | 85 000 000 | 800 000 000 | 450 000 000 | 45 000 000 | 1 380 000 000 | | | | |
| DEKF P06 Solberglia sykehjem (HDO) | 7 000 000 | 25 000 000 | 25 000 000 | - | 57 000 000 | | | | |
| DEKF P06 Åskollen (HDO) | | 5 000 000 | 10 000 000 | 80 000 000 | 90 000 000 | 185 000 000 | | | |
| DEKF P07 Boliger og baser (HDO) | 15 000 000 | 15 000 000 | - | - | - | 30 000 000 | | | |
| Total | 259 000 000 | 886 000 000 | 495 000 000 | 125 000 000 | 90 000 000 | 1 855 000 000 | | | |
| Budsjett | 225 000 000 | 225 000 000 | 225 000 000 | 225 000 000 | 225 000 000 | 1 125 000 000 | | | |
| Over (-)/Under budsjett | - | 34 000 000 | - | 661 000 000 | -270 000 000 | 100 000 000 | 135 000 000 | - | 730 000 000 |

Vurdering av marked og prisstigning - Drammen Eiendom KF



1. Markedet

2. Usikkerhetsfaktorer

3. Utsiktene videre

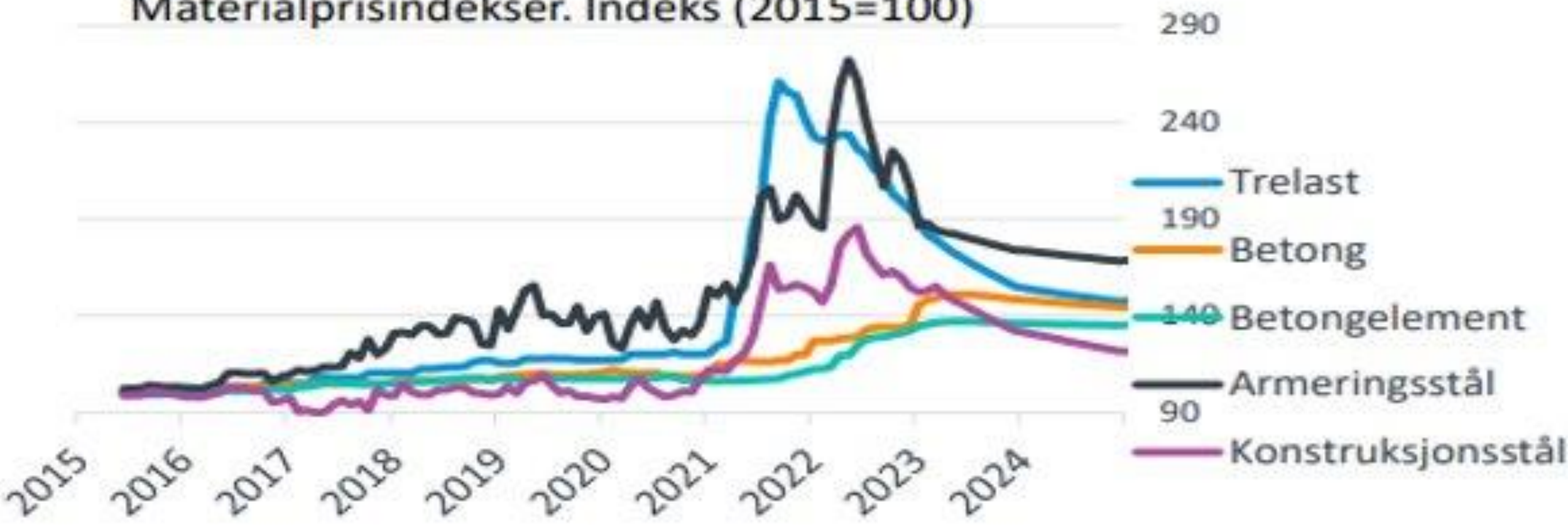


Markedet

- **Materialkostnadene**
 - totalt sett fremdeles høye, men lavere enn i 2022
- **Byggeaktiviteten**
 - bremser, spesielt innen bolig, men også innenfor yrkesbygg
- **Byggekostnadene**
 - byggekostnadsveksten er dempet, men kostnadsnivået fortsatt svært høyt



Materialprisindekser. Indeks (2015=100)





Usikkerhetsfaktorer

- Pandemi – forbi i de fleste land
- Energi – mindre knapphet i Europa, pga mildere vinter enn ventet
- Krig i Ukraina – påvirker ikke markedet i like stor grad nå
- Lav kronekurs - gjør import dyrere
- Arbeidskraft – dyrere



Utsiktene videre

- Fortsatt store usikkerheter i markedet
- Vi er sannsynligvis tilbake til en mer forutsigbar situasjon
- Materialkostnad på noen materialer er på vei ned, mens materialkostnad for de materialene som er energikrevende å produsere forblir høye. Totalt ventes en utflating og nedgang
- Arbeidskraftskostnadene er en av faktorene som bidrar til å holde prisene oppe. Utenlandske arbeidere som tidligere bidro til å holde veksten nede er ikke lenger i markedet
- Det forventes at byggekostnadene vil stabilisere seg på et høyere nivå enn før pandemien



DRAMMEN
KOMMUNE
- et godt sted å leve