

SLUTTRAPPORT

Prosjekt eiendomsmasse helse- og omsorgssektoren

I kommunestyret den 30.10.17 ble Eiendomsstrategi for Grimstad kommune vedtatt. I denne saken ble det også vedtatt at det innen 1. juni 2018 gjennomføres en total gjennomgang på byggene innenfor helse og omsorg for å vurdere om byggene er hensiktsmessige i forhold til dagens bruk og hvilke bygg/behov sektoren ser for seg i en kommende 10-12 års periode.

Vedtatt i kommunestyret 18. juni 2018

Innhold

1	Bakgrunn.....	3
2	Prosjektorganisasjon	3
2.1.1	Styringsgruppe; rådmannens ledergruppe.....	3
2.1.2	Prosjektgruppe	3
3	Prosjekt resultater i forhold til mål.....	4
3.1	Prosjektets hovedmål, delmål og leveranser	4
3.1.1	Leveransemål.....	4
3.1.2	Endringsmål.....	4
3.1.3	Gevinstmål.....	4
3.1.4	Inkludert og ikke inkludert i prosjektet	4
3.2	Leveransemål	5
3.2.1	Kartlegging eiendomsmassen i helse- og omsorgssektoren	5
3.2.2	Kartlegging av funksjonalitet og behov for at byggene skal understøtte en bærekraftig drift	7
3.2.3	Kommunale utleieboliger	11
3.2.4	Oversikt over hvilke behov sektoren har for eiendomsmasse i den neste 10-12 årene	12
3.2.5	Velferdsteknologi	17
3.2.6	Det private eiendomsmarkedet	18
3.2.7	Geografisk plassering av bygg/boliger	20
3.3	Oppsummering.....	22
4	Forslag til nye prosjekter/videreføring.....	24
5	Kilder.....	25

Revisjonshistorikk

Dato	Versjon	Beskrivelse	Forfatter
24.05.18	1.0	Rapport	Prosjektleder Tina Fabricius

1 BAKGRUNN

I kommunestyret den 30.10.17 ble Eiendomsstrategi for Grimstad kommune vedtatt. I denne saken ble det også vedtatt at det innen 1. juni 2018 gjennomføres en total gjennomgang på byggene innenfor helse og omsorg for å vurdere om byggene er hensiktsmessige i forhold til dagens bruk og hvilke bygg/behov sektoren ser for seg i en kommende 10-12 års periode.

2 PROSJEKTORGANISASJON

2.1.1 Styringsgruppe; rådmannens ledergruppe

Navn	Tittel
Tone Marie Nybø Solheim	Rådmann
Aase Synnøve Hobbesland	Kommunalsjef/prosjekteier
Trond-Vegar Johansen	Kommunalsjef
Bjørn Kristian Pedersen	Kommunalsjef
Heidi Sten-Halvorsen	Kommunalsjef

2.1.2 Prosjektgruppe

Rolle	Navn
Konst. ass. kommunalsjef/Prosjektleder	Tina Fabricius
Enhetsleder	Arne Værland
Enhetsleder	Eva Irene Ødegård
Enhetsleder	Hilde Johnsen
Bygg- og eiendom	Thor-Egil Mortensen
Boligkontoret	Marte Almås
Plan-, miljø- og landbruksenheten	Hans Tveitereid

3 PROSJEKT RESULTATER I FORHOLD TIL MÅL

3.1 Prosjektets hovedmål, delmål og leveranser

3.1.1 Leveransemål

- Kartlegging av eiendomsmassen i helse- og omsorgssektoren
- Kartlegging av hvilken funksjonalitet som eksisterende bygg har
- Kartlegging av hvilke behov sektoren har til byggene for bærekraftig drift
- Vurdering av hvilket gap det er mellom kartleggingen og det behovet som foreligger
- Det skal lages en oversikt over hvilke behov sektoren har for eiendomsmasse i de neste 10-12 årene.
- Sluttrapport
- Saksfremlegg til kommunestyret 18. juni 2018.

3.1.2 Endringsmål

Målet er å legge frem en rapport om eiendomsmassen og et forslag til plan for utskifting, renovering og nybygg innen helse- og omsorgssektoren.

3.1.3 Gevinstmål

- Bygg som understøtter en bærekraftig drift
- Bygg som er tilpasset brukernes helse- og omsorgstjenester
- Bygg som er tilpasset fremskrivning av antall brukere/pasienter

3.1.4 Inkludert og ikke inkludert i prosjektet

Dette prosjektet er avgrenset mot prosjekt helsebygg og prosjekt I4Helse. Resultatene fra disse prosjektene vil bli tatt inn i plan for fremtidens bygg innen helse- og omsorgssektoren. Prosjektet har videre ikke vurdert rådhuset bygningsmessig til tross for at flere enheter i helse- og omsorgssektoren har kontorer i bygget.

3.2 Leveranse mål

3.2.1 Kartlegging eiendomsmassen i helse- og omsorgssektoren

Alle enheter innen helse- og omsorgssektoren, som har kontorer/lokaler utenfor rådhuset, er inkludert i denne kartleggingen. I tillegg er alle kjøkkentjenestens lokaler kartlagt, herunder også kantinen på rådhuset. Det er også foretatt en kartlegging av alle de kommunale utleieboligene.

3.2.1.1 Enhetenes bygningsmasse

Feviktun bo- og omsorgssenter har syv korttidsplasser, to KØH-plasser og 42 langtidsplasser. I tillegg har hjemmetjenesten lokaler på Feviktun bo- og omsorgssenter for deler av sin tjeneste.

Frivolltun bo- og omsorgssenter har 20 korttidsplasser og 28 langtidsplasser, herunder 6 plasser på ressursavdelingen. Grom har 42 heldøgnsomsorgsboliger. Bølgen som er midlertidig stengt i påvente av økt behov har seks plasser. Det er også to rom som benyttes som visningsrom. De vil bli tilgjengelig ved åpningen av I4Helse. I tillegg har hjemmetjenesten lokaler på Frivolltun bo- og omsorgssenter, for deler av sin tjeneste. Hjemmetjenesten på Frivolltun bo- og omsorgssenter vil flytte ut når I4Helse er ferdig.

Berge gård senter har 76 heldøgnsomsorgsboliger. I tillegg har hjelpemiddellageret sine lokaler på Berge gård senter.

Kjøkkentjenesten har drift på kjøkken på Berge Gård senter, Feviktun Bo og omsorgssenter, kjøkkenet tilhørende rådhuskantina + selve produksjonskjøkkenet som er lokalisert på Frivolltun Bo og omsorgssenter. Kjøkkentjenestens drift i kvalifiseringstjenesten sine lokaler holdes utenfor denne kartleggingen.

Boveiledertjenesten har flere heldøgnsomsorgsboliger. Disse er

- Holteveien 10 og 12
- Markveien 5
- Tønnevoldsgate 19B
- Skoleveien
- Landviktun 7
- Feviktun 6

I tillegg har boveiledertjenesten avlastning på Landviktun 16 og aktivitetshus på Dømmesmoen. Administrasjonen har kontorer på rådhuset, og skal flytte til I4helse når det er ferdig.

Helsetjenesten

Helsetjenesten har lokaler på Dømmesmoen. De disponerer kontorer til helsesøster- og jordmortjenesten, fysio- og ergoterapi, psykisk helse, familiesenteret og administrasjonen.

Jobbsentralen har et stort møterom/allrom og to kontorer på Dømmesmoen. I tillegg leier de lokaler til sin aktivitet på Østerhus. Det leies et bygg på 1500 m² i tre etasjer som rommer undervisningslokale, datastue, møbelverksted, verksted og kantine til brukere og ansatte. Videre leies det et produksjonslokale hvor det produseres paller.

Deler at helsetjenesten skal flytte til I4Helse. I perioden frem til det er det store plassproblemer. Etter flyttingen vil det fremdeles være noe trangt i lokalene på Dømmesmoen. Dette må ses opp mot prosjekt Helsehus. Det er behov for et midlertidig tiltak for å ivareta plassutfordringene inntil I4Helse er på plass. Den største utfordringen er plass til helsestasjonen for å gjennomføre anbefalte gruppeveiledninger.

Sosialtjenesten

Enheten har følgende bygg med bemanning:

- Vossgate
- Charlottenlund
- Fjæreveien

I tillegg har tjenesten et aktivitetstilbud for brukere i ettervern på Vikhuset. Administrasjonen, ruskonsulenter og miljøterapeut bolig har kontorer på rådhuset.

Kommunale utleieboliger

Dette er en oversikt over alle de kommunale utleieboligene inklusiv boliger til flyktninger.

- Arendalsveien 28 (Rosslandshus)
- Ebbelsgate 1 og 3
- Fevikveien 17
- Fjæreveien 26
- Fjæreveien 46
- Gjørbrøndveien 241 og 243
- Gjørbrøndveien 268- 276
- Grooseveien 1 A - E
- Grømjordet 21
- Jørgen Bangsgate 8 B
- Klingremoveien 33B
- Landviktun 16

- Levermyrveien 13
- Markveien 5 A - C
- Myrsvingen 11
- Opplandsveien 67
- Opplandsveien 82
- Ranvigveien 5
- Storesandsveien 2-42
- Storgaten 49
- Torvåsen 2
- Tønnevoldsgate 15
- Tønnevoldsgate 21
- Østerhusmoen 7 og 9
- Ekelunden

3.2.2 Kartlegging av funksjonalitet og behov for at byggene skal understøtte en bærekraftig drift

Det fremkommer i kartleggingen at de fleste byggene har noen vedlikeholdsbehov og behov for mindre bygningsmessige endringer for å imøtekomme krav til god funksjonalitet og bærekraftig drift. Disse behovene vil bli spilt inn i budsjett og handlingsprogram for 2019 til 2022 eller dekkes ved vedlikehold fra bygg- og eiendomstjenesten.

Det er imidlertid flere bygninger som har større utfordringer for å kunne imøtekomme kravet om funksjonalitet og bærekraftig drift. Dette gjelder:

- Berge gård senter
- Storgaten 51
- Feviktun bo- og omsorgssenter og hjemmetjenesten
- Frivolltun bo- og omsorgssenter
- Grom
- Aktivitetshuset
- Skoleveien
- Charlottenlund
- Fjæreveien 281
- Holteveien 10 og 12
- Produksjonskjøkkenet på Frivolltun bo- og omsorgssenter og kjøkkenet knyttet til kantinen på rådhuset

Når det gjelder kommunale utleieboliger så er boligenes tilstand noe ulik. Flere av byggene er i dårlig stand. Bygg- og eiendomstjenesten har laget en vedlikeholdsplan som ivaretar disse behovene.

3.2.2.1 Berge gård senter

Berge gård har 36 rom, Bergetun har 30 rom og Tønnevoldsgate 19 C har 10 rom. Til sammen 76 rom. Byggingmassen er stor og det er lange avstander. Beboerne har et stadig større pleiebehov, og bygningmassen er ikke tilpasset dagens driftskrav. Det gjøres noen mindre bygningsmessige endringer i år, men dette er kun for å bedre funksjonaliteten på kort sikt. Det er ikke lenger bærekraftig å benytte bygningmassen til heldøgnsomsorg for denne brukergruppen. Det er dyrt å drifte denne tjenesten når bygningmassen ikke er tilpasset en drift hvor beboerne har stort pleiebehov.

Hjelpemiddellageret har sine lokaler på Berge gård senter. Det er ikke rom som er egnet som lager og hjelpemidler lagres rundt i flere forskjellige rom, også loftsrom. Grimstad kommune har fått tilbakemelding fra NAV Hjelpemiddelsentral om at kommunen kan få langt flere hjelpemidler, uten å betale for det, dersom kommunen hadde hatt lagringsplass. Hjelpemiddellageret har behov for lagerlokaler som er tilpasset tjenesten.

Berge gård senter har imidlertid en bygningmasse som kan benyttes til flere andre kommunale tjenester. Den kan for eksempel benyttes til arbeids- og aktivitetstilbud for flere brukergrupper. Deler av den kan også benyttes til boliger til brukere i boveiledertjenesten. Den store bygningmassen gjør at det er mulig å dele bygget opp i flere «seksjoner» med ulike tjenester.

3.2.2.2 Storgaten 51

I kommunedelplanen for helse- og omsorg 2014 til 2026 står det at Storgaten 51 med til sammen 19 boenheter, kan omgjøres til heldøgnsomsorgsboliger med personalbase. Det viser seg imidlertid ikke å være så enkelt. Bygg- og eiendomstjenesten har vurdert bygningen for mulig heldøgnsomsorgsbolig, og anbefaler ikke en slik omgjøring. Bygget er komplisert bygningsmessig. Det er ikke egnet til heldøgnsomsorgsbolig med nåværende trappeløsning. Det må gjøres mange bygningsmessige endringer, og det vil ikke være økonomisk lønnsomt. Bygget kan selges.

3.2.2.3 Feviktun bo- og omsorgssenter og hjemmetjenesten

Hjemmetjenesten har lokaler på Feviktun bo- og omsorgstjenester for deler av sin tjeneste. Denne delen av hjemmetjenesten som har sin base her, skal ikke flyttes til I4Helse.

Det er over flere år blitt trangt for sykehjemmet og hjemmetjenesten på Feviktun bo- og omsorgssenter. Av de syv rommene som er midlertidig stengt i påvente av økt behov for sykehjemsplasser, benyttes to rom til KØH-plasser. De øvrige fem rommene benyttes til legekontor, lager, bibliotek/samtalerom mv. Noen av disse tas i bruk ved overbelegg i avdelingen.

Sykehjemmet har behov for mer plass til blant annet garderobe, kontorer, legekontor, vaktrom, møterom/samtalerom, pauserom, et felles medisinerom, treningsrom til pasienter, lagerplass, mulighet til enetiltak med skjerming og et skjermet oppholdsrom i tilknytning til dagsenteret. Det er mulig å få plass til dette på sykehjemmet dersom hjemmetjenesten flytter ut, og det foretas noen mindre ombygninger. Sykehjemmet har også behov for et vandringsareal som passer for personer

med demens som vandrer. Det er behov for rundløyper. Dette er vanskelig å få til i eksisterende bygningsmasse. Ved en eventuell utvidelse av sykehjemmet bør dette lages. Hjemmetjenesten har for liten garasjeplass til sine biler. Garasje ligger inne som investering i budsjett 2018. Det vil være hensiktsmessig å bygge et nytt lokale til hjemmetjenesten hvor garasje kan inngå som en del av bygget. Dette bygget bør være i nærheten av Fevikun bo- og omsorgssenter.

3.2.2.4 Frivolltun bo- og omsorgssenter

Dagens og fremtidens pasienter på sykehjem er i hovedsak pasienter med demens, med et stort pleie- og oppfølgingsbehov. To av sykehjemsavdelingene på Frivolltun, Ferm og Gullregn, er ut fra de fysiske forutsetninger som foreligger, tilpasset denne brukergruppen.

Bygningsmassen er likevel ikke optimal for oppfølging og pleie av pasientgruppen og bygningsmessige endringer må gjøres for å lettere drifte avdelingene effektivt og faglig forsvarlig. Mindre soner/avdelinger og rom for skjerming bør prioriteres.

3.2.2.5 GROM – heldøgnsomsorgsboliger

GROM har 42 heldøgnsomsorgsboliger. Bygningsmassen er imidlertid ikke helt egnet til den brukergruppen som benytter boligene. Det er personer med alvorlig demens som bor i boligene. De blir forvirret av lange ganger og store forhold. Det er behov for mindre enheter inne på GROM. Det kan bygges om for ivareta dette behovet. Det er behov større plass til dagsenteret, kveldssenteret, flere vaktrom/samtalerom/kontor i begge etasjer. Videre er det behov for en mindre stue til bruk for skjerming og for å samle færre beboere i begge etasjer. Dagens vaskerom er små og lite egnet. Det er behov for et tilpasset vaskeri.

For å få dette til må det gjøres større ombygninger og ca seks av leilighetene bør bygges om for å få til disse endringene. Dette vil bety en reduksjon av antall heldøgnsomsorgsboliger til 36 boliger.

26 av leilighetene på GROM har ikke eget soverom. 16 leiligheter har eget soverom. Det anbefales at fremtidige heldøgnsomsorgsboliger bør ha eget soverom.

3.2.2.6 Aktivitetshuset i boveiledertjenesten

Aktivitetshuset er et dagtilbud for mennesker over 18 år med nedsatt funksjonsevne. Det er per i dag 37 brukere. Det er forventet en økning på 2-4 brukere i løpet av året. Den ene av disse vil ha behov for fysisk tilrettelegging av huset. Det er ikke nok plass til skjerming og hvilerom til brukerne. Det er behov for mer plass enn det er i eksisterende bygg. Et alternativ er å ta i bruk Rektorboligen på Dømmesmoen som ligger i nærheten. Dersom Rektorboligen skal ta i bruk er det behov for vedlikehold først. Dette kan være et kortsiktig alternativ. Et langsiktig alternativ er å flytte tilbudet til Berge gård senter dersom det ikke lenger skal benyttes til nåværende formål.

3.2.2.7 Skoleveien

Dette er heldøgnsomsorgsboliger i boveiledertjenesten. Her er det en liten personalbase som ikke tilfredsstiller HMS-krav. Det er behov for en større personalbase med garderobe og møterom. Det kan være mulig å kjøpe en leilighet rett i nærheten som kan benyttes som personalbase.

3.2.2.8 Charlottenlund

Dette er ettervernsbolig innen rus og psykisk helse. Det er fem leiligheter og en liten personalbase. Bygget er lite hensiktsmessig i forhold til funksjon og drift. Det området som benyttes som personalbase egner seg ikke til formålet. Det er sett på flere muligheter for ombygging, men det er ikke mulig. Bygget bør selges for å kjøpe eller bygge et nytt. Dersom det skal bygges eller kjøpes en ny ettervernsbolig så bør det økes til åtte boliger.

3.2.2.9 Fjæreveien 281

Dette er en bolig for mennesker med rusproblemer og utfordrende adferd. Det er to boenheter og personalbase i bygget. Da bygget ble kjøpt var det planer om at minimum fire brukere skulle ha sin bolig i bygget. Det er imidlertid ikke mulig med flere enn to boenheter grunnet kommuneplanen for området. Boligen har heldøgnsbemanning som kunne håndtert mellom fire og åtte brukere. Det bør spilles inn til revisjonen av kommuneplanens arealdel slik at boligen kan utvides til flere beboenheter. Hvis ikke det er mulig bør bygget selges, og det bør kjøpes eller bygges en bolig med plass til åtte brukere. Dette er en brukergruppe som har økt de siste årene.

3.2.2.10 Holteveien 10 og 12

Dette er bolig for mennesker med autisme. Det er en boenhet i Holteveien 10 med personalbase og fire boenheter i Holteveien 12 med personalbase. Byggene er ikke lenger hensiktsmessig til brukergruppen og har store vedlikeholdsbehov. Tomten har god beliggenhet og kan eventuelt benyttes til brukergruppen eller andre kommunale formål. Dersom det skal bygges eller kjøpes ny bolig til brukergruppen så bør det økes til åtte boenheter.

3.2.2.11 Produksjonskjøkkenet på Frivolltun bo- og omsorgssenter og kjøkkenet til kantinen på rådhuset

Produksjonskjøkkenet på Frivolltun bo- og omsorgssenter er lite i forhold til dagens drift. Kjøkkenet trenger mer plass. Bakeavdelingen bør flyttes ut til et tilstøtende rom. Kjøle- og frysekapasiteten vil også på sikt bli for lav. Dette har også betydning for matsikkerheten med kryss-smitte mellom leveranse og intern transport på kjøkkenet. Det er nå mye ventilasjonsvarme som går direkte ut, uten gjenvinning. Det bør vurderes å bygge et vaskeri i sammenheng med kjøkkenet. Det er mulighet for besparelser ved at kommunen drifter dette selv. Det må foretas en utredning av kostnadsbesparelsene ved å drifte vaskeriet selv.

Kjøkkenet fungerer fortsatt, men i løpet av en fem-årsperiode må kjøkkenet utvides og moderniseres i forhold til energi og ressursutnyttelse.

Kjøkkenet i rådhuskantinen ble bygget ut for ca ti år siden. Siden den tid har omsetningen økt med 300%. Det er behov for mer plass spesielt til lager og oppbevaring. Rådhuset ligger utenfor dette prosjektet, og vil ikke bli omtalt nærmere her.

3.2.3 Kommunale utleieboliger

Kommunale utleieboliger tildeles og administreres av boligkontoret. Boliger til flyktninger holdes utenfor denne oversikten. De kommunale boligene har ulik standard og vedlikeholdsbehov. Det anbefales at flere av boligene vurderes solgt slik at det kan kjøpes nye og mer hensiktsmessige boliger.

Vurdering av de kommunale utleieboligene innen helse- og omsorg:

Kommunale utleieboliger	Antall boenheter	Vurdering
Arendalsveien 28 (Rosslands hus)	3	Boligen inngår i et utbyggingsområde, og må erstattes dersom den selges eller rives.
Ebbelsgate 1 og 3	8	Bør beholdes
Fevikveien 17	1	Kan vurderes solgt til leietaker
Fjæreveien 26/Rektorboligen	Stor hus med mange rom	Bør benyttes til aktivitetshuset på kort sikt
Fjæreveien 46 (Edens hage)	1	Bør beholdes
Gjærbrøndveien 241 og 243, småhus	2	Bør beholdes pga nærhet til andre tjenester
Gjærbrøndveien 268-276	11	Kan vurderes solgt til leietakere
Grooseveien 1A-E, Kirkenga	16	Bygningsmassen er ikke hensiktsmessig på sikt. Det bør vurderes en fortetting i et 20 års perspektiv.
Levermyrveien 13	4	Kan vurderes solgt
Markveien 5 A-C	14	Bør utvikles på sikt. Bygningsmassen er utfordrende når det gjelder universell utforming.

Opplandsveien 82	1	Huset er i dårlig stand. Veldig god beliggenhet. Det kan vurderes å rive huset for å bygge småhus.
Ranvigveien 5	4	Bør beholdes pga nærhet til andre tjenester
Storesandsveien 2-42	21	Bør beholdes pga nærhet til andre tjenester. Bør vurderes fortetting i et 5-10 års perspektiv.
Torvåsen 2, ungdomsboliger	4	Bør beholdes.
Tønnevoldsgate 15	2, men veldig lytt mellom boenhetene	Huset er i dårlig stand. Det hører til Berge gård senter.
Østerhusmoen 7 og 9, småhus	2	Bør beholdes pga nærhet til andre kommunale tjenester

3.2.4 Oversikt over hvilke behov sektoren har for eiendomsmasse i den neste 10-12 årene

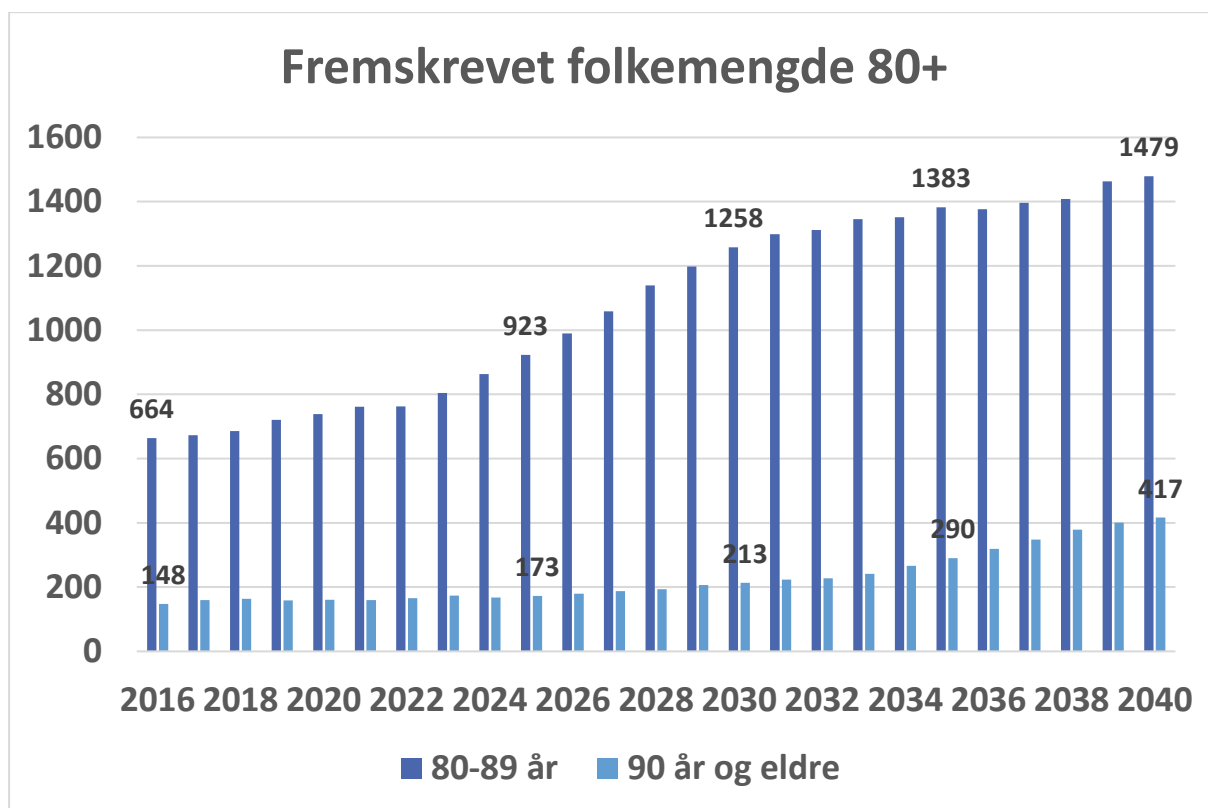
3.2.4.1 Eldreomsorgen

Grimstad kommune må satse på gode hjemmebaserte tjenester, samlokaliserte korttidsplasser for behandling og rehabilitering samt bygge boliger med mulighet for heldøgns bemanning. På denne måten vil behovet for sykehjemsplasser og investeringer holdes på et lavt nivå.

Kommunen må kontinuerlig vri satsingen mot hjemmebaserte tjenester, og styre mot at innbyggerne i større grad selv er ansvarlig for å skaffe sin egen tilpassende bolig. Samtidig vil det skape en vekst med behov for flere omsorgsboliger og seniorvennlige leiligheter/»plussleiligheter» med mulighet for personalbase og heldøgnsbemanning. Denne utbyggingen bør skje i tett samarbeid med aktører i det private markedet.

En kan anta at behovet for heldøgnsbemanning øker sterkest etter 2025 når de store etterkrigskullene etter hvert blir over 80 år.

3.2.4.1.1 Demografi



Fremtidsbarometeret 2017

I følge fremtidsbarometeret vil Grimstad kommune få økning i antall eldre over 80 som mer enn fordobler seg fra 2018 til 2040. Det vil bli en økning i denne aldersgruppen på 1046 innbyggere.

I 12 års perioden frem til 2030 vil antall innbyggere over 80 øke med 621 personer. Det er en økning på 42% i forhold til dagens befolkning over 80 år.

	2018	2020	2030	2040
Antall eldre over 80 år	850	900	1471	1896

3.2.4.1.2 Behov for sykehjemsplasser og heldøgssomsorgsboliger – Kommunedelplan for helse- og omsorg 2014 - 2026

Utdrag fra kommunedelplanen for helse- og omsorg 2014-2026

«Bl.a. på bakgrunn av anbefalinger fra Devold legges det til grunn at andelen skal være 75 % HDO og 25 % sykehjem etter 2020, for nye brukere over 80 år. Det vil føre til en lavere kostnadsvekst sammenliknet med dagens praksis. De nye strategiene for å bo trygt hjemme (kapittel 5.4), reduksjonen i langtidsplasser og omgjøring av langtidsplasser til korttidsplasser som gjennomføres i 2014, tilsier at kommunen har nok sykehjemsplasser til begynnelsen av 2020-tallet.»



Antall brukere	Økning 2012-2016	Økning 2016-2020	Økning 2020-2030	Økning 2030-2040	Økning 2012-2040
HDO	7	18	123	86	234
Sykehjem	5	12	84	59	160
Totalt	12	30	207	145	394

Tabell 5: Utdrag fra tabell fra Devoldrapporten som viser økning i antall brukere med behov for sykehjemsplass og HDO etter dagens standard for tildeling av plasser.

Grimstad kommune har nå 70 langtidsplasser og 27 korttidsplasser på sykehjemmene. Det betyr at kommunen har totalt 97 sykehjemsplasser.

Om behovet frem til 2026 står det følgende i kommunedelplanen:

«Fra 2020-2030 er det samlet behov for 207 nye plasser i HDO og sykehjem med dagens tildelingspraksis (tabell 5). Med en andel på 75 % HDO og 25 % sykehjem tilsier dette 155 omsorgsboliger og 52 sykehjemsplasser i denne perioden. Økningen i antall personer over 80 år øker fra 2020, og økningen er sterkest mot slutten av planperioden (SSB). Det største behovet for omsorgsboliger og sykehjemsplasser vil derfor bli fra slutten av planperioden og mot 2030.

Legger vi dette til grunn vil behovet for nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser sannsynligvis være som følger:

- 60 omsorgsboliger fra 2020-2026
- 20 sykehjemsplasser fra 2020-2026

Det bør legges til rette for å oppføre ulike typer bofellesskap både i privat og kommunal regi. Stortingsmelding 29, *Morgendagens omsorg*, anbefaler små boenheter godt tilrettelagt for velferdsteknologi. Bofellesskap med privat areal, fellesareal, offentlig areal og tjenesteareal er anbefalt som et grunnleggende prinsipp i fremtidige boligløsninger til eldre. Disse løsningene kan utvikles i samarbeid med private aktører.»

3.2.4.1.3 Ny beregning ut fra Fremtidsbarometeret 2017

Vi har en stadig større eldrebefolkning og at den øker raskere enn antatt i 2014, da kommunedelplanen ble skrevet. Ut fra RO (Ressurssenter for omstilling i kommunene) ble det anbefalt at kapasiteten til sykehjem og heldøgnsomsorgsboliger lå på 25% av befolkningen over 80 år.

I følge Fremtidsbarometeret for 2017 vil antall innbyggere i Grimstad være 1471 i 2030. Dette er 256 flere enn i fremskrivingen frem til 2027 i kommunedelplanen.

Ut fra denne utregningen og ny befolkningsfremskriving vil behovet for nye sykehjemsplasser og heldøgnsomsorgsboliger i 2030 være:

- 38 sykehjemsplasser
- 114 heldøgnsomsorgsboliger

3.2.4.1.4 Den nordiske modellen

Flere kommuner begynner nå å se til Den Nordiske modellen ved fremskriving av behov for sykehjemsplasser, både korttids- og langtids plasser. Den Nordiske modellen legger til grunn at 9,3% av befolkningen over 80 år vil ha et behov for sykehjemsplass. I tabellen nedenfor fremkommer hvilke behov Grimstad kommune har for sykehjemsplasser etter denne modellen.

	2018	2020	2024	2030	2040
Behov for sykehjemsplasser	79	84	96	137	176

Grimstad kommune har allerede 97 sykehjemsplasser. Etter denne modellen vil vi først få et behov for flere sykehjemsplasser etter 2024. Behovet for sykehjemsplasser vil være økt med 40 plasser i 2030 til 79 plasser i 2040.

Behov for heldøgnsomsorgsboliger er etter den nordiske modellen 5% av innbyggerne over 80 år.

	2018	2020	2030	2040
Behov for heldøgnsomsorgsboliger	43	45	74	95

Grimstad kommune har nå 118 heldøgnsomsorgsboliger. Etter denne modellen har vi derfor langt flere heldøgnsomsorgsboliger enn det vi skal ha behov for i 2040.

Det anbefales at Grimstad kommune også benytter den Nordiske modellen ved fremskriving av behov for sykehjemsplasser og heldøgnsomsorgsboliger.

3.2.4.2 Dagaktivitetstilbud for personer med demens

Kommunen får tilskudd til opprettelse og drift av dagaktivitetstilbud for personer med demens. Fra 2020 blir det en plikt for kommunene til å tilby et dagaktivitetstilbud til hjemmeboende personer med demens. Kommunen må derfor ha egnet boligmasse for dagaktivitetstilbud for personer med demens. Dette må ses i sammenheng med annet aktivitetstilbud i kommunen.

3.2.4.3 Boveiledertjenesten

Det har blitt foretatt en vurdering av boligbehovet for brukere i boveiledertjenesten i løpet av de neste 10-12 årene.

Det ca. 85 brukere som er født mellom 1988 og 2011. Mange av disse vil trenge bolig. En kartlegging av gruppen viser at 13 vil trenge kommunalbolig, 20 vil bygge selv og 27 er ikke avklart i forhold til hvilken type bolig de vil trenge. De resterende har et tilfredsstillende botilbud. Det fremkommer også i kartleggingen at seks barn/ungdommer har behov for barnebolig. Av de 20 som ønsker å bygge, så er det 10- 15 som allerede er i planleggingsfasen.

De boligene som boveiledertjenesten disponerer per i dag har behov for oppgradering. Med unntak av Feviktun 6. Boligene i Markveien bør utvikles på sikt og tilpasses til universell utforming. Skoleveien trenger en ny personalbase. Holteveien 10 og 12 kan vurderes solgt. Landviktun 16 benyttes til avlastning. Det ble gitt tilskudd fra Husbanken til bygget for at det skulle brukes til personer med demens. Kommunen er i dialog med Husbanken når det gjelder dette tilskudd. Når det gjelder barnebolig, så bør det vurderes å kjøpe eller bygge en bolig som er tilpasset til dette bruket. Avlastningen kan anvendes, men ikke til så mange barn som nå har behov for barnebolig. Ny forskrift om arbeidstid for avlastere medfører mange avlastere skal tilsettes som faste ansatte i kommunen. Dette gjelder både boveiledertjenesten og barnevernet. Effektene av denne forskriften er ikke fullt ut kartlagt. Det må utredes om dette vil medføre behov for en bolig eller lignende til bruk for besøkshjem eller avlastning.

Dersom Berge gård senter ikke skal benyttes til dagens formål, vil det være en aktuell bygning for noen heldøgnsomsorgsboliger for boveiledertjenesten. Aktivitetshuset trenger mer plass. En løsning på sikt kan være å flytte tilbudet til Berge gård senter.

3.2.4.4 Jobbsentralen

Jobbsentralen har tre lokasjoner per i dag. De har et stort møterom/allrom og to kontorer på Dømmesmoen. I tillegg leier de lokaler til sin aktivitet på Østerhus. Det leies et bygg på 1500 m² i tre etasjer som rommer undervisningslokale, datastue, møbelverksted, verksted og kantine til brukere og ansatte. Videre leies det et produksjonslokale hvor det produseres paller.

Det bør vurderes om kommunen på sikt bør kjøpe lokaler som passer til den driften som per i dag er på Østerhus. Det kan også vurderes om enkelte kommunale tjenester bør samlokaliseres for eksempel hjelpemiddellagret og tjenester innen sektor for samfunn og miljø og Jobbsentralen.

3.2.4.5 Hjelpemiddellagret

Hjelpemiddellagret er i dag på Berge gård senter. Det er ønskelig å utvide tilbudet til hjelpemiddellagret med utlån fra kommunale lagre som bygges opp med forskjellige hjelpemidler som NAV Hjelpemiddelsentral vil gi kommunen. Nå har kommunen et kommunalt korttidslager. Ved en utvidelse av tilbudet må det legges til rette med økte arealer. Dette kommer i tillegg til at hjelpemiddellagret per i dag har for lite arealer. En økt eldrebefolkning vil føre til et større behov for hjelpemidler.

Behovet for lager må vurderes nøyer. Det skal nå startes opp et arbeid med å utarbeide en rehabiliteringsplan, og hjelpemiddellager vil bli en del av denne planen.

3.2.5 Velferdsteknologi

Velferdsteknologi er et viktig satsningsområde nasjonalt og i kommunen. Temaet er omtalt i Kommunedelplan for helse og omsorg 2014-2026 og i kommunens handlingsplan for velferdsteknologi. Grimstad kommune har et mål om at velferdsteknologi skal være en integrert del av tjenestetilbudet innen 2020. Velferdsteknologi kan, ifølge direktorat for e-helse, gi bedre tjenester for hjemmeboende eldre, pasienter i sykehjem, innen rus og psykisk helse og personer med nedsatt funksjonsevne. Erfaringer viser også at velferdsteknologi kan gi mer effektiv bruk av ressurser i helse- og omsorgstjenestene i kommunene (<https://ehelse.no/velferdsteknologi>). For å lykkes med bruk av velferdsteknologi er det viktig at boliger tilrettelegges for bruk av teknologi. Det må legges opp til god infrastruktur slik at velferdsteknologi enkelt kan installeres ut fra behov. Bruk av velferdsteknologi øker og kommunen bør ha et lager av velferdsteknologi for å sikre rask tilgang. Dette bør plasseres sammen med øvrige hjelpemidler.

3.2.6 Det private eiendomsmarkedet

Det vil være et stort behov for tilpassede boliger til personer med utviklingshemming og eldre som trenger livsløpsstandard. Det er viktig med et tett samarbeid mellom kommunen og private utbyggere om dette.

Innbyggerne vil fremover ha et større ansvar for å bygge eller kjøpe en tilpasset bolig.

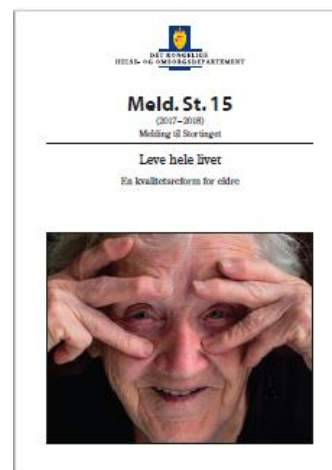
3.2.6.1 Kvalitetsreformen for eldre «Leve hele livet»

Helse- og omsorgsdepartementet har nylig kommet ut med en kvalitetsreform for eldre. Meld. St. 15 (2017-2018) «Leve hele livet»

«Å bare bygge ut dagens tjenestetilbud i takt med den demografiske utvikling vil ikke være tilstrekkelig for å møte de nye eldregenerasjonene.

Denne meldingen inviterer derfor de eldre selv og befolkningen for øvrig til å være med på å skape et mer aldersvennlig Norge. Aldringen av befolkningen berører alle samfunnsområder, markeder og sektorer.»

«Programmet skal utfordre den eldre befolkning til selv å engasjere seg i planlegging av egen alderdom og utforming av sine omgivelser. Samtidig blir det viktig å sørge for at også helse- og omsorgssektoren gjør sin del av arbeidet ved å skape aldersvennlige sykehus, sykehjem, botilbud og tjenester.»



3.2.6.2 Behov for omstilling i tråd med kvalitetsreformen

Grimstad kommune må starte en omstillingsprosess etter oppdraget i kvalitetsreformen «Leve hele livet». Målgruppen for reformen er eldre over 65 år, både de som bor i hjemme og de som bor i institusjon.

Arbeidet med eiendomsmassen i helse og omsorg er starten på å omstille kommunen til å være en kommune i tråd med stortingsmeldingen. Det å vurdere den Nordiske modellen er viktig i dette arbeidet. Det må tenkes nytt rundt boliger for innbyggere over 80 år.

Fra stortingsmeldingen:

«Den demografiske utviklingen vil påvirke og ha konsekvenser for de fleste av samfunnets institusjoner, sektorer og markeder, og vil kreve nye løsninger og skape endringer på en rekke områder. Samtidig ser vi at store nye generasjoner eldre vil ha høyere utdanning, bedre helse, bedre boliger og bedre økonomi. Det kan bli av avgjørende betydning at de tar i bruk sine ressurser for å møte alderdommens utfordringer og muligheter.

3.2.6.3 Husbankens – tilvisningsavtaler og tildelingsdelingsavtaler

Ønsket om å bo i egen bolig er høy i Norge. Husbanken har flere boligpolitiske strategier for at flest mulig kan eie egen bolig. Husbanken har lagt til rette for ordninger der private aktører bygger med tilskudd fra Husbanken og hvor kommunen kan tilvise brukere til disse boligene.



3.2.6.4 Tilvisningsavtaler

Hva er en tilvisningsavtale:

- En avtale mellom utleier og kommunen.
- Kommunen har tilvisningsrett til alle boliger i prosjektet hvor Husbanken har innvilget (retningslinje grunnlån § 9.2 f). grunnlån, men vil til enhver tid kun kunne tilvise til en andel av boligene i prosjektet (40 % i prosjekt med mer enn fire boliger).
- Boligene skal tilvises til boligsøkere med behov for hjelp fra kommunen for å finne egnet bolig.
- Kommunen henviser sine boligsøkere til boligene, men leieavtalen inngås mellom utleier og boligsøkeren.
- Kommunen har ingen forpliktelser i forhold til selve leieforholdet, men et løpende og godt samarbeid mellom kommune og forvalter av boligen er en forutsetning.
- Husleien skal være basert på markedsleie/ gjengs leie og fastsettelsen skal skje etter samme prinsipper uavhengig av om det er en bolig som er tilvist fra kommunen eller om boligen er leid ut på det ordinære leiemarkedet.
- Utleier må godta NAV-garanti som sikkerhetsstillelse.

- Avtalen gjelder for 20 år fra utbetaling av grunnlånet, og skal være tinglyst på eiendommen ved utbetaling av lånet

I de tilfeller kommunen benytter seg av sin tilvisingsrett, skal boligen benyttes til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom kommunen velger å ikke benytte seg av sin tildelingsrett, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen til hvem han måtte ønske.

Grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd.

3.2.6.5 Tildelingsavtaler

Hva er en tildelingsavtale:

- Husbanken kan gi grunnlån og tilskudd til utleieboliger.
- Det kan gis grunnlån til hele prosjektet, men tilskuddet beregnes kun med utgangspunkt i de boligene kommunen har rett til å tildele. Kommunens tildelingsrett knyttes til de konkrete boligene som er finansiert med tilskudd til utleieboliger.
- Boligene skal benyttes som utleieboliger (retningslinje tilskudd § 1).
- Boligene skal benyttes til vanskeligstilte på boligmarkedet (retningslinje tilskudd § 1).
- Kommunen skal ha tildelingsrett i 30 år.

I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene. Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett. Husbanken gjennomfører stikkprøvekontroller og eventuelle avvik kan medføre at tilskuddet må betales tilbake.

Kommunen skal ha tildelingsrett i 30 år.

3.2.7 Geografisk plassering av bygg/boliger

I kommuneplanens arealdel fremkommer blant annet disse føringene for kollektivakse:

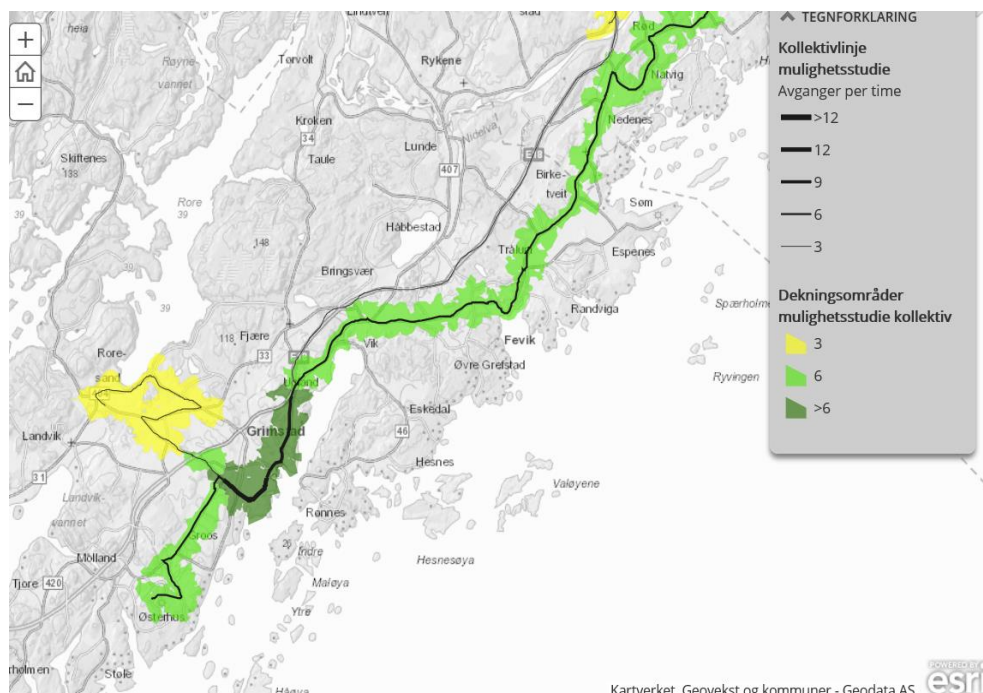
* Fylkesvei 420 fra kommunegrensen mot Arendal og fram til Grimstad sentrum

* Fra Grimstad sentrum langs Vesterled til rundkjøring ved Campus og videre sydvest mot Støle og nordvest mot Landvik (via Øygårdsdalen)

Vesterled er hovedinnfartsåre til Grimstad sentrum

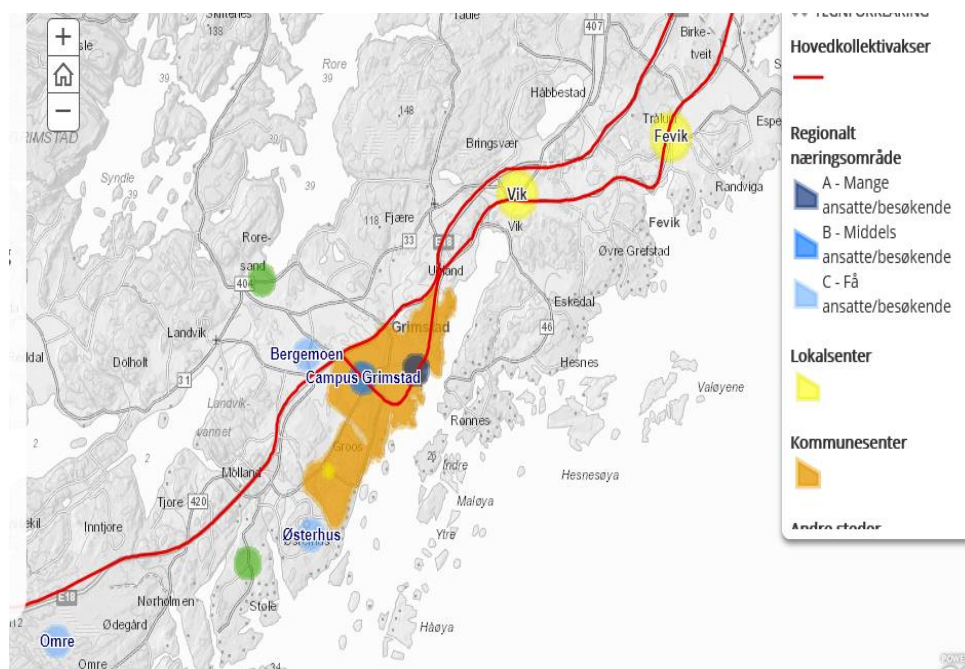
Hovedveinett for gående og syklende knyttes til kollektivaksene.

I forbindelse med pågående arbeid med ATP (Areal og transportplan) er det gjort vurderinger i forhold til hvilke områder som bør satses på knyttet opp mot kollektivtrafikk om tilbud til avganger for kollektivtrafikk.



Kilde: www.atp-arendalsregionen.no

Nedenstående figur viser kommunesenter, lokalsentre og hovedkollektivakse, som det legges opp til som satsningsområder.



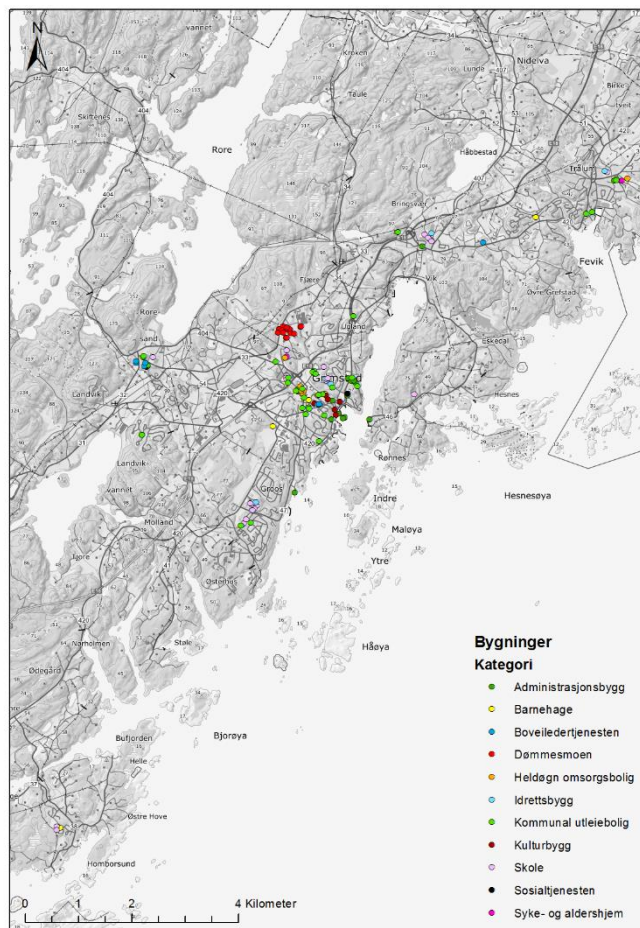
Kilde: www.atp-arendalsregionen.no

Når Grimstad kommune skal etablere ny bygningsmasse søkes det å kunne etablere disse på en slik måte at en ivaretar de momenter som nevnt over i forhold til kollektivakse, om ikke andre forhold er av vesentlig betydning som gjør at en har behov for annen beliggenhet.

Publikumsrettet virksomhet søkes etablert i området i eller rundt sentrum, slik at flest mulig av Grimstads befolkning har mulighet for å kunne nå tjenestene som gående, syklende eller via kollektivtrafikk.

Dette er slik de kommunale byggene er lokalisert per i dag. Mange av dem ligger langs kollektivaksen, og for fremtiden er det viktig at nye bygninger og boliger legges innenfor denne aksen.

Det er viktig at kommunen fremover kjøper boliger eller tomter som er i nærheten til institusjonsplassene og heldøgnsomsorgsboliger e.l., slik at det er mulig med utvidelse. Kommunen bør benytte sin forkjøpsrett gjennom utbyggingsavtaler.



3.3 Oppsummering

Det fremkommer i kartleggingen at de fleste byggene har noen vedlikeholdsbehov og behov for mindre bygningsmessige endringer for å imøtekomme krav til god funksjonalitet og bærekraftig drift.

Behov for investeringer i et 10-12 års perspektiv

Bolig	Vurdering	Tidsperspektiv	Prioritering
Berge gård senter	Bør benyttes til annet formål. Ikke lenger hensiktsmessig til nåværende brukergruppe. Må erstattes med nybygg.	2019 - 2022	1

Storgaten 51	Ikke hensiktsmessig å bygge om til heldøgnsomsorgsboliger. Kan benyttes som kommunale utleieboliger, men anbefales solgt. Bør da erstattes.	2019- 2022	2
Feviktun bo- og omsorgssenter og hjemmetjenesten	Det er for lite plass til Feviktun bo- og omsorgssenter og hjemmetjenesten i eksisterende bygg. Hjemmetjenesten har behov for flere garasjeplasser. Det bygges et bygg til hjemmetjenesten hvor det også er garasje til bilene.	2019-2022	1
Frivolltun bo- og omsorgssenter	Det er behov for bygningsmessige endringer for å lettere drifte avdelingene effektivt og faglig forsvarlig.	2019-2022	2
Grom	Det er behov om å bygge om for at bygget skal tilpasses driften.	2019-2022	1
Skoleveien	Det er behov for en personalbase som tilfredsstiller HMS-krav. Det bør kjøpes en leilighet i nabobygget.	2019-2022	1
Charlottenlund	Bygget kan ikke bygges om for å få en personalbase tilpasset HMS-krav. Bygget selges, og det kjøpes eller bygges et nytt bygg hvor det er plass til åtte boenheter.	2019-2022	2
Fjæreveien 281	Det bør bygges på til flere boenheter eller selges og kjøpe/bygge nytt bygg med plass til seks-åtte boenheter.	2019-2022	1
Holteveien 10 og 12	Det bør vurderes om tomten bør benyttes til nybygg eller selges. Videre bør det vurderes å kjøpe/bygge nytt til brukergruppen med plass til åtte boenheter.	2019-2022	2
Produksjonskjøkkenet på Frivolltun bo- og omsorgssenter	Kjøkkenet bør utvides, og det må vurderes bygg av vaskeri i kombinasjon med kjøkkenet.	2023-2026	3

Barnebolig	Det er behov for barnebolig med seks boenheter.	2019-2022	1
Boliger til boveiledertjenesten	Dette kan ivaretas på Berge gård senter	2019-2022	2
Aktivitetshuset	På kort sikt – ta i bruk Aktivitetshuset På lenger sikt- flytte til Berge gård senter	2019-2022	1

4 FORSLAG TIL NYE PROSJEKTER/VIDEREFØRING

I etterkant av denne rapporten er det behov for å oppfølging av flere punkter. Dette gjelder

- Denne rapporten **bør følge handlingsplanen og oppdateres hvert år**
- Det anbefales den Nordiske modellen. Det inviteres til ny boligkonferanse om konsekvensen av denne modellen og Kvalitetsreformen «Leve hele livet»
- Utredning av etterbruk av Berge gård senter
- Utrede investeringskostnader og gevinstrealisering ved å opprette eget vaskeri

5 KILDER

Kommuneplan 2015-2027

Grimstad kommune. Kommunedelplan for helse og omsorg 2014-2026

Eiendomsstrategi 2017

Boligsosialhandlingsplan 2017-2020

Fremtidsbarometeret 2017 for Grimstad kommune

Daatland, S.O., K. Høyland og B Otnes (2015) "Scandinavian Contrasts and Norwegian Variations in Special Housing for Older People"

Meld. St. 15 (2017–2018) Leve hele livet- en kvalitetsreform