BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNEDIREKTØREN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
07.10.2022			22/18995	22/184831

Saksansvarlig: Bjørn Harald Gjestvang
Saksbehandler: Jeanette Nyseter

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for bistand og omsorg	19.10.2022	071/22
Hovedutvalg for bistand og omsorg	09.11.2022	076/22
Formannskapet	16.11.2022	181/22

Berger sykehjem - fastsettelse av konsept og igangsetting av planleggingsfase (BP2)

Formannskapet-16.11.2022- 181/22

Vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger sykehjem, som skal samlokaliseres med Berger barnehage, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
3. Kommunedirektøren bes i planleggingsfasen innarbeide base for hjemmebaserte tjenester og et bredere tilbud til hjemmeboende eldre på Rykkinnområdet i prosjektet.
4. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entreprise på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-09.11.2022- 076/22

Innstilling:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger sykehjem, som skal samlokaliseres med Berger barnehage, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
3. Kommunedirektøren bes i planleggingsfasen innarbeide base for hjemmebaserte tjenester og et bredere tilbud til hjemmeboende eldre på Rykkinnområdet i prosjektet.
4. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entreprise på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.
5. Regjeringen har forslått å holde tilbake tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem i 2023. Kommunedirektøren kommer tilbake med en sak som belyser de økonomiske konsekvensene for Berger sykehjem dersom forslaget ikke reverseres i i forhandlingene.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-19.10.2022- 071/22

Vedtak:

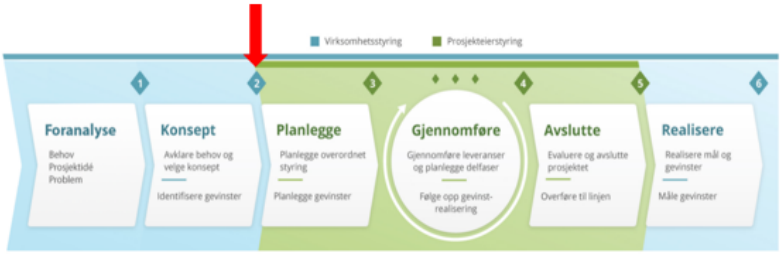
Saken utsettes da Baun har utsatt behandlingen av sak om Berger barnehage. Sakene skal behandles i sammenheng.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger sykehjem, som skal samlokaliseres med Berger barnehage, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
3. Kommunedirektøren bes i planleggingsfasen innarbeide base for hjemmebaserte tjenester og et bredere tilbud til hjemmeboende eldre på Rykkinnområdet i prosjektet.
4. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entreprise på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.

SAKEN I KORTE TREKK

Formålet med saken er å forankre prosjektets omfang og ambisjoner som er utviklet i konseptfasen og vedta videre planlegging av prosjektet. Delegeringsreglementet (KST. sak 095/21, 01.09.2021) gir føringer for investeringsprosjekters faser og beslutningspunkter. Denne saken legges frem ved beslutningspunkt 2 (BP2) for å forankre konseptet, samt gi Kommunedirektøren fullmakt til å starte planleggingsfasen og klargjøring av konkurransegrunnlag for nødvendige anskaffelser knyttet til bygging av Berger sykehjem. I saken belyses konsept og kvaliteter med tilhørende foreløpig stipulert kostnadsestimat og fremdriftsplan.



Bakgrunn for saken

Antallet eldre i Bærum øker kraftig fra 2020, og med dette også antallet demente og andre med behov for heldøgns omsorg. Behovsanalysen Behov for bo- og behandlingssentre, omsorgsboliger og velferdsboliger 2017 – 2036 peker blant annet på at bygging av flere plasser må kombineres med at dekningsgraden (plasser pr innbygger over 80 år) reduseres. Mange av de eksisterende anleggene i Bærum er gamle og har begrenset kapasitet. Nye anlegg bør planlegges med opp mot 150 plasser, der det er mulig og hensiktsmessig. Endrede strategier og dreining i tjenestetilbudet vil kunne påvirke antall plasser i det enkelte prosjekt som planlegges fremover. Sykehjemmet skal være godt tilrettelagt for demente og generelt skal Bærum kommune øke bruken av velferdsteknologi.

I forbindelse med ferdigstillelse av Carpe Diem demenslandsby og Lindelia bo- og behandlingssenter i 2020, ble det besluttet at det skulle gjennomføres flytting og omstilling av tjenestene i PLO for å sikre bedre tilrettelagte tilbud til beboere og sterkere fagmiljøer (LØFT-prosjektet). Som ledd i dette prosjektet ble ordinær drift av Berger bo- og behandlingssenter lagt ned i 2020 og beboerne flyttet til Lindelia.

I Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) 2021 - 2040 er det pekt på at kommunen bør ta høyde for en økning i antall friske år og en redusert dekningsgrad. Dersom en redusert dekningsgrad vedtas, vil Berger sykehjem kunne fungere som et erstatningssykehjem.

I Budsjett og økonomiplan (BØP) 2022 - 2025 legges det opp til at planlegging av nye plasser med heldøgns pleie- og omsorgstjenester på Berger sees i sammenheng med bygging av nye Berger barnehage. Dette vil samlet sett gi en mer effektiv og koordinert prosjektering og byggeperiode, og reduserte ulemper for nærmiljøet og for tjenestene.

Fremskynding av sykehjemmet
I behandlingen av BØP 2022-2025 ble Kommunedirektøren bedt om å planlegge for en fremskyndelse av Berger sykehjem. Det er imidlertid ikke prosjektteknisk gjennomførbart blant annet med hensyn til brukermedvirkningsprosesser, reguleringsprosess og krav i Byggherreforskriften. Reguleringsplanprosessen er imidlertid igangsatt i samsvar med vedtaket. Det er vurdert at kommunen totalt sett vil ha god kapasitet for heldøgns omsorgsplasser i perioden frem til ferdigstillelse, særlig etter ferdigstillelse av Oksenøya sykehjem. Nye Berger sykehjem planlegges ferdigstilt årsskiftet 2026/2027.

Medvirkning og samarbeid
Mandatene for Berger sykehjem og Berger barnehage ble utarbeidet under perioden hvor også StimuLab - prosjektet pågikk i Bærum kommune. Aktuelle problemstillinger og erfaringer har blitt drøftet på tvers i organisasjonen. Det har spesielt vært tett kontakt mellom Oppvekst barnehage, Pleie og omsorg og Eiendom, i tillegg til at prosjektet er presentert og drøftet med andre tjenesteområder og fagavdelinger.
I konseptfasen er det ikke utredet eller konkretisert hvorvidt drift av Berger sykehjem og tilleggsfunksjoner skal konkurranseutsettes. I FSK sak 044/19 (5.3.2019) *Konkurranseutsetting i pleie og omsorg – avklaringer* ble det fastsatt at det skal fremmes egne saker for vurderinger av driftskonsept for prosjekter innen området Aldring og mestring (tidligere Pleie og -omsorg). Det skal, parallelt med byggeprosjektets planleggingsfase (F2), gjennomføres eget tverrsektorielt samarbeid knyttet til grensesnittsavklaringer mellom heldøgns omsorgsplasser, hjemmebaserte tjenester, utadrettede funksjoner for hjemmeboende eldre og barnehagen for å sikre en robust og helhetlig tjenestedrift. Etter at dette arbeidet er gjennomført fremlegger Kommunedirektøren en egen sak som redegjør for fremtidig driftskonsept for funksjonene innen Aldring og mestring.

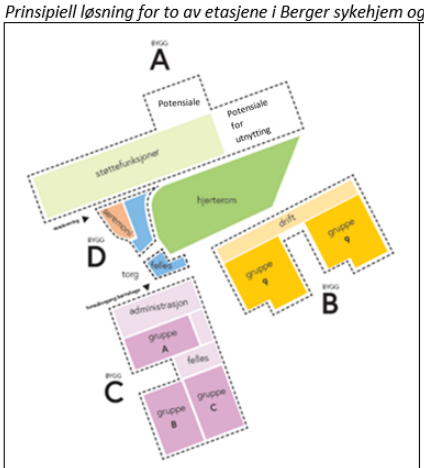
Fremtidig situasjon
En bærende idé for prosjektet har vært å skape et sted «på tvers av generasjoner» med uformelle møteplasser mellom brukere, ansatte og nærmiljøet. Noen funksjoner og rom kan deles mellom sykehjemmet og barnehagen. Barnehagen kan «besøke» sykehjemmet og låne kafe/storstue, aktivitetsrom, sansehage mm. Felles grøntarealer med mulighet for samlinger og underholdning kan også bidra til kontakt mellom beboere og nærmiljøet. Ved samlokalisering av noen administrasjonsarealer, kan møterom og lager sambrukes. Varelevering, parkering, sykkelparkering/garderobe og renholdsentral er også funksjoner som vil betjene begge formål.

Tomten til Berger sykehjem og barnehage planlegges godt utnyttet gjennom arealeffektive løsninger og samlokalisering av tjenestetilbud for eldre og barnehage. Studier i dag viser at Berger sykehjem kan planlegges med inntil 140 plasser for heldøgns omsorg, gitt et konsept med tradisjonell sykehjemsdrift. Ny innsikt og ønsket dreining i tjenestetilbudet til Pleie og omsorg tilsier at det bør tilrettelegges for mer areal til aktivitets- og velværetilbud for hjemmeboende eldre i Rykkinn-området, blant annet et større dagsentertilbud. Det er også behov for en mindre base for hjemmebaserte tjenester. For at anlegget også skal dekke aktivitetsbehov for hjemmeboende eldre vil antallet plasser for heldøgns omsorg reduseres. Det er imidlertid satt en nedre grense for hvor mange heldøgns omsorgsplasser som må etableres på Berger for å sikre en effektiv drift. I konseptfasen er dette estimert til 96 plasser. Det må likevel påpekes at antall plasser kan økes til 120, dersom det viser seg at arealbehovet for tilbud til hjemmeboende eldre er mindre. Dette innebærer at prioriteringen i planleggingsfasen dreies mot aktivisering av hjemmeboende eldre i Rykkinnområdet, og ikke mot å oppnå så mange sykehjemsplasser som mulig i dette prosjektet.

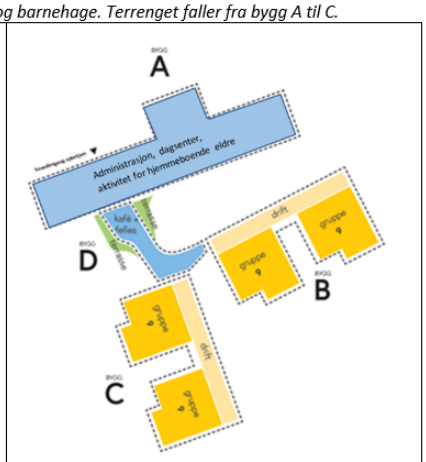
Optimalisering av det totale tilbudet, for både sykehjemsbeboere og hjemmeboende, vil skje i tett dialog med Pleie og omsorgstjenesten i planleggingsfasen.

Nye Berger barnehage planlegges også med et større antall plasser enn i dag. Barnehagetomten er for øvrig ikke stor nok til en slik utvidelse, og all bebyggelse må samles på en felles tomt. Turveien gjennom området som i dag skiller barnehagen og sykehjemmet er derfor foreslått lagt om. Selv om sykehjemmet og barnehagen samles, må arealene utnyttes godt for å oppnå økt kapasitet og for å ta hensyn til omgivelsene.

Prinsipiell løsning for to av etasjene i Berger sykehjem og barnehage. Terrenget faller fra bygg A til C.



Figur 1: Bygg C (bhg) er på bakkeplan, mens bygg A er underetasje. Sykehjemsavdelinger er vist som gule og barnehagen som lilla.



Figur 2: Bygg A (Fellesfunksjoner for sykehjem, hjemmebaserte tjenester og aktivitetsfunksjoner for hjemmeboende eldre) er på bakkeplan. Funksjonene er markert i blått, sykehjemsavdelinger er vist i gult.







Sykehjemmet er foreslått fordelt på flere bygg, og fellesarealer plasseres sentralt med god kontakt til omgivelsene rundt. Støttefunksjoner og administrasjonsarealer er i stor grad samlokalisert med tilsvarende arealer fra barnehagen. Samlet areal for hele bebyggelsen er ca. 15 000 m2, der sykehjemmet, base for hjemmebaserte tjenester og aktivitetstilbud for hjemmeboende eldre er forventet å utgjøre ca. 13 200 m2.

Miljøambisjoner

Prosjektet skal bidra til at Bærum kommune gjør bærekraftige og klimakloke investeringer. Dette innebærer blant annet å redusere indirekte utslipp fra materialbruk i bygg gjennom mindre forbruk av materialer, økt

ombruk av byggematerialer og ved å ta i bruk materialer med lavt klimafotavtrykk.

Deler av betongkonstruksjonene i dagens bo- og behandlingssenter kan ombrukes i nytt bygg. Det er også mulig å ombruke tegl, industrikjøkken, trapper, utstyr mm. Dette krever blant annet skånsom demontering, kartlegging av kostnader knyttet til merking og sortering og mulighet for mellomlagring av materialer og komponenter på tomten eller i nærheten.

Miljøambisjoner som skal konkretiseres videre i planleggingsfasen er:

- Ombruk av betongelementer/eksisterende sokkel.
- Skånsom demontering av utvalgte elementer for ombruk.
- Benytte NADA (Nye anskaffelser for dokumentert avfallsreduksjon) i prosjektet og tilstrebe 90 - 95% sorteringsgrad.
- Vurdere solceller i videre prosjektering.
- Sambruk av parkeringsplasser og god tilrettelegging for sykkel.
- Bevaring av utvalgte trær.

Vurderte alternativer

I en innledende og overordnet mulighetsstudie har vi sett nærmere på 3 alternativer med ulik grad av ombruk. I samarbeid med tjenestene er det identifisert muligheter for sambruk og samlokalisering som grunnlag for alle alternativer, og det er forutsatt en samlet bebyggelse på en felles tomt. I vurderingen av alternativene har vi lagt vekt på mulighet for ombruk, funksjonalitet og tekniske krav, samt opprettholdelse av en god gangforbindelse gjennom området.

<u>Alternativ 1 Ombruk av sykehjemmet m/påbygg</u>

Betongkonstruksjoner bevares i stor grad i hele bygget, men de to øverste etasjene av sykehjemfløyen rives og erstattes av en lettere trekonstruksjon. Alternativet gir mest CO2-besparelse, men den begrensede avstanden mellom betongdekker og mellom dagens små beboerrom gir utfordringer for ventilasjon, brannsikring og en hensiktsmessig planløsning. Bebyggelsen danner en barriere for ny/omlagt turvei. *Alternativet anbefales ikke.*

<u>Alternativ 2 Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)</u>

Dagens sokkeletasje (plan U) i administrasjonsfløyen beholdes med vegger, gulv og fundamenter. Øvrige deler av bebyggelsen rives/demonteres. Alternativet gir mindre CO2-besparelse enn alternativ 1, men mer enn alternativ 3 Nybygg. Sokkeletasjen kan benyttes til støttefunksjoner og tekniske rom. Alternativet gir stor fleksibilitet i utforming av bebyggelsen over bakken, og hvordan uterom og turvei skal ivaretas. ***Alternativet anbefales.***

<u>Alternativ 3 Nybygg</u>

Hele bebyggelsen rives og erstattes av nybygg. Alternativet gir minst CO2 -besparelse, men størst fleksibilitet i utforming. *Alternativet anbefales ikke, hvis ikke det avdekkes forhold som gjør det krevende å bevare betongsokkel i alternativ 2.*

Prosjektøkonomi

<u>Estimat for investeringskostnader</u>

Kostnadsestimatet er knyttet til planlegging og oppføring av bygget, basert på grove planer og underlag som er utarbeidet i prosjektets konseptfase. Estimering av kostnader frem til BP2 baseres på standard metodikk, tilpasset detaljeringsgraden i prosjektet, kjennskap til nøkkeltall og kostnadsdrivere i prosjektet. Usikkerheter i prosjektet er vurdert i en felles kvalitativ prosess, hvor risiko og usikkerheter som kan

inntreffe identifiseres og kostnadsettes basert på den informasjonen som er tilgjengelig i dag. Det er lagt til grunn erfaringstall for kostnader til løst inventar. I tillegg kommer kostnader til kunstnerisk utsmykning på antatt 0,5 % av totale kostnadsrammen. Dette vil fastsettes i BP3.

- Kostnader for nye Berger sykehjem estimeres til mellom 725 - 842 mill, inkl. mva, ekskl. lønns- og prisstigning (LPS)
- Estimat inkludert LPS frem til ferdigstillelse av prosjektet er mellom 804 og 935 mill kr. inkl. mva.

Årsaken til at prosjektet har estimert vesentlig høyere investeringskostnader enn det som tidligere er synliggjort i Budsjett og økonomiplanen er i stor grad stedlige tilpasninger som ikke tidligere er inntatt i kostnadsestimatene. Berger barnehage og sykehjem skal innpasses på en skrånende tomt der høyder og volumer må ta hensyn til omkringliggende småhusbebyggelse og en eksisterende turvei over tomten. Dette påvirker utformingen og gir en mindre kompakt bebyggelse. I kalkylen er det tatt høyde for riving av eksisterende bebyggelse og noe kjellerareal til parkering og avfallshåndtering. Kostnadsestimatet er videre basert på en markedssituasjon med økte kostnader som følge av pandemien og krigen i Ukraina.

Valkyrieveien er skolevei og brukes av foreldre som kjører elever til Rykkinn skole. Veien er smal og mangler fortau. Økningen i trafikk til sykehjemmet og barnehagen er ikke stor nok til av tiltaket utløser krav om fortau, men i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeid er det påpekt at prosjektet kan få etablering av fortau frem til avkjøringen. Omfanget er ikke endelig avklart, men det er foreløpig tatt høyde for etablering av ca. 250 meter med fortau og noe grunnerverv i kalkylen.

Husbanktilskudd

Berger sykehjem vil gi erstatningsplasser for Bærum kommune, og kommunen kan søke om investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger til rehabilitering (uten netto tilvekst). Forslag til konsept for Berger sykehjem og barnehage har tatt hensyn til kvaliteter som fremheves av Husbanken.

MVA kompensasjon

Det forventes at prosjektet vil være berettiget til 100 % MVA kompensasjon. Prosjektet vil søke skattemyndighetene om «bindende forhåndsuttalelse» for å sikre god kontroll på MVA kompensasjonsomfang når prosjektet er forankret gjennom politisk behandling.

Foreløpig fremdriftsplan

Milepæl	Estimert tidspunkt
BP2 – Beslutte konsept og oppstart planleggingsfase	Okt 2022
1. gangsbehandling reguleringsplan	Mar 2023
2. gangsbehandling reguleringsplan	Okt 2023
BP3 – Beslutte prosjektgjennomføring	Mar 2024
Oppstart innvendig skånsom riving sykehjem	Mar 2024
Byggeperiode	Aug 2024 – Nov 2026
Åpning av Berger barnehage	Aug 2026
Åpning av Berger sykehjem	Des 2026/jan 2027

Vedlegg:

DEL TO MER OM SAKEN 6050038

Behandlingen i møtet 16.11.2022 Formannskapet

Samlet behandling av sak 180/22 og 181/22.
Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-16.11.2022- 181/22:

Vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger sykehjem, som skal samlokaliseres med Berger barnehage, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
3. Kommunedirektøren bes i planleggingsfasen innarbeide base for hjemmebaserte tjenester og et bredere tilbud til hjemmeboende eldre på Rykkinnområdet i prosjektet.
4. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entreprise på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.

Behandlingen i møtet 09.11.2022 Hovedutvalg for bistand og omsorg

Votering:
Forslag fremmet av Bjørn Marint Johnsen (AP) fikk 4 stemmer (3AP, 1MDG) mot 11 stemmer (6H, 2FRP, 1V, 1KRF, 1 PP) og falt.
Forslag fremmet av Maria Barstad Sanner (H) ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-09.11.2022- 076/22:

Innstilling:

1. Kommunedirektørens redegjørelse for nye Berger sykehjem, som skal samlokaliseres med Berger barnehage, tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes igangsette planleggingsfase basert på *Alternativ 2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)*, i samsvar med redegjørelse i saken.
3. Kommunedirektøren bes i planleggingsfasen innarbeide base for hjemmebaserte tjenester og et bredere tilbud til hjemmeboende eldre på Rykkinnområdet i prosjektet.
4. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak om fastsettelse av prosjektets rammer (BP3), før kontraktsinngåelse for entreprise på bygging av Berger sykehjem og Berger barnehage.
5. Regjeringen har forslått å holde tilbake tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem i 2023. Kommunedirektøren kommer tilbake med en sak som belyser de økonomiske konsekvensene for Berger sykehjem dersom forslaget ikke reverseres i i forhandlingene.

Behandlingen i møtet 19.10.2022 Hovedutvalg for bistand og omsorg

Votering:
Utvalgsleder Torbjørn Espeliens forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-19.10.2022- 071/22:

Vedtak:
Saken utsettes da Baun har utsatt behandlingen av sak om Berger barnehage. Sakene skal behandles i sammenheng.