

Steinkjerbygg KF

# Utredning

Helseaksen



Rev.	Dato	Beskrivelse	Saksnummer
00	10.10.24	Første utgave	2023/6593

**Innhold:**

<b>1. Innledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Regulering</b> .....	<b>4</b>
2.1. Dagens reguleringsplan .....	4
2.2. Omregulering og fremdriftsplan .....	4
<b>3. Parkering</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Alternativene</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Økonomisk vurdering av alternativene</b> .....	<b>5</b>
5.1. Alt 0. Ikke gjøre noe og beholde dagens drift på Malm og Egge sykehjem.....	7
5.2. Alt 0+. Beholde dagens drift i eksisterende sykeheim, nytt for netto tilvekst .....	7
5.3. Alt 1. Nytt sykehjem der plassene fra Malm inngår .....	9
5.4. Alt 2. Nytt sykehjem der plassene fra Malm og Egge inngår .....	10
<b>6. Usikkerheter i prosjektet</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Andre forhold</b> .....	<b>11</b>
7.1. Dagens Fylkets hus (Seilmakergata 2).....	11
7.2. Bruk av DMS og Rehab ved IHBH som sykehjemsplasser.....	12

## 1. Innledning

Steinkjerbygg KF har i samarbeid med WSP og Steinkjer kommune v/Helse utredet hvordan fremtidens helsestrategi bør se ut og hvordan denne kan arronderes på Nordsileiret i Steinkjer sentrum, benevnt som Helseaksen.

WSP har utarbeidet to rapporter som vedlegg til denne utredningen.

- Rapport Helseaksen
- Delrapport Behovsvurdering

Rapportene fra WSP omfatter vurderinger og anbefalinger sett fra deres ståsted.

Alternativene i denne rapporten omfatter 1.byggetrinn frem mot 2030. Videre bygging etter 2030 må utredes nærmere og avhenger av videre dekningsgrad, helsestruktur og demografisk utvikling. Denne rapporten tar i hovedsak for seg investeringskostnader og kostnader for bygningsmessig drift og vedlikehold. Driftseffektivitet for helsetjenester er ikke hensyntatt i sammenligning av alternativ i denne rapporten.

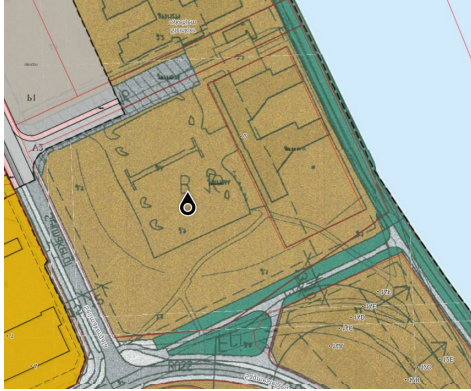
Det understrekes at presenterte kostnadsestimat er svært usikre og utarbeidet for sammenligning av alternativer. Når beslutninger vedrørende dekningsgrad og overordnet helsestruktur er tatt, må det utarbeides nye kostnadsestimat basert på disse beslutningene.

En sammenligning mellom gamle bygg med dagens drift og nye bygg med ny drift er utfordrende da utgangspunktet for sammenligning ikke blir likt. Dagens eksisterende bygningsmasse driftes ikke bærekraftig med tanke på utførelse av løpende vedlikehold og avsetninger til fremtidig vedlikehold. Som et eksempel driftes Egge sykehjem i dag for 600 kr/kvm inkludert renhold. Fratrukket ved eventuell nedleggelse av Egge sykehjem blir dermed kunstig lavt da et bygg ikke kan driftes for 600 kr/kvm i en periode over 40 år. På et nytt bygg er beregnet driftskostnad 1100 kr/kvm, i henhold til Holte prisbase (anerkjent prisbase for budsjettering av FDV-kostnader) og Norsk prisbok. Dette inkluderer avsetning til fremtidig vedlikehold over en 40 års periode. For å få et mer riktig sammenligningsgrunnlag burde derfor driftskostnaden på eksisterende bygg vært høyere enn på nytt bygg, men dette er ikke mulig med dagens økonomiske situasjon. Nødvendige investeringer på eksisterende bygningsmasse er beregnet i alternativ 0.

## 2. Regulering

### 2.1. Dagens reguleringsplan

Nytt sykehjem er i denne utredningen tenkt plassert på tomten til dagens Fylkets hus på Nordsileiret. Området er i dag regulert til kontorvirksomhet:



2.1.16  
Byggeområde B 16.

Området kan nyttes til offentlig kontorvirksomhet (fylkesadministrasjon) og privat kontorvirksomhet. Maksimum tomteutnyttning: TU =80 %. Hovedform på tak skal være flatt. Maksimum gesimshøyde settes generelt til 13 m, for tverrflyer ut mot elva 10 m. Minimum gesimshøyde settes til 7 m. For mindre deler av bebyggelsen kan det avvikes fra dette..

### 2.2. Omregulering og fremdriftsplan

En nødvendig omregulering av området vil anslagsvis ta 2-3 år fra eventuelt vedtak om bygging av nytt sykehjem på denne tomten. Byggetid etter godkjent reguleringsplan er anslått til 3 år:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Beslutning							
Regulering							
Bygging							

## 3. Parkering

Det er ikke tatt høyde for parkering for ansatte i denne utredningen. En løsning for oppfyllelse av parkeringsbehov kan være nytt parkeringshus ved Dampsaga. Ved å anta et behov for cirka 150 parkeringsplasser og en sats for frikjøp på 300 000,- per plass blir frikjøpskostnaden cirka 45 MNOK. Dersom det er ønskelig med parkeringskjeller under nytt sykehjem vil det medføre en kostnad på cirka 600 000,- per plass og totalt 90 millioner. Dersom man inkluderer tjenestebiler og parkering for hjemmetjenesten vil det trolig koste 120 -150 millioner og etablere parkeringskjeller. En alternativ tomt med bedre plass for overflateparkering kunne ha medført en betydelig besparelse for parkeringsløsning. Dersom ansatte skal betale for parkering, er det mulig å se isolert på denne investeringen, der investering settes opp mot betaling for parkering og dermed går i balanse.

#### 4. Alternativene

Følgende alternativer har blitt vurdert i denne utredningen (utklipp fra WSP-rapport):

Alternativer	Alternativs vurdering - antall plasser i sykehjem alternativ mot 2030 - 2040
Alternativ – 0	<p><b>Ikke gjøre noe, beholde dagens drift i eksisterende bygg</b></p> <p>Dagens samlede dekningsgrad er på 18,48 og den vil synke helt ned i 14,43 % i 2030, og helt ned til 11,35 % i 2040.</p>
Alternativ – 0+	<p><b>Beholde dagens drift i eksisterende bygg og bygge nytt for netto tilvekst</b></p> <p>Antall plasser i nytt sykehjem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Med samme dekningsgrad sykehjem som i dag på 11,75% blir det 52 plasser</li> <li>• Om dekningsgraden for sykehjem økes til 14,34 % blir det 105 plasser</li> </ul> <p>Fra 2030 til 2040 bør det vurderes om dekningsgraden for sykehjem skal økes eller reduseres og om innretningen skal endres.</p>
Alternativ – 1	<p><b>Nytt sykehjem der plassene fra Malm inngår</b></p> <p>Antall plasser i nytt sykehjem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Med samme dekningsgrad sykehjem som i dag på 11,75% blir det 97 plasser</li> <li>• Om dekningsgraden for sykehjem økes til 14,34 % blir det 150 plasser</li> </ul> <p>Fra 2030 til 2040 bør det vurderes om dekningsgraden for sykehjem skal økes eller reduseres og om innretningen skal endres.</p>
Alternativ – 2	<p><b>Nytt sykehjem der plassene på Malm og Egge inngår</b></p> <p>Antall plasser i nytt sykehjem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Med samme dekningsgrad sykehjem som i dag på 11,75% blir det 139 plasser.</li> <li>• Om dekningsgraden for sykehjem økes til 14,34 % blir det 192 plasser.</li> </ul> <p>Fra 2030 til 2040 bør det vurderes om dekningsgraden for sykehjem skal økes eller reduseres og om innretningen skal endres.</p>

#### 5. Økonomisk vurdering av alternativene

Som utgangspunkt for de økonomiske vurderingene er det lagt til grunn at en ny sykehjemsplass har en kostnad på 6,1 MNOK ink. mva. WSP har lagt til grunn 5,1 MNOK ink. mva. pr. ny sykehjemsplass, men dette inkluderer ikke alle byggherrekostnader. Finanskostnader for nybygg er beregnet ut fra en avdragstid på 40 år med 4 % rente. Sum årlig kostnad inkluderer renter, avdrag og bygningsmessige driftskostnader.

Det refereres i kostnadsberegningene til «andre funksjoner». Dette gjelder følgende funksjoner:

- Dagsenter
- Hjemmetjenesten
- Hjelpemiddellager
- Sentralkjøkken (enhet ernæring)

Disse funksjonene leier i dag sine respektive lokaler og det kan være hensiktsmessig å ta disse inn i nytt sykehjem for å spare eksterne leiekostnader, samt for å skape mulighet for samarbeid på tvers av tjenester. Investeringskostnader for etablering av andre funksjonene i nytt bygg, med tilhørende årlige finans- og driftskostnader over 40 år er vist i tabellen under:

Andre funksjoner	m2	Enhetspris	Sum
Dagsenter	300	kr 50 000	kr 15 000 000
Hjemmetjenesten	550	kr 50 000	kr 27 500 000
Senter hjelpemidler	600	kr 50 000	kr 30 000 000
Sentralkjøkken	700	kr 50 000	kr 35 000 000
<b>SUM investering andre funksjoner ink.mva</b>	<b>2 150</b>		<b>kr 107 500 000</b>
<b>Mva.kompensasjon</b>			<b>-kr 21 500 000</b>
<b>Låneopptak investering andre funksjoner</b>			<b>kr 86 000 000</b>
Årlig finanskostnad investering andre funksjoner			kr 5 590 000
Årlige driftskostnader andre funksjoner			kr 2 365 000
<b>SUM årlige kostnader for investering for andre funksjoner</b>			<b>kr 7 955 000</b>

Dagens årlige leiekostnader for andre funksjoner:

Andre funksjoner	Årlig leiekostnad
Hjemmetjenesten Egge Teigen (leie til Steinkjerbygg)	kr 150 000
Hjemmetjenesten Oberstveien 2 (ekstern leie)	kr 1 500 000
Sentralkjøkken (leie til Steinkjerbygg)	kr 250 000
Hjelpemiddellager og dagsenter (ekstern leie)	kr 2 700 000
<b>SUM årlige leiekostnader andre funksjoner</b>	<b>kr 4 600 000</b>

### 5.1. Alt 0. Ikke gjøre noe og beholde dagens drift på Malm og Egge sykehjem

Alternativ 0 innebærer at det ikke bygges noe nytt og at dagens drift ved eksisterende sykehjem beholdes, med det resultat at dekningsgraden faller. Alternativ 0 er ikke et forsvarlig alternativ da dekningsgraden etter hvert vil bli for lav med tanke på fremskrevet utvikling for antall eldre. Dersom dette alternativet likevel velges, vil det være behov for betydelige investeringer på eksisterende bygningsmasse. Alternativet innebærer en viss risiko for at eventuelle pålegg fra Statsforvalter ved tilsyn vil medføre behov for tidligere og større investeringer enn antatt i beregningene under:

Malm	10 års videre drift	20 års videre drift*
<b>Investeringskostnad ink. mva.</b>	kr 15 000 000	kr 274 500 000
<b>Tilskudd</b>	kr -	-kr 96 525 000
<b>Merverdiavgift</b>	-kr 3 000 000	-kr 54 900 000
<b>Låneopptak</b>	kr 12 000 000	kr 123 075 000

\*Inkluderer etablering av bad på beboerrom ved Malm sykehjem

Egge	10 års videre drift	20 års videre drift
<b>Investeringskostnad ink. mva.</b>	kr 15 000 000	kr 30 000 000
<b>Tilskudd</b>	kr -	
<b>Merverdiavgift</b>	-kr 3 000 000	-kr 6 000 000
<b>Låneopptak</b>	kr 12 000 000	kr 24 000 000

Årlige kostnader basert på investeringskostnad for videre drift i hhv. 10 og 20 år og 4% rente ved Malm og Egge sykehjem er vist under:

Alternativ 0	10 års videre drift	20 års videre drift
<b>Finanskostnad for investering Malm</b>	kr 1 680 000	kr 11 076 750
<b>Driftskostnad Malm</b>	kr 1 500 000	kr 1 500 000
<b>Finanskostnad for investering Egge</b>	kr 1 680 000	kr 2 160 000
<b>Driftskostnad Egge</b>	kr 1 200 000	kr 1 200 000
<b>Sum årlig kostnad</b>	<b>kr 6 060 000</b>	<b>kr 15 936 750</b>

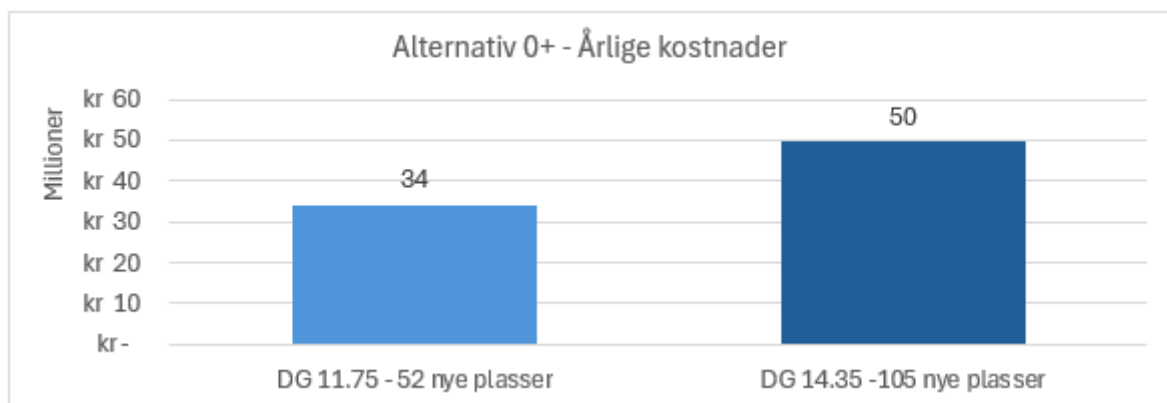
### 5.2. Alt 0+. Beholde dagens drift i eksisterende sykeheim, nytt for netto tilvekst

I alternativ 0+ beholdes dagens drift ved Malm og Egge sykehjem. Dagens dekningsgrad for sykehjem på 11,75% opprettholdes i 2030 ved bygging av 52 nye sykehjemsplasser. En økt dekningsgrad for sykehjem til 14,35% i 2030 medfører behov for bygging av 105 nye sykehjemsplasser. Totale investeringskostnader og årlige kostnader for alternativ 0+ er vist under. Merk at årlige kostnader for Egge og Malm er beregnet for 20 års videre drift, mens årlige kostnader for nytt sykehjem er beregnet for 40 års drift.



Alternativ 0+ - totale kostnader 2030	DG 11.75 - 52 nye plasser	DG 14.35 -105 nye plasser
Investeringskostnad ink. mva nytt sykehjem	kr 317 200 000	kr 640 500 000
Investeringskostnad ink.mva andre funksjoner	kr 107 500 000	kr 107 500 000
Investeringskostnad Malm 20 år	kr 274 500 000	kr 274 500 000
Investeringskostnad Egge 20 år	kr 30 000 000	kr 30 000 000
Tilskudd nye plasser	-kr 208 065 000	-kr 321 750 000
Fradrag merverdiavgift	-kr 145 840 000	-kr 210 500 000
<b>Låneopptak</b>	<b>kr 375 295 000</b>	<b>kr 520 250 000</b>

Alternativ 0+ - årlige kostnader 2030	DG 11.75 - 52 nye plasser	DG 14.35 -105 nye plasser
Finanskostnad for investering nytt sykehjem 1.driftsår	kr 9 244 300	kr 18 666 375
Driftskostnad nytt sykehjem	kr 5 720 000	kr 11 550 000
Finanskostnad andre funksjoner 1.driftsår	kr 5 590 000	kr 5 590 000
Driftskostnad andre funksjoner	kr 2 365 000	kr 2 365 000
Finanskostnad for investering Egge 1.driftsår	kr 2 160 000	kr 2 160 000
Driftskostnad Egge sykehjem	kr 1 200 000	kr 1 200 000
Finanskostnad for investering Malm sykehjem 1.driftsår	kr 11 076 750	kr 11 076 750
Driftskostnad Malm sykehjem	kr 1 500 000	kr 1 500 000
<b>Årlige kostnader</b>	<b>kr 38 856 050</b>	<b>kr 54 108 125</b>
Besparelse dagens leie for andre funksjoner	-kr 4 600 000	-kr 4 600 000
<b>Årlige besparelser</b>	<b>-kr 4 600 000</b>	<b>-kr 4 600 000</b>
<b>SUM årlige kostnader 2030</b>	<b>kr 34 000 000</b>	<b>kr 50 000 000</b>



Det anbefales ikke å bygge nytt sykehjem med under 100 plasser av driftseffektive hensyn, både bygningsmessig drift og drift av helsetjenester. Ved valg av alternativ 0+ med en dekningsgrad for sykehjem på 11,75% i 2030 anbefales det derfor at behovet for 52 nye sykehjems plasser dekkes ved eksternt kjøp.

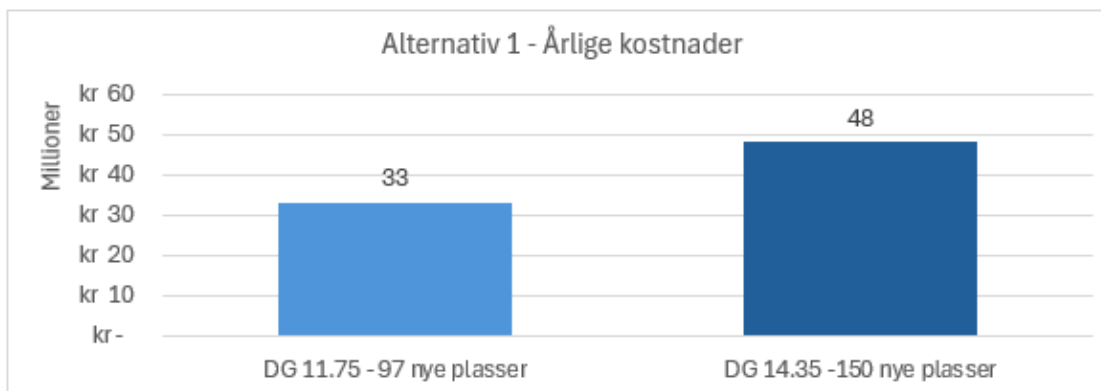


### 5.3. Alt 1. Nytt sykehjem der plassene fra Malm inngår

I alternativ 1 er det forutsatt at dagens Malm sykehjem avvikles. Avvikling av Malm sykehjem gir en besparelse av dagens driftskostnader, og medfører også at investeringskostnader ved Malm sykehjem unngås. Sistnevnte er imidlertid ikke tatt inn som en besparelse i beregningene under. Dagens dekningsgrad for sykehjem på 11,75% opprettholdes i 2030 ved bygging av 97 nye sykehjems plasser. En økt dekningsgrad for sykehjem til 14,35% i 2030 medfører behov for bygging av 150 nye sykehjems plasser. Totale investeringskostnader og årlige kostnader for alternativ 1 er vist under.

Alternativ 1 - totale kostnader 2030	DG 11.75 - 97 nye plasser	DG 14.35 -150 nye plasser
Investeringskostnad ink. mva nytt sykehjem	kr 591 700 000	kr 915 000 000
Investeringskostnad ink. mva andre funksjoner	kr 107 500 000	kr 107 500 000
Investeringskostnad Egge 20 år	kr 30 000 000	kr 30 000 000
Tilskudd nye plasser	-kr 208 065 000	-kr 321 750 000
Mva. kompensasjon	-kr 145 840 000	-kr 210 500 000
<b>Låneopptak</b>	<b>kr 375 295 000</b>	<b>kr 520 250 000</b>

Alternativ 1 - årlige kostnader 2030	DG 11.75 - 97 nye plasser	DG 14.35 -150 nye plasser
Finanskostnad for investering nytt sykehjem 1.driftsår	kr 17 244 175	kr 26 666 250
Driftskostnad nytt sykehjem	kr 10 670 000	kr 16 500 000
Finanskostnad for investering Egge sykehjem for 20 år	kr 2 160 000	kr 2 160 000
Driftskostnad Egge sykehjem	kr 1 200 000	kr 1 200 000
Finanskostnad andre funksjoner 1.driftsår	kr 5 590 000	kr 5 590 000
Driftskostnad andre funksjoner	kr 2 365 000	kr 2 365 000
<b>Årlige kostnader</b>	<b>kr 39 229 175</b>	<b>kr 54 481 250</b>
Besparelse driftskostnader Malm sykehjem	-kr 1 500 000	-kr 1 500 000
Besparelse dagens leie for andre funksjoner	-kr 4 600 000	-kr 4 600 000
<b>Årlige besparelser</b>	<b>-kr 6 100 000</b>	<b>-kr 6 100 000</b>
<b>SUM årlige kostnader 2030</b>	<b>kr 33 000 000</b>	<b>kr 48 000 000</b>

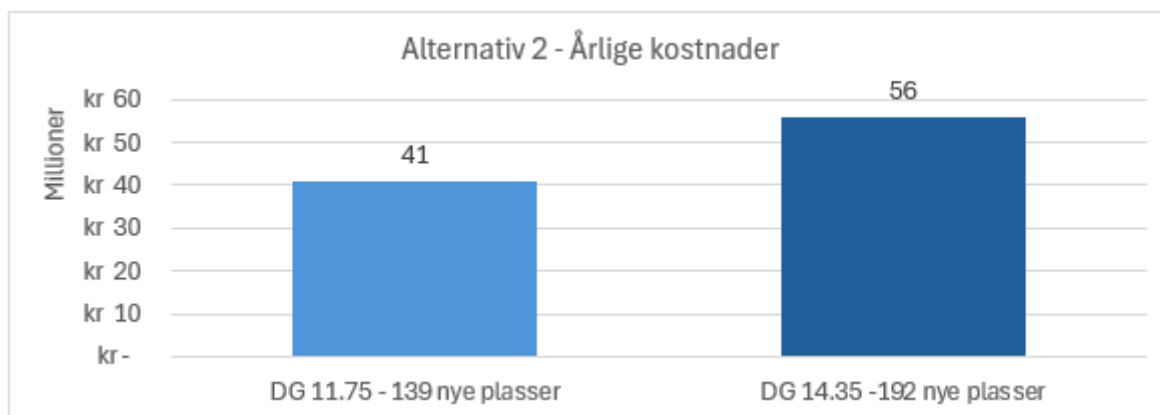


#### 5.4. Alt 2. Nytt sykehjem der plassene fra Malm og Egge inngår

I alternativ 2 er det forutsatt at dagens Malm og Egge sykehjem avvikles. Avvikling gir en besparelse av driftskostnader for dagens Malm og Egge sykehjem, og medfører også at investeringskostnader ved Malm og Egge sykehjem unngås. Sistnevnte er imidlertid ikke tatt inn som en besparelse i beregningene under. Dagens dekningsgrad for sykehjem på 11,75% opprettholdes i 2030 ved bygging av 139 nye sykehjemsplasser. En økt dekningsgrad for sykehjem til 14,35% i 2030 medfører behov for bygging av 192 nye sykehjemsplasser. Totale investeringskostnader og årlige kostnader for alternativ 2 er vist under.

Alternativ 2 - totale kostnader 2030	DG 11.75 - 139 nye plasser	DG 14.35 -192 nye plasser
Investeringskostnad ink. mva nytt sykehjem	kr 847 900 000	kr 1 171 200 000
Investeringskostnad ink.mva andre funksjoner	kr 107 500 000	kr 107 500 000
Tilskudd nye plasser	-kr 298 155 000	-kr 411 840 000
Fradrag merverdiavgift	-kr 191 080 000	-kr 255 740 000
Låneopptak	kr 466 165 000	kr 611 120 000

Alternativ 2 - årlige kostnader 2030	DG 11.75 - 139 nye plasser	DG 14.35 -192 nye plasser
Finanskostnad for investering nytt sykehjem 1.driftsår	kr 24 710 725	kr 34 132 800
Driftskostnad nytt sykehjem	kr 15 290 000	kr 21 120 000
Finanskostnad andre funksjoner 1.driftsår	kr 5 590 000	kr 5 590 000
Driftskostnad andre funksjoner	kr 2 365 000	kr 2 365 000
<b>Årlige kostnader</b>	<b>kr 47 955 725</b>	<b>kr 63 207 800</b>
Besparelse driftskostnader Malm sykehjem	-kr 1 500 000	-kr 1 500 000
Besparelse driftskostnader Egge sykehjem	-kr 1 200 000	-kr 1 200 000
Besparelse dagens leie for andre funksjoner	-kr 4 600 000	-kr 4 600 000
<b>Årlige besparelser</b>	<b>-kr 7 300 000</b>	<b>-kr 7 300 000</b>
<b>SUM årlige kostnader 2030</b>	<b>kr 41 000 000</b>	<b>kr 56 000 000</b>



## 6. Usikkerheter i prosjektet

Det er stor usikkerhet knyttet til beregning av nødvendige investeringskostnader ved rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. Ved rehabilitering er imidlertid den største usikkerheten ansett å være knyttet til hvor effektive driftsløsninger som kan oppnås.

Nr.	Usikkerhet	Beskrivelse	Før tiltak		
			Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
1	Rehabilitering	Ineffektiv drift grunnet løsninger som ikke blir optimalt tilpasset.	3	3	9
2	Rehabilitering	Dårligere teknisk og bygningsmessig tilstand enn antatt.	3	2	6
3	Kostnadsestimering	Tidlig fase, stor usikkerhet i estimerte kostnader	3	2	6
4	Grunnforhold	Kun aktuell ved etablering av parkeringskjeller under grunnvannstand.	2	2	4
5	Tomt	Begrenset mulighet for utvidelse, nær sjø og elv	2	2	4

## 7. Andre forhold

### 7.1. Dagens Fylkets hus (Seilmakergata 2)

Dagens Fylkets hus vil stå uten leietakere ved årsskiftet 2024/2025. Bygget eies av Seilmakergata 2 AS, mens lånet knyttet til kjøp av eiendommen ligger i Steinkjerbygg AS. Prognose for driftskostnader for Seilmakergata 2 AS og finanskostnader for Steinkjerbygg AS i 2025, hvis bygget blir stående uten leietakere og i konsernets eie, er totalt ca 8,4 MNOK:

#### SAMLET KOSTNAD FOR KONSRNET (LIKVIDITET )

Seilmakergata 2 AS	1 377 000
Steinkjerbygg AS, renter og avdrag	<u>7 000 000</u>
	<u>8 377 000</u>

En eventuell fradeling av tomten der påstående bygning selges vil gi en estimert inntekt på cirka 20 millioner. Ved et slikt salg vil driftskostnader for Seilmakergata 2 AS utgå. Finanskostnader for Steinkjerbygg AS vil da reduseres til 5,4 MNOK:

#### SAMLET KOSTNAD FOR KONSRNET (LIKVIDITET )

Seilmakergata 2 AS	0
Steinkjerbygg AS, renter og avdrag	<u>5 400 000</u>
	<u>5 400 000</u>

Salg av deler av tomt vil imidlertid medføre at gjenværende tomt får lite rom for eventuell videre utbygging. Et annet alternativ kan være å selge hele tomten og bygge nytt sykehjem et annet sted. Inntekt ved et slikt salg er estimert til ca 40 millioner. Finanskostnader for Steinkjerbygg AS blir med det ytterligere redusert, til 3,8 MNOK:

#### SAMLET KOSTNAD FOR KONSRNET (LIKVIDITET )

Seilmakergata 2 AS	0
Steinkjerbygg AS, renter og avdrag	<u>3 800 000</u>
	<u>3 800 000</u>

## 7.2. Bruk av DMS og Rehab ved IHBH som sykehjemsplasser

Dagens DMS og Rehab ved IHBH er ikke egnet som langtidsplasser. Dersom det likevel blir valgt som en løsning, vil det medføre en reduksjon i investeringskostnader for nytt sykehjem tilsvarende antall plasser ved DMS og Rehab som tas i bruk som sykehjemsplass. Under er årlig besparelse på finanskostnader for nytt sykehjem beregnet ut fra bruk av 31 plasser ved IHBH:

<b>Bruk av DMS (16 plasser) og rehab (15 plasser) på IHBH</b>	<b>Sum</b>
Besparelse investeringskostnad ink. mva nytt sykehjem	-kr 189 100 000
Redusert tilskudd nytt sykehjem	kr 66 495 000
Redusert mva.kompensasjon nytt sykehjem	kr 37 820 000
Redusert låneopptak for investering nytt sykehjem	-kr 84 785 000
<b>Reduserte årlige finanskostnader for investering nytt sykehjem</b>	<b>-kr 5 511 025</b>

Driftskostnader vil være uendret grunnet likt antall plasser totalt.