



# STATUSRAPPORT

## EIENDOMSMASSEN FOR HELSE- OG OMSORG

*Rullering av statusrapport for eiendomsmassen i helse- og omsorgssektoren*

Helse- og omsorgssektoren legger for sjetten år på rad frem en rapport for eiendomsmassen. For 2022 ble den behandlet i kommunestyret den 21.6.22, PS 22/79. Det ble fattet følgende vedtak: «Kommunestyret tar rapporten til orientering med følgende tillegg: Kommunestyret ber om at det legges vekt på å prioritere arbeidet med å skaffe tilveie sykehjems plasser, og at det i det videre arbeidet med investeringsprogrammet for helse- og omsorg blir fokusert på utbygging av tilstrekkelig mengde sykehjems plasser».

## Innhold

Bakgrunn .....	4
1 Sammen drag.....	4
1.1.1 Inkludert og ikke inkludert i rapporten .....	5
1.2 Leveranse mål .....	5
1.2.1 Kartlegging eiendomsmassen i helse- og omsorgssektoren .....	5
2 Enhetenes bygningsmasse.....	5
2.1 Enhet for innovasjon og forvaltning.....	5
2.2 Helsetjenesten.....	6
2.3 Enhet for psykisk helse og rus .....	6
2.4 NAV.....	6
2.5 Enhet for hjemmetjenester og rehabilitering .....	6
2.6 Enhet for habilitering .....	7
2.7 Enhet for Omsorgssentre .....	7
2.8 Kommunale utleieboliger .....	7
3 Kartlegging av funksjonalitet og behov for at byggene skal understøtte en bærekraftig drift .....	8
3.1 Berge gård senter .....	8
3.1.1 Heldøgnsomsorgsboliger.....	8
3.1.2 Hjelpemiddellageret.....	9
3.1.3 Dagsenteret .....	9
3.2 Feviktun bo- og omsorgssenter og hjemmetjenesten .....	9
3.2.1 Hjemmetjenesten.....	9
3.2.2 Sykehjemmet.....	9
3.3 Frivolltun bo- og omsorgssenter .....	10
3.4 Aktivitetshuset for deltakere fra enhet for habilitering.....	10
3.5 Markveien.....	10
3.6 Holteveien .....	10
3.7 Charlottenlund .....	10
3.8 Produksjonskjøkkenet på Frivolltun bo- og omsorgssenter og kjøkkenet til kantinen på rådhuset.....	11
3.9 Legetjenesten .....	11

3.9.1	Vinkjelleren legesenter.....	11
3.10	Kommunale utleieboliger .....	11
4	Oversikt over hvilke behov sektoren har for eiendomsmasse i de neste 10-12 årene .....	13
4.1	Eldreomsorgen .....	13
4.1.1	Demografi.....	13
4.1.2	Behov for sykehjemsplasser og heldøgnsomsorgsboliger .....	14
4.1.3	Dagaktivitetstilbud for personer med demens .....	17
4.2	Enhet for habilitering .....	17
4.3	Behov for boliger i enhet psykisk helse og rus .....	18
4.4	Behov for lokaler til legetjenesten .....	18
4.5	Andre behov for eiendomsmasse .....	19
4.5.1	Jobbsentralen .....	19
4.5.2	Hjemmetjenesten Fevik.....	19
4.5.3	Hjelpemiddellagret .....	19
4.5.4	Produksjonskjøkkenet og mulighet for vaskeri .....	20
5	Geografisk plassering av bygg/boliger .....	20
6	Oppsummering .....	22
7	Forslag til nye prosjekter/videreføring .....	24
8	Kilder/referanser .....	25

## Revisjonshistorikk

Dato	Versjon	Beskrivelse	Forfatter
24.05.18	1.0	Rapport	Prosjektleder Tina Fabricius
18.07.19	2.0	Rullering av rapporten	Tina Fabricius
17.04.20	3.0	Rullering av rapporten	Tina Fabricius
22.04.21	4.0	Rullering av rapporten	Tina Fabricius
30.05.22	5.0	Rullering av rapporten	Tina Fabricius
02.05.23	6.0	Rullering av rapporten	Tina Fabricius

## BAKGRUNN

Helse- og omsorgssektoren legger for sjette år på rad frem en rapport for eiendomsmassen. For 2022 ble den behandlet i kommunestyret den 21.6.22, PS 22/79. Det ble fattet følgende vedtak: «Kommunestyret tar rapporten til orientering med følgende tillegg: Kommunestyret ber om at det legges vekt på å prioritere arbeidet med å skaffe tilveie sykehjemsplasser, og at det i det videre arbeidet med investeringsprogrammet for helse- og omsorg blir fokusert på utbygging av tilstrekkelig mengde sykehjemsplasser».

## 1 SAMMENDRAG

Denne rapporten viser hvilke bygg som enhetene i helse- og omsorgssektoren driver sin virksomhet i. Videre tar den for seg en oversikt over de behov som det er for oppgradering og ombygging av denne bygningsmassen. Det fremkommer i kartleggingen at de fleste byggene har noen vedlikeholdsbehov og behov for bygningsmessige endringer, for å imøtekomme krav til god funksjonalitet og bærekraftig drift. Det er imidlertid flere bygninger som har større utfordringer for å kunne imøtekomme kravet om funksjonalitet og bærekraftig drift. Disse behovene vil bli spilt inn i budsjett og handlingsprogram for 2024 til 2027.

Det er også satt opp oversikt over de kommunale utleieboligene og foretatt en vurdering av hvilke boliger som bør beholdes.

Det er særlig tre områder som det er behov for å se på ny eiendomsmasse for helse- og omsorgssektoren. Det er:

- Eldreomsorgen – sykehjemsplasser
- Boliger i enhet for habilitering
- Boliger i enhet psykisk helse og rus

I tillegg til dette er det også behov for nye lokaler med parkering til hjemmetjenesten på Fevik, nye permanente lokaler til Jobbsentralen, et samlet lager for hjelpemidler/velferdsteknologi/smittevernustyr, utbygging av produksjonskjøkken med vaskeri og et nytt legesenter.

Disse nye byggene/utvidelser av eksisterende eiendomsmasse bør gjennomføres for å sikre at helse- og omsorgstjenesten kan tilby bærekraftige tjenester. Mangel på sykehjemsplasser merkes, og det skaper et stort trykk på korttidsplassene og behov for å kjøpe døgnplasser fra sykehuset. Mangel på boliger i enhet for habilitering har gjennom mange år har vært en utfordring. Når det gjelder boliger i enhet for psykisk helse og rus gjenstår det fortsatt noen småhus som må bygges/kjøpes. Enheten har også et eksisterende bygg som bør byttes ut for å sikre mer bærekraftige tjenester.

Helse- og omsorgssektoren har over tid jobbet med å få frem oversikt på eiendomsmasse og behov for investering og rehabilitering av omsorgsboliger og institusjonsplasser. Samlokalisering av tjenester innen tidlig innsats er ikke lenger en del av denne rapporten fordi tjenestene er overført til oppvekstsektoren.

Denne rapporten er et grunnlagsdokument for kommunens eiendomsstrategi, budsjett 2024, handlingsprogram 2024 – 2027 og ytterligere langsiktig investering mot 2050. Dette er det siste året denne rapporten lages som en selvstendig rapport til politisk behandling. Fremover vil statusrapporten for eiendomsmassen i helse- og omsorgssektoren være et vedlegg til kommunens eiendomsstrategi.

#### 1.1.1 Inkludert og ikke inkludert i rapporten

Denne rapporten vil ta for seg behov for eiendomsmasse i helse- og omsorgssektoren. Det avgrenses mot utbygging i privat regi.

Rådhuset er ikke vurdert bygningsmessig til tross for at flere enheter i helse- og omsorgssektoren har kontorer i bygget.

Behov for samlokaliserte tjenester til barn/unge og familier hører nå inn under oppvekstsektoren og er ikke lenger en del av denne rapporten.

## 1.2 Leveransemål

#### 1.2.1 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.

## 2 ENHETENES BYGNINGSMASSE

### 2.1 Enhet for innovasjon og forvaltning

Kjøkkentjenesten har drift på kjøkken på Berge Gård senter, Feviktun bo- og omsorgssenter, kjøkkenet tilhørende rådhuskantina, og selve produksjonskjøkkenet som er lokalisert på Frivolltun bo- og omsorgssenter.

Jobbsentralen har et stort møterom/allrom og to kontorer på Dømmesmoen. I tillegg leies det et produksjonslokale hvor det produseres paller. Jobbsentralen har videre lokaler i Industriveien 1, noe som vil være et midlertidig lokale frem til renseanlegget skal bygges. Videre drifter Jobbsentralen aktivitetshuset på Dømmesmoen.

Utviklingsavdelingen og tjenestekontoret har lokaler på I4Helse. Bemanningstjenesten har midlertidige lokaler i Løkengården, og skal flytte til Arendalsveien 32 før sommeren 2023. Merkantile tjenester har inntil videre kontorer ut fra tidligere organisering.

## 2.2 Helsetjenesten

Kommuneoverlegene og avdelingsleder har lokaler på Dømmesmoen, og vil flytte til Arendalsveien 32 i løpet av 2023.

Brannstasjonen legesenter er plassert i Arendalsveien 32. Det er plass til syv leger og seks medarbeidere samt en LIS 1 (turnuslege) og medisinerstudent i praksis.

Vinkjelleren legesenter har plass til fire leger og fire medarbeidere. De holder til i Storgata 60.

## 2.3 Enhet for psykisk helse og rus

Enheten har følgende bygg med bemanning:

- Vossgate
- Charlottenlund

I tillegg har tjenesten et aktivitetssenter for brukere lokalisert både på Vikhuset og i Vossbakke. Administrasjonen, ruskonsulenter, psykisk helsearbeidere og boligsosialkonsulent har kontorer på rådhuset. Hjemmetjenesten for psykisk helse og rus samt miljøtjenesten og feltsykepleier har kontorer i Vossgate.

## 2.4 NAV

NAV leier lokaler i Skolegata 2.

Samlet areal er 1 602 m<sup>2</sup>. Husleieavtalen går ut 30.06.24. Det skal legges flere statlige arbeidsplasser til NAV kontoret i Grimstad.

Det har etter en anbudsprosess blitt inngått avtale med Grøm Eiendom AS. NAV Grimstad skal få nye lokaler ved Fagskolen, som etter planen skal stå ferdige i juni 2024. Løsningen vil gi arbeidsplasser i tråd med NAVs arealkonsept. Samlet areal for NAV Grimstad og NAV Arbeidslivssenter i Agder vil være 1322 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer fellesarealer på 125 m<sup>2</sup>.

## 2.5 Enhet for hjemmetjenester og rehabilitering

Hjemmetjenesten på Fevik holder til på Feviktun bo- og omsorgssenter. Hjemmetjenesten sentrum holder til på I4Helse. Avdeling for fysio- og ergoterapi holder til på I4Helse. Hjelpemiddellageret har sine lokaler på Berge gård. Avdeling for bistand hjemme og aktivitet har lokaler på Feviktun bo- og omsorgssenter. Dagaktivitetssentrene er lokalisert på Feviktun, Frivolltun og Berge gård. Korttidsavdelingene, totalt 28 senger, er lokalisert på Frivolltun bo og omsorgssenter i 3. etasje. Avdelingen A har 14 senger. Avdeling B har 14 senger inklusiv to lindrende senger.

## 2.6 Enhet for habilitering

Enheden har flere heldøgnsomsorgsboliger. Disse er:

- Holteveien 10 og 12
- Markveien 5
- Tønnevoldsgate 19B
- Storgata 87
- Skoleveien 55 og 57
- Gjærbrøndveien 249 (Landviktun)
- Øvre Ranviga 2 (Fevik bofellesskap)
- Storgata 89

I tillegg har enhet for habilitering avlastning på Gjærbrøndveien 247 (Landviktun 16). Administrasjonen har kontorer på I4helse og et administrasjonslokale i Storgata 87.

## 2.7 Enhet for Omsorgssentre

Feviktun bo- og omsorgssenter har 56 langtidsplasser.

Frivolltun bo- og omsorgssenter har 26 langtidsplasser.

GROM har 36 heldøgnsomsorgsboliger. Det praktiseres inntaksstopp på GROM for å forberede ombygging til sykehjem. Det medfører at det kun er inntil 24 plasser i bruk.

Berge gård har 62 heldøgnsomsorgsboliger.

## 2.8 Kommunale utleieboliger

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

- Arendalsveien 24
- Arendalsveien 28
- Ebbelsgate 1 og 3
- Fevikveien 17
- Fjæreveien 46
- Fjæreveien 281
- Gjærbrøndveien 241 og 243
- Gjærbrøndveien 268- 276
- Gooseveien 1 A - E
- Levermyrveien 13
- Markveien 5 A - C
- Opplandsveien 82

- Ranvigveien 5
- Storesandsveien 2-42
- Storgata 51
- Torvåsen 2
- Østerhusmoen 7 og 9
- Vossgate 14

### 3 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 2024 til 2027 eller dekkes ved vedlikehold fra bygg- og eiendomstjenesten.

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.

Det er imidlertid flere bygninger som har større utfordringer for å kunne imøtekomme kravet om funksjonalitet og bærekraftig drift. Disse behandles i underkapitlene:

#### 3.1 Berge gård senter

##### 3.1.1 Heldøgnsomsorgsboliger

Berge gård har 36 rom, Storgata 89 (Store Bergetun) har 22 rom og Tønnevoldsgate 19 C har ti rom. Til sammen 68 rom. Bygningsmassen er stor, og det er lange avstander. Beboerne har et stadig større pleiebehov, og bygningsmassen er ikke tilpasset dagens driftskrav. Det er gjort noen mindre bygningsmessige endringer i 2019, men dette er kun for å bedre funksjonaliteten på kort sikt. Det er ikke lenger bærekraftig å benytte bygningsmassen til heldøgnsomsorg for denne brukergruppen. Det er dyrt å drifte denne tjenesten når bygningsmassen ikke er tilpasset en drift hvor beboerne har stort pleiebehov. I tillegg er ikke boligmassen optimal når det gjelder smittevern.

Storgata 87 er ombygget til barnebolig i 2021.

Storgata 89 kan midlertidig, i byggeperioden for sykehjems plasser på Grom, benyttes til andre brukergrupper enn eldre. Etter at ombyggingen til sykehjems plasser på Grom er ferdig vil Storgata 89 igjen kunne bli benyttet for eldre med ulike tjenestebehov.



### 3.1.2 Hjelpemiddellageret

Hjelpemiddellageret har sine lokaler på Berge gård og et mindre lager på Dømmesmoen. Det er ikke rom som er egnet som lager, og hjelpemidler lagres rundt i flere forskjellige rom, også loftsrom. Kommunens hovedlager for smittevernutstyr er organisert under hjelpemiddeltjenesten. Lageret har nå en midlertidig plassering i Østerhus.

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.

Hjelpemiddeltjenesten har behov for lagerlokaler med vaskestasjon og verksted, som er tilpasset tjenesten. Det er også behov for kontorer. Kontorlokaler til de ansatte i hjelpemiddelteamet er for lite. Det er nå fem ansatte som deler ett kontor. Dette medfører at deler av teamet har annen lokalisering i kommunen. Dette er ikke hensiktsmessig.

### 3.1.3 Dagsenteret

Dagsenteret på Berge gård oppleves trangt for den nåværende driften, og dette vil bli mer krevende pga. demografi.

## 3.2 Feviktun bo- og omsorgssenter og hjemmetjenesten

### 3.2.1 Hjemmetjenesten

Hjemmetjenesten med praktisk bistand har lokaler på Feviktun bo- og omsorgssenter for deler av sin tjeneste. Det er ikke egnede lokaler for hjemmetjenesten.

### 3.2.2 Sykehjemmet

Det er over flere år blitt trangt for sykehjemmet og hjemmetjenesten på Feviktun bo- og omsorgssenter. Det er ikke egnede lokaler for hjemmetjenesten. Det mangler pauserom på Feviktun. Arbeidsrommene er for små i forhold til behovet. Det er behov for å oppgradering av seks kjøkken på Feviktun, to kjøkken ble renovert i 2022.

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.

### 3.3 Frivolltun bo- og omsorgssenter

Bygningsmassen begynner å bli gammel, og det er behov for en generell oppgradering av bygget. Det er spesielt behov for å bytte ut kjøkkeninnredningen på syv kjøkken grunnet krav til hygiene. Det ligger midler i budsjettet til dette formålet. Det er også stor slitasje på skyllerommene i annen etasje, og garderobene. Det er ikke egnet pauserom for de ansatte.

Bygningsmassen er 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.

### 3.4 Aktivitetshuset for deltakere fra enhet for habilitering

Aktivitetshuset er et dagtilbud for innbyggere fra 15 år med funksjonsnedsettelse. Det er per i dag 53 deltakere med vedtak. Det er forventet en økning på 3-5 deltakere i løpet av året. Det er ikke nok plass til skjerming og hvilerom til deltakerne. Jobbsentralen benytter også andre lokasjoner for å gi tilbud til deltakerne. Det er imidlertid behov for å utvide bruksområdet på aktivitetshuset, og ta i bruk underetasjen. Den benyttes i dag kun til kontorer og lager. Det vil være behov for bygningsmessige endringer for at deltakerne skal kunne benytte denne etasjen.

### 3.5 Markveien

Markveien er et eldre, etablert bofellesskap med 13 + 1 leiligheter. Lokalene er trange og nedslitte og er lite egnet for dagens og fremtidens brukergruppe. Det er behov for nybygg som erstatter leilighetene og personalbasen.

Plassering av nybygg bør sees opp mot andre bofellesskap for å sikre hensiktsmessig drift og personalforvaltning.

### 3.6 Holteveien

Holteveien er et eldre, etablert bofellesskap med seks leiligheter. Lokalene er trange og nedslitte og er lite egnet for dagens og fremtidens brukergruppe. Det er behov for nybygg som erstatter leilighetene og personalbasen. Kan bygges tilknyttet andre bofellesskap for å sikre hensiktsmessig drift og personalforvaltning.

### 3.7 Charlottenlund

Charlottenlund er en bemannet bolig innen enhet for psykisk helse og rus. Det er fire leiligheter og en personalbase. Bygget er lite hensiktsmessig i forhold til funksjon og drift. Da området til personalbase ikke egner seg til formålet, har tjenesten tatt i bruk en leilighet som personalbase. Det er sett på flere muligheter for ombygging, men det er ikke mulig.

Behov for boliger til mennesker med kognitive utfordringer er fortsatt like stort som oppgitt i tidligere rapporter. Det er behov for seks boenheter og personalbase. Det har vært befaring på Holteveien, og den boligen kan benyttes til dette formålet. Det vil imidlertid være behov for noe ombygging.

### 3.8 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. Kjøkkenet må utvides og moderniseres i forhold til energi og ressursutnyttelse.

Kjøkkenet i rådhuskantinen ble bygget ut for ca. 15 år siden. Siden den tid har omsetningen økt med mer enn 300%. Det er behov for mer plass spesielt til lager og oppbevaring. Rådhuset ligger utenfor dette prosjektet, og vil ikke bli omtalt nærmere her.

### 3.9 Legetjenesten

#### 3.9.1 Vinkjelleren legesenter

Kontorlokalene er trange og ikke spesielt velegnet for moderne legekontordrift. Det er derfor ønskelig å finne nye og mer egnede lokaler til legesenteret. Dette kan ses i sammenheng med behov for et nytt legesenter.

### 3.10 Kommunale utleieboliger

Kommunale utleieboliger tildeles og administreres av boligkontoret. Boliger til flyktninger holdes utenfor denne oversikten. De kommunale boligene har ulik standard og vedlikeholdsbehov.

Vurdering av de kommunale utleieboligene innen helse- og omsorg:

Kommunale utleieboliger	Vurdering	Ansvar for å følge opp
Arendalsveien 24	Boligen/tomta inngår i reguleringsplanen for Industriområdet, og må erstattes dersom den selges eller rives.	Boligkontoret i samarbeid med enhet for psykisk helse og rus

Arendalsveien 28 (Rosslands hus)	Boligen/tomta inngår i reguleringsplanen for Industriområdet, og må erstattes dersom den selges eller rives.	Bygg- og eiendomstjenesten i samarbeid med boligkontoret og enhet for psykisk helse og rus
Ebbelsgate 1 og 3	Bør beholde	Boligkontoret i samarbeid med enhet for psykisk helse og rus
Fevikveien 17	Bør beholdes	Bygg- og eiendomstjenesten i samarbeid med boligkontoret og enhet for psykisk helse og rus
Fjæreveien 46	Bør beholdes	Boligkontoret i samarbeid med enhet for psykisk helse og rus
Fjæreveien 281	Bør beholdes	Boligkontoret i samarbeid med enhet for psykisk helse og rus
Gjærbrøndveien 241 og 243, småhus	Beholdes pga nærhet til andre tjenester	Boligkontoret i samarbeid med enhet for psykisk helse og rus
Gjærbrøndveien 268-276	Bør beholdes	Bygg- og eiendomstjenesten i samarbeid med boligkontoret
Grooseveien 1A-E, Kirkenga	Bygningsmassen er ikke hensiktsmessig på sikt. Det bør vurderes en fortetting.	Samfunn og miljøsektoren i samarbeid med helse- og omsorgssektoren
Levermyrveien 13	Beholdes pga beliggenhet.	Bygg- og eiendomstjenesten i samarbeid med Boligkontoret og enhet for psykisk helse og rus
Opplandsveien 82	Det skal bygges tomannsbolig på tomten etter brann.	Bygg- og eiendomstjenesten i samarbeid med boligkontoret og enhet for psykisk helse og rus
Ranvigveien 5	Beholdes pga nærhet til andre tjenester	Samfunn og miljø v/ bygg og eiendomstjenesten
Storesandsveien 2-42	Beholdes pga nærhet til andre tjenester. Bør vurderes fortetting i et 5-10 års perspektiv.	Samfunn og miljøsektoren i samarbeid med helse- og omsorgssektoren
Torvåsen 2	Beholdes. Kommunen eier også nabotomten.	Boligkontoret i samarbeid med enhet for psykisk helse og rus
Østerhusmoen 7 og 9, småhus	Beholdes pga nærhet til andre kommunale tjenester	Boligkontoret i samarbeid med enhet for psykisk helse og rus

Fjæresvingen 12	Bør beholdes	Boligkontoret i samarbeid med enhet for psykisk helse og rus
Vossgate 14	Bør beholdes	Boligkontoret i samarbeid med enhet for psykisk helse og rus
Storgata 51	Bør beholdes	Bygg- og eiendomstjenesten i samarbeid med boligkontoret

## 4 OVERSIKT OVER HVILKE BEHOV SEKTOREN HAR FOR EIENDOMSMASSE I DE NESTE 10-12 ÅRENE

### 4.1 Eldreomsorgen

Grimstad kommune må satse på gode hjemmebaserte tjenester, samlokaliserte korttidsplasser for behandling og rehabilitering og sykehjemsplasser.

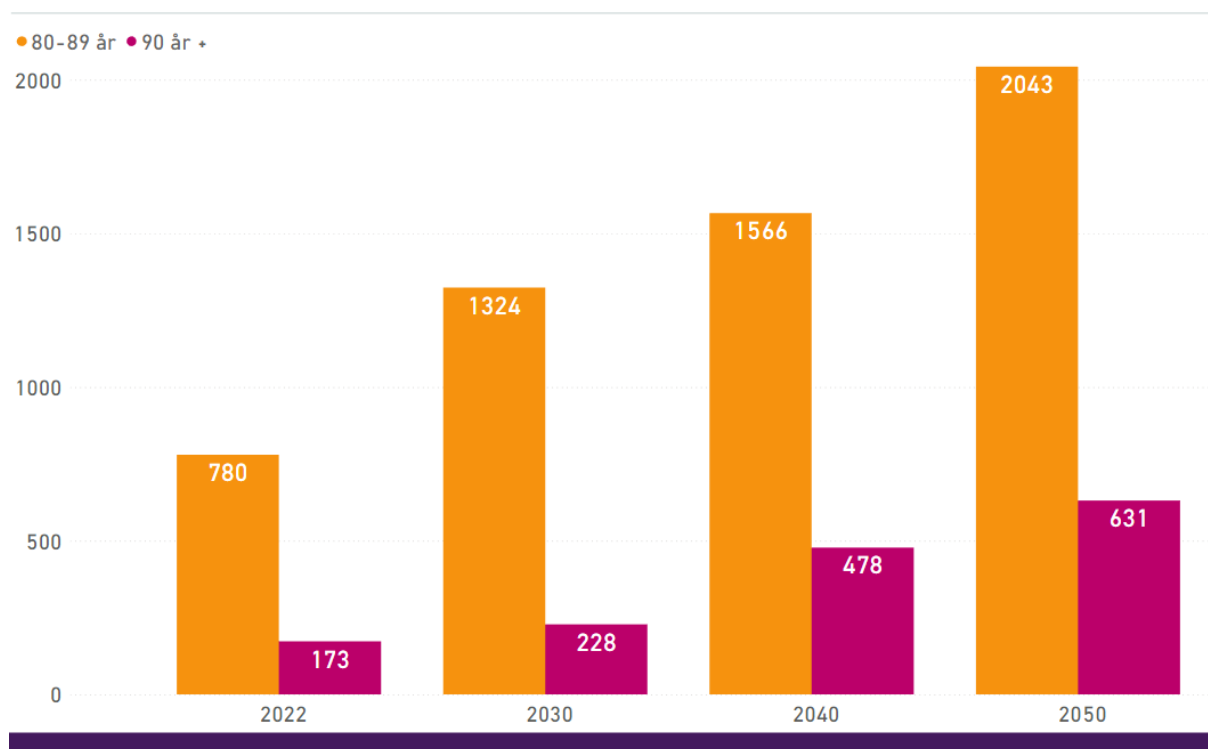
Kommunen må kontinuerlig vri satsingen mot hjemmebaserte tjenester, og styre mot at innbyggerne i større grad selv er ansvarlig for å skaffe sin egen tilpassende bolig.

#### 4.1.1 Demografi

Den første eiendomsmasserapporten for helse- og omsorgssektoren ble skrevet i 2018, og ved de forrige rulleringene av rapporten, har fremskrivningstallene for antall eldre over 80 år blitt justert. Felles for alle justeringene er at fremskrivningstallene øker. Beregningen av fremskrevne tall gir en veldig god indikasjon, men må oppdateres etter hvert som årene går.

Kvalitetsreformen «Leve hele livet» har samlet informasjon som er av relevans for støtteapparatet og kommuner i analyse og planlegging for Leve hele livet og et mer aldersvennlig samfunn, på nettstedet [www.ressursportal.no](http://www.ressursportal.no).

Fremskrivningstallene for antall eldre over 80 år er hentet fra «Ressursportal – for analyse og planlegging».



Kilde: [www.ressursportal.no](http://www.ressursportal.no) (SSB 12882)

Totalt gir dette en fremskrivning for antall eldre over 80 år på:

	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Antall eldre over 80 år	953	1133	1552	1786	2044	2287	2674

Kilde: SSB 12882

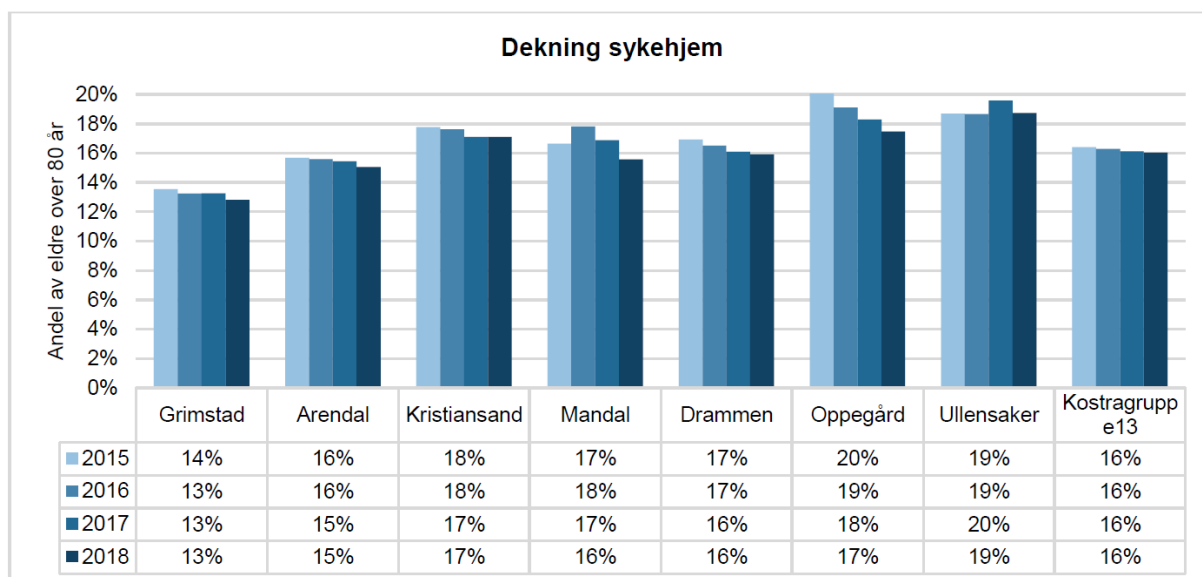
Dette gir en økning fra 2022 til 2040 på 1091 personer, noe som er en økning av befolkningen i kommunen over 80 år, på ca. 114%. Økningen fra 2022 til 2050 vil være 1721 personer, noe som utgjør en økning på ca. 180%.

#### 4.1.2 Behov for sykehjemsplasser og heldøgnsomsorgsboliger

Det følger av Agenda Kaupangs økonomianalyse av Grimstad kommune 2019 at sykehjemsdekningen i Grimstad er lavere enn gjennomsnittet i KOSTRA gruppe 13, mens antall heldøgnsomsorgsboliger ligger høyere. De skriver i rapporten:

«Grimstad har lavere sykehjemsdekning enn KOSTRA-gruppen. Antall plasser i institusjon tilsvarer 13 % av innbyggere over 80 år. Det er 3 prosentpoeng mindre enn gjennomsnittet i KOSTRA-gruppe 13. Vi ser at alle kommunene i vår sammenlikning ligger høyere på sykehjemsdekning. Kommunene i landet med lavest sykehjemsdekning har omtrent 8 % dekningsgrad. Grimstad har en høy dekning på omsorgsboliger, så dette må ses i sammenheng med sykehjemsdekningen.»

Tabell hentet fra Agenda Kaupangs økonomianalyse.



Figur 60 Dekningsgrad sykehjem. Kilde: KOSTRA

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

	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Behov for heldøgnsomsorgsboliger	48	57	78	90	103	115	134

Grimstad kommune har nå 98 heldøgnsomsorgsboliger. Etter denne modellen har vi derfor flere heldøgnsomsorgsboliger enn det vi skal ha behov frem til 2040. Etter ombygging av GROM til sykehjem vil kommunen ha 62 heldøgnsomsorgsboliger, noe som dekker behovet i flere år til.

Beregning av behov for sykehjemsplasser for 13% av innbyggerne over 80 år.

	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Antall eldre over 80 år	953	1133	1552	1786	2044	2287	2674
Behov for sykehjemsplasser	124	148	202	233	266	298	348

Grimstad kommune har 110 sykehjemsplasser (82 langtidsplasser og 28 korttidsplasser). Antall sykehjemsplasser ble redusert med to plasser i 2021. Ved å gjenopprette ressursavdelingen ble plassene på Bregen redusert fra åtte til seks plasser. Det vises til sak i helse- og omsorgsutvalget den 23.11.21, PS 21/60.

Det fremskrevne behovet viser at kommunen burde ha hatt 14 flere sykehjemsplasser i 2022. Per 21.03.23 er det 17 pasienter som venter på langtidsplass, av dem så venter syv på GROM og åtte på korttidsavdelingen.

Behov for økning av antall sykehjemsplasser

	2020 - 2025	2025- 2030	2030- 2035	2035- 2040	2040- 2045	2045- 2050
Behov for økning av sykehjemsplasser i femårs intervaller	38	54	31	33	32	50

Dette viser at behovet for nye sykehjemsplasser ligger på over 30 plasser i hver av fem-års intervallene, med unntak av perioden 2025 – 2030 og 2045 – 2050 hvor behovet er betydelig høyere og ligger på minst 50 sykehjemsplasser.

Det bør vurderes hvor mange sykehjemsplasser som det er mulig å bygge i tilknytning til Fevikun og Frivolltun. Ved eventuelt å bygge et universitetssykehjem vil korttids plassene flyttes dit. Dersom det gjennomføres kan lokalene til korttidsavdelingen omgjøres til langtidsplasser. Det bør også vurderes om det skal bygges et nytt sykehjem.

Ved ombygging av GROM til langtidsplasser vil det dekke behovet for sykehjemsplasser til 2025.

Det er behov for totalt 348 sykehjemsplasser i 2050, noe som er en økning på 238 sykehjemsplasser i forhold til dagens nivå. Allerede i det første tiåret frem til 2030 vil det være behov for en økning på 92 sykehjemsplasser.



### 4.1.3 Dagaktivitetstilbud for personer med demens

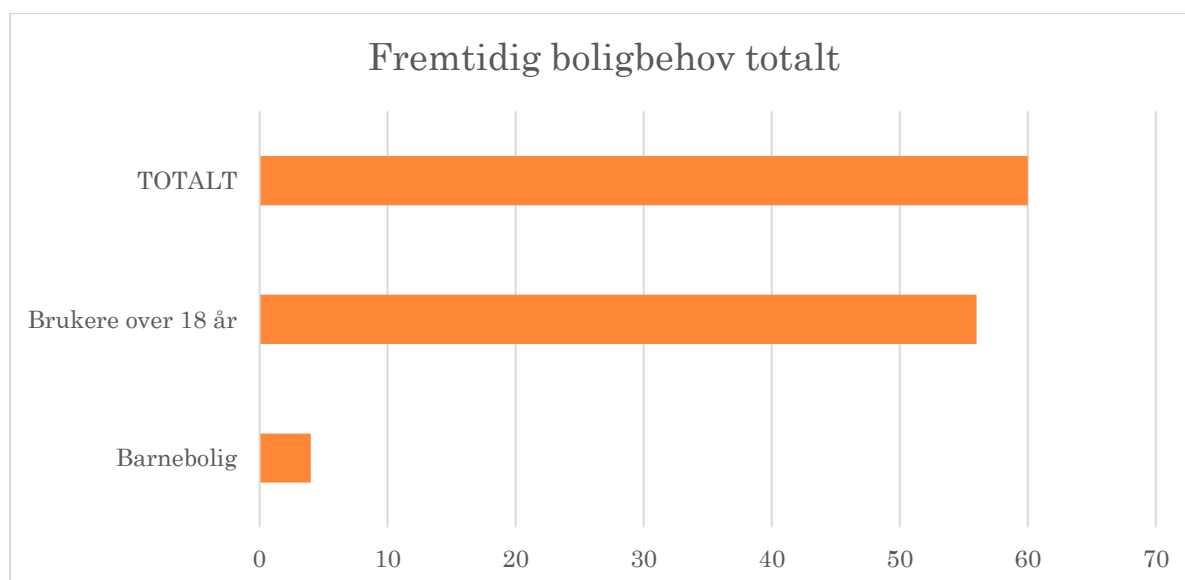
Det er fra og med 1. januar 2020 en plikt for kommunene til å tilby et dagaktivitetstilbud til hjemmeboende personer med demens. Kommunen må ha egnet boligmasse for dagaktivitetstilbud for personer med demens. Dette må ses i sammenheng med annet aktivitetstilbud i kommunen.

## 4.2 Enhet for habilitering

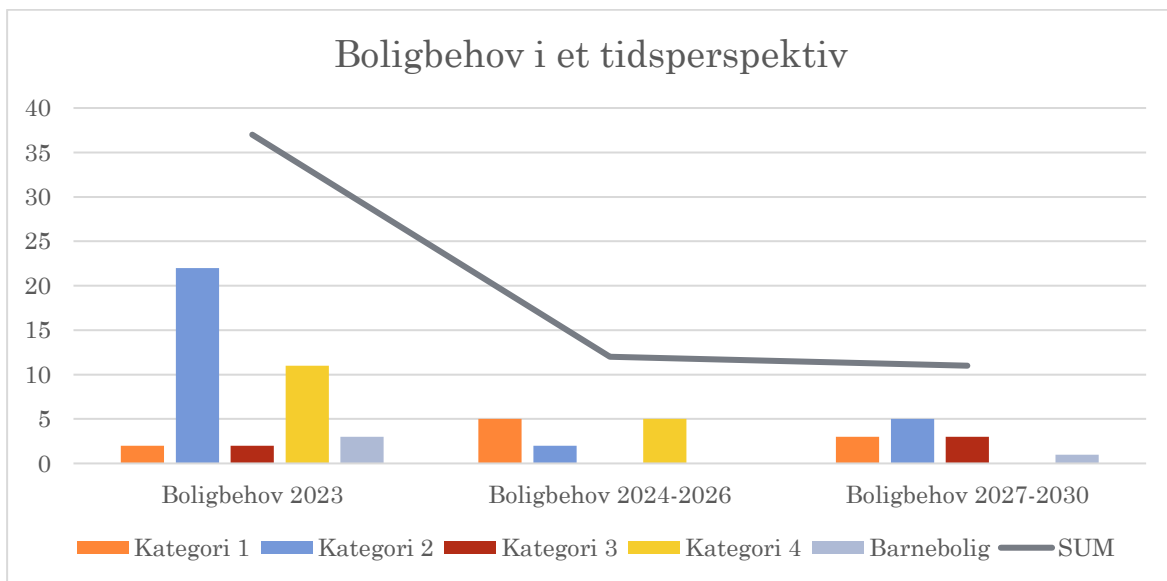
Enhet for habilitering laget en grundig kartlegging på bakgrunn av de tallene som ble fremlagt i rapporten i 2018. Denne rapporten er rullert i 2023. Enhetens behovsbeskrivelse er lagt frem til 2030, men det vil være et akkumulert behov også etter 2030.

Det fremtidige boligbehovet øker for hvert år og er nå på +/- 60 leiligheter. Av disse er fire barneboliger, og behovet foreligger allerede og må løses snart.

Det legges nå til rette for boliger i Storgata 89. Dette er midlertidige boliger frem til permanente boliger er bygget.



I tabellen nedenfor er boligbehovet satt opp i et tidsperspektiv fra 2023 til 2030.



Det er totalt 37 brukere som allerede har et boligbehov. Grafen viser til etterslepet på manglende boliger fra 2019 frem til d.d. I perioden 2024-2026 er det ytterligere 12 brukere som vil ha boligbehov. I perioden 2027-2030 er det ytterligere 11 brukere som vil ha et boligbehov.

### 4.3 Behov for boliger i enhet psykisk helse og rus

I investeringsprogrammet ligger det inne to småhus. Frem til 2020 er det anskaffet fire enkeltboliger av totalt seks småhus. Den ene boligen må rives som følge av branntilløp i 2019. Boligen blir erstattet med to ny boenheter. Det er i tillegg planlagt for ytterligere to småhus.

Videre er det behov for å erstatte et eksisterende bygg i enheten. Dette gjelder Charlottenlund. Bygget er ikke hensiktsmessig i forhold til drift. Det er også ønskelig å øke antall boenheter ved erstatning av denne boligen. Det er behov for seks boenheter og personalbase.

### 4.4 Behov for lokaler til legetjenesten

Det er i flere kommunestyrevedtak definert behov for et nytt legesenter og inntil fire nye legestillinger. Det vises til plan for legetjenesten og budsjett og økonomiplan 2023-2026. Dette vil utredes i løpet av 2023. Intensjonen er å etablere nytt legesenter i tilslutning til I4helse, UiA og et eventuelt universitetssykehjem. Lokaliseringen er avhengig av hvilke samdriftsfordeler og tjenesteutviklingsfordeler som kan oppnås. Det vil være en fordel å lage dette som et større senter ved å kombinere nye stillinger med de eksisterende stillingene på Vinkjelleren legesenter. Dette vil gi et større faglig fellesskap og vil gjøre tjenesten mer robust for fravær.

## 4.5 Andre behov for eiendomsmasse

### 4.5.1 Jobbsentralen

Jobbsentralen har fire lokasjoner per i dag. De har et stort møterom/allrom og to kontorer på Dømmesmoen. Jobbsentralen drifter også aktivitetshuset på Dømmesmoen. De har midlertidig lokaler i Industriveien 1, som ikke er helt egnet til driften. Videre leies det et produksjonslokale i Østerhus hvor det produseres paller, og Jobbsentralen drifter Groos kafe.

Kommunen bør kjøpe eller bygge lokaler som passer til den driften som er i Østerhus.

### 4.5.2 Hjemmetjenesten Fevik

Hjemmetjenesten har for liten garasje plass til sine biler samt boder for utstyr for vaktmester og hjemmesykepleien. Garasje lå inne som investering i budsjett 2018. Videre er det for trangt for hjemmetjenester og rehabilitering på Feviktun. Det er behov for tre vaktrom, minimum fem kontor plasser til praktisk bistand og hjemmesykepleien, medisinerom, garderober, fem lager for rent og urent tøy, medisinske forbruksvarer, bilutstyr. Det er behov for et nytt lokale til hjemmetjenesten hvor garasje kan inngå som en del av bygget.

### 4.5.3 Hjelpemiddellagret

Den demografiske utviklingen med økt eldrebefolkning vil også føre til et større behov for hjelpemidler og velferdsteknologi ut i private hjem. Med kommunens behov for å styrke lavest effektivt omsorgsnivå, er hjelpemiddelteam viktig å styrke som ledd i å gi innbyggere mulighet til å bo hjemme lenger.

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.

Hjelpemiddeltjenesten i kommunen har et korttidslager med hjelpemidler som kommunen eier, i tillegg til at de formidler hjelpemidler fra NAV hjelpemiddelsentral i Lillesand. NAV forventer en økning på ca. 30% i utlån av hjelpemidler de neste årene. Det er derfor nødvendig med større lokaler som fungerer mest mulig optimalt, for å kunne formidle hjelpemidlene som innbyggerne trenger på en smidig måte.

Hjelpemiddellagret er i dag spredt på flere ulike rom i flere etasjer og bygg. Det er per nå ikke plass til en resepsjon eller lokale for å betjene brukere som er innom for å hente utstyr selv, eller for å få utført små reparasjoner. Det bør også være egnet rom til å lade elektrisk utstyr og til brannfarlige stoffer.

Verkstedet er ikke inne i bygg med varme, men ute i garasje uten varme. Dette er utfordrende med tanke på helse, miljø og sikkerhet og gir ikke effektiv drift.

Dette behovet ble behandlet i egen sak i kommunestyret den 29.04.23, PS 23/46, og det ble vedtatt det skal «startes en prosess med sikte på å leie lagerlokaler inntil varige lokaler er på plass for hjelpemiddeltjenesten».

#### 4.5.3.1 Velferdsteknologi

Velferdsteknologi er et viktig satsningsområde nasjonalt og i kommunen. Temaet er omtalt i Kommunedelplan for helse og omsorg 2014-2026. Velferdsteknologi er en integrert del av tjenestetilbudet og gevinster ved bruk av velferdsteknologi er økt kvalitet, spart tid og unngåtte kostnader. For å oppnå gevinster 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 ønskes plassert sammen med øvrige hjelpemidler.

#### 4.5.3.2 Hovedlager for smittevernutstyr

Hovedlager for smittevernutstyr ble opprettet i 2020. Dette er et lager som det er viktig å videreføre også etter koronapandemien. Det er ønskelig at dette lagret plasseres sammen med hjelpemiddellageret. Det er hensiktsmessig at alle hovedlagre i sektoren plasseres i samme bygg.

#### 4.5.4 Produksjonskjøkkenet og mulighet for vaskeri

Produksjonskjøkkenet på Frivolltun er for lite i forhold til dagens drift og økningen i antall eldre vil føre til en større produksjon fremover. Det er behov for større lokaler til driften.

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. Det er behov for å starte opp et forprosjekt som vurderer bygging av vaskeri i tilknytning til produksjonskjøkkenet.

## 5 GEOGRAFISK PLASSERING AV BYGG/BOLIGER

I kommuneplanens arealdel fremkommer blant annet disse føringene for kollektivakse:

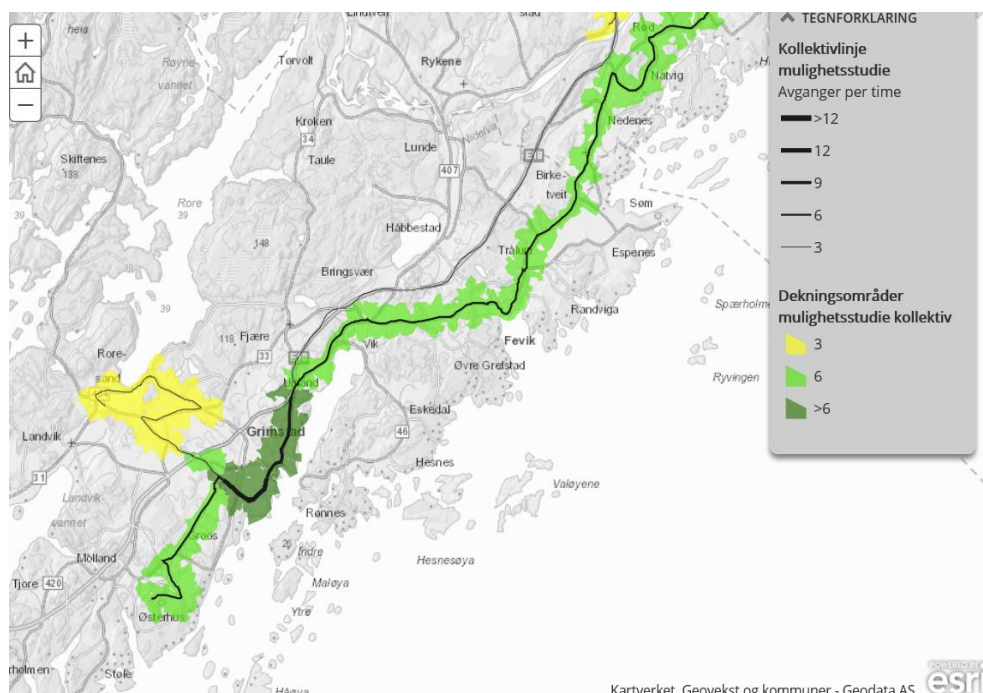
\* Fylkesvei 420 fra kommunegrensen mot Arendal og fram til Grimstad sentrum

\* 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

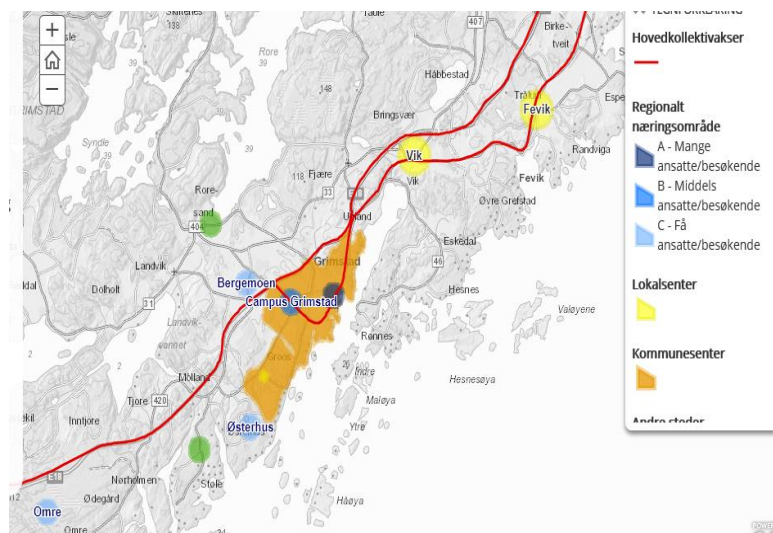
Hovedveinett for gående og syklende knyttes til kollektivaksene.

I forbindelse med 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](http://www.atp-arendalsregionen.no)

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

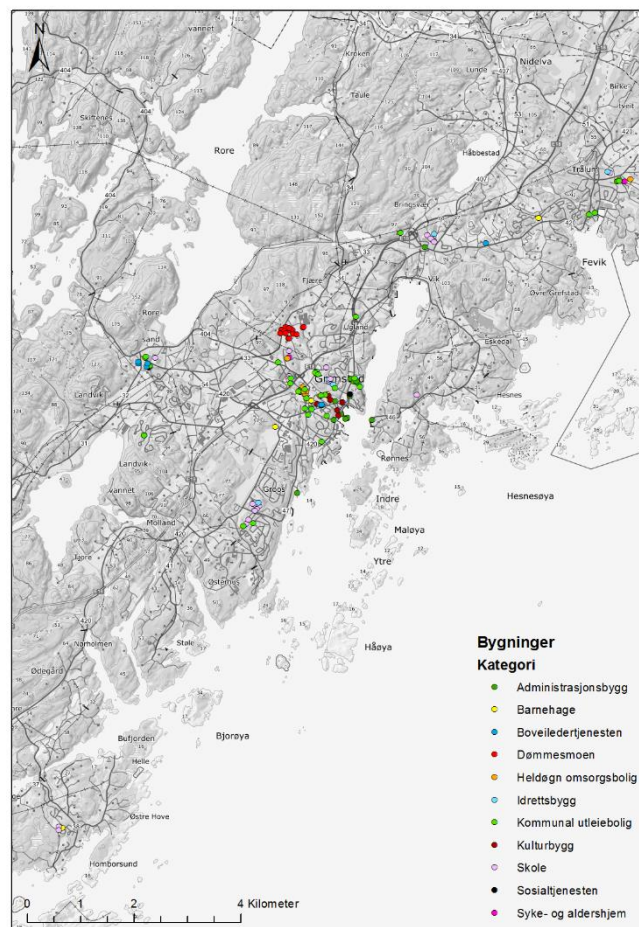


Når Grimstad kommune skal etablere ny bygningsmasse søkes det å kunne etablere disse på en slik måte at en ivaretar de momenter som nevnt over i forhold til kollektivakse, om ikke andre forhold er av vesentlig betydning som gjør at en har behov for annen beliggenhet.

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.



## 6 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:

Bolig	Vurdering	Tidsperspektiv
Berge gård senter	Bruken av Berge gård bør ses opp mot det totale behovet i helse – og omsorgssektoren. Det totale behovet vurderes i investeringsprogrammet.	2023 - 2026

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 garasje plasser. Det bygges et bygg til hjemmetjenesten hvor det også er garasje til bilene. På sikt må det vurderes utbygging av flere sykehjems plasser.	2024 - 2027
Frivolltun bo- og omsorgssenter	Det er behov for bygningsmessige endringer for lettere å drifte avdelingene effektivt og faglig forsvarlig. Det må det vurderes utbygging av flere sykehjems plasser.	2024 - 2027
Charlottenlund	Charlottenlund kan ikke bygges om for å få en personalbase tilpasset HMS-krav.  Det er behov for seks boenheter og personalbase som erstatning for Charlottenlund. Holteveien kan være en aktuell erstatning med noe ombygging.	2024 - 2027
Holteveien	Dette er lagt inn i budsjett og handlingsprogram 2023-2026	2023 - 2026
Markveien	Dette er lagt inn i budsjett og handlingsprogram 2023-2026	2023 - 2026
Produksjonskjøkkenet på Frivolltun bo- og omsorgssenter	Kjøkkenet bør utvides, og det må vurderes bygg av vaskeri i kombinasjon med kjøkkenet.	2023 - 2028
Boliger til enhet for habilitering	Det er totalt behov for 60 leiligheter. Det må vurderes hvordan leilighetene best kan samlokaliseres i ulike bygg for å få en hensiktsmessig og bærekraftig drift.  Dette er lagt inn i budsjett og handlingsprogram 2023-2026.	2023 - 2026

Aktivitetshuset	Det er behov for en ombygging av underetasjen slik at den også kan benyttes til aktivitet for deltakerne.	2023-2026
Jobbsentralen	Det er behov for et nytt bygg til Jobbsentralen. Store deler av Jobbsentralen driftes fra midlertidige lokaler.	2023-2026
Hjelpemiddellager	Det er behov for å øke kapasitet samt samle lager, verksted og kontorer. Kortsiktig løsning er leie av lagerlokaler, men det må også jobbes med en langsiktig løsning.	2023-2030
Sykehjemsplasser	Det er behov for økning av sykehjemsplasser i hver fem-års periode frem til 2050.	2023-2050
Nytt legesenter og vinkjelleren legesenter	Det er behov for et nytt legesenter når antall legestillinger økes. Det vil være fordel å lage dette som et større senter ved å kombinere nye stillinger med de eksisterende stillingene på Vinkjelleren legesenter.	2024-2027

## 7 FORSLAG TIL NYE PROSJEKTER/VIDEREFØRING

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

- **Denne rapporten vil heretter være et vedlegg til kommunens eiendomsstrategi**
- **Utrede investeringskostnader og gevinstrealisering ved å opprette eget vaskeri**
- **Rapporten følges opp i investeringsprogrammet for helse og omsorg**



## 8 KILDER/REFERANSER

Grimstad kommune. Kommunedelplan for helse og omsorg 2014-2026

[www.ressursportal.no](http://www.ressursportal.no)

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

[Agenda Kaupang - økonomianalyse for Grimstad kommune](#)