



Kommunedelplan for struktur og kapasitet i heldøgnsomsorgen 2021- 2033

Vedtatt av bystyret 20.05.2021



Innholdsfortegnelse

1 Bakgrunn	1
1.1 Innledning	1
1.2 Avgrensning av plan og målgrupper.....	2
2 Nasjonale og lokale føringer.....	2
2.1 Nasjonale føringer.....	2
2.2 Kommunale planer og føringer.....	3
3 Dagens situasjon og utfordringsbildet.....	4
3.1 Dagens tjenestetilbud	4
3.1.1 Kommunens korttidstilbud	4
3.1.2 Tilbud til eldre og personer med demens.....	5
3.1.3 Tilbud til barn og yngre voksne med behov for heldøgnsomsorg.....	7
3.1.4 Tilbud til personer med utviklingshemning og kognitive funksjonsnedsettelse	8
3.1.5 Tilbud til personer med rus og/eller psykiske lidelser	9
3.2 Fremtidig behov	9
3.2.1 Eldre og personer med demens	9
3.2.2 Barn og yngre voksne	16
3.2.3 Personer med utviklingshemning og kognitive funksjonsnedsettelse	17
3.2.4 Personer med rus og/eller psykiske lidelser	18
4. Handlingsdel – Strategier, innsatsområder og mål.....	19
4.1 Strategiske føringer.....	19
4.2 Innsatsområder og tiltak	19

Vedlegg

1. Oversikt over dagens heldøgntilbud
2. Tilstandsrapporter for Kurland og Tingvoll sykehjem og Haugvoll bofellesskap
3. Mulighetsstudie Tingvoll Sykehjem

1 Bakgrunn

For å sikre et helhetlig arbeid med å utvikle en heldøgnsomsorg som tilfredsstillers dagens og fremtidens standard, og som er tilpasset innbyggernes behov, utvikler Sarpsborg kommune en egen kommunedelplan for struktur og kapasitet i heldøgnsomsorgen. Planen er forankret i kommunedelplan helse og omsorg 2017-2028 «Sammen om mestring og trygghet» og Handlingsplan og budsjett 2019-2022.

Hovedmål: Å sikre en tilstrekkelig og egnet heldøgnsomsorg som samsvarer med innbyggernes behov.

1.1 Innledning

Sarpsborg kommune har som hovedmål at helse- og omsorgstjenestene skal bidra til aktivitet, mestring, trygghet og økonomisk bærekraft. Kommunen skal bidra til at den enkelte innbygger skal være lengst mulig aktiv i eget liv. Det betyr at kommunen skal legge til rette for at mennesker med hjelpebehov skal få bo hjemme så lenge som mulig, og at de opplever det trygt og som noe de mestrer. Sarpsborg kommune har en helhetlig og koordinert satsning på å utvikle en fremtidsrettet tjeneste med fokus på forebygging, rehabilitering og aktivisering.

Kommunens helse- og velferdstjenester står overfor en formidabel utfordring i tiden fremover. Vi blir stadig flere eldre, og spesielt i perioden 2028 – 2040 er det estimert en sterk vekst i personer over 80 år. En av de største utfordringene kommunen står overfor som følge av økt levealder og endret alderssammensetning, er at tallet på personer med demens vil dobles i perioden. De fleste vil ha behov for ulike tjenester i eget hjem, og i løpet av sykdomsperioden vil mange ha behov for et heldøgnsbemannet omsorgstilbud. Prognoser indikerer at behovet for heldøgns plasser i kommunen kan bli så stort som opp mot 400 nye plasser frem mot 2040. En slik utvikling vil medføre enorme kostnader både for investering og drift, og ikke minst vil det være store utfordringer med å få nok ressurser og fagkompetanse. Det er derfor avgjørende at kommunen jobber målrettet med å redusere og dempe behovet for heldøgnsomsorg i fremtiden. For å få til det må kommunen ha økte satsninger innen hjemmetjenesten, økt bruk av velferdsteknologi, flere dagaktivitetstilbud og andre forebyggende tiltak. Spesielt blir det viktig å utvikle gode og målrettede tiltak og innsatser til personer med demens. Kommunens satsninger for å dempe behovet for heldøgnsomsorg er beskrevet i Kommunedelplan helse og velferd 2017-2028. Uavhengig av disse tiltakene vil behovet for plasser i heldøgnsomsorgen øke. Det er omfanget av behovet kommunen må jobbe aktivt med å redusere.

Et heldøgnsbemannet omsorgstilbud skal være et godt og tilgjengelig alternativ når det ikke lenger er mulig å gi nødvendig og forsvarlig hjelp i hjemmet. Å ha for få tilgjengelige heldøgns plasser vil gi konsekvenser for kommunens samlede helse- og omsorgstilbud. Å ha mange personer med omfattende hjelpebehov boende hjemme vil medføre betydelig økte kostnader for hjemmetjenesten og det vil være utfordringer med å skaffe tilstrekkelig kompetanse til å gi forsvarlig helse- og omsorgstjenester. Ventelistene på heldøgns plass vil øke, og flere brukere vil oppta korttidsplassene på Helsehuset i påvente av en ledig langtidsplass. Det vil også kunne resultere i flere overliggerdøgn på sykehuset.

Det er viktig at det finnes et tilstrekkelig antall sykehjems- og bofelleskaps plasser, og at plassene har tilfredsstillende standard. Alle, unge som eldre, skal ha et godt og trygt hjem, enten de bor i egen bolig, i ulike former for omsorgsboliger, bofelleskap eller sykehjem. En

nasjonal målsetting er at fremtidens sykehjem og omsorgsboliger utformes ut fra de behov morgendagens brukere har (Omsorg 2020). Det vil være brukere i alle aldersgrupper. Noen er inne til kort tids rehabilitering, noen skal tilbringe livets siste dager der, andre skal leve et langt liv der, med bistand fra helse- og omsorgstjenesten. Dette krever et mangfold av boformer. Moderne og godt utstyrte lokaler er også avgjørende for effektiv drift og et godt arbeidsmiljø.

Kommunedelplanen beskriver først dagens tilbud og kartlegger behovet for nye heldøgns bemannede plasser og eventuelt nye omsorgsbygg. Som vedlegg til planen ligger en oversikt med beskrivelse av samtlige heldøgnsstilbud i kommunen.

1.2 Avgrensning av plan og målgrupper

Kommunedelplan for kapasitet og struktur vil ikke ta for seg innhold i og utvikling av tjenester innenfor helse og omsorgstjenestene. Dette er gjort i kommunedelplan helse og omsorg 2017 – 2028 «Sammen om mestring og trygghet». Denne planen vil ta for seg bygg og infrastruktur i heldøgnsomsorgen, og avklare hvilke behov og tiltak som skal være førende for å sikre et tilstrekkelig heldøgns omsorgstilbud de neste 12 årene med føringer frem til 2040. Dette gjelder både rehabilitering og sanering av eksisterende sykehjem og bofellesskap samt bygging av nye omsorgsbygg.

I denne planen brukes begrepet **heldøgnsstilbud** om tilbud om helse og omsorgstjenester gitt utenfor hjemmet, ved institusjoner som sykehjem samt i særskilt tilrettelagte leiligheter i heldøgnsbemannet bofellesskap.

Planen vil se spesielt på heldøgnsstilbud til følgende grupper:

- eldre,
- yngre personer med ulike funksjonsnedsettelse (f.eks demens, trafikkskade, nevrologiske sykdommer og ulike medfødte sykdommer med omfattende og store skader som vil kreve et stort omfang av helse og omsorgstjenester gjennom hele døgnet),
- barn og unge med omsorgsbehov som mottar tiltak utenfor hjemmet av barneverntjenesten,
- personer med rus og/eller psykiske lidelser og
- personer med utviklingshemning og kognitive funksjonsnedsettelse

2 Nasjonale og lokale føringer

Tjenestene i helse- og omsorgssektoren er styrt av lovverk, nasjonale føringer og lokale valg. Dette er styrende for hvilke tilbud kommunen må ha, hvordan kommunen tildeler tjenester og hvordan tjenestene utføres. Kommunedelplanen utformes innenfor disse rammene.

2.1 Nasjonale føringer

Denne planen berører både helse- og omsorgstjenestene og barneverntjenestene.

Kommunens helse- og omsorgstjeneste er særlig berørt av følgende lovverk:

- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester
- Lov om pasient- og brukerrettigheter
- Lov om folkehelsearbeid
- Lov om helsepersonell

- Lov om barnevernstjenester
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (Sosialtjenesteloven)
- Lov om arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV-loven)

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester sier at kommunen skal tilby personer som oppholder seg i kommunen nødvendige helse og omsorgstjenester, pårørendestøtte og bistand til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet og at helse- og omsorgstjenestene skal være forsvarlige, helhetlige, koordinerte, helsefremmende, forebyggende, verdige og tilpasset den enkeltes behov. Lov om pasient- og brukerrettigheter har som formål å bidra til å sikre befolkningen lik tilgang på tjenester av god kvalitet ved å gi pasienter og brukere rettigheter overfor helse- og omsorgstjenestene.

Folkehelseloven pålegger kommunen som helhet ansvaret for folkehelsearbeidet. Loven forutsetter at kommunen skal bruke alle sine sektorer for å fremme folkehelse, ikke bare helsesektoren.

Lov om helsepersonell har som formål å bidra til sikkerhet for pasienter og kvalitet i helse- og omsorgstjenesten samt tillit til helsepersonell og helse- og omsorgstjenesten.

Lov om barneverntjenester har som formål å sikre at barn og unge som lever under forhold som kan skade deres helse og utvikling, får nødvendig hjelp og omsorg til rett tid, og å bidra til at barn og unge får trygge oppvekstvilkår.

Andre viktige nasjonale styringsdokumenter for kommunedelplan for kapasitet og struktur i heldøgnsomsorgen er:

- Demensplan 2020 – Et mer demensvennlig samfunn
- Meld. St. 15 (2017–2018). Leve hele livet
- St. Meld. nr. 25 (2005-2006). Mestring, muligheter og mening
- Meld. St. 29 (2012–2013) Morgendagens omsorg
- Prop. 73 L (2016–2017) Endringer i barnevernloven (barnevernsreform)
- Veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem. Husbanken HB 8.F.7. Rom for trygghet og omsorg

2.2 Kommunale planer og føringer

Kommunedelplan for kapasitet og struktur i heldøgnsomsorgen inngår i kommunens plan- og styringssystem. En kommunedelplan er et verktøy for å sikre at kommunestyrets strategiske føringer for samfunnsutviklingen omsettes til handling, og i sektorens prioritering av innsats og tiltak.

Følgende kommunale planer er førende for kommunedelplan for kapasitet og struktur i heldøgnsomsorgen:

- Arealplan (2021- 2033)
- Samfunnsplan (2018-2030)
- Kommunedelplan helse og omsorg (2017 – 2028)

Andre sentrale dokumenter:

- Forskrift om rett til opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester (bofelleskap). Gjeldene fra 1.7.2017

3 Dagens situasjon og utfordringsbildet

Kommunen jobber målrettet med å vurdere hvem som er i behov av heldøgns plass utenfor hjemmet og hvem som vil ha behov for tjenester i eget hjem. Gjennom målrettet og tidlig innsats kan behovet for heldøgns plass forebygges og utsettes. Kommunedelplan helse og omsorg 2017-2028 har en overordnet målsetting om å bidra til at Sarpsborgs innbyggere er lengst mulig aktive i eget liv ved at flere kan bo hjemme lengre og oppleve det som trygt og noe de mestrer. For å støtte opp under dette har kommunen iverksatt flere forebyggende og helsefremmende tiltak som støtter den enkeltes evne til å mestre egen hverdag. Denne innsatsen er avgjørende for å dempe behovet for heldøgns omsorg.

Hvordan vi bor har også stor betydning for livskvaliteten og er en viktig ramme for muligheten til en trygg og aktiv hverdag. Hvis flere innbyggere bor i boliger som er godt tilrettelagt for sykdom og aldring, kan det med stor sannsynlighet gi mindre press på heldøgns omsorgen. Kommunen skal være en pådriver for at det etableres flere tilpassede boliger. Mange eldre i kommunen opplever utrygghet og ensomhet og mange bor i eldre boliger uten livsløpsstandard. Sarpsborg kommune har etablert et prosjekt «Fremtidens boligtilbud i Sarpsborg». Formålet med arbeidet er å legge til rette for utvikling av ulike boligløsninger tilpasset eldre. Blant annet jobbes det med å vurdere alternativ utnyttelse av tomten på Bodalsjordet, deriblant et samarbeid med private utbyggere om utvikling av tilrettelagte boliger. I sentrumsplan og arealplan er det tatt i bruk utbyggingsavtaler for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boenhetene.

Den demografiske utviklingen medfører at til tross for kommunens satsning på forebyggende tiltak vil det fremtidige behovet for heldøgns plasser øke. Tilbud om plass i sykehjem eller heldøgnsbemannet bofellesskap skal være et godt og tilgjengelig alternativ når hjelpebehovet er blitt så stort at heldøgns tilbud er det eneste faglige forsvarlige tilbudet.

3.1 Dagens tjenestetilbud

Samtlige av kommunes sykehjem er eid og driftet av kommunen, mens kommunen leier noen av byggene som huser bofellesskapene. Driften er imidlertid kommunal (Se vedlagt oversikt med beskrivelse av hvert heldøgns tilbud). Videre følger en beskrivelse av dagens tjenestetilbud til eldre og personer med demens, barn og yngre voksne med behov for heldøgns omsorg, personer med rus og/eller psykiske lidelser og personer med psykisk utviklingshemning.

3.1.1 Kommunens korttidstilbud

For å kunne gi målrettede tilbud med fokus på mestring og rehabilitering er kommunen avhengige av å ha et tilstrekkelig antall korttidsplasser. Korttidsplassene kan benyttes fleksibelt, både til pasienter som skrives ut av sykehus og har behov for rehabilitering, utredning, behandling og for pasienter som er i en palliativ fase. Økt press på heldøgns omsorgen og kortere liggetid på sykehus har økt presset på korttidsplassene i kommunen. Dette medfører også at kommunen må håndtere mer kompliserte medisinske tilstander. Helsehuset hadde totalt 2800 innleggelser i 2018, en økning på 60 prosent fra 2017. I 2019 var det 2500 innleggelser, mens det per 2. tertial 2020 har vært 950 innleggelser. En stor del av forklaringen på reduksjon i antall innleggelser i 2020 tilskrives koronapandemien.

Kommunen har totalt 100 korttidsplasser. 15 av disse er avlastning-/rulleringsplasser i andre etasje på Kruseløkka sykehjem. 85 av korttidsplassene er på Helsehuset og består av følgende plasstyper:

- 64 ordinære korttidsplasser
- 8 kommunale akutte døgnplasser (KAD) hvorav en plass er øremerket rus/psykiatri
- 6 rehabiliterings-plasser
- 4 palliative plasser
- 3 rulleringsplasser

Kommunen har de siste årene hatt få overliggerdøgn på sykehuset og har en bevisst strategi på bruken av korttidsplassene. I perioder er trykket høyt og på sikt vil det være hensiktsmessig å flytte de tre rulleringsplassene vekk fra Helsehuset for heller å få flere ordinære korttidsplasser.

Tabell 1: Antall overliggerdøgn - 2015 til 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antall døgn	196	459	109	94	107	34*

*til og med 2.kvartal 2020

3.1.2 Tilbud til eldre og personer med demens

Det benyttes ulike definisjoner av hvem som er eldre. Statistisk sentralbyrå (SSB) definerer eldre ut ifra den kronologiske alder, det vil si fra personen er 67 år, og ikke er yrkesaktiv lenger. Verdens helseorganisasjon (WHO) definerer eldre som mennesker mellom 60 og 74 år og gamle som mennesker fra 75 år og eldre. Det vi vet er at eldre i dag er sterkere fysisk og mentalt enn gårsdagens eldre og gamle. I denne sammenheng benytter vi begrepet eldre ikke for å klassifisere grupper mennesker etter en viss alder, men primært om en livsfase hvor alle mennesker svekkes både kroppslig og mentalt, en fase der sykdom og funksjonsfall opptrer hyppigere.

Kommunen tilbyr langtidsplasser på sykehjem og i bofellesskap for personer som har varig behov for døgnkontinuerlig oppfølging av medisinsk behandling, pleie og tilsyn. Før tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller bofellesskap skal andre alternativer være prøvd ut eller vurdert og ikke funnet hensiktsmessig eller forsvarlig. Dette gjelder blant annet tilbud om helse- og omsorgstjenester i hjemmet herunder hverdagsrehabilitering, dagtilbud, korttidsopphold i sykehjem, avlastning, omsorgslønn, brukerstyrt personlig assistent, tilrettelegging av hjemmet, hjelpemidler, tekniske løsninger og velferdsteknologi. Hensikten med dette er å sikre at tildeling av langtidsplass i sykehjem og bofellesskap er forbeholdt de pasientene som kun kan få sine behov dekt gjennom et heldøgntilbud.

De fleste beboere på sykehjem har en demensdiagnose. I dag blir ca 75 prosent av langtidsplassene i kommunen benyttet av personer med demens; 90 % av plassene på sykehjem og i underkant av halvparten av bofellesskapsplassene. Nasjonalt så pekes det på at personer med demensdiagnoser er den største gruppen med behov for et spesielt tilrettelagt botilbud (St. meld 29 Morgendagens omsorg).

Demens er en fellesbetegnelse for flere hjernesykdommer som fører til kognitiv svikt. Demens inndeles i lett, moderat eller alvorlig demens. Det finnes mange årsaker til demens. Den vanligste årsaken til demens er Alzheimers sykdom. Andre vanlige typer er vaskulær demens og Lewy legeme-demens og frontotemporal demens.

Demens er en hjernesykdom og ikke en normal aldringsprosess. Demens er mest vanlig hos eldre mennesker. Demenssykdom kan også oppstå hos yngre mennesker.

Høsten 2020 har Sarpsborg kommune 6 sykehjem, 7 heldøgnsbemannede bofellesskap samt et heldøgns korttidsstilbud. Totalt utgjør dette 543 langtidsplasser fordelt på 355 plasser på sykehjem og 188 plasser i heldøgnsbemannede bofellesskap. Hver fjerde plass er tilpasset personer med demens, de fleste av disse er skjermede plasser for personer med demens. 2 av bofellesskapene, Eplehagen og Kurland er kun for beboere med demens. Ved spesielle anledninger kan det være flere plasser enn rom/leiligheter ved at eksempelvis ektepar deler rom.

Tabell 2: Oversikt over heldøgns plasser for eldre og personer med funksjonsnedsettelse og kommunens korttids plasser

		Plasser totalt	Plasser demens	Gj.snitt alder
Sykehjem	Tingvoll	62	12	85 år
	Kurland	112		87 år
	Haugvoll	64	16	84 år
	Borgen	70	61	80 år
	Kruseløkka	15		84 år
	Valaskjold	32		82 år
	Sum	355	89	
Bofellesskap	Thranesgate	32		66 år
	Valaskjold	48		85 år
	Kurland	29	29	85 år
	Eplehagen	16	16	86 år
	Haugvoll	29		80 år
	Karl Johansgate	14		78 år
	Tuneveien	20		68 år
	Sum	188	45	
Langtid totalt		543	134	
Korttid	Helsehuset	85		79 år
	Kruseløkka, avlastning/rullering	15		84 år
	Sum	100		

Tabellen under gir en oversikt over omfanget av personer som står på venteliste til sykehjem og til de heldøgns bemannede bofellesskapene, samt omløp for de ulike plassene. Liggetiden på sykehjemmene har blitt kraftig redusert de senere år og er i dag i snitt i underkant av 2 år. Dette har sammenheng med at beboerne på sykehjem i dag er eldre og sykere enn tidligere, og ofte med flere alvorlige sykdommer samtidig. Dette er en ønsket utvikling; flere bor

hjemme lengre og få et forsvarlig hjelpetilbud i eget hjem. Dette medfører at de som får tilbud om sykehjemsplass i dag har et mye større hjelpebehov som krever mer kompetanse og ressurser i sykehjemmene. Personer som flytter inn i bofellesskapene har i gjennomsnitt en lavere alder og er ofte ikke like syke og avhengige av helsehjelp som personer som får plass på sykehjem. Dette gjør at personer i bofellesskapene ofte bor her i mange år, og konsekvensen er at det blir lengre ventetid for å få en bofellesskapsleilighet.

Tabell 3: Oversikt over antall personer på venteliste på langtidsplass i sykehjem og til bofellesskap, samt antall ledige plasser

	År	2020						2019
	Ukenr	40	35	20	15	5	1	40
Langtid sykehjem	Personer som venter på plass	3	3	10	10	15	10	14
	Plasser som er blitt ledige	5	5	7	2	1	5	6
Bofellesskap	Personer som venter på plass	12	14	24	22	21	23	17
	Plasser som er blitt ledige	1	1	0	3	0	0	0

Rehabiliteringsbehov av kommunale omsorgsbygg

Det er utfordringer knyttet til noen av de eldste omsorgsbyggene i kommunen. Sarpsborg kommune har gjennomført tilstandsvurderinger av de eldste omsorgsbyggene som kommunen selv eier, Tingvoll sykehjem, Kurland sykehjem samt Haugvoll bofellesskap (Vedlegg Norconsult 2019). Resultatet av kartleggingene var at sykehjemmene trengte til dels omfattende oppgraderinger og vedlikehold for å imøtekomme dagens krav til standard. Det ble funnet større utbedringsbehov ved Tingvoll sykehjem. Norconsult anbefaler å sanere avdeling B, C og D. Dette begrunnes med manglende korridorbredde, dørbredder og himlingshøyder. Fysiske forhold gjør byggene uegnet som sykehjem. Alle sanitær- og varmeanlegg samt ventilasjon er nære eller eldre enn teknisk levealder. Ingen av byggene tilfredsstiller TEK17 og ingen baderom tilfredsstiller Husbankens krav. Det vil derfor være svært komplisert og kostnadskrevende å rehabilitere sykehjemmet med økonomisk støtte fra Husbanken.

Vedtatte planer/endringer

I Handlingsplan og budsjett 2020-2023 ligger det inne planleggingsmidler for 60 nye sykehjemsplasser på Haugvoll. Selve investeringen ligger utenfor planperioden. Det er også lagt inn planleggingsmidler til 48 leiligheter i bofellesskap på Bodalsjordet. Denne tomten er i ettertid vurdert som ikke godt egnet til dette formålet, og det jobbes med andre alternativer for utnyttelse av denne tomten. Tomten er relativt liten og det vil ikke være mulighet for videre utbygging på tomten gitt et økt behov for flere plasser.

3.1.3 Tilbud til barn og yngre voksne med behov for heldøgnsomsorg

Kommunen har i liten grad egne plasser innen heldøgnsomsorgen som er tilpasset yngre personer. Dette gjelder både for yngre personer med demens, og tilbud til yngre personer med ulike funksjonsnedsettelse med omfattende bistandsbehov. I dag kan kommunen stort

sett tilby plass i sykehjem eller bofellesskap til denne gruppen når de er i behov av heldøgnstilbud utenfor hjemmet. I dag er snittalderen på pasientene i sykehjemmene 85 år. Det kan være utfordrende både for den enkelte beboer, og også pårørende at det ikke finnes mer tilrettelagte heldøgnstilbud for yngre personer. Det er ikke alltid like vellykket å blande alle aldersgrupper sammen.

Av heldøgnstilbud til barn og unge har kommunen et avlastningstilbud til foreldre som har barn med somatiske funksjonsnedsettelse på Prestekragen. I perioder med avlastning vil personalet på boligen ivareta den daglige omsorgen for barna. Boligen har 6 plasser. Prestekragen er ikke tilrettelagt for ivaretagelse av alvorlig somatisk syke barn som trenger døgkontinuerlig oppfølging. Disse barna vil i dag bli ivaretatt ved Helsehuset. Kommunen har også et avlastningstilbud til barn og unge med utviklingshemming, autisme og/eller ADHD. Dette gis på Holleby, og totalt er det 5 overnattingsplasser.

Vedtatte planer/endringer

I Handlingsplan og budsjett 2021 – 2024 ligger det inne 4 millioner i investeringsbudsjettet for 2021 til klargjøring av alternative lokaler til Holleby for døgnavlastning til barn og unge med funksjonsnedsettelse.

Per i dag har ikke Sarpsborg kommune ved barneverntjenesten egne botilbud til barn og unge som trenger omsorgstiltak utenfor hjemmet. Ved utgangen av 2019 var totalt 171 barn/unge under omsorg i barneverntjenesten i Sarpsborg. De fleste av disse barna bor i fosterhjem. De siste årene har mellom 5-15 barn/unge blitt plassert på institusjon.

3.1.4 Tilbud til personer med utviklingshemning og kognitive funksjonsnedsettelse

Kommunen har 17 bofellesskap med totalt 170 plasser til målgruppen. Etter ferdigstilling av siste bofellesskap, Værn (2020), har kommunen god dekningsgrad til målgruppen.

Tabell 4: Oversikt over heldøgns plasser i boveiledningstjenesten

Bofellesskap	Antall plasser	Gj.snitt alder
Baterød	8	39 år
Borgvold 1 og 2	34	47 år
Fritznerbakken	21	48 år
Hafslundsøy	7	45 år
Hannestadfjellet 1	8	36 år
Hannestadfjellet 4	5	58 år
Holtenga	4	35 år
Karl Johansgate 2. og 3. etg	12	42/55 år
Kløvningssten	12	26 år
Lunstikka	10	37 år
Madam Arnesensvei	9	51 år
Myrvollveien	13	44 år
Stenerødheimen	13	65 år
Tibo	4	29 år
Værn	12	24 år
Sum	170	

3.1.5 Tilbud til personer med rus og/eller psykiske lidelser

Kommunen har et bemannet botiltak ved Kulåssenteret (37 plasser). Dette er et tiltak som kommunen kjøper fra Blåkors. Kommunens første heldøgnsbemannede bofellesskap til denne målgruppen skal stå klart i Kirkeveien i 2022. Her vil det være 6 leiligheter. I tillegg eier og leier kommunen flere boliger som tilbys denne målgruppen. Disse er ikke bemannet, men flere av personene i disse boligene mottar helse- og omsorgstjenester fra kompetansesenter rus og psykisk helse.

Noen mennesker med rus og/ eller psykiske lidelser bor i dag i kommunale bofellesskap med heldøgns bemanning.

Vedtatte planer/endringer

I handlingsplan og budsjett 2019-2023 ligger det inne planleggingsmidler i 2023 for etablering av et nytt bofellesskap for mennesker med psykiske lidelser.

3.2 Fremtidig behov

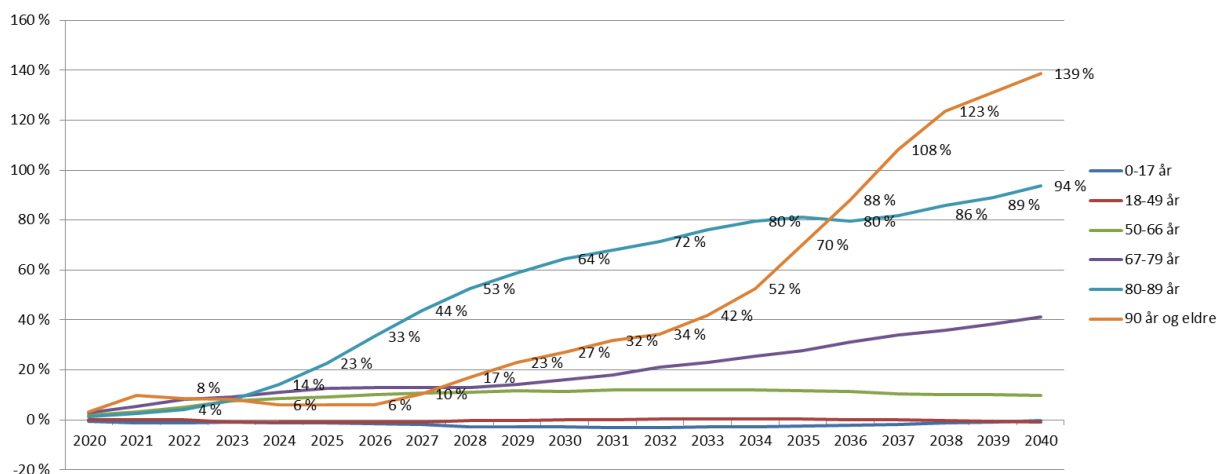
Kommunen trenger en klar strategi og prioritering for utvikling av sitt heldøgnsstilbud.

3.2.1 Eldre og personer med demens

Eldreboelgen er i ferd med å materialisere seg i Norge. De neste år vil store kull med mennesker født etter krigen bli pensjonister. I tillegg til at det skjer en demografisk endring med flere pensjonister per arbeidstaker i samfunnet, vil fremtidens eldre leve lengre enn tidligere. Den demografiske utviklingen skaper betydelige utfordringer for kommunen. I perioden fram til 2040 vil andel personer 80 år og eldre øke til det dobbelte.

Figur 1 viser utvikling i antall innbyggere i Sarpsborg kommune fordelt på aldersgruppene 0-17 år, 18-49 år, 50-66 år, 67-79 år, 80-89 år og for 90+, for perioden 2020-2040. Endringene sees i prosent av antall innbyggere i 2020.

Figur 1: Befolkningsutvikling



Kilde: SSB – Befolkningsfremskrivning – Alternativ middels nasjonal vekst (MMMM))

I perioden 2028 – 2040 er det estimert en sterk vekst av personer over 80 år. Dette er en aldersgruppe som tradisjonelt har etterspurt kommunale helse- og omsorgstjenester. Selv om de fleste eldre er friske, er det fortsatt slik at de fleste syke er eldre, og det er derfor forventet en økt etterspørsel etter kommunale helse- og omsorgstjenester blant eldre i planperioden. Hovedvekten av kommunale helse og omsorgstjenester planlegges gitt i eget hjem, men det vil allikevel bli behov for flere heldøgns plasser til eldre, spesielt til personer med demens. Veksten i behov vil ikke være mulig å finansiere med dagens kostnadsnivå. Samtidig vil kravene til rettighetsfesting og kvalitetsheving neppe avta.

Dekningsgrad plasser

Tidligere ble det publisert tall for dekningsgrad i heldøgnsomsorgen i KOSTRA. Tallene tok utgangspunkt i antall plasser kommunen hadde til disposisjon i heldøgnsbemannede institusjoner og bofelleskap sett opp mot antall innbyggere 80 år og eldre. Disse nøkkeltallene produseres ikke lenger. Utfordringene med nøkkeltallene var at kommunene definerte institusjoner og bemannede boliger ulikt, og at målgruppene for disse boligene ikke alltid var like. På den måte ble tallene ofte lite sammenlignbare. Historisk har denne oversikten vist at Sarpsborg kommune har hatt relativt god heldøgns dekning sammenlignet med andre kommuner det er naturlig å sammenligne seg med. I 2018 ble det innhentet tall fra Halden og Fredrikstad for å sammenligne dekningsgrad, både når det gjelder tilbud om heldøgns plasser totalt, og for sykehjem spesielt. Gjennomgangen viste at Sarpsborg har en noe høyere dekningsgrad når det gjelder plasser i sykehjem, men at Halden kommunen har høyere dekningsgrad av heldøgns plasser totalt sett.

Sarpsborg Heldøgn = 25,8 % Sykehjem = 17,9 %	Halden Heldøgn = 29,4 % Sykehjem = 12,8 %	Fredrikstad Heldøgn = 18,5 % Sykehjem = 16,1 %
---	--	---

Ved beregning av kommunens dekningsgrad av heldøgns plasser for eldre, har det tradisjonelt blitt skilt mellom langtids- og korttidsplasser i sykehjem og heldøgnsbemannede bofelleskap, samt å se på kommunes samlede tilbud av heldøgns plasser. Tabell 5 tar utgangspunkt i antall plasser sett i forhold til antall personer 80 år og eldre. I 2020 har kommunen en dekningsgrad på langtids plasser i sykehjem og bofelleskap (totalt 543 plasser) tilsvarende 20,6 prosent av alle innbyggere 80 år og eldre. Med økning i antall eldre i årene fremover og gitt at det ikke skjer noen endring i antall plasser fra dagens nivå, reduseres dekningsgraden til 17,5 prosent i 2025, 11,7 prosent i 2035 og til 10,4 prosent i 2040.

Tabell 5: Dekningsgrad 2020 – 2040. Heldøgns plasser til eldre sett i forhold til antall personer 80 år og eldre.

Type plasser	Antall plasser	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035	2040
Sykehjem langtid	355	13,5 %	13,2 %	13,1 %	12,7 %	12,2 %	11,5 %	8,7 %	7,6 %	6,8 %
Sykehjem langtid og korttid	455	17,3 %	16,9 %	16,8 %	16,3 %	15,6 %	14,7 %	11,1 %	9,8 %	8,7 %
Langtidsplasser sykehjem og bofelleskap	543	20,6 %	20,2 %	20,0 %	19,4 %	18,6 %	17,5 %	13,3 %	11,7 %	10,4 %
Heldøgns plasser totalt	643	24,4 %	23,9 %	23,7 %	23,0 %	22,1 %	20,7 %	15,7 %	13,9 %	12,3 %

Samtidig som det blir flere eldre, er det også viktig å huske at befolkningen også holder seg friske lengre. Det å være 80 år i dag er ikke det samme som å være 80 år for 20 år siden, eller det samme som å være 80 år om 20 år. Den nye eldregenerasjonen har bedre helse og besitter helt andre ressurser enn tidligere generasjoner. Det forventes også at den kommende eldregenerasjonen er mer teknologivante, og at de dermed i økende grad vil ønske å ta i bruk ny teknologi som kan bidra til mestring og trygghet. Den overordnede satsningen til kommunen er forebygging, egenmestring og at innbyggerne skal kunne bo hjemme i egne boliger så lenge som mulig. Sarpsborg kommune vil derfor ikke alene basere seg på dekningsgrad for gruppen «80 år og eldre» ved vurdering av behov for utvikling av nye sykehjemsplasser. Oversikten under tar utgangspunkt i dekningsgrad av langtids plasser (sykehjem og bofelleskap) for ulike aldersgrupper.

Tabell 6: Dekningsgrad for ulike aldersgrupper 2020-2040. Langtidsplasser i sykehjem og bofelleskap

	2020	2025	2030	2040
Dekningsgrad 80+	20,6 %	17,5 %	13,3 %	10,4 %
Dekningsgrad 85+	43,2 %	39,0 %	31,0 %	20,1 %
Dekningsgrad 90+	114,6 %	111,3 %	93,0 %	49,5 %

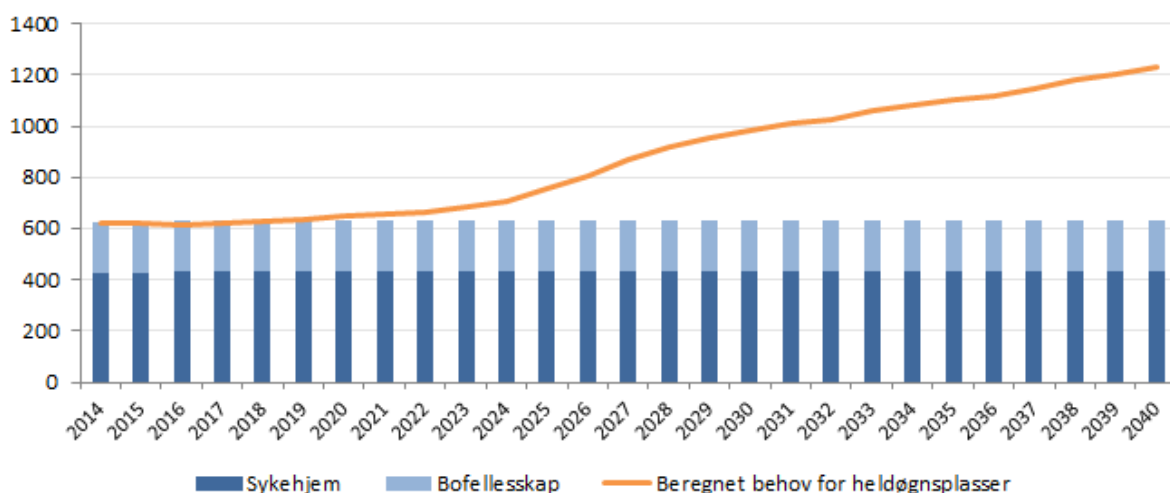
Kilde: KOSTRA og SSB aldersframskrivninger

Tabell 6 presenterer to alternative estimerer på dekningsgrader for aldersgruppen 85+ og 90+ i tillegg til 80+ som er det vanlige per i dag. Dersom det fra 2025 i hovedsak er alderskategorien 85+ som har behov for sykehjemsplass viser tabellen en dekningsgrad på 39 prosent. Denne tabellen viser ikke fasit for hva kommunen bør bygge av sykehjemsplasser, den er ment å vise det komplekse bildet når en skal vurdere fremtidig plassbehov. Behovet må vurderes i sammenheng med kommunens forebyggende innsats for folkehelsen og innbyggernes generelle helse. Disse estimatene tar for eksempel heller ikke høyde for økningen i antall yngre personer (gruppen 0-66 år) med behov for heldøgnsomsorg.

Under beskrives to ulike modeller for fremtidige behov for heldøgns plasser for eldre og personer med demens.

Modell 1: Framskrivning av plassbehov basert på alder og dekningsgrad

Dekningsgrad beregnes ved å se hvor mange heldøgns plasser kommunen har til rådighet i forhold til antall innbyggere i en viss aldersgruppe. I beregningen under benytter vi den tradisjonelle måten å gjøre dette med ved å se på andel plasser i forhold til personer 80 år og eldre. Denne modellen beregner behovet for plasser frem mot 2040 med utgangspunkt i forventet befolkningsutvikling, gitt dagens dekningsgrad.

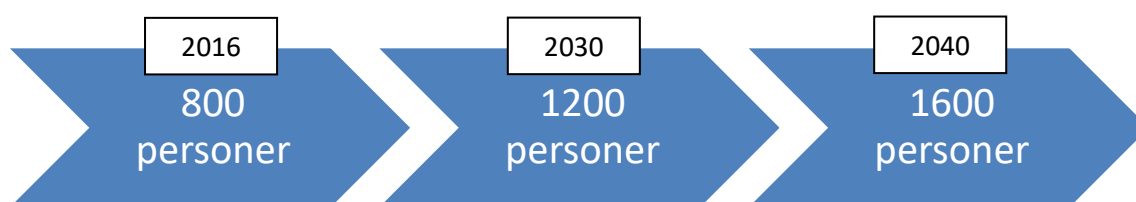


I dag har kommunen ca 600 heldøgns plasser på sykehjem (langtid og korttid) og i bofelleskap, og de siste årene har Sarpsborg hatt en dekningsgrad for heldøgns plasser på rundt 25 prosent. Prognoser fra SSB viser at innen 2040 vil antall innbyggere 80 år og eldre ha økt til det dobbelte i Sarpsborg. Det betyr at hvis kommunen skal ivareta dagens dekningsgrad for heldøgn langtidsplasser vil kommunen trenge nærmere 600 nye plasser innen 2040.

Modell 2: Framskrivning av plassbehov basert på utvikling av demens

Denne modellen tar utgangspunkt i nasjonale beregninger av omfanget og utviklingen av demens, og bygger på forutsetningen om at ved en fordobling av antall personer over 80 år vil det også bli dobbelt så mange personer med demens. Nasjonalt løftes demensutfordringen frem som en av de største helse- og omsorgsutfordringene for fremtiden. I Norge er det i dag om lag 80 000 personer med demens. Prognoser tilsier at antall personer med ulike demenslidelser vil bli fordoblet i løpet av 20 – 25 år¹.

Blant Sarpsborgs innbyggere har anslagsvis 800 personer demens. I 2040 vil dette antallet ha økt til anslagsvis 1600 personer.



I dag blir ca 75 prosent av langtidsplassene i kommunen benyttet av personer med demens; 90 % av plassene på sykehjem og i underkant av halvparten av bofelleskapsplassene. Dette utgjør totalt 423 personer. Det betyr at omtrent halvparten av alle personer med demens i Sarpsborg har en heldøgns omsorgsplass². Disse tallene viser at behovet for heldøgns plass for personer med demens, som nasjonalt er estimert til å gjelde ca 50 prosent, samsvarer med situasjon i Sarpsborg i dag. Gitt en dobling av antall personer med demens i perioden frem mot 2040 til totalt 1600 personer, og behov for heldøgns plasser for halvparten av disse, vil kommunen trenge i overkant av 400 nye plasser til denne målgruppen. I denne beregningen tas det ikke høyde for en eventuell økning i behovet for heldøgns plasser til andre grupper.

Det kan være vanskelig å trekke entydige konklusjoner om fremtidige helsebehov ut fra en framskrivning av befolkningsdata. Det henger sammen med at en ikke har entydige data for hvordan økt levealder vil slå ut i forhold til behov for helse- og omsorgstjenester. Dette vil likevel være en indikasjon på hva en kan forvente de nærmeste årene. Hvordan kommunen lykkes med forebyggende tiltak spesielt i yngre grupper, og også med habiliterende og rehabiliterende tiltak når en funksjonsnedsettelse inntreffer, vil være avgjørende for det fremtidige behovet for heldøgns tjenester.

Med utgangspunkt i nasjonale analyser og prognoser vil Sarpsborg kommune kunne få behov for 400 nye plasser innen 2040, gitt dagens tjenestetilbud. Det vil medføre enorme kostnader både når det gjelder investering og drift. Det vil også være store utfordringer med å få nok ressurser og fagkompetanse på plass. For å redusere og dempe behovet for heldøgnsomsorg vil gode og målrettede tiltak og innsatser spesielt til personer med demens, slik at de skal kunne bo hjemme så lenge som mulig, være avgjørende.

¹ Meld. St.29 2012-2013

² Nær halvparten bor hjemme i egen bolig, og mange får andre aktiviserende og støttende tiltak fra kommunen.

Et annet usikkerhetsmoment er om det blir et gjennombrudd i forhold til medikamentell behandling som kan bremse og eventuelt kurere en demensutvikling.

Med det kunnskapsgrunnlaget vi har kan man anta at med en forsterket innsats mot hjemmeboende med demens kan behovet for heldøgns plasser til denne målgruppen reduseres. Mange av de som vil trenge en heldøgns plass vil ha behov for plass i skjermet enhet for personer med demens. En skjermet enhet er tilrettelagt slik at den ivaretar behovet til personer med demens gjennom rolige omgivelser i mindre bogrupper. Noen få vil ha behov for forsterket skjerming på grunn av utfordrende adferd og utagering. Slik regelverket er per i dag kan inngripende vedtak om bruk av tvang som tilbakeholdelse bare skje i sykehjem. Det er derfor viktig at videre utbygging av heldøgnsomsorgstilbudet til denne målgruppen både består av sykehjems plasser og bofelleskaps plasser.

Mulighetsstudie Tingvoll sykehjem og arealene rundt

Som et resultat av tilstandsrapporten for Tingvoll sykehjem, der det blant annet fremkom at store deler av sykehjemmet ikke var egnet for denne type drift, ble det gjennomført en mulighetsstudie for Tingvoll sykehjem og arealene rundt. Studien ble gjennomført av Sweco i 2019/2020 (Rapport ligger vedlagt). Per i dag er Tingvoll et relativt lite sykehjem med 62 plasser i drift. Når også avdeling D med 12 skjermede plasser for personer med demens flyttes over til Haugvoll sykehjem (planlagt i løpet av 2023), vil Tingvoll sykehjem kun ha 50 plasser. Det er kostnadskrevende å drifte et så lite sykehjem noe også den lite hensiktsmessige utformingen av bygget bidrar til. Det er derfor viktig at det nå settes i gang et arbeid for å vurdere hvilke alternativer kommunen har for Tingvoll og at det legges en plan for hvordan dette eventuelt skal kunne realiseres.



I mulighetsstudien vurderer Sweco forutsetninger for å fortsette drift av Tingvoll sykehjem med et sykehjem og bofellesskap på eiendommen. Med i vurderingen ligger også lokalisering av felles tjenestetilbud som felleskjøkken, dagsenter og lokaler til hjemmesykepleien, tjenester som finnes her i dag. Logistikk ved oppføring av nye lokaler og nedlegging av gamle er også et moment i vurdering av mulighetsalternativ.

Hensikten med mulighetsstudien var blant annet å se på hvilke muligheter som finnes på tomten Tingvoll ligger i dag samt arealene rundt til tross for alle fornminner som finnes i området. Studien skulle bidra til å belyse kostnadseffektivitet for kommunen ved eventuelt å bygge nytt omsorgsbygg på denne eiendommen eller å benytte en annen tomt.

Totalt ble tre hovedalternativer gjennomgått

1. Riving av uegnede avdelinger/plasser og tilbygg på eksisterende tomt
2. Bygging av nytt omsorgsbygg på nytt område – med og uten bruk av Lekevolljordet
3. Salg av eiendommen

Alternativ 1 Riving av uegnede avdelinger/plasser og tilbygg på eksisterende tomt



Alternativ 2: Bygging av nytt omsorgsbygg på nytt område – med og uten bruk av Lekevolljordet



Alternativ 3: Salg av eiendommen



Studien viser at det finnes flere utbyggingsmuligheter på områdene rundt Tingvoll sykehjem. Alternativ 1 med rivning av deler av Tingvoll for så å sette opp et nybygg på samme område fremstår som et lite optimalt alternativ. Det pekes blant annet på at en slik rivning og oppsett av tilbygg vil gi liten volumvekst i antall plasser, og at dagens utfordringer med adkomst og parkering øker.

Det ble også stilt spørsmål ved muligheten for salg av eiendommen (alternativ 3). Salgsverdien ble vurdert til 30 millioner for hele området, 15 millioner for området hvor sykehjemmet ligger i dag, og 15 millioner for området ved trygdeboligene. Den lave summen skyldes stor usikkerhet og høy risiko for om det er mulig å realisere kommersielle byggeprosjekter på området, og at det kan være utfordrende å få regulert området til andre formål. Alternativ 2, bygging av nytt omsorgssenter på området, fremstår som det beste alternativet. Alternativet tar for seg et omsorgssenter som rommer både sykehjemsplasser og bofellesskapsplasser samt fellesfunksjoner som kontorplass til hjemmesykepleie, nytt produksjonskjøkken og dagsenter. Tomten har gode muligheter for utbygging i faser. Dette forutsetter at tomtene der trygdeboligene står i dag blir benyttet. Disse trygdeboligene er noen av de eldste boligene kommunen har i sin boligportefølje og rehabiliteringsbehovene er store og økende. Lekevolljordet vil også kunne fungere som et reserveområde som kan tas i bruk ved en seinere anledning ved behov for videre utbygging.

3.2.2 Barn og yngre voksne

Kommunen har i liten grad egne plasser innen heldøgnsomsorgen som er tilpasset yngre personer. Demens rammer ikke bare eldre mennesker. Dette kan også ramme personer som er midt i sin yrkeskarriere og har omsorg for barn og ungdom. Nasjonalt senter for aldersdemens har gjennomført en nordisk kartlegging av botilbud til yngre personer med demens. Kartleggingen viser til at det ikke foreligger skriftlige evalueringer av botilbud for yngre personer med demens og at det er få heldøgnsstilbud spesielt rettet mot denne målgruppen. I Norge er det registrert to slike tilbud³. Yngre personer som utvikler demens vil ofte ha andre behov enn eldre. De er i en annen fase i livet og vil ofte ha større utbytte av mer aktivitet og ivaretagelse av sitt nettverk. Det samme gjelder også yngre personer med

³ Boenhet for yngre med demens på Blidensol sykehjem, Stavanger kommune, og Villa Enerhaugen, Oslo kommune

andre typer funksjonsnedsettelse og store omsorgsbehov, slik som personer som f.eks har vært utsatt for en bilulykke og blitt hardt skadet og pleietrengende, samt personer med ulike nevrologiske og medfødte sykdommer som krever omfattende helse- og omsorgstjenester.

Tilbud til barn

Prestekragen, som er kommunes bo- og avlastningstilbud til barn og unge, er ikke tilrettelagt for ivaretagelse av alvorlig somatisk syke barn som trenger døgkontinuerlig oppfølging. Disse barna vil i dag bli ivaretatt ved Helsehuset. Erfaringsmessig er det stor variasjon i omfang og behov. Det må vurderes alternative løsninger for fremtiden, herunder samarbeid med andre kommuner. Det er avgjørende å sikre et faglig godt og forsvarlig tilbud. Et interkommunalt samarbeid kan sikre mer kontinuitet i driften og bidra til et større og mer robust fagmiljø med rett kompetanse.

I dag gis det et avlastningstilbud til barn og unge med utviklingshemming, autisme og/eller ADHD ved Holleby. Lokalene er blitt vurdert som uegnet til dette formålet. I 2021 er det satt av midler til klargjøring av alternative lokaler. Dette skal også sees i sammenheng med «Handlingsprogram for avlastning og pårørendestøtte» som etter plan skal vedtas i løpet av 2021. Ett av innsatsområdene for planen er institusjonsavlastning som avlastningstiltak. Handlingsprogrammet skal blant annet sikre at kommunen har varierte og fleksible avlastende tjenester til familier som har hjemmeboende barn og unge med kognitive funksjonsnedsettelse. Programmet bygger på Plattform for livslange tjenester, og vedtas i løpet av 2021.

Det bør også vurderes om det skal utvikles egne botilbud i kommunen i regi av barneverntjenesten. Ny barnevernlov gir det kommunale barnevernet nye oppgaver og økt ansvar for barnets helhetlige omsorgssituasjon (Prop.L (2016-2017) Endringer i barnevernloven). Barnevernsreformen vil gjelde fra 2022, og vil kunne gi store økonomiske konsekvenser for kommunen. Spesielt er det den varslede økningen i egenandel for kjøp av plasser i barnevernsinstitusjon som vil medføre store merkostnader for tjenesten. Samtidig er det utfordringer med plassene som kommunen får tilbud om i dag. Ofte er det stor geografisk avstand til institusjonene, og det gjør at det blir vanskelig for barn og unge å ivareta nettverk som finnes i Sarpsborg.

3.2.3 Personer med utviklingshemning og kognitive funksjonsnedsettelse

Utviklingshemming er en samlebetegnelse på ulike tilstander som medfører en kognitiv funksjonsnedsettelse. Det er store variasjoner mellom personer med kognitiv funksjonsnedsettelse, både når det gjelder grad av og årsak til funksjonsnedsettelsen. Kognitiv funksjonsnedsettelse kan forekomme med eller uten andre psykiske og fysiske lidelser. Det antas en forekomst i Norge av personer med utviklingshemming på ca. 1,5 % av befolkningen. Omlag 80 % vil ha en lettere utviklingshemming og er ikke diagnostisert. Denne gruppen er ikke fanget opp av tjenesteapparatet og antas å klare seg selv, eller med hjelp fra familie og venner. Ca. 20 % har moderat til alvorlig utviklingshemming og vil i varierende grad være avhengig av bistand gjennom hele livet. Tall for antatt forekomst av utviklingshemmede i Norge er usikre og kan kun benyttes som retningsgivende.

I Sarpsborg er det registrert 247 personer med diagnose utviklingshemming og 39 personer med tilsvarende kognitive funksjonsnedsettelse som mottar omsorgstjenester. Det er i dag flere personer med utviklingshemming som når en høy alder enn det har vært tidligere. Bedre medisinsk behandling og levekår kan være noen av forklaringene. Forskning viser imidlertid

at noen er disponert for en tidligere aldringsprosess enn det som er vanlig, og at risikoen for å utvikle demens i tidlig alder er høy. Av kommunens 17 bofelleskap for målgruppen, er to av bofelleskapene; Stenerødheimen og Hannestadfjellet 4, i større grad tilrettelagt for eldre beboere. Det vil være viktig å vurdere i hvilken grad dagens tjenestetilbud er godt nok tilrettelagt for brukergruppen når stadig flere beboere blir eldre, og hvordan utviklingshemmede som utvikler demens best kan ivaretas.

En gjennomgang av dagens tjenestetilbud viser at kommunen har god dekningsgrad av plasser til personer med utviklingshemning og kognitive funksjonsnedsettelse. Basert på omfang av «ungdomsgruppen» vil også tilbudet være dekkende i lang tid fremover, og det vil ikke være behov for å utvikle flere plasser til denne målgruppen på dette tidspunktet. Det er et hovedprinsipp å begrense utvidelsen av eksisterende og fremtidige nye botilbud, til små enheter i nærmiljøene for personer som skal få et livslangt botilbud, slik at de skal kunne leve sine liv i et inkluderende miljø.

3.2.4 Personer med rus og/eller psykiske lidelser

En god og trygg bolig kan være helsefremmende og bidra til trygghet, mestring og stabilisering for mennesker med samtidig rusmisbruk og psykisk lidelse. Personer med denne type lidelser kan ha høy risiko for å oppleve bostedsløshet og/eller andre vanskelige bosituasjoner.

Det er vanskelig å få en fullstendig oversikt over målgruppen, og dermed blir det også krevende å si noe om behovet for heldøgnsstilbud til målgruppen. Mange har utfordringer med å bo, og det er utfordrende å etablere botiltak. Det har til tider vært mye uro ved Kulåssenteret, og kommunen har ved flere anledninger hatt en gjennomgang med Blåkors for å se på ulike tiltak for å styrke tiltakene rundt brukerne. Ved enkelte tilfeller er beboere flyttet ut fra Kulåssenteret og over i andre kommunale botiltak eller til privat kjøpte tiltak.

Sommeren 2020 gjennomførte Sarpsborg kommune en behovsanalyse for å kartlegge og vurdere hvilke brukere som kan bosettes i det nye heldøgnsbemannede bofelleskapet i Kirkeveien når det ferdigstilles, samt hvilke framtidige boligbehov Sarpsborg kommune har. Gjennomgangen viste at inntil tre kjøpte tiltak kan utvikles ved oppstart av drift i bofelleskapet i Kirkeveien. Per i dag er det vurdert at ni personer vil kunne nyttiggjøre seg av et bofelleskap som Kirkeveien. Bofelleskapet i Kirkeveien vil kun ha plass til 6 personer. Ved opprettelsen av ytterligere ett bofelleskap vil behovet for kjøp av private plasser kunne reduseres ytterligere. Samtidig er det avgjørende at kommunen gjennom tverrfaglige og ambulante tjenester lykkes å bosette mennesker med omfattende problematikk knyttet til rus og psykiske lidelser i ordinære boliger i ordinære bomiljøer og at de oppnår varige boforhold. Dette fordrer godt metodisk arbeid og tett oppfølging.

FACT-teamet, der FACT står for fleksibel aktiv oppsøkende behandling, består av medarbeidere med spesialkompetanse fra spesialisthelsetjenesten og kommunehelsetjenesten. FACT-teamet er organisert i Team rus og psykisk helse som er ett av fire team ved Kompetansesenter rus og psykisk helse. Teamet jobber oppsøkende og gir helhetlige tjenester til mennesker med alvorlig rus- og/eller psykiske lidelser. Teamet gir pasientene de tjenestene de har behov for, blant annet integrert behandling av rus og psykisk lidelse og tett individuell oppfølging rettet mot arbeid, familie, fritid og bolig. Foreløpig evaluering tyder på at dette er fremtidens modell å jobbe etter der medarbeidere både fra spesialisthelsetjenesten og kommunehelsetjenesten samhandler tett i oppfølgingen av pasientene.

4. Handlingsdel – Strategier, innsatsområder og mål

Hensikten med kommunedelplanen er å utvikle et grunnlag for strategiske valg i handlingsplaner og programmer, samt beslutninger i enkeltsaker i årene som kommer.

4.1 Strategiske føringer

Planen vil ta utgangspunkt i en overordnet strategi som skal være førende for kommunens utvikling av nye heldøgnsstilbud. Kommunen skal effektivisere og optimalisere de tilbudene som allerede eksisterer. Det betyr at nye plasser innen heldøgnsomsorgen, i den grad det er mulig, skal utvikles der kommunen allerede har omsorgsbygg. Dette vil bidra til å effektivisere drift og sikre gode fagmiljøer.

Kommunedelplan vil også ta utgangspunkt i sentrale lokaliseringsprinsipper for utvikling av nye heldøgnssteder. I tråd med arealplanens forfettingsstrategi for bydel- og lokalsenter, vil struktur og kapasitetsplanen bidra til å sikre ivaretagelse av heldøgnsstilbud øst og vest i kommunen. I utvikling av tilbud til eldre og personer med demens vil det være viktig å sikre bomiljøer med uteområder der eldre kan være en del av et nærmiljø på en trygg og god måte. I utvikling av tilbud til målgrupper som i større grad er selvstendige vil det være viktig med nærhet til kollektivtransport og andre servicetilbud⁴.

4.2 Innsatsområder og tiltak

Kommunedelplanen har følgende innsatsområder for å sikre utvikling en heldøgnsomsorg som tilfredsstiller innbyggernes behov:

1. Et tilstrekkelig heldøgnsstilbud til eldre og til personer med demens
2. Et egnet botilbud til yngre personer med behov for heldøgnsomsorg
3. Et tilstrekkelig heldøgnsstilbud til personer med rus og/eller psykiske lidelser
4. Et tilstrekkelig heldøgnsstilbud til personer med utviklingshemning og kognitive funksjonsnedsettelse

Det er viktig at kommunens omsorgsbygg legger til rette for god helsefaglig kvalitet samtidig som de sikrer effektiv drift. Viktige faktorer for å nå dette målet er god internlogistikk, nærhet til sentrale funksjoner, hjelpemidler og tilgang til ulike teknologier. For å utnytte den helsefaglige kompetansen best mulig, er det viktig å redusere tid som går med til andre ting. Det er viktig at eksisterende og nye bygg gjør det mulig å benytte ressursene og gode teknologiske løsninger på best mulig måte.

Et tilstrekkelig heldøgnsstilbud til eldre og til personer med demens

Per 30.9 2020 har kommunen totalt 543 langtidsplasser for eldre hvorav 134 av disse er plass i skjermede enheter for personer med demens eller andre tilpassede plasser for personer med demens (25 %). Flere av dagens plasser, spesielt ved kommunens eldste sykehjem, Tingvoll sykehjem, er vurdert som uegnet for videre sykehjemsdrift. I tråd med kommunens strategi for utbygging av nye plasser, skal det så langt det er mulig, skje gjennom videre utbygging av eksisterende omsorgsbygg. Ved etablering av nye plasser skal det gjøres en gjennomgang for å sikre en god fordeling mellom sykehjems- og bofelleskapsplasser samt skjermede plasser for personer med demens. Det er også behov for en gjennomgang av kommunens samlede heldøgnsstilbud og kartlegge tiltak som kan bidra til å effektivisere driften. I den sammenheng må det også vurderes om det er noen av

⁴ I 2019 gjennomførte Norstat på oppdrag fra Sarpsborg kommune en representativ utvalgsundersøkelse om sarpingens boligpreferanser for alderdommen. Undersøkelsen viste at folk opplevde det som mest viktig å bo i nærhet av butikker, fastlege, kollektivtransport og apotek.

dagens tilbud som blant annet ut fra størrelse og kostnadseffektivitet, ikke er egnet for videre drift.

Utbygging av nye plasser bør i årene fremover skje på følgende måte og i følgende prioritering:

1. Utvide Eplehagen bofelleskap med to plasser etter at lokaler til hjemmesykepleien er frigitt
2. Utbygging av ny modul på Haugvoll sykehjem. Totalt 3 etg og 60 plasser
3. Uegnede plasser ved Tingvoll sykehjem, avdeling D og C avvikles og flyttes over til Haugvoll etter at ny modul står klar
4. Vurdere mulighet for tilbygg og videre utvidelse av Borgen sykehjem, Kruseløkka sykehjem og Eplehagen bofelleskap
5. Etablering av nytt omsorgsbygg på tomten på oversiden av Tingvoll sykehjem. Et nytt omsorgsbygg skal også inneholde et nytt produksjonskjøkken som skal serve kommunens institusjoner og hjemmeboende.

Kommunen produserer i dag varmmat etter metoden kok/server til kommunens sykehjem, helsehus, bofelleskap og til hjemmeboende ved produksjonskjøkkenet på Tingvoll sykehjem. Bystyret behandlet 6.10.20 sak om alternative metoder for produksjon av varmmat. Det er et ønske å endre produksjonsmetode til kok/kjøøl som legger til rette for en mer kostnadseffektiv drift og ikke minst bidrar til å gi mer valgfrihet for pasienter og brukere. På grunn av dårlige fasiliteter som plassmangel og manglende lagringsplass vil ikke dette være mulig i dagens lokaler ved Tingvoll. Bystyret vedtok at det skal jobbes videre med å realisere et nytt produksjonskjøkken der det også kan produseres varmmat etter metoden kok/kjøøl. Tidspunkt for bygging av nytt kjøkken skal vurderes i arbeidet med kommunens handlingsplan. Dette bør sees i sammenheng med mulig etablering av nytt omsorgsbygg ved Tingvoll. Det er også viktig å ha funksjonelle mottakskjøkken ute i sykehjemmene og i de bemannende bofelleskapene, både for oppvarming av mat og for å kunne lage enkle matretter ved behov. De siste årene har det vært gjennomført flere oppussinger og ombygginger av mottaks-/avdelingskjøkken, og det er viktig å sikre et tilfredsstillende tilbud ved alle sykehjem og bofelleskap.

Egnet botilbud til yngre personer med behov for heldøgnsomsorg

Sarpsborg kommune ønsker å sikre et tilpasset heldøgnsstilbud til yngre personer. Dette gjelder yngre personer med ulike funksjonsnedsettelse som er så omfattende at de er i behov av omfattende helse og omsorgstjenester gjennom hele døgnet. Det gjelder f.eks. trafikkskadde, personer med nevrologiske sykdommer og ulike medfødte sykdommer. Dette arbeidet skal sees i sammenheng med «Handlingsprogram for avlastning og pårørendestøtte» som blant annet skal bidra til å sikre at kommunen har varierte og fleksible avlastende og pårørendestøttende tjenester til familier som har hjemmeboende barn og unge med kognitive funksjonsnedsettelse.

Sarpsborg kommune ønsker å styrke demensomsorgen ved å utvikle et eget botilbud for yngre personer med demens. Det bør også vurderes om det er mulig å ha korttidsplasser /avlastningsplasser samlokalisert med et slikt tilbud.

Med utgangspunkt i de kommende endringene i barnevernsreformen skal det etableres et utviklingsprosjekt som skal se på muligheten for å utvikle et botilbud i egen regi til barn og unge fremfor kjøp av statlige institusjonsplasser. Formålet med prosjektet er å redusere kostnadene i barnevernstjenesten samt å bygge økt kompetanse i egen barneverntjeneste,

og ha større grad av handlingsrom og fleksibilitet i egen tiltaksportefølje. Målet med prosjektet er å utvikle et omsorgstilbud i Sarpsborg kommune slik at barn og unge kan opprettholde tilhørighet i egen kommune.

Et tilstrekkelig heldøgnsstilbud til personer med rus og/eller psykiske lidelser

Det vil være avgjørende at kommunen jobber godt for å hjelpe personer i deres egne hjem. Ved å utvikle et eget handlingsprogram rus og psykisk helse skal kommunen samles om en strategi for arbeidet med rus og psykiske helsetjenester i Sarpsborg kommune.

Handlingsprogram rus og psykisk helse er planlagt vedtatt i 2024. Et sentralt tema i planprogrammet vil være å se på hvordan FACT-modellen kan videreutvikles. Det antas at utstrakt brukt FACT i pasientbehandlingen vil kunne redusere noe av behovet for egne bofellesskapsleiligheter til målgruppen fremover i tid.

Det er behov for en evaluering av samarbeidsavtalen mellom Sarpsborg kommune og Blåkors ved Kulåssenteret. Etter at bofelleskapet i Kirkeveien er ferdigstilt og botiltaket ved Kulås er evaluert, skal kommunen prosjektere ytterligere ett bofelleskap til målgruppen. I den forbindelse må det vurderes muligheten for å gjøre tilpasninger og etablering av heldøgnsbemannet servicebase i tilknytning til eksisterende botilbud.

Et tilstrekkelig heldøgnsstilbud til personer med utviklingshemning og kognitive funksjonsnedsettelse

Det er ikke behov for å planlegge nye botilbud til denne målgruppen. Kommunen må ivareta og vedlikeholde dagens tilbud og vurdere eventuelle tilpasninger hvis behovene skulle endre seg. Videre må det utredes hvordan utviklingshemmede som utvikler demens best kan ivaretas i heldøgnsomsorgen.

Et tilstrekkelig heldøgnsstilbud	
Hovedmål: Utvikle en heldøgnsomsorg som tilfredsstiller innbyggernes behov	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
Et tilstrekkelig heldøgnsstilbud til eldre og til personer med demens	• Utvidelse av Haugvoll sykehjem med ytterligere en etasje i nybygg, totalt 60 plasser • Analyse av maksutnyttelse Haugvoll • Igangsette prosjekt for utbedring av Kurland sykehjem (jf tilstandsrapport) • Gjennomføre forprosjekt med mulighetsstudie for utvidelse ved Borgen sykehjem og alternativ utnyttelse av kommunale boliger i området • Gjennomføre forprosjekt med mulighetsstudie for utvidelse av Kruseløkka sykehjem og ombygging av det som i dag er trygdeboliger • Utvidelse av Eplehagen bofelleskap • Prosjektering av nytt omsorgsbygg på Tingvoll med nytt produksjonskjøkken • Flytte rulleringsplasser fra Helsehuset og opprette flere ordinære korttidsplasser • Sikre tilstrekkelig antall skjermede plasser for personer med demens • Gjennomgang av kommunens heldøgnsstilbud for å kartlegge tiltak som kan bidra til å effektivisere driften • Gjennomgang av mottakskjøkken og vurdering av utbedringsbehov
Et egnet botilbud til yngre personer med behov for heldøgns omsorg	• Utvikle egnet tilbud til yngre personer med demens • Utvikle egnet tilbud til yngre personer med ulike funksjonsnedsettelser, herunder etablering av alternativt lokale til Holleby for døgnavlastning til barn og unge • Vurdere samarbeid med andre kommuner for botilbud til alvorlig somatisk syke barn • Igangsette prosjekt for å se på muligheten for å utvikle egne botilbud for barneverntjenestene til barn som mottar tjenester utenfor hjemmet
Et tilstrekkelig heldøgnsstilbud til personer med rus og/eller psykiske lidelser	• Evaluere tilbudet ved Kulåssenteret • Ferdigstille bofellesskap i Kirkeveien (2022) • Prosjektene og igangsette bygging av nytt bofellesskap til målgruppen, herunder vurdere muligheten for å etablere heldøgnsbemannet servicebase i tilknytning til eksisterende botilbud • Utvikle handlingsprogram om rus og psykisk helse 2024-2027
Et tilstrekkelig heldøgnsstilbud til personer med utviklingshemning og kognitive funksjonsnedsettelser	• Sikre tilpasning og vedlikehold av dagens tilbud • Utrede hvordan utviklingshemmende som utvikler demens best kan ivaretas i heldøgnsomsorgen

OVERSIKT OVER ULIKE BOLIGER OG BYGG INNEN HELSE OG VELFERD I SARPSBORG KOMMUNE



INNHold

1. SYKEHJEM OG BOFELLESKAP

- Helsehuset
- Totalt 6 sykehjem
- Totalt 7 bofellesskap

2. BOVEILEDNINGSTJENESTEN

- Totalt 17 bofellesskap

3. BOLIGER FOR BARN

- 1 avlastningsbolig for somatisk syke barn
- 1 avlastningsbolig for barn med psykisk funksjonshemming
- 4 bofellesskap for enslige mindreårige asylsøkere

4. RUS OG PSYKISK HELSE

- Kulåsenteret botiltak
- Andre boliger til målgruppen

5. KOMMUNALE BOLIGER

SYKEHJEM OG BOFELLESSKAP



HELSEHUSET

KORT OM TILBUDET

En rekke helsetjenester er samlet under samme tak på Helsehuset. Helsehuset inneholder kun korttidsplasser. Pasientene har vedtak, med unntak av kommunale akutte døgnplasser (KAD).

Korttidsavdelingene består av:

8 KAD-plasser hvorav en plass er øremerket rus/psyk., 6 rehabiliterings-plasser, 4 palliative plasser, 3 rulleringsplasser og 64 ordinære korttidsplasser.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Helsehuset Sarpsborg består av 5 korttidsavdelinger, legevakt og ambulerende laboratorietjenester til hjemmeboende. Mange av korttidsplassene er på dobbeltrom.

Bygget ble renoverert i 2014/2015, og det gjøres fremdeles arbeid på bygget.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Glassveranda (oppholdsrom) i hver etasje.

FAKTA

Byggeår: 1963 (2014/2015)

Antall plasser: 85

Antall årsverk: 114

Antall ansatte: 183

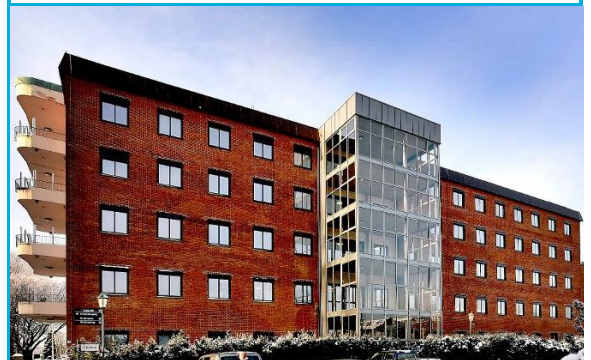
BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleiere, spesialsykepleiere, hjelpepleiere/fagarbeidere, assistenter/studenter, fysioterapeuter, ergoterapeuter og leger.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Alle avdelinger har til enhver tid minst en, student, lærling eller utplassert/til utprøving. Dette inkluderer mottakskjøkken og fellestjenesten



Roald Amundsens gate 17, 1723 Sarpsborg

BORGEN SYKEHJEM

KORT OM TILBUDET

Botilbud til personer med moderat til langtkommen demens (61 plasser) og til personer med psykiske lidelser/atferdsutfordringer (9 plasser).

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Sykehjemmet er delt opp i fire avdelinger som igjen er delt opp i bogrupper. Det gjør det oversiktlig og man får lettere en «familiefølelse». Det er stue og kjøkken i bogruppene. Alle måltidene inntas der eller på rommet. Hvert rom har eget bad med dusj og toalett.

Det er et felles område med en gang man kommer inn i bygget. Det brukes av ansatte i

matpausene, og til underholdning og tilstelninger for pasienter og pårørende. I tilknytning til dette rommet er det et undervisningsrom/stort møterom. Mellom disse er det en foldedør, slik at man kan lage ett stort rom når det er behov for det.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Sykehjemmet har flotte utearealer med mye gress og asfaltert gangvei rundt hele bygget. Det er plassert ut krakker slik at man kan ta «en pust i bakken» om det er behov for det. I hver ende av bygget har vi flotte sansehager med pryd- og nyttevekster samt en koselig hvitmalt paviljong. I disse hagene er det også asfalterte små gangveier som gjør det trygt og enkelt å ferdes med rullator/rullestol.

FAKTA

Byggeår: 2004

Antall plasser: 70 rom

Antall årsverk: 74

Antall ansatte: 154

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleiere, hjelpepleiere og helsefagarbeidere.

Sykehjemslege er tilgjengelig alle hverdager.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Ca 15 studenter /elever og 4 lærlinger pr. år.



Edonbakken 24, 1738 Borgenhaugen

KURLAND SYKEHJEM

KORT OM TILBUDET

Sykehjem med 112 ordinære langtidsplasser.

KORT OM ANLEGGET/ BYGGET

Bygget består av fire etasjer, og sykehjemmet er delt inn i sju avdelinger. Det er ikke bad og toalett til hvert rom. Byggets utforming med lange korridorer og store fellesarealer uten inndeling i mindre bogrupper, skaper utfordringer for den daglige driften.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Stort grønt uteområde med egen uteplass. Gode muligheter for spaserturer og tilrettelagt for bruk av el-sykkel for pasientene i nærområdet.

FAKTA

Byggeår: 1976

Antall plasser: 112

Antall årsverk: 96,8

Antall ansatte: 150

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleier, hjelpepleier/
helsefagarbeider, student/ assistent,
kokk, rådgiver,
sekretær/saksbehandler

Sykehjemslege er tilgjengelig alle
hverdager.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

70 per år



Per Gyntveien 13, 1709 Sarpsborg

KRUSELØKKA SYKEHJEM

KORT OM TILBUDET

Sentrumsnær, nyrenovert sykehjem med langtidsplasser og rullerende korttidsplasser/avlastning.

Sykehjemmet har 15 langtidsplasser i 2.etg og i 1.etg er det 15 rullerings-/avlastningsplasser fordelt på 13 rom.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Bygget er renovert i 2017/2018 og ble tatt i bruk februar 2018. I tillegg til institusjonsdrift har hjemmetjenesten lokaler i underetasjen.

På enden av bygget er det trygdeleiligheter over 2 plan.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Stort uteareal med sittegrupper og beplantning. Utgang til uteområdet fra begge sider av bygget. Uteområdet består av paviljong, gassgrill og utemøbler. Deler av uteplassen under tak. Veranda i 2.etg med utemøbler.

Parkeringsmulighet for besøkende på fremsiden av bygget. Kort avstand til sentrum.

FAKTA

Byggeår: 1985 (2017)

Antall plasser: 15+15

Antall årsverk: 25,7

Antall ansatte: 47

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleier, vernepleier, hjelpepleiere/helsefagarbeidere, aktivitør, kokk/servicemedarbeider, assistenter, studenter

Sykehjemslege er tilgjengelig alle hverdager.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Ca 15-20 per år



Ringgata 12, 1723 Sarpsborg

HAUGVOLL SYKEHJEM OG BOFELLESSKAP

KORT OM TILBUDET

Omsorgstjenester Haugvoll består av sykehjem og bofellesskap for eldre. Sykehjemmet har totalt 64 plasser, 48 ordinære sykehjemsplasser og 16 plasser for personer med langtkommen demenssykdom. Bofellesskapet består av 29 leiligheter.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Haugvoll sykehjem er bygget etter Husbankens krav og forutsetninger. Sykehjemmet består av 4 avdelinger med til sammen 64 moderne og store enerom med eget bad med dusj og toalett.

Det er store åpne og luftige fellesarealer på alle avdelinger med enkel tilgang til hyggelige verandaer.

Sykehjemmet er bygget i direkte tilknytning til Haugvoll bofellesskap. Bofellesskapet har 29 leiligheter fordelt på 2 etasjer. Leilighetene består av en liten gang, stue m/kjøkkenkrok, soverom, bad og en liten bod. Det er også fellesarealer/samlingspunkter.

Hjemmetjenesten Søndre Skjeberg og Sandbakken og et dagsenter for hjemmeboende har også lokaler i bygget.

Det er frisør, fotpleier og kantine i anlegget/ bygget.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Store grøntområder. Sykehjemmet har sansehage og det er anlagt asfaltert gangvei rundt sykehjemmet/bofellesskapet.

FAKTA

Byggeår: Sykehjemmet 2010, Bofellesskapet 1990

Antall plasser: 64 sykehjemrom og 29 leiligheter

Totalt antall årsverk: 75

Totalt antall ansatte: 140

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleiere, vernepleiere, helsefagarbeidere, kokk, pleieassistenter.

Sykehjemslege er tilgjengelig alle hverdager. Legetjeneste ved bofellesskapet dekkes ved at den enkelte beboer forholder seg til sin fastlege.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Ca 60 per år.

Myrvoldveien 21/25, 1743 Klavestadhaugen



TINGVOLL SYKEHJEM

KORT OM TILBUDET

Sykehjem med 62 langtidsplasser hvorav 50 er ordinære langtidsplasser og 12 plasser for personer med demens.

KORT OM ANLEGGET/ BYGGET

Bygget består av en ny og en gammel del, men alt innenfor samme bygningsmasse. I den gamle delen driftes avdeling C og D. I den nye delen driftes avdeling E og F. I den gamle delen er det ikke bad og toalett til hvert rom. Spesielt er avdeling D lite egnet for drift av sykehjem etter dagens standard.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Sykehjemmet har et stort og flott uteområde med utsikt mot Tunevannet. Deler av uteområdet er gjerdet inn for å ivareta sikkerheten for pasientene mot trafikkert vei. Gode muligheter for spaserturer og tilrettelagt for bruk av el-sykkel for pasientene i nærområdet.

FAKTA

Byggeår: 1924

Antall plasser: 62

Antall årsverk: 52

Antall ansatte: 80

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleier, hjelpepleier/
helsefagarbeider, student/ assistent,
kokk, rådgiver,
sekretær/saksbehandler

Sykehjemslege er tilgjengelig alle
hverdager.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

32 per år



Tuneveien 70, 1712 Grålum

VALASKJOLD OMSORGSSENTER

KORT OM TILBUDET

Valaskjold omsorgssenter består av bofellesskap for eldre med 48 leiligheter og 32 langtidsplasser i sykehjem. Omsorgssenteret har en trivelig kantine som er betjent på dagtid (mandag til fredag), innbydende fellesarealer og to flotte sansehager med beplantning og asfalterte stier. Det er tilbud om frisør og fotpleie.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Nytt og moderne bygg som tilfredsstiller Husbankens krav og forutsetninger for omsorgsbygg. Sykehjemmet og bofellesskapet er i samme bygg.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Valaskjold omsorgssenter har 2 sansehager. Samt noe grøntarealer rund om.

FAKTA

Byggeår: 2014

Antall plasser: 32 sykehjemrom og 48 leiligheter

Antall årsverk: 59,9

Antall ansatte: 109

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleiere, helsefagarbeidere, hjelpepleiere, vernepleiere

Sykehjemslege er tilgjengelig alle hverdager. Legetjeneste ved bofellesskapet dekkes ved at den enkelte beboer forholder seg til sin fastlege.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Ca. 10-15 pr år.



Trompetveien 5, 1710 Sarpsborg

EPLEHAGEN BOFELLESKAP FOR PERSONER MED DEMENS

KORT OM TILBUDET

Heldøgnstilbud for personer med demenssykdom.
Formålet er å tilby tilrettelagt boform der egen bolig er uegnet. Beboeren blir ansett som hjemmeboende og betaler husleie og får tjenester etter vedtak.

Har også to dagplasser for personer med demens.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

SOBBL eier bygget. Alt på et plan. Atrium i midten av bygget med sansehage.

Bofellesskapet består av to avdelinger med åtte leiligheter i hver. Hver leilighet har fellesstue, tv-stue og kjøkken. I tillegg har hver leilighet en utvendig bod. Hver avdeling har fellesstue, tv-stue og kjøkken. Det er felles produksjonskjøkken med miljøarbeidene kokk.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Bygningen omkranser et atrium der det er opparbeidet en flott sansehage som er tilrettelagt for personer med demenssykdom. Hagen brukes hele året.

FAKTA

Byggeår: 2001
Antall plasser: 16
Antall årsverk: 16,7
Antall ansatte: 30

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleier, vernepleier, hjelpepleier/
helsefagarbeider, student/assistent,
miljøarbeidende kokk

Legetjeneste ved bofellesskapet
dekkes ved at den enkelte beboer
forholder seg til sin fastlege.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Ca 10-12 per år



Nye Tindlundvei 7, 1718 Greåker

KARL JOHANSGATE BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Karl Johansgate bofellesskap (4/5. etg) består av 13 leiligheter, hvor en leilighet er for to personer. Bofellesskapet er i hovedsak for eldre med behov for heldøgns omsorg, men tar imot alle som har fylt 18 år med ulike diagnoser. Alle brukerne har vedtak på personlig og praktisk bistand og er regnet som hjemmeboende. Bofellesskapet tilbyr abonnement på mat mot betaling.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Bygget er et sameie med Sarpsborg kommune, hvor den ene halvdelen består av private leiligheter. Den kommunale delen består av tre bofellesskap. Bofellesskapet har fellesstue og kjøkken.

I tillegg til leiligheten disponerer beboerne egen bod ved siden av garasjeanlegget.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Karl Johansgate Bofellesskap ligger i sentrum med kort avstand til alle fasiliteter sentrum byr på. Hver leilighet har egen balkong i tillegg til en lite felles balkong. Det er ingen andre utearealer.

FAKTA

Byggeår: 2003

Antall leiligheter: 13 (14)

Antall årsverk: 11,8*

Antall ansatte: 24

* Bofellesskapet har 1 bruker som har tilnærmet 1:1 bemanning

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleier, vernepleier, hjelpepleier/helsefagarbeider, student/assistent, aktivtør

Legetjeneste ved bofellesskapet dekkes ved at den enkelte beboer forholder seg til sin fastlege.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Ca 2-4 per år

Karl Johansgate 1, 1706 Sarpsborg



KURLAND BOFELLESKAP FOR PERSONER MED DEMENS

KORT OM TILBUDET

Heldøgnstilbud for personer med demenssykdom.
Formålet er å tilby tilrettelagt boform der egen bolig er uegnet. Beboeren blir ansatt som hjemmeboende og betaler husleie og får tjenester etter vedtak.

I lokalene er det dagsenter med 12 plasser for personer med demenssykdom.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

SOBBL eier bygget.

Bygningen er over 2 plan. 4 avdelinger med 8 leiligheter i hver. (1 har 7 leiligheter). Innvendig og utvendig bod til hver leilighet.

Hver avdeling har fellesstue og kjøkken. Det er felles produksjonskjøkken med miljøarbeidene kokk.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Bofellesskapet ligger på landlig til på Kurland med marka som nærmeste nabo.

Felles veranda i 2. etg med utemøbler.

Det er opparbeidet en flott sansehage som er tilrettelagt for personer med demenssykdom. Hagen brukes hele året.

FAKTA

Byggeår: 2000

Antall plasser: 29

Antall årsverk: 29,03

Antall ansatte: 57

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleier, vernepleier, hjelpepleier/
helsefagarbeider, student, assistent,
miljøarbeidene kokk, aktivitør

Legetjeneste ved bofellesskapet
dekkes ved at den enkelte beboer
forholder seg til sin fastlege.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Ca 25-30 pr år

Nøkkenveien 16, 1727 Sarpsborg



THRANESGATE BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Thranesgate bofelleskap består av 32 leiligheter. Alle beboerne har vedtak på personlig og praktisk bistand og er regnet som hjemmeboende. Bofelleskapet tilbyr abonnement på mat mot betaling.

Beboerne i Thranesgate bofelleskap er yngre voksne med psykiske lidelser og eldre med ulike helseutfordringer.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

SOBBL eier bygget. Sarpsborg Kommune leier 3. og 4. etg. til bofellesskap. Bofellesskapet har fire fellesarealer som hver består av kjøkken og stue.

I byggets 1 og 2 etg. er det selvstendige omsorgsboliger samt, kafe, helsestasjon og ASVO.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Thranesgate ligger i sentrum med kort avstand til alle fasiliteter sentrum byr på. Hver leilighet har egen balkong, i tillegg har bofellesskapet 4 felles balkonger.

Det er en felles stor takterrasse med flott beplantning og drivhus for hele bygget i 2. etg. Det er også en liten bakgård.

FAKTA

Byggeår: 2000

Antall plasser: 32

Antall årsverk: 26,4*

Antall ansatte: 54

*Har 1 beboer med 1:1 bemanning

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleiere, vernepleiere, helsepleier /helsefagarbeider, student/assistent og aktivtør

Legetjeneste ved bofellesskapet dekkes ved at den enkelte beboer forholder seg til sin fastlege.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Ca 16 pr år

Roald Amundsensgate 33, 1723 Sarpsborg



TUNEVEIEN BOFELLESSKAP

KORT OM TILBUDET

Tuneveien bofellesskap består av 20 leiligheter for beboere med behov for heldøgnspleie og omsorg. Plassene er tilrettelagt for personer med rusproblemer og psykiske lidelser.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

SOBBL eier bygget.

Hver leilighet inneholder gang, stue med kjøkkenkrok, bad og ett soverom og er beregnet til én beboer per leilighet.

I samme bygg som bofellesskapet disponerer kommunen flere ordinære omsorgsboliger. Bofellesskapet ligger tvers over veien for Valaskjold omsorgssenter.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET

Det er noe grøntarealeet utenfor leilighetene. Det er veranda tilknyttet leilighetene i 2. etasje.

FAKTA

Byggeår: 1999

Antall plasser: 20

Antall årsverk: 12,2

Antall ansatte: 32

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleiere, helsefagarbeidere, hjelpepleiere og vernepleiere.

Legetjeneste ved bofellesskapet dekkes ved at den enkelte beboer forholder seg til sin fastlege.

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Ca 4-5



Tuneveien 21, 1710 Sarpsborg

BOVEILEDNINGSTJENESTEN



BATERØD BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak. Beboerne ved Baterød har omfattende bistands- og skjermingsbehov.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Bofellesskapet består av 8 leiligheter. Fem av boligene er fra ca. 2001, og tre ble bygget i 2010. Alle boligene er separate, med personalbase tilknyttet 3 av disse. I tillegg bygges det nå ytterligere en personalbase i tilknytning til 3 av boligene. Det er tilknyttet en større servicebase, i hovedsak brukt til administrasjon, kontorplasser, møterom mm.

Beskrivelse av utearealet

Bofellesskapet har en flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser med utsikt mot Glomma.

Vannverksveien 113, 1727 Sarpsborg

FAKTA

Byggeår: 2001/2010 (2019)

Antall plasser: 8

Antall årsverk: 48

Antall ansatte: 86

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, sosionomer, førskolelærere, barnevernspedagoger, helsefagarbeidere, studenter i helgestillinger.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



BORGVOLD BOFELLESSKAP 1 OG 2

KORT OM TILBUDET

Borgvold bofellesskap driftes som to bofellesskap, med beliggenhet like ved hverandre. Bofellesskapene gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Borgvold 1 ble bygd i 1989 og har 14 separate leiligheter, fellesrom og en servicebase. Borgvold 2 ble bygd i 1991 og består av 17 separate leiligheter, fellesrom og en servicebase.

Beskrivelse av utearealet

De fleste leilighetene har egen balkong.

FAKTA

Byggeår: 1989 /1991

Antall plasser: 34

Antall årsverk: 31

Antall ansatte: 51

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, helsefagarbeidere og assistenter.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapene tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Kulåsgata 17/21, 1721 Sarpsborg

FRITZNERBAKKEN BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Bofellesskapet har 21 separate leiligheter, fellesstue og servicebase. Bofellesskapet ligger i et boligkompleks med totalt 34 leiligheter.

Beskrivelse av utearealet

Noe uteareal med gress på baksiden av bygget, men ujevnt og vanskelig å bevege seg. Gode muligheter for parkering utenfor blokka og kort avstand til butikker og sentrum.

FAKTA

Byggeår: 1986

Antall plasser: 21

Antall årsverk: 11

Antall ansatte: 17

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleier, sykepleier, førskolelærer, helsefagarbeidere og assistenter.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Alfheimsgate 3, 1707 Sarpsborg

HAFSLUNDSØY BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Hafslundsøy bofelleskap består av 7 separate leiligheter, fellesareal og servicebase.

Beskrivelse av utearealet

Hver leilighet har egen veranda/terrasse, samt et fellesområde.

FAKTA

Byggeår: 1991

Antall plasser: 7

Antall årsverk: 17

Antall ansatte: 29

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, fagarbeidere og assistenter

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Nylandsvei 35, 1734 Hafslundsøy

HANNESTADFJELLET1 BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Bofellesskapet har 8 separate leiligheter, hvorav 7 er varig utleid og en leilighet er tilgjengelig ved behov for kortere opphold/avlastning.

Bygget går over to etasjer, det er felles ganger som knytter leilighetene sammen.

Bofellesskapet har ett felles kjøkken, hvor beboerne spiser sammen daglig. Bygget har også en felles stue der det arrangeres ulike aktiviteter og en egen servicebase.

Beskrivelse av utearealet

Alle leilighetene har egen veranda.

Utearealene består av en fin hage, platting, parkeringsplasser og en liten bod.

FAKTA

Byggeår: 1999

Antall plasser: 8

Antall årsverk: 10

Antall ansatte: 13

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, barne- og ungdomsarbeidere, hjelpepleier, studenter og assistenter

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Hannestadfjellet 1, 1715 Yven

HANNESTADFJELLET 4 BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Bygget består av 5 separate leiligheter og en servicebase. Det er felles stor gang/stue som er samlingspunkt i huset.

Beskrivelse av utearealet

Bofellesskapet ligger på en liten høyde med parkeringsplass på framsiden. På baksiden er det uteplass tilhørende hver leilighet, skjermet ned mot skogen, med plattinger og gressplen.

FAKTA

Byggeår: 1990

Antall plasser: 5

Antall årsverk: 11

Antall ansatte: 18

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, helsefagarbeidere og assistenter

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Hannestadfjellet 4, 1715 Yven

HOLTENGA BOFELLESSKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Holtenga bofellesskap ble bygget i 1990 og renoverert i 2018. Bygget består av fire separate leiligheter samt noe fellesareal og servicebase.

Beskrivelse av utearealet

Hver leilighet har egen veranda og det er felles hage.

FAKTA

Byggeår: 1990 (2018)

Antall plasser: 4

Antall årsverk: 15

Antall ansatte: 17

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, fagarbeidere og assistenter

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Holtenga 5 G, 1739 Borgenhaugen

KARL JOHANSGATE BOFELLESKAP 2.OG 3.ETG

KORT OM TILBUDET

Karl Johansgt bofelleskap driftes som to bofelleskap, et i hver etasje med noe ulik målgruppe. Bofellesskapene gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov. Bofelleskapet i 2. etg gir tjenester primært til unge med omfattende fysiske funksjonshemninger, mens 3. etg også gir tjenester innen rus og psykiatri.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Bofelleskapet har 12 separate leiligheter i tilknytning til fellesarealer og servicebase. Bofelleskapet ligger i en boligblokk med kommunal omsorgsboliger og private leiligheter.

Beskrivelse av utearealet

Bofelleskapet ligger sentralt i Sarpsborg sentrum. Hver leilighet har egen veranda og i tillegg er det en fellesveranda med utgang for rullestol.

FAKTA

Byggeår: 2003

Antall plasser: 12

Antall årsverk: 25

Antall ansatte: 50-60

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, sykepleier,
helsefagarbeider og
miljøterapeut.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapene tar imot
lærlinger, studenter og
utplasseringer når det er
mulighet for dette.



Karl Johansgate 1, 1706 Sarpsborg

KLØVNINGSTEN BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Kløvningsten bofelleskap er et nytt og moderne bygg som ble tatt i bruk i 2015, som består av 12 separate leiligheter, fellesareal og personalbase.

Beskrivelse av utearealet

Hver leilighet har eget uteområde, samt fellesareal.

FAKTA

Byggeår: 2015

Antall plasser: 12

Antall årsverk: 31

Antall ansatte: 45

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleiere, vernepleiere, fagarbeidere og assistenter

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Kløvningsten 20, 1739 Borgenhaugen

LUNSTIKKA BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Lunstikka bofelleskap er bygget i 1990 og ble ombygd og renoveret i 2018. Anlegget består av 10 separate leiligheter, fellesareal og personalbase.

Beskrivelse av utearealet

Hver leilighet har eget uteområde, samt noe felles grøntareal.

FAKTA

Byggeår: 1990 (2018)

Antall plasser: 10

Antall årsverk: 13,5

Antall ansatte: 10

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, fagarbeidere og assistenter

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Lunstikka 2, 1739 Borgenhaugen

MADAM ARNESENSVEI BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Bygget består av 9 separate leiligheter som alle ligger på ett plan. Leilighetene er bygd i livsløpstandard. Beboere leier sine leiligheter og alle har en bod knyttet til seg. Det er også knyttet privat parkering til 4 av leilighetene.

Det er 2 kontorer i bygget samt personalbase og felles stue.

Beskrivelse av utearealet

Leilighetene har sin egen uteplass/veranda inngjerdet. Fellesrommene har også utearealer knyttet til veranda. Det er lite innsyn fra hovedvei og opparbeidet gressplen ved alle uteplasser. Biloppstillingsplasser i begge ender av bygget til ansatte og besøkende.

FAKTA

Byggeår: 1999/2000

Antall plasser: 9

Antall årsverk: 23

Antall ansatte: 42

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, førskolelærer, omsorgsarbeidere, hjelpepleiere og assistenter.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Madam Arnesensvei 27-31, 1710 Sarpsborg

MYRVOLLVEIEN BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Bygget ble tatt i bruk i 1990 med fire leiligheter, utbygd i 2004 og ytterligere i 2009. Myrvollveien bofelleskap har i dag 13 separate leiligheter, fellesareal og personalbase.

Beskrivelse av utearealet

Hver leilighet har eget uteområde samt fellesareal.

FAKTA

Byggeår: 1990 (2004/2009)

Antall plasser: 13

Antall årsverk: 36

Antall ansatte: 60

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, ergoterapeut, fagarbeidere og assistenter.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Myrvoldveien 31 C, 1743 Klavestadhaugen

STENERØDHEIMEN BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Bofellesskapet er spesielt tilrettelagt for eldre personer.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Stenerødheimen bofellesskap er en eldre, en-etasjes trebygning som består av 13 separate leiligheter, fellesareal og personalbase.

Beskrivelse av utearealet

Stor felles veranda og grøntareal.

FAKTA

Byggeår: 1963

Antall plasser: 13

Antall årsverk: 15

Antall ansatte: 21

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, fagarbeidere og assistenter.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Skjebergveien 23, 1738 Borgenhaugen

TIBO BOFELLESKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser. Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Bofellesskapet har 4 separate leiligheter i tilknytning til servicebase med fellesareal. Bofellesskapet er i et borettslag med selveierleiligheter.

Beskrivelse av utearealet

Hver leilighet har egen veranda og det er felles hage.

FAKTA

Byggeår: 1995

Antall plasser: 4

Antall årsverk: 18

Antall ansatte: 36

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, lærer med spes ped, aktivitør, helsefagarbeidere og assistenter.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Borghildsgate 12, 1721 Sarpsborg

VÆRN BOFELLESSKAP

KORT OM TILBUDET

Bofellesskapet gir livslange tjenester til mennesker med varige bistandsbehov, primært med psykisk utviklingshemming med ulike tilleggsdiagnoser.

Tjenesten består i å tilrettelegge individuelle tjenester ut ifra individuelle vedtak.

Tjenestene skal bidra til at den enkelte kan leve og bo så selvstendig som mulig ut ifra de forutsetningene personen selv måtte ha. Være deltakende i eget liv og kunne oppleve å være et deltakende samfunnsmedlem på sine premisser.

Brukerne bor i egne leiligheter og mottar tjenester fra servicebasen.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Værn bofellesskap er et toppmoderne bygg som er oppført i massiv tre, en svært miljøvennlig byggemetode. Bygget ble tatt i bruk i 2019, og består av 12 separate leiligheter, fellesareal og personalbase fordelt på to etasjer.

Beskrivelse av utearealet

Bofellesskapet har flotte utearealer, med naturen i umiddelbar nærhet og gode tur muligheter.

FAKTA

Byggeår: 2019

Antall plasser: 12

Antall årsverk: 33

Antall ansatte: 52

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, fagarbeidere og assistenter.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofellesskapet tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Rokkeveien 47. 1743 Klavestadhaugen

BOLIGER FOR BARN



BOFELLESKAP FOR ENSLIG MINDREÅRIGE ASYLSØKERE

KORT OM TILBUDET

Det er etablert fire bofelleskap for enslige mindreårige asylsøkere i Sarpsborg. Boligene er delt i to team, Øst og Vest. Boligene i Vest ligger i nesleveien og klokkegårdsveien, mens boligene i Øst ligger i Brattveien og Ordfører Juul Olsensvei.

Tjenesten skal sikre at brukerne skal lære norsk språk, kultur og lære alt man trenger for å klare seg selv. Det er en målsetting om at alle skal fullføre videregående skole og bli godt integrerte innbyggere.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

- Nesleveien er en stor enebolig på Grålum i et etablert boligfelt. Eneboligen har stor kjeller og er innholdsrik. Her bor det 7 gutter i alderen 16-18 år.
- Klokkegårdsveien er et hus som består av to etg. Huset ligger rett ved Sparta amfi. Her bor det 5 gutter.
- Ordfører Juul Olsensvei er en enebolig på Klavestadhaugen i et etablert boligfelt. Eneboligen har to etg. og garasje. Her bor det 6 gutter i alderen 17-18 år.
- Brattveien er en eldre og romslig enebolig med to etg. full kjeller, loft og garasje. Her bor det 5 gutter i alderen 15-18 år.

FAKTA

Antall boliger: 4
Antall plasser: 23
Antall årsverk: 23
Antall ansatte: 34

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere,
barnevernspedagoger,
helsefagarbeidere, lærere,
barne- og ungdomsarbeidere og
assistenter.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Bofelleskapene tar imot
lærlinger, studenter og
utplasseringer når det er
mulighet for dette.

HOLLEBY AVLASTNING

KORT OM TILBUDET

Holleby er et avlastningstilbud til barn og unge med utviklingshemming, autisme og/eller ADHD etter vedtak.

Avlastning kan gjennomføres som døgn-, dag- eller kveldstiltak. Holleby tilbyr også SFO-tiltak etter endt skoledag for elever ved videregående skole.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Holleby er et eldre hus (tidligere grøndeskole) bygd i 1864 som er ombygd i seinere tid og sist i 2011. Bygget er tilknyttet brønnvann fra gårdsplassen.

Holleby har 5 avlastningsrom for overnatting samt felleslokaler som benyttes til dag- og kveldsavlastning og SFO etter endt skoledag. Det er også tilknyttet en personalbase.

Beskrivelse av utearealet

Holleby ligger omgitt av landbruksarealer, skog og gårdsbruk i Øvre Tune.

FAKTA

Byggeår: 1864 (2008/2011)

Antall plasser: 5 overnattingsplasser

Antall årsverk: 13

Antall ansatte: 26

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Vernepleiere, helsefagarbeidere, barne- og ungdomsarbeidere og studenter med helsefaglig utdanning.

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Holleby tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Hollebyveien 248, 1708 Sarpsborg

PRESTEKRAGEN AVLASTNING

KORT OM TILBUDET

Prestekragen gir avlastning til foreldre som har barn med somatiske funksjonsnedsettelse. Prestekragen vil i avlastningsperioden ivareta den daglige omsorgen.

Brukerne har moderate til alvorlige funksjonsnedsettelse.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

Boligen har 6 brukerrom med mulighet for overnatting. Boligen har 2 stuer som fellesareal, ett aktivitetsrom og ett sanse-rom.

Beskrivelse av utearealet

Liten «lekeplass» foran huset.

FAKTA

Byggeår: 2000

Antall plasser: 6

Antall årsverk: 25

Antall ansatte: 47

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleiere, vernepleiere, helsefagarbeidere og barne- og ungdomsarbeidere

Studenter, lærlinger og utplasseringer:

Prestekragen tar imot lærlinger, studenter og utplasseringer når det er mulighet for dette.



Råkilveien 34, 1710 Sarpsborg

RUS OG PSYKISK HELSE



BOLIGER TIL PERSONER MED RUS OG/ELLER PSYKISKE LIDELSER

KORT OM TILBUDET

Kommunen eier flere boliger som tilbys til personer med rus og/eller psykiske lidelser. Miljøarbeidertjenesten i Sarpsborg kommune følger opp brukerne i de ulike boligene. Ingen av boligene er heldøgnsbemannet med eget personell. Det ytes noe bistand fra hjemmetjenesten.

KORT OM BOLIGENE

- Stikkveien 26: 9 leiligheter. Bosatt mennesker med alvorlige psykiske problemer med behov for mange/mye og langvarige tjenester. Tildeles i samarbeid med Kompetansesenter rus og psykisk helse.
- Arnebergveien: 10 leiligheter. Bosatt mennesker med middels/store rusproblemer.
- Edonbakken: 8 leiligheter. Bosatt mennesker med rus og psykiske problemer med behov for langvarige tjenester. Tildeles i samarbeid med Kompetansesenter rus og psykisk helse.
- Edonbakken: 8 leiligheter. Bosatt mennesker med omfattende rusproblemer.
- Lundsvei: 5 leiligheter. Bosatt mennesker med omfattende rus/psyk. problemer. Tildeles i samarbeid med NAV, Kompetansesenter rus og psykisk helse og hjemmetjenesten.
- Sleggeveien: 8 leiligheter. Bosatt mennesker med i hovedsak psykiske problemer med behov for langvarige tjenester. Tildeles i samarbeid med Kompetansesenter rus og psykisk helse.
- Moduler på stadion, Opsund og Grålum: 10 leiligheter. Bosatt/ tiltenkt mennesker med omfattende rusproblemer og som har svekket boevne.

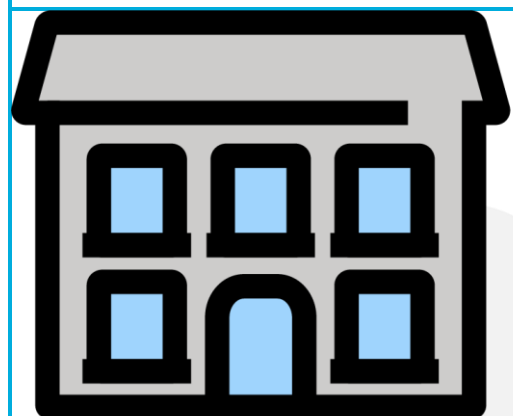
Kommunen leier inn ytterligere boliger ved behov

FAKTA

Kommunen har flere boliger til målgruppen. Disse er spredt på ulike steder i kommunen.

Kommunen første heldøgnsbemannet bolig for personer med rus og psykiske lidelser skal stå klar i Kirkeveien i 2022.

I tillegg har kommunen i samarbeid med Blå Kors om et heldøgnsbemannet botiltak ved Kulåssenteret (se egen foil).



KULÅSSENTERET – BLÅ KORS

KORT OM TILBUDET

Botiltaket i Kulåsgata 40 skal tilby innlosjering av bostedsløse etter oppdrag fra NAV Sarpsborg for i utgangspunktet inntil 3 mndr., hjemlet i lov om sosiale tjenester i NAV, § 27 om midlertidig husvære. Tiltaket skal så langt avtalte ressurser muliggjør det, bidra til rehabilitering av bostedsløse ved at den enkeltes forutsetning for å mestre egen bosituasjon bedres. I tillegg skal en egen seksjon med 4 leiligheter være forbeholdt en egen brukergruppe.

Botiltaket i Kulåsgata 44 og Enggata 43 skal tilby botrening for personer med rusproblemer og psykososiale vansker. Tiltaket er hjemlet etter kapitlene 3 og 4, og §§ 13 og 15 i lov om sosiale tjenester i NAV, samt helse- og omsorgslovens § 3-7. Siktemålet med tjenesten er å gjøre den enkelte best mulig i stand til å klare seg i egen leilighet og bidra til rehabilitering ved at den enkeltes forutsetning for å mestre egen bosituasjon bedres.

Alle tiltakene skal utvikles som en del av en helhetlig og sammenhengende tiltakskjede.

KORT OM ANLEGGET / BYGGET

- Botrening i Kulås gata 44 for 18 leiligheter fordelt i 2 seksjoner
- Botrening i Enggata 43, 4 leiligheter
- Botrening i Kulåsgata 40, 4 leiligheter (ungdom)
- Botilbud i Kulåsgata 40 for 15 leiligheter

Beskrivelse av utearealet

Noe gressareal. Fortau og gater på flere sider av bygningen.

FAKTA

Byggeår: 1980

Antall plasser: 37

Antall årsverk: 10,2

Antall ansatte: 11

BEMANNING

Kompetanse blant ansatte(formell):

Sykepleier, sosionomer, barnevernspedagog, psykiatrisk hjelpepleier, omsorgsarbeider og ufaglærte

Antall studenter, lærlinger og utplasseringer:

Våren 2019 er 4 sykepleierstudenter utplassert



Kulåsgata 44, 1721 Sarpsborg

KOMMUNALE BOLIGER



KOMMUNALE BOLIGER

KORT OM TILBUDET

Personer som ikke kan skaffe seg bolig på grunn av helsemessige eller sosiale problemer eller økonomi, kan søke om å leie en kommunal bolig eller en tilrettelagt bolig.

FYSISK TILRETTELAGT BOLIG

Sarpsborg kommune disponerer mange fysisk tilrettelagte boliger som tildeles personer som grunnet funksjonsnedsettelse ikke lengere kan bo i sin egen bolig, og det heller ikke er mulighet for tilrettelegging i boligen. Det vurderes ved søknadstidspunktet om det er mulighet for kjøp av egen bolig, enten via kommunal tildelingsrett i samarbeid med SOBBL eller på det private markedet.

Kommunen disponerer i overkant av 400 tilrettelagte boliger. Omtrent halvparten av disse er borettslagsleiligheter med innskudd, mens resterende boliger leies.

ORDINÆR KOMMUNAL BOLIG

I hovedsak ment for de som er, eller er i ferd med å bli uten egnet bolig, og som ikke selv klarer å finne bolig på det private leiemarkedet. Det kan være grunnet fengsel/behandling, økonomi, rus, psykiatri og store familier samt vanskeligstilt ungdom. Er i hovedsak ment for å være en midlertidig bistand med en leieavtale på 3 år. Det gis oppfølging fra boligkontakter med tanke på veien videre ut til enten leie av annen bolig eller kjøp av bolig.

Det er enkelte vilkår som må oppfylles for å få kunne kvalifisere for kommunal bolig:

- Du må være over 18 år, ha lovlig opphold i Norge og ha bodd i Sarpsborg det siste året
- Du må være, eller være i ferd med å bli uten egnet bolig
- Du må være i stand til å kunne mestre bosituasjonen evt. ved hjelp av botrening eller andre oppfølgningstiltak
- Du kan ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør deg i stand til å skaffe en bolig selv

FAKTA

Antall ordinære boliger: 272

Antall tilrettelagte boliger: 403

- Leie: 210
- Eie: 193

Sarpsborg kommune disponerer boliger i store deler av kommunen.

«Fra 168 bostedsløse i 2011, til nesten ingen i dag»



► Tilstandsanalyse - Tingvollheimen



Norconsult har på oppdrag fra Sarpsborg kommune gjennomført og utarbeidet en flerfaglig tilstandsanalyse på Tingvoll sykehjem, Sarpsborg kommune. Befaringen ble utført 2019-06-04.

Rapporten omhandler byggtekniske forhold, ikke utomhus eller brannteknikk. Viser til brannrapport hvor avvik skal være lukket i 2010.

Overordnet informasjon	
Oppdrag	Tingvoll
Gnr./Bnr.:	2065/3
Emne	Tilstandsanalyse
Rapport:	Flerfaglig tilstandsanalyse
Oppdragsgiver:	Sarpsborg kommune
Dato:	2019-06-04
Oppdrag -/ Rapport nr.:	5193752 – RA_Tilstand_Tingvoll
Tilgjengelighet:	Åpen

J01	2019-07-01	For kommentarer	ThoGu	Wium	Wium
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Sammendrag/konklusjon

Befaringen:
Befaringen av bygget med Jan Erik Koldingsnes, Hasse Lundgren og Kristian Slaen, med flere.
Generell beskrivelse:
Norconsult anbefaler å sanere avdeling A, B, C og D. Dette begrunnes med manglende korridorbredde, dørbredder og himlingshøyder. Fysiske forhold gjør byggene uegnet som sykehjem. Det er gjennomført en mer grundig tilstandsvurdering som kun omfatter avdeling E og F.
Byggeteknisk:
Noe manglende vedlikehold, klimaskallet er tilfredsstillende ved at takstein er rengjort og en del vinduer er byttet.
Sanitær- og varmeanlegg:
Alle anlegg nærmer seg eller eldre enn teknisk levetid.
Ventilasjon:
Alle anlegg nærmer seg eller eldre enn teknisk levetid.
Elektroanlegg:
Ny hoved tavle og nødstrøms anlegg i nytt bygg (utenfor selve sykehjemmet) muliggjør delvis riving. Viser til EL-kontroll rapport fra 2016 med mange avvik. Nye rapport skal foreligge i 2019. Rapport fra 2016 er vedlagt.
Status forskriftskrav:
Ingen bygg tilfredsstiller TEK17 og ingen baderom tilfredsstiller Husbankens krav. Badetom i E og F avdelingene tilfredsstiller minimumsmål oppgitt i TEK17.
Registreringer fra drift:
Dokumentasjon: Tegninger, brannrapport datert 2008 og 2009 og EVR EI-tilsyn 2016

Sarpsborg kommune vil på grunnlag av tilstandsrapport gjennomføre et mulighetsstudie høsten 2019. Vårt estimat på rehabilitering av E- og F-fløy samt kjøkken vil da måtte vurderes mer i detalj.

2 Kostnadsvurdering:

Post	Kapitel	Strakstiltak	Anbefalte tiltak	Undersøkelser
20	Bygget*	Kr. 280 000,-	Kr. 65 350 000,-	
30	VVS-teknisk	Kr. 1 600 000,-	Kr. 950 000,-	
40	El-teknisk	Kr. 850 000,-	Kr. 0,-	Må undersøkes nærmere, se rapport
50	Tele-teknisk		Kr. 270 000,-	
	Sum eks. mva.	Kr. 2 730 000,-	Kr. 66 570 000,-	
	Merverdiavgift 25 %	Kr. 682 500,-	Kr. 16 642 500,-	
	Sum inkl. mva. (avrundet)	Kr. 3 412 500,-	Kr. 83 212 500,-	

*(1 800 m² 1. etasje og 850 m² i sokkel/kjøkken + 350 m² i fellesbygg)

Med strakstiltak menes tiltak som kan knyttes opp mot avvik fra myndighetskrav, samt evt. forhold som kan ha innvirkning på personsikkerhet. Strakstiltak vil også kunne innbefatte pålegg fra offentlige myndigheter. Strakstiltak må gjennomføres snarest og senest innen ett år.

Med anbefalte tiltak menes tiltak som kommer i tillegg til de som er angitt under strakstiltak TG3 og som kan forventes å inntreffe i løpet av en 5-10 års periode.

Med Undersøkelser* menes kostnader for videre undersøkelser. Det ble under befaringen avdekket avvik hvor årsak og omfang ikke kan påvises med analysenivå 1. etter Norsk Standard. Dette gjelder der tilstandsgard merkes med *.

3 Husbankens krav pr. mars 2019

Husbankens minimumsmål er summen av følgende:

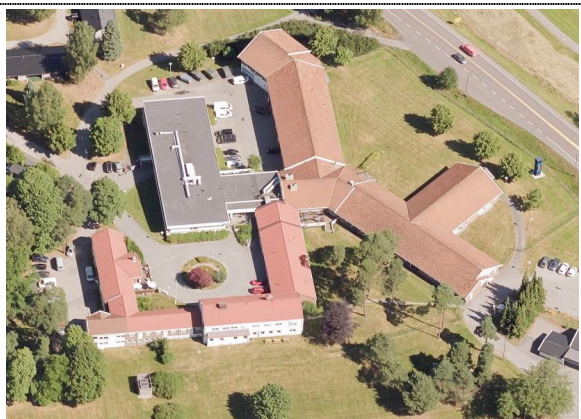
- Krav i byggt teknisk forskrift (TEK) gjelder for all prosjektering. Husbanken forutsetter at alle prosjekter tilfredsstiller disse kravene. Kommunen har ansvar for at regelverk følges inkludert eventuelle dispensasjoner.
- Krav i "Norsk standard for universell utforming for boliger" (NS 11001 – del 2) gjelder for prosjektering av den delen av bygget som er planlagt for beboere.
- Krav fra Arbeidstilsynet gjelder helseinstitusjoner. Med helseinstitusjon mener Arbeidstilsynet sykehus, sykehjem, omsorgsboliger og andre pleie- og rehabiliteringsinstitusjoner. Omsorgsboliger og sykehjem er en blanding av private boliger og arbeidsplasser for arbeidstakere som utfører tjenester, hjelp, omsorg eller pleie. Se Arbeidsmiljø i helseinstitusjon. Husbankens dimensjoneringsgrunnlag er basert på Arbeidstilsynets krav.
- Krav til risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav i alle omsorgstilbud inkludert dagaktivitetssenter.
- Tilrettelegging for tilkobling og montering av velferdsteknologi.

Figur 1 [<https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/veileder-for-lokalisering-og-utforming-av-omsorgsbygg/5-dimensjoneringsgrunnlag>, 2019-06-11 kl.10.30]

For Tingvollheimen:

- Det er 37 baderom og flertall av disse tilfredsstiller minimumsmål i TEK17, men ikke Husbankens krav.
- Kravene til ventilasjon er ikke tilfredsstilt
- Branntekniske krav må gjennomgås, dette er ikke en del av Norconsult sitt oppdrag, avvik funnet på befaring.
- Tekniske krav til U-verdi (Isolasjon og varmetap) er ikke iht. TEK17
- Avdeling A, B, C og D har lav himlingshøyde og smale korridor- og dørbredde så ombygning er ikke å anbefale.

4 Tilstandsvurderingen

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
20	Bygnings generelt			
	Bygningsmassen er fra 1920 til 1991			
				
	Bygningsmassen er fra 1920 til 1975	2	Rive 1920 – 1975 bygg Avdeling A, B, C og D.	(1000 kr. x m2) = 1000 kr x 3950 m2= Kr. 3 950 000,-
	Bygningsmassen 1991, beholdes og rehabiliteres (avdeling E og F). Rehabiliteringen er grovt omtalt til kr. 17 500,- /m2 av areal som skal beholdes.	2	Rehabilitere 3200 m2. Areal av E og F samt kjøkken og nytt mellom bygg er estimert til 3200 m2.	(17500 kr. x m2) = 17500 x 3200 m2= Kr. 56 350 000,-
21	Grunn og fundamenter	1		
217	Drenering	1		
22	Bæresystemer	1		
234	Vinduer, dører.	1		
	Vinduer og dører er eldre enn tilnærmet teknisk levetid.	2	Må byttes de neste 5 – 10 år.	Kr. 2 200 000,-
			Noen nye kortlesere montert for skallsikring.	
235	Utvendig kledning og overflater	1		
24	Innervegger			

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
	Manglende vedlikehold	2	Males	Kr. 950 000,-
				
242	Innervegger bad	3	Vannskader	R.S. Kr. 100 000,-
244	Dører			
	Skyvedør er tung og krever vedlikehold	3	Skifte dørblad	(stk, x antall rom) = Kr. 5 000,- x 36 rom= 180 000,-
				

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
255	Gulvoverflater.			
	Gulvbelegg	2	Vurdere bytting. Riper i overflate og skader ved dørstokk	(600 kr./m ² x A=1800 m ²) = Kr. 1 100 000,-
				
257	Systemhimling			
	Systemhimling i korridor og på kjøkken	2	Rive, montere ny 60cm x 60cm systemhimling	(300 kr./m ² x A) = Kr. 800 000,-
				
262	Taktekking	1		
30	VVS installasjoner generelt			
310	Sanitæranlegg generelt			
	Rørøpplagg og vannlås	2	Krever vedlikehold, men er tilrettelagt med ballofix ventil	Kr. 300 000,-
				

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
311	Bunnledninger for sanitære installasjoner	1		
312	Ledningsnett for sanitære installasjoner	1		
314	Armaturer for sanitære installasjoner			
	Armatyr kan enkelt byttes ut.	2	Plastslanger og dusjhoder av billigtype bør byttes ut.	Kr. 300 000,-
				
315	Utstyr for sanitærinstallasjoner	1		
316	Isolasjon av sanitærinstallasjoner	1		
320	Varmeanlegg generelt.	1		
321	Bunnledninger for varme installasjoner	1		
322	Ledningsnett	1		
324 / 325	Armaturer og utstyr for varmeinstallasjoner	1		
326	Isolasjon	2		Kr. 50 000,-
33	Brannslukkingsanlegg generelt			
	Sprinkleranlegget dekker kun et mindre areal i bygget.	3	Bygget må fullsprinkles og merkes. Det må være sprinklerkiler tilgjengelig.	Kr. 1 400 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
34	Gass- og trykkluftanlegg generelt	-		
35	Prosesskjøling generelt	-		
36	Luftbehandling generelt			
	Ventilasjonsaggregat nærmer seg teknisk levetid.	2	Forleng levetid 10 – 15 år	Kr. 50 000,-
	Produksjonskjøkken - Kjøling på kjøkkenet er ute av drift	3	Må utbedres i 2019	Kr. 200 000,-
362	Kanalnett for luftbehandling			
	Renhold av kanaler, dokumentasjon?	2	Må gjennomføres	Kr. 100 000,-
364	Utstyr for luftfordeling	1		
365	Utstyr for luftbehandling	1		
366	Isolasjon av installasjon for luftbehandling	1		
37	Komfortkjøling generelt	1		
38	Vannbehandling generelt	1		
	Planlagt installert legionella sikring	2	Anbefaler nytt anlegg, for sikre vannforsyning	Kr. 150 000,-
40	Elkraft generelt			
41	Basisinstallasjoner for elkraft	2		
42	Høyspent forsyning	2		

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
43	Lavspent forsyning	2		
44	Lys	2		
442	Belysningsutstyr			
	Belysning i fellesareal	3	Bytte armaturer, til led	Kr. 850 000,-
				
45	El-varme	1		
	Antar varmekabel i bad har en holdbarhet på 15-20 år til.			
46	Reservekraft	1		
50	Tele og automatisering			
51	Basisinstallasjoner for tele og automatisering	UI		
52	Integrert kommunikasjonsanlegg	UI		
54	Alarmanlegg			
	Usikker på alder på El-tekn anlegg	2	Må undersøkes	Kr. 70 000,-
				
56	Automatisering	1		
	Kun internt-anlegg som ikke er koblet opp mot et sentralt SD-anlegg.	2	Må vurderes kost/nytte	Kr. 200 000,-
62	Heiser	IU		
	Heis må undersøkes			

5 Tilstandsgrader

Tabell 2 – Tilstandsgrader

Betegnelse på tilstandsgrad, TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Betydning/beskrivelse ^a
TG 0	Ingen avvik	- tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	- byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt; eller - avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.
TG 2	Vesentlig avvik	- byggverket eller delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak; eller - mangel på vesentlig dokumentasjon; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - det er mangelfullt eller feil utført; eller - det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	- byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller - behov for strakstiltak. Fare for liv og helse.
TGIU	Ikke undersøkt	- delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse samtidig som mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.
^a Ikke uttømmende. Se [8] og [40] for eksempler.		

Figur 2 - NS 3424:2012

► Tilstandsanalyse - Kurland sykehjem (Sarpsborg sykehjem)



Norconsult har på oppdrag fra Sarpsborg kommune gjennomført og utarbeidet en flerfaglig tilstandsanalyse på Kurland sykehjem, Sarpsborg kommune. Befaringen ble utført 2019-06-05.

Rapporten omhandler byggetekniske forhold, ikke utomhus eller brannteknikk. Viser til brannrapport hvor avvik skal være lukket i 2011.

Overordnet informasjon	
Oppdrag	Kurland
Gnr.:/Bnr.:	1/4213
Emne	Tilstandsanalyse
Rapport:	Flerfaglig tilstandsanalyse
Oppdragsgiver:	Sarpsborg kommune
Dato:	2019-06-05
Oppdrag -/ Rapport nr.:	5193752 – RA_Tilstand_Kurland
Tilgjengelighet:	Åpen

J01	2019-07-01	For kommentarer	ThoGu	Wium	Wium
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier

1 Sammendrag

Befaringen:
Befaringen av bygget ble gjennomført med Runar Bill, dato 2019-06-05.
Generell beskrivelse:
Norconsult anbefaler gradvis rehabilitering men presiserer husbankens krav ikke er mulig å oppfylle på flere områder.
Byggeteknisk:
Noe manglende vedlikehold, klimaskallet er tilfredsstillende ved at tak er rehabilitert. Vinduer og dører er eldre enn teknisk levetid. Det ble opplyst i møtet 2019-06-27 at fasader av frilagt betong var rehabilitert for mer enn 10 MNOK i ca. år 2016.
Sanitær- og varmeanlegg:
Alle anlegg nærmer seg, eller er eldre enn teknisk levetid. Sanitæranlegg er kritisk dårlig ved at hovedstammene/soilrør kun er skiftet i ca. 1/3 av bygget. Det er fare for større vannskader i resterende del av bygget. Varmeanlegget må også skiftes.
Ventilasjon:
Alle anlegg er eldre enn teknisk levetid, med unntak av svømmebasseng. Det er planlagt å bytte ut ventilasjonsaggregater og styring i år 2020 alternativt 2021.
Elektroanlegg:
Viser til EL-kontroll rapport. Det er nytt nødstrømsaggregat og ny hovedtavle.
Status forskriftskrav:
Ingen bygg tilfredsstiller TEK17
Husbankens krav:
Ingen bygg tilfredsstiller Husbankens krav
Registreringer fra drift:
Dokumentasjon:
Brannrapport 30.10.2008, tegninger og el kontroll samt utfylt sjekkliste.

Norconsult har kun hatt fokus på bygningsdeler som har tilstandsgrad 2 eller 3. Generelt er byggene tilfredsstillende vedlikeholdt og driftspersonale ser ut til å ha god kompetanse.

2 Kostnadsvurdering:

Post	Kapitel	Strakstiltak	Anbefalte tiltak	Undersøkelser
20	Bygget	Kr. 500 000,-	Kr. 8 745 000,-	
30	VVS-teknisk	Kr. 16 336 000,-	Kr. 18 855 000,-	
40	El-teknisk	-	Kr. 9 314 000,-	
50	Tele-teknisk	Kr. 200 000,-	-	
	Sum eks. mva.	Kr. 17 036 000,-	Kr. 36 914 000,-	
	Merverdiavgift 25 %	Kr. 4 259 000,-	Kr. 9 228 500,-	
	Sum inkl. mva. (avrundet)	Kr. 21 295 000,-	Kr. 46 142 500,-	

Med strakstiltak menes tiltak som kan knyttes opp mot avvik fra myndighetskrav, samt evt. forhold som kan ha innvirkning på personsikkerhet. Strakstiltak vil også kunne innbefatte pålegg fra offentlige myndigheter. Strakstiltak må gjennomføres snarest og senest innen ett år.

Med anbefalte tiltak menes tiltak som kommer i tillegg til de som er angitt under strakstiltak og som kan forventes å inntreffe i løpet av en 5-10 års periode.

Med Undersøkelser* menes kostnader for videre undersøkelser. Det ble under befaringen avdekket avvik hvor årsak og omfang ikke kan påvises med analysenivå 1 – 2. Dette gjelder der tilstandsgard merkes med *.

3 Husbankens krav pr. mars 2019

Husbankens minimumsmål er summen av følgende:

- Krav i byggt teknisk forskrift (TEK) gjelder for all prosjektering. Husbanken forutsetter at alle prosjekter tilfredsstiller disse kravene. Kommunen har ansvar for at regelverk følges inkludert eventuelle dispensasjoner.
- Krav i "Norsk standard for universell utforming for boliger" (NS 11001 – del 2) gjelder for prosjektering av den delen av bygget som er planlagt for beboere.
- Krav fra Arbeidstilsynet gjelder helseinstitusjoner. Med helseinstitusjon mener Arbeidstilsynet sykehus, sykehjem, omsorgsboliger og andre pleie- og rehabiliteringsinstitusjoner. Omsorgsboliger og sykehjem er en blanding av private boliger og arbeidsplasser for arbeidstakere som utfører tjenester, hjelp, omsorg eller pleie. Se Arbeidsmiljø i helseinstitusjon. Husbankens dimensjoneringsgrunnlag er basert på Arbeidstilsynets krav.
- Krav til risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav i alle omsorgstilbud inkludert dagaktivitetssenter.
- Tilrettelegging for tilkobling og montering av velferdsteknologi.

Figur 1 [<https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/veileder-for-lokalisering-og-utforming-av-omsorgsbygg/5-dimensjoneringsgrunnlag>, 2019-06-11 kl.10.30]

For Kurland sykehjem:

- Det er kun 8 beboerrom som tilfredsstiller husbankens krav til areal for baderom og oppholdsrom. Resterende beboerrom ca. 102 tilfredsstiller ikke Husbankens krav.
- Kravene til ventilasjon er ikke tilfredsstilt
- Branntekniske krav er ikke tilfredsstilt
- Tekniske krav til U-verdi (Isolasjon og varmetap) er ikke iht. TEK17

4 Tilstandsvurderingen

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
20	Bygnings generelt			
	Byggeår 1974, få endringer	2	Rehabilitere	
				
21	Grunn og fundamenter			
216	Peling og direkte fundering			
	Støttemur direkte fundamentert, og bygget er pelefundamentert. Bilde viser ca. 20 mm setning på støttemur, som ikke er pelefundamentert	2	-	-
				
217	Drenering			
	Svikt i drenering, og vann kommer inn i bygget	2	Drene rundt deler av bygget	Kr. 220 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
23	Yttervegger			
231	Bærende yttervegger			
	Fri lagt betong med singel som faller av fasade, enkelte steder.	3	Skjermtak over uteplasser	Kr. 200 000,-
				
	Vann trenger inn i vegg, og vegg må utbedres	2	Se drenering	-
				

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
233	Glassfasader			
	Sprekk i glass, kostnader er inkludert i post 234.	2	Må byttes	Kr. 0,-
				
234	Vinduer, dører og porter			
	Vinduer må byttes	2	Må byttes	Kr. 4 500 000,-
				
237	Solavskjerming			
	Se bilde over. Delvis ødelagte skjermer og manuelle sveiver, lite hensiktsmessig.	2	Byttes til screens med automatisk styring	Kr. 600 000,-
24	Innervegger			
242	Innvendige vegger			
	Skadet kledning på vegg flere steder.	2	Montere beskyttelse på utvalgte steder.	Kr. 100 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
244	Vinduer, dører og porter			
	Skadet skyvedør, nødvendig med stor åpningskraft.	3	Byttes fortløpende	Kr. 50 000,-
				
244	Innvendige dører			
	Gamle dører er slitte	2	Byttes fortløpende	Kr. 2 400 000,-
				
246	Kledning og overflate			

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
	Noe manglende vedlikehold.	2	Vedlikehold panel	Kr. 100 000,-
				
25	Dekker			
252	Golv på grunn			
	Setninger i golv og utførelsesfeil med at tre list har blitt liggende i golvstøpen	2	Støpe nytt golv, etter drenering er utført.	Kr. 200 000,-
				
255	Golvoverflater			
	Golvbelegg løsner fra kjellergulv grunnet fukt fra grunnen	2	Overvåkes og periodisk vedlikehold	Kr. 100 000,-

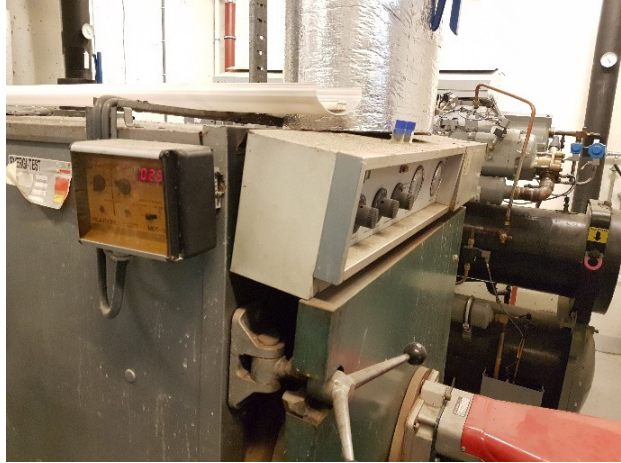
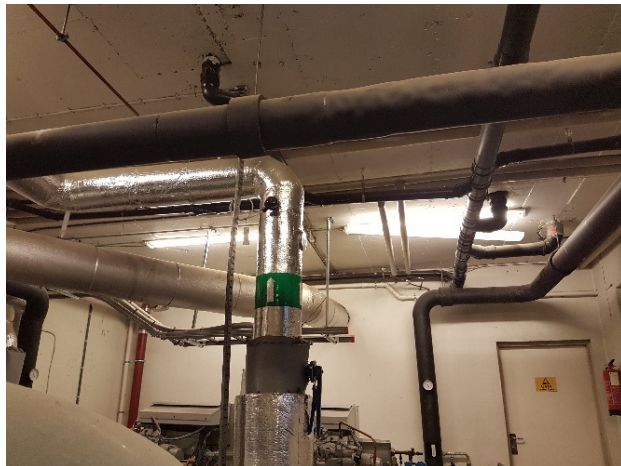
Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
257	Systemhimling			
	Morsrom må rehabiliteres	3	Overflater behandles og spillvannsrør tettes/fjernes.	Kr. 250 000,-
				
257	Systemhimling			
	Stålhimling i felles areal bør byttes grunnet tilgang og estetikk, samt tilpasning til standard LED-belysning	2	Systemhimling (60cmx60cm), antar 500 m².	Kr. 125 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
28	Trapper, balkonger og o.l.			
284	Balkonger			
	Fukt trenger inn da golvbelegg ikke er tett	2	Må utbedres	Kr. 100 000,-
				
30	VVS installasjoner			
31	Sanitær			
311	Bunnledninger sanitærinstallasjoner			
	Bunnledninger er skadet grunnet setninger og mulig korrosjonsskader	2	Byttes ut under hele bygget. frem til kommunalt nett.	Kr. 2 000 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
312	Ledningsnett			
	Store korrosjonsskader på alle føringer fra 1974.	3	Ledninger må byttes	Kr. 6 436 300,-
			Pris (1120 kr/m ²) x 8620 x 2/3 = Se bygningsmessige VVS 39	
315	Utstyr for sanitærinstallasjoner	1		
	Ingen bad er eldre enn 15 år, det har vært fortløpende opprusting av ca. 6 og 6 stk. bad årlig.			

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
316	Isolasjon av sanitærinstallasjoner			
	Cellegummi skal kun brukes på kalderør, ikke vv-rør	2	Bytte isolasjon	Kr. 200 000,-
				
32	Varme			
322	Ledningsnett for varmeinstallasjoner			
	Stor fare for lekkasje, grunnet alder på stålrør	3	Må byttes	Kr. 2 000 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
324	Armatur for varmeinstallasjoner			
	Det fremgår av bilde at det er byttet både el-kjel og armaturer. Anlegget ser ikke til å være innregulert.	2	Innreguleres	Kr. 50 000,-
				
325	Utstyr for varmeinstallasjoner			
	Oljekjel eldre enn 40 år, dårlig tilstand.	3	Ny biokjel	Kr. 200 000,-

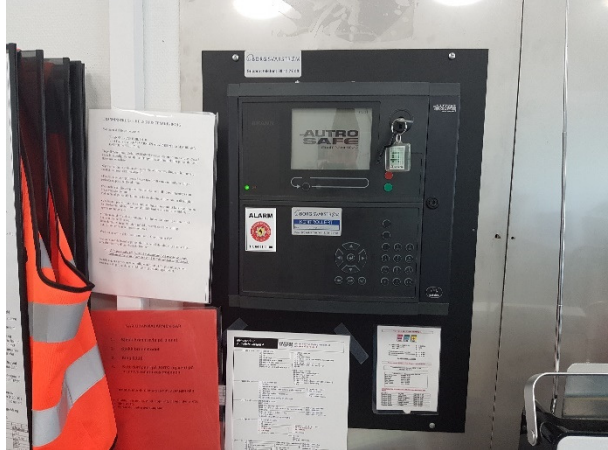
Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
326	Isolasjon			
	Feil bruk av cellegummi på varmerør, usikkert omfang.	2	Byttes	Kr. 200 000,-
				
33	Brannslukkeing			
332	Sprinkleranlegg			
3322	Ledningsnett for brannslukking (+3325)			
	Ledningsnett og sprinklerhode antas fra byggeår dvs. nesten 50 år gammelt. (VTEK17).	3	Bygg må fullsprinkles	Kr. 4 000 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
3325	Utstyr for brannslukking med sprinkler			
	Forutsetter at anlegget er godkjent, som beskrevet i Plania (FDV-system).			
				
36	Luftbehandling			
362	Kanalnett for luftbehandling			
	Anlegg fra byggeår gir ikke tilfredsstillende luftmengder, etter dagens krav.	2	Nytt kanalnett priset under 365. NB! Nytt kanalnett krever ny himling i hele bygget. Ikke inkludert i prisoverslag her.	Kr. 0,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
365	Utstyr for luftbehandling			
	Med unntak av nytt anlegg for svømmehall (2007), er alle ventilasjonsanlegg eldre enn teknisk levetid.	2	Nytt ventilasjonsanlegg med føringsveier	Kr. 12 705 000,-
				
37	Komfortkjøling			
375	Utstyr for komfortkjøling			
	Kompressor for kjøling? Tilstand må kontrolleres og undersøkes.	3	Reparasjon av lekkasje.	Kr. 50 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
38	Vannbehandling			
381	System for rensing av forbruksvann			
	Ikke tilfredsstillende	3	Nytt anlegg	Kr. 150 000,-
				
383	System for rensing av svømmebasseng	2		
	Renseanlegget ser ut til å være av nyere dato, men mangler automatisk klor påfylling.	2	Anbefaler automatisk klor påfylling for å ivareta HMS-krav	Kr. 200 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
39	Bygningmessig VVS	3		Kr. 3 500 000,-
	Ca. 70 bad må utbedres på grunn av bytting av soilrør		70 bad x 50 000,-	
40	El-kraft			
40	Viser til vedlegg fra El-tilsyn.	1		
41	Basis installasjoner			
42	Høyspent			
43	Lavspent	2	800 kr/m ² x 8620 m ² /2 =	Kr. 6 896 000,-
44	Belysning	2	890 kr/m ² x 8620 m ² /4 =	Kr. 1 918 000,-
442				
45	El varme			
46	Reservekraft	1		
50	IKT-			
51	Basis installasjoner			
52	Integrert kommunikasjon			
54	Alarm og signal systemer			
542	Brannalarmanlegg			
	Viser til Plania om regelmessig kontroll, etter forsikringskrav.	?	Må undersøkes nærmere	

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
56	Automatisering			
563	Lokale automatisering			
	Anlegget er ikke tilkoblet sentralt SD-anlegg, men fungerer lokalt	2	Byttes ifb. Nytt ventilasjonsanlegg og nytt varmesystem.	Kr. 500 000,-
				
60	Andre installasjoner			
62	Person og varetransport			
621	Heis			
	Heis er byttet, men har driftsmessige problemer	3	Ny styring?	Kr. 200 000,-

5 Tilstandsgrader

Tabell 2 – Tilstandsgrader

Betegnelse på tilstandsgrad, TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Betydning/beskrivelse ^a
TG 0	Ingen avvik	- tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	- byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt; eller - avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.
TG 2	Vesentlig avvik	- byggverket eller delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak; eller - mangel på vesentlig dokumentasjon; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - det er mangelfullt eller feil utført; eller - det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	- byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller - behov for strakstiltak. Fare for liv og helse.
TGIU	Ikke undersøkt	- delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse samtidig som mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.
^a Ikke uttømmende. Se [8] og [40] for eksempler.		

Figur 2 - NS 3424:2012

► Tilstandsanalyse - Haugvoll service og bosenter



Norconsult har på oppdrag fra Sarpsborg kommune gjennomført og utarbeidet en flerfaglig tilstandsanalyse på Haugvoll service og bosenter, i Sarpsborg kommune. Befaringen utført 2019-06-11.

Rapporten omhandler byggetekniske forhold, ikke utomhus eller brannteknikk. Viser til brannrapport hvor avvik skal være lukket i 2011.

Overordnet informasjon	
Oppdrag	Haugvoll service senter og boenheter
Gnr./Bnr.:	1041/111
Emne	Tilstandsanalyse
Rapport:	Flerfaglig tilstandsanalyse
Oppdragsgiver:	Sarpsborg kommune
Dato:	2019-06-11
Oppdrag -/ Rapport nr.:	5193752 – RA_Tilstand_Haugvoll
Tilgjengelighet:	Åpen

J01	2019-07-01	For kommentarer	ThoGu	Wium	Wium
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier

1 Sammendrag

Befaringen:
Befaringen av bygget ble gjennomført med Sjur Økland, dato 2019-06-11
Generell beskrivelse:
Norconsult anbefaler gradvis rehabilitering, men presiserer at husbankens krav ikke er mulig å oppfylle på flere områder.
Byggeteknisk:
Noe manglende vedlikehold, klimaskallet er tilfredsstillende. Vinduer og dører er eldre enn teknisk levetid.
Sanitær- og varmeanlegg:
Alle anlegg nærmer seg eller er eldre enn teknisk alder, men godt vedlikehold vil gi forlenget levetid.
Ventilasjon:
Alle anlegg er eldre enn teknisk levetid, men godt planlagt vedlikehold vil kunne øke levetiden. Det er behov for automatikk for styring av anleggene.
Elektroanlegg:
Det er behov for automatikk for å kunne styre el-forbruket i fellesarealene. Vi ble ikke forelagt noe el-kontroll av anleggene
Status forskriftskrav:
Ingen bygg tilfredsstiller TEK17
Status Husbank krav:
Ingen bygg tilfredsstiller Husbankens krav
Registreringer fra drift:
Dokumentasjon:
Brannrapport datert 11.05.2009, tegninger, inneklima rapport og utkast til tilstandsrapport fra 2017.

Norconsult har kun hatt fokus på bygningsdeler som har tilstandsgrad 2 eller 3. Generelt er byggene tilfredsstillende vedlikeholdt og driftspersonale ser ut til å ha god kompetanse.

2 Kostnadsvurdering:

Post	Kapitel	Strakstiltak	Anbefalte tiltak	Undersøkelser
20	Bygget	-	Kr. 4 340 000,-	
30	VVS-teknisk	Kr. 1 550 000,-	Kr. 460 000,-	
40	El-teknisk	Kr. 10 000,-	Kr. 150 000,-	
50	Tele-teknisk		Kr. 15 000,-	
	Sum eks. mva.	Kr. 1 560 000,-	Kr. 4 965 000,-	
	Merverdiavgift 25 %	Kr. 390 000,-	Kr. 1 241 000,-	
	Sum inkl. mva. (avrundet)	Kr. 1 950 000,-	Kr. 6 206 000,-	

Med strakstiltak menes tiltak som kan knyttes opp mot avvik fra myndighetskrav, samt evt. forhold som kan ha innvirkning på personsikkerhet. Strakstiltak vil også kunne innbefatte pålegg fra offentlige myndigheter. Strakstiltak må gjennomføres snarest og senest innen ett år etter Norconsult sin vurdering.

Med anbefalte tiltak menes tiltak som kommer i tillegg til de som er angitt under strakstiltak og som kan forventes å inntreffe i løpet av en 5 til 10 års periode.

Med Undersøkelser* menes kostnader for videre undersøkelser. Det ble under befaringen avdekket avvik hvor årsak og omfang ikke kan påvises med analysenivå 1. Dette gjelder der tilstandsgard merkes med *.

3 Husbankens krav pr. mars 2019

Husbankens minimumsmål er summen av følgende:

- Krav i byggteknisk forskrift (TEK) gjelder for all prosjektering. Husbanken forutsetter at alle prosjekter tilfredsstiller disse kravene. Kommunen har ansvar for at regelverk følges inkludert eventuelle dispensasjoner.
- Krav i "Norsk standard for universell utforming for boliger " (NS 11001 – del 2) gjelder for prosjektering av den delen av bygget som er planlagt for beboere.
- Krav fra Arbeidstilsynet gjelder helseinstitusjoner. Med helseinstitusjon mener Arbeidstilsynet sykehus, sykehjem, omsorgsboliger og andre pleie- og rehabiliteringsinstitusjoner. Omsorgsboliger og sykehjem er en blanding av private boliger og arbeidsplasser for arbeidstakere som utfører tjenester, hjelp, omsorg eller pleie. Se Arbeidsmiljø i helseinstitusjon. Husbankens dimensjoneringsgrunnlag er basert på Arbeidstilsynets krav.
- Krav til risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav i alle omsorgstilbud inkludert dagaktivitetssenter.
- Tilrettelegging for tilkobling og montering av velferdsteknologi.

Figur 1 [<https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/veileder-for-lokalisering-og-utforming-av-omsorgsbygg/5-dimensjoneringsgrunnlag>, 2019-06-11 kl.10.30]

For Haugvoll sykehjem:

- Beboerrom tilfredsstiller ikke Husbankens krav til areal for baderom.
- Kravene til ventilasjon er ikke tilfredsstilt for leilighetene ved at det kun avtrekk.
- Branntekniske krav må gjennomgås, dette er ikke en del av Norconsult sitt oppdrag, avvik funnet på befaring. Vår anbefaling er bygget sprinkles for å øke personsikkerheten.
- Tekniske krav til U-verdi (Isolasjon og varmetap) er ikke iht. TEK17

4 Tilstandsvurderingen

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
20	Bygnings generelt			
	Byggeår ca. 1990, få endringer	2	Rehabiliterer kan vurderes, men er ikke å anbefale grunnet strenge krav fra Husbanken, og derav høye kostnader	Kr. 0,-
21	Grunn og fundamenter			
23	Yttervegger			
231	Bærende yttervegger	2	Utbedring av skader på grunnmur.	Kr. 20 000,-
				
235	Utvendig kledning og overflate			
	Råte i panel	2	Bytte panel lokalt.	Kr. 100 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
234	Vinduer, dører og porter			
	Vinduer må byttes	2	Byttes	Kr. 1 500 000,-
				
237	Solavskjerming			
	Se bilde over. Delvis ødelagte skjermer og manuelle sveiver, lite hensiktsmessig.	2	Byttes til screens med automatisk styring	Kr. 120 000,-
24	Innervegger			
242	Innvendige vegger			
	Skade på veggplater	2	Montere beskyttelse og males etter	Kr. 0,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
			utbedring. Se post 246 for kostnad.	
				
244	Vinduer, dører og porter Godt vedlikeholdt skyvedører.	2	Dørkarmen må males opp, dørstoppere må monteres.	
244	Innvendige dører Gamle dører er slitte	2	Byttes innen 5-10 år.	Kr. 800 000,-
				
246	Kledning og overflate Noe manglende vedlikehold.	2	Må utbedres, enkle tiltak + maling og reparasjon av alle vegg overflater	Kr. 500 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
25	Dekker			
252	Golv på grunn			
	Grunnet fukt løsner gulvbelegget enkelte steder.	2	Byttes fortløpende	Kr. 100 000,-
				
255	Gulvoverflater			
	Gulvbelegg løsner pga. tidligere fukt i sponplater, 2. etasje.	2	Utbedres fortløpende	Kr. 100 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
256	Faste himlinger			
	Manglende fuger mellom listverk og tak, manglende fugging mot ventilasjonsrister	2	Må utbedres	Kr. 150 000,-
				
257	Systemhimling			
	Skadede systemhimling, lite areal.	2	Byttes	Kr. 10 000,-
				
27	Fast inventar			
273	Kjøkkeninnredning			
	Skader, små og store. Behov for utskifting, Se luke for VV bereder	2	Utbedres fortløpende ved nye beboere evt. bytte	Kr. 900 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
28	Trapper, balkonger og o.l.			
284	Balkonger			
	Fuktskader	2	Må utbedres	Kr. 40 000,-
				
30	VVS installasjoner			
31	Sanitær			
311	Bunnledninger sanitærinstallasjoner	1	Tiltak gjennomført	
312	Ledningsnett	1	Tiltak gjennomført	
315	Utstyr for sanitærinstallasjoner			
	Armaturer må byttes grunnet alder	2	Nye armaturer	Kr. 200 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
	VV – bereder			
	Beredere eldre enn teknisk levetid	3	Byttes fort løpende	Kr. 200 000,-
				
316	Isolasjon av sanitærinstallasjoner			
	Ledninger uisolert, isoleres der disse er synlige	2	Bør isoleres	Kr. 100 000,-
				

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
32	Varme		Kun el-varme	
33	Brannsløkking			
	332 Installasjon for brannsløkking med sprinkler			
	VTEK17 §11-12 (1b): «Forskriftens krav til automatisk slokkeanlegg i byggverk i risikoklasse 6 anses oppfylt når det installeres automatisk sprinkleranlegg i samsvar med tabell 2».	3	Sprinkleranlegg	Kr. 1 200 000,-
36	Luftbehandling			
362	Kanalnett for luftbehandling	TGIU		
				
364	Utstyr for luftfordeling			
	Mangler vedlikehold av kjøkkenvifte og rengjøring av filter, samt belysning.	2	Må utbedres, ny vifte?	Kr. 10 000,-
				
365	Utstyr for luftbehandling			
	Ventilasjonsaggregat er eldre enn teknisk levetid.	2	Bør byttes	Kr. 100 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
37	Komfortkjøling			
375	Utstyr for komfortkjøling			
	Anbefaler innkjøp av kjøleenhet slik at fellesrom med opplevd dårlig luft kan kjøles ned.	2	Nytt kjøleanlegg	Kr. 50 000,-
38	Vannbehandling			
381	System for rensing av forbruksvann			
	Ikke tilfredsstillende	3	Nytt anlegg	Kr. 150 000,-
40	El-kraft			
40	Mangler tilsynsrapport med anlegget er fra byggeår, må utbedres fortløpende	2	Rapport fra El-tilsyn 2020 vil gi kostnader	
41	Basis installasjoner			
42	Høyspent			
43	Lavspent forsyning			
44	Belysning			
442	Belysningsutstyr			
	Armaturer eldre enn teknisk levetid.	2	Byttes	Kr. 150 000,-
				
45	El-varme			
452	Varmeovner			
	Brannfarlig løsning, kan korridor være kald?	3	El ovn må fjernes	Kr. 10 000,-

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
				
46	Reservekraft	?IU		
50	IKT-			
51	Basis installasjoner			
52	Integrert kommunikasjon			
54	Alarm og signal systemer			
542	Brannalarmanlegg			
	Viser til Plania om regelmessig kontroll, etter forsikringskrav.	1		
56	Automatisering			
563	Lokale automatisering			
	Anlegget er ikke tilkoblet sentralt SD-anlegg, men fungerer lokalt. Feil ved automatbryter et sted.	2	Må byttes	Kr. 15 000,-
				
60	Andre installasjoner			
62	Person og varetransport			
621	Heis			

Kode	Tilstand	TG	Forslag	Kost
	Heiser, automatikk og hydraulikk er byttet iht. 2014/18	1		

5 Tilstandsgrader

Tabell 2 – Tilstandsgrader

Betegnelse på tilstandsgrad, TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Betydning/beskrivelse ^a
TG 0	Ingen avvik	- tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	- byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt; eller - avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.
TG 2	Vesentlig avvik	- byggverket eller delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak; eller - mangel på vesentlig dokumentasjon; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - det er mangelfullt eller feil utført; eller - det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	- byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller - behov for strakstiltak. Fare for liv og helse.
TGIU	Ikke undersøkt	- delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse samtidig som mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.
^a Ikke uttømmende. Se [8] og [40] for eksempler.		

Figur 2 - NS 3424:2012

MULIGHETSSTUDIE AV TINGVOLL SYKEHJEM

UTARBEIDET AT SWECO NORGE AS, AVD.
SARPSBORG, SKI OG LILLESTRØM

JUNI 2020



FORORD

Sarpsborg kommune inviterte Sweco til å delta i en direkte rettet konkurranse om å lage en mulighetsstudie av Tingvollheimen med omkringliggende arealer i Sarpsborg. Sweco ved Arkitekt Ole Bernt Kvisgaard, Landskapsarkitekt Torunn Hognestad og urban designer Malin Bøydler Sandven har ført i pennen denne mulighetsstudien.

Løsning og alternativ er utarbeidet i samarbeid med Kommuneområde helse og velferd, Virksomhet eiendom og Virksomhet utbygging i Sarpsborg kommune.

Mulighetsstudiet ble innledet med oppstartsmøte 10.12.2019. Det ble gjennomført en workshop 23.01.2020 og presentasjon og gjennomgang av mulighetsstudien 27.02.2020. Arbeidet med mulighetsstudien avsluttes i juni 2020.

INNHold OG OPPBYGNING

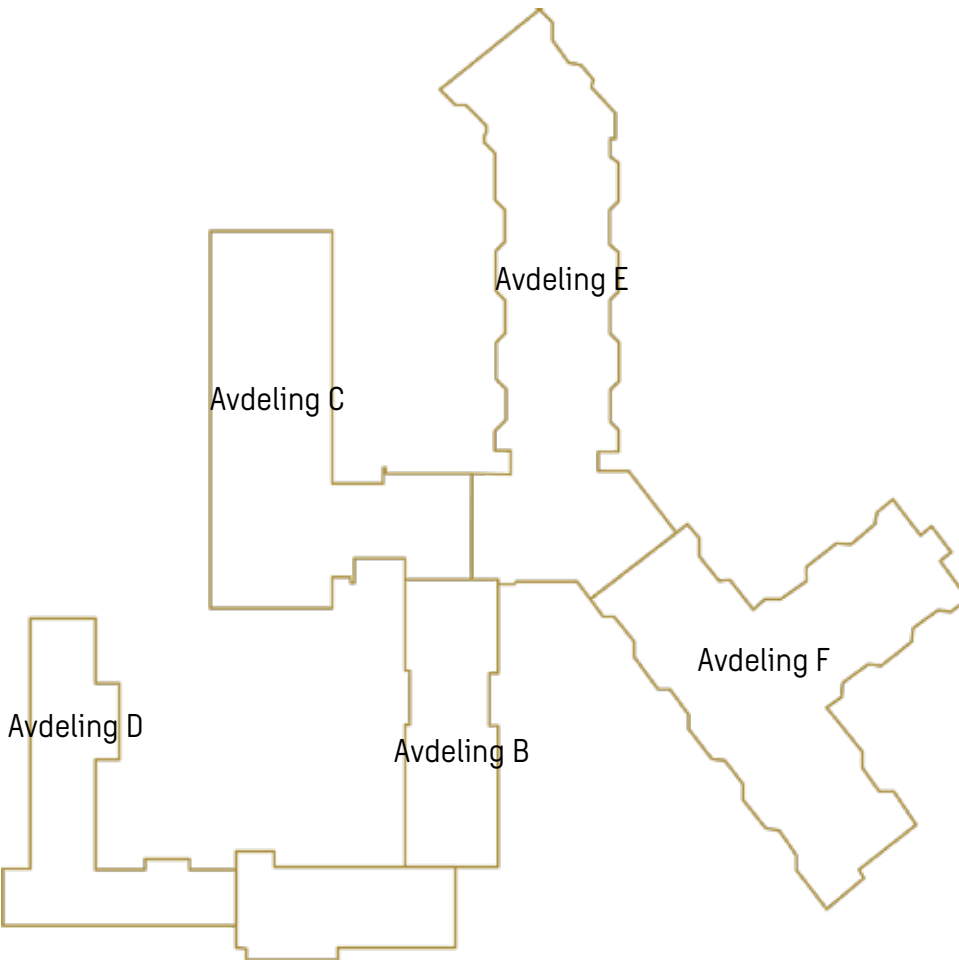
FORORD	2
INNHOLDSFORTEGNELSE	3
INNLEDNING OG BAKGRUNN	5
OPPDRAGET	5
MÅL OG METODE	8
MÅL FOR TILTAKET	8
MÅL FOR OMRÅDET	8
MÅL FOR MULIGHETSSTUDIEN	8
KARTLEGGING AV DAGENS SITUASJON	12
OMRÅDEBESKRIVELSE	12
BEBYGGELSESSTRUKTUR	13
LANDSKAP, TERRENG OG KULTURLANDSKAP	14
HISTORISK UTVIKLING	16
FORHISTORISK TID	16
NYERE HISTORIE	16
VEISTRUKTUR	17
GANG- OG SYKKEL PÅ TINGVOLL	18
STØY OG LUFTFORURENSING	19
FORNMINNER OG FUNN VED UTBYGGING PÅ	20
TINGVOLLHEIMEN	20
PILEGRIMSLEDEN	20
MULIGHETSROM	22
PROGRAM FOR OMRÅDET	24
OMSORGSSENTERET	24
DAGSENTER	24
HJEMMESYKEPLEIEN	25
PARKERING OG DRIFT	25

INNLEDNING OG BAKGRUNN	26
MÅL OG METODE	26
KARTLEGGING AV DAGENS SITUASJON	28
MULIGHETSROM	30
PROGRAM FOR OMRÅDET	31
ALTERNATIVER FOR UTNYTTELSE	32
VERDIVURDERING	33
OPPSUMMERING OG ANBEFALINGER	34



INNLEDNING OG BAKGRUNN

Tingvoll ved Grålum ligger nordvest for Sarpsborg sentrum. Grålum var senter i tidligere Tune kommune. Tingvoll ligger på raryggen nær Tune kirke, i et kulturlandskap med nær tilgang til store friområder. Raet gjennom Sarpsborg kommune utgjør en del av Østfoldraet. Raet har gitt grunnlag for løsmasseavsetninger og god dyrkingsjord. Tunevannet og også Vestvannet, som er en sjø i Glomma vassdraget, er demmet opp av raet. Raet har vært ferdselsåre og området har vært kultivert i forhistorisk tid etter issmeltingen og under landhevingen som fulgte. Fornminnefelt med gravhauger ligger tett inntil bebyggelsen ved Tingvollheimen. E6 passerer mellom Grålum og Tingvoll. Tingvollheimen har derfor en sentral plassering i kommunen og regionen nedre Glomma. Lekvollkrysset har generert næringsvirksomhet på Grålum.



Avdelingsoversikt

Tingvollheimen er Sarpsborg kommunes eldste sykehjem, der det første bygget ble oppført i 1924. Senere er det gjort tilbygg på -60, -70, -80 og -90-tallet. Bygget har en sammenhengende ny og gammel del. I den gamle delen driftes avdelingene B, C og D. I den nye delen driftes avdelingene E og F. I den gamle delen har ikke rommene eget bad og toalett. Avdeling D er spesielt lite egnet for sykehjemsdrift etter dagens standard.

Figuren under viser avdeling (og byggeår):

- B (1960),
- C (1970-1975)
- D (1920,1960)
- E (1980)
- F (1980)

Ved inngangen til 2019 var det totalt 77 plasser ved sykehjemmet. Av disse var 65 ordinære langtidsplasser og 12 plasser for personer med demens. Det flyttes pasienter fra de minst egnede avdelingsbyggene. Våren 2019 ble pasienter fra avdeling B på Tingvoll overført til Kruseløkka sykehjem. Avdeling D skal flyttes fra Tingvoll etter at det er bygd ut flere plasser ved Haugvoll i 2023. Etter 2023 vil det være redusert til 50 plasser i drift ved Tingvoll, som vil være lite hensiktsmessig og svært kostnadskrevende å drifte.

Tingvollheimen har en sammensatt bygningsmasse som er blitt oppført over tid. De eldre byggene oppfyller ikke den kvaliteten man ønsker for sykehjemmet. De er ikke utformet med henblikk på dagens krav til ressursbruk. U hensiktsmessige lokaler i forhold til krav om mindre ressursbruk, gir mindre gode arbeidsforhold for ansatte og boforhold for beboere.

Husbanken stiller samme krav til kvalitet på sykehjembygg ved rehabilitering som ved nybygg. Bygninger som ikke har dimensjoner i henhold til dagens standard og funksjonelle behov vil ikke tilfredsstillere kravene som stilles for å få støtte. Det er lite hensiktsmessig å rehabilitere avdelingene B og D uten tilskudd fra Husbanken. Avdeling C er også vurdert som svært lite egnet etter dagens standard.

Området har også bygningsfløyer avdeling E og F som fungerer tilfredsstillende/godt som omsorgshjem. Sykehjemmet har et stort og flott uteområde med utsikt mot Tunevannet.

I samme bygg som sykehjemmet er det lokaler til hjemmesykepleien, et dagsenter samt kommunens storkjøkken.

I nær tilknytning til sykehjemmet ligger ytterligere ett dagsenter og flere trygdeboliger som er eid av kommunen, samt Lekevoldtomta.

Det er et ønske om å avvikle drift i uegnede bygg og drive bedre i et nytt anlegg eller nye bygg ved Tingvollheimen. Alternativt kan kommunenes eiendommer på Tingvoll selges for å finansiere en eventuell flytting og oppføring av et nytt sykehjem med en annen beliggenhet. Sarpsborg kommune har en alternativ tomt ved Greåker videregående skole på Opstad, som kan være aktuell for nytt sykehjem.

Tingvollheimen er regulert til Offentlig område i dag. Sarpsborg kommune ønsker en verdivurdering av eiendommene på Tingvoll. I vurderingen skal det legges til grunn at området reguleres om til andre og mer fleksible formål.

OPPDRAGET

Helse og velferd ønsker en mulighetsstudie av Tingvoll sykehjem og eiendommene sykehjemmet og trygdeboliger ligger på (gnr. /bnr.) og Lekevoldtomta gnr/bnr 2064/4, som eies av Borg næring og eiendom.

Mulighetsstudien skal undersøke forutsetninger for å fortsette drift av omsorgssenter med sykehjem og bofellesskap på eiendommene på Tingvoll. Med i vurderingen ligger også lokalisering av felles tjenestetilbud som felleskjøkken, dagsenter og hjemmesykepleie. Logistikk ved oppføring av nye lokaler og nedlegging av gamle er også et moment i vurdering av mulighetsalternativ.

Mulighetsstudien skal bidra til å belyse kostnadseffektivitet for kommunen ved å bygge nytt omsorgsbygg på denne eiendommen eller å benytte en annen tomt.

Salg av eiendommene kan bidra til finansiering av et nytt sykehjem med en annen beliggenhet. Med henblikk på å vurdere tomteverdi for et eventuelt salg av eiendommene, skal også tomtens potensiale for utbygging til andre formål vurderes. Å vurdere alternative tomter utenfor Tingvoll har ikke vært en del av mulighetsstudien.

Sarpsborg kommune har definert følgende alternativer som skulle undersøkes:

1. Rive eksisterende sykehjem og bygge ny sykehjemsdel på tomten til Tingvollheimen.
2. Bygge nye omsorgsbygg på øvrige eiendommer på Tingvoll.
3. Flytte omsorgssenteret. Selge kommunale eiendommer ved Tingvoll.

Alternativ 2 og 3 kan innebære rehabilitering av Tingvollheimen til andre formål enn sykehjem, for utleie eller salg.

Tilstandsvurdering av lokalene er utført i 2019 og rapporten (Norconsult) konkluderer at det ikke er hensiktsmessig å rehabilitere sykehjemmet fordi det ikke vil støttes økonomisk av Husbanken. Tilstandsanalysen anbefaler å sanere B, C, D på grunn av manglende kontorbredde, dørbredde og himlingshøyder. Alle anlegg nærmer seg teknisk levetid.

Forutsetninger i oppdraget er at det gjøres avklaringer og vurderinger i samråd med fylkeskonservator, da Tingvollheimen sykehjem ligger i et felt

med fortidsminner fra forhistorisk tid.

Forslagene som utredes skal brukes for å legge fram alternativene med tilhørende stipulerte prosjektkostnader for bystyret.

STATUS

Sentralkjøkken skal videreføres men kjøkkenet kunne vært større for å drive mer effektivt. Det bør også utvides med mulighet for annen metode for matproduksjon (kok/kjøl).

Kontorer til hjemmesykepleien videreføres med plass til 45 el-biler mist 20 kontorplasser.

Dagsenterfunksjonen videreføres.

Trygdeboligtilbudet opprettholdes men de er mer fleksible enn sykehjemsplassene og kan flyttes eller benytte andre type trygdeboliger eid/leid av kommunen

Det er ønskelig å få til et tilbud med 70 % bofelleskapsleiligheter og 30 % Sykehjemsplasser. For et utvidelse er det ønskelig med et tilbud på 300 plasser med denne fordelingen.

STATUSDIAGRAM



MÅL OG METODE

Hovedmålet for Sarpsborg kommune er å kunne tilfredsstillere krav til bokvalitet, ha god driftsøkonomi og gode arbeidsforhold i sykehjemmets virksomhet. Ulike forutsetninger og behov vil innvirke på løsningsalternativ på Tingvoll. Det er behov for et vurderingsgrunnlag som kan belyse fordeler og ulemper ved ulike valg for utvikling av eiendommen. Mulighetsstudiet skal undersøke tomtens egnethet og andre forutsetninger som innvirker på videre valg og hva som kan være maksimal utnyttning. Mulighetsstudien fokuserer på kartlegging av dagens situasjon i forhold til tomtens forutsetninger for deretter å finne fram til mulighetsrommet for videre utvikling av tomten. Et program for hva et nytt prosjekt bør inneholde er grovt satt opp. Alternativene er utarbeidet med grunnlag i mulighetsrom og program. Alternativene er til slutt vurdert i forhold til mål og vurderingskriterier satt opp i workshop 23.01.2020.

Mål for tiltaket, området og mulighetsstudien vil være noe forskjellige.

I det videre arbeid vil disse målene være en måte å rette inn våre undersøkelser og utarbeidelse av alternativer på. Hovedfokus på måloppnåelse vil være målene som er satt mulighetsstudien.

Gjennom en forenklet stedsanalyse, kunnskap og belysning av områdets karakteristiske elementer og strukturer, og styrende elementer som har påvirket områdets utvikling vil dette synliggjøre et mulighetsrom. Dette gir en bedre forståelse av området som bidrar til å avdekke sammenhenger og kvaliteter som bør legges til grunn ved en videre utvikling av området.

Det undersøkes hvordan et nytt omsorgsbygg kan etableres og utvikles. Her gjelder de ytre forutsetningene på tomten og betingelser som er gitt når det gjelder forhold knyttet til i organisering, drift og adkomst.

MÅL FOR TILTAKET

1. Erstatte det som ikke er egnet
2. Opprettholde drift på best mulig måte i en overgangsfase
3. Finne en finansieringsmodell

MÅL FOR OMRÅDET

1. Skal ikke bygge eller oppføre noe som utilbørlig skjemmer forminner og gravsted
2. Landskap og stedets kulturhistoriske kvaliteter bør videreføres
3. Finne en utnyttelsesgrad som tar hensyn til lokalsamfunn, landskap og kontekst

MÅL FOR MULIGHETSSTUDIEN

1. Skaffe et kunnskapsgrunnlag ang tomten og dets innhold
2. Finne fram til et mulighetsrom sett ut fra stedets beskaffenhet og planmessige føringer
3. Undersøke, utarbeide og tydeliggjøre aktuelle alternativer

METODE OG BEREKNING FOR TILNÆRMING TIL TOMTEVERDI

Verdivurderinger

Takstmann følger opplysninger i Mulighetsstudien. I verdivurderingene skal det legges til grunn at området reguleres om til andre og mer fleksible formål, dvs. bolig- og/ eller næringsformål.

Tomt / Parseller

2065 / 3	Areal 20959 m2
2065 / 32	Areal 8929 m2
2065 / 35	Areal 10607 m2
2065 / 37	Areal 924 m2
2065 / 44	Areal 4185 m2

Summert Areal 45604 m2

2064 / 4 Areal 15407 m2

2065 / 56 Areal 740 m2

Summert Areal 16147 m2

Lekvolltomta

Enebolig Lekvolltomta

Beregning av tomteverdi for en utviklingstomt

Det legges til grunn at en eiendomsutvikler vil kjøpe eiendommen som en utviklingstomt da han ser et fremtidig udekket behov for forskjellige bygninger til bolig- og næringsformål.

Han må da omregulere eiendommen, og i denne sammenheng vil det være knyttet forskjellig risiko til om han får det slik han ønsker.

Eiendommene/ parsellene ligger i utgangspunktet på en meget spesiell historisk plass og er regulert til offentlige formål, samt landbruk. Det er sterke verneinteresser for kulturlandskap og kulturmiljø.

Eiendommen er beliggende langs med E6. Støy fra veien kan virke negativt for boligbygging, men kan være et pluss for annen næring. Infrastruktur for inn og utkjøring ser ut til å kunne løses uten spesielt store kostnader. Naturskjønne omgivelser for øvrig.

Utbygging av tomta anses å ligge et godt stykke frem i tid, slik at man også må vurdere nåverdien av fremtidige kontantstrømmer.

Det er ikke utført noen dyptgående markedsanalyse ifbm hva slags fremtidig behov det er for boliger og kontorbygg i Sarpsborg kommune.

Veksten i ulike typer husholdninger øker for «par uten barn» og «aleneboende» generelt. Sysselsetting i Sarpsborg er lavere enn landsgjennomsnittet, og kjøpekraft deretter. Det legges til grunn at det er et behov for nye leiligheter, og at området/ eiendommen kan være et attraktivt sted å etablere seg.

Tomtepriser er også avhengig av etterspørsel og tilgang på nye tomter i kommunen. Hva kan han betale for eiendommen?

Metode for tilnærming til tomteverdi

Verdisetting av utviklingseiendom for bolig- og næringsvirksomhet kan utføres med «Residualmetoden» (Restkalkyle)

Modellen kalles også «differansemetoden» fordi tomteverdien fremkommer som differansen mellom salgspris, risikopremie og utviklings-/byggekostnader.

Hva kan han bygge? Hvor mye kan han bygge? Hvor mye koster det å bygge det? Hvor mye kan han selge det for? Hvor stor er risikoen for at han lykkes?

Gitt disse parametere kan man tilnærme seg hva utvikleren kan betale for eiendommen.

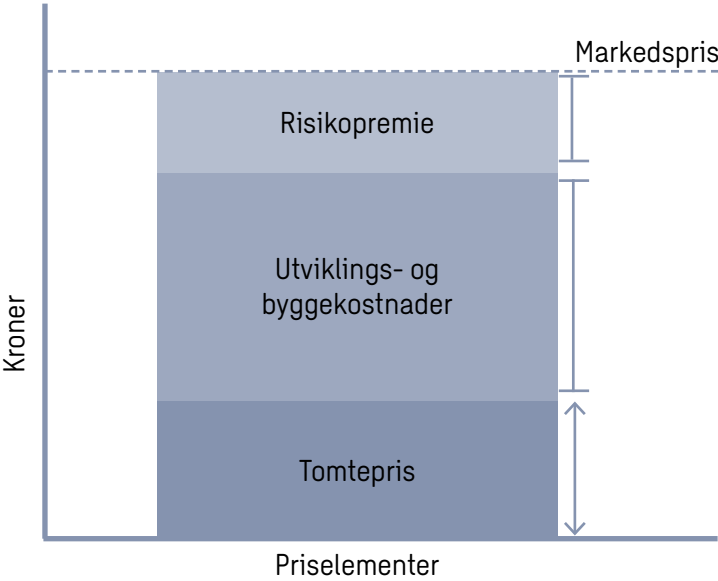
I tilfeller der eiendommer er kurante, og transaksjonen er oversiktlig, brukes ofte en risikobrøk på 50/50 % mellom selger og kjøper. Dvs. når man har definert sine netto inntekter ved å bygge ut tomta, - sitter man igjen med tomteverdien. Eier mottar da ofte 50 % av dette beløpet. Kjøper mener at dette er det han kan gi for eiendommen, - og fortsatt tjene penger.

Metoden baserer seg på at en tomt til utbyggingsformål er tett knyttet opp mot markedsverdien/ salgsverdien av det som kan bygges på tomten, med fradrag av utviklings- og byggekostnader, samt utbyggers risikopremie.

	Summert salgssum (Markedspris)
-	Sum Utviklings- og byggekostnader
=	Prosjektets resultat
-	Risikofordeling/ Gevinst til utbygger (ofte 50/50 %)
=	Tomteverdi på selgers hånd etter risiko

Modellen er svært følsom for svingninger og endringer i markedspriser og byggekostnader.

I tomteprisen inngår også elementer av kostnader som reguleringskostnader. Infrastruktur ifht. vann/ avløp, vei, grunnforhold, tilkomst, opprydding og riving.



Risiko for utbygger

Kostnadsrisiko - marked	%	Økte byggekostnader, nye byggeregler, entreprisevalg, etc.
Salgsrisiko - marked	%	Mettet marked, fraflytting, annen konkurranse.
Reguleringsrisiko	%	Politisk risiko, krav til annen utforming, etc.
Tidsrisiko	%	Utsettelse, finansiell risiko, stort prosjekt over tid, etc.
Prosjektrisiko	%	Grunnforhold, oppstartskostnader, riggekostnader, infrastruktur, miljøhensyn, fornminner, støyskjerming, krav til rekkefølge av bestemmelser, krav i utbyggingsavtale etc.
Sum risiko utbygger		Skjønnsmessig vurdert risikofordeling

KARTLEGGING AV DAGENS SITUASJON

OMRÅDEBESKRIVELSE

Tingvoll har en sentral beliggenhet. Ra ryggen har vært ferdselsåre siden istiden og hovedveier og veier som møtes har vært en del av stedet.

Knutepunkter langs hovedveier og områder inntil motorveikryss skaper utviklingsønsker, og slik er det også på Grålum. Forretningsbebyggelsen fra midten av 1900-tallet lå langs den tidligere hovedveien i Tuneveien. Senere næringsbebyggelse er anlagt sør for motorveien ved Lekevollkrysset. Bebyggelsen er bilbasert, knyttet til hovedveinett, omgitt av store parkeringsflater og har en større skala. Virksomhetene og tilbudet her er lett tilgjengelig i det bilbaserte samfunnet.

Sarpsborg kommune ønsker en høyere utnyttelse her, å bygge inn parkeringsarealene og gi området en mer bymessig karakter. Sarpsborg kommune skal gjennomføre en områderegulering av Grålum ved Lekevollkrysset.

Den urbane utviklingen skjer i første rekke på sørsiden av motorveien. Dette er det opprinnelige senteret ved raet i en landbrukskommune, og jordbruksvern begrenser fortsatt veksten.

Infrastruktur på Tingvoll er god. Tingvoll er avgrenset av Tuneveien (Kongeveien), Fv.118 som var omkjøringsvei for Tuneveien gjennom Grålum, og E6 med Lekevollskrysset som knutepunkt. Det innebærer at man i stor grad kan benytte E6 som lokal veipreferanse for å komme raskt til de ytre områdene for så å benytte lokalveinett der.

Grålum var kommunesenter i landbrukskommunen Tune, og har en infrastruktur og beliggenhet som er egnet for et bydelssenter. Tune kommune utviklet seg til en typisk bokommune for folk med arbeidsplass i Sarpsborg, da folk ønsket å bo mer landlig utenfor sentrum. Hovedveien gikk også den gang gjennom Grålum, som slik ligger sentralt. Her er en ansamling forretninger ved Tuneveien, som er supplert av forretningsbygg nærmere avkjørsel fra E6. Tidligere rådhusbygg, bibliotek og nyere næringsbygg ligger her. Det strekker seg fra Grålum boligområder med varierte boligtyper, men størst areal med eneboliger, til Kalnesskogen i vest, Greåker i sør og Tunejordet i øst. Avstanden til Sarpsborg sentrum og forretningsområder er ikke stor. Det er god tilgang til ulike aktiviteter, friområder, badeplasser, og marka.



Fornminner



Trygdeboliger med Tunevannet i bakgrunn



Sansehage



Sikten mot jordet i nordvest



Sikten mot øst og undergangen under Fv118



Eldre låvebygg med sikten mot øst



Bakhage



Fornminner med sykehjem i bakgrunn



Utsikt sørover



Inngangsparti til sykehjem

KARTLEGGING AV DAGENS SITUASJON

MULIGHETSROM

BEBYGGELSESSTRUKTUR

Tingvoll ligger i administrasjonssenteret til den tidligere landbrukskommunen Tune. Fornminner vitner også om et eldre kultursenter her, og ulike strukturer forteller om kontinuitet og endringer. Tuneveien er et hovedelement som har bidratt til en struktur av gårdsbebyggelse, sykehjem, boliger, forretninger, rådhus og næringsbygg langs veien. Veier og kryss som strukturerende element var først Tuneveien, så omkjøringsveien, nå fv.118, og senere ble E6 lagt i nytt løp med avkjørsel ved Lekevollkrysset. Ferdselsårene har vært en av drivkreftene for at stedet ble til og senere stedsforming.

På tilsvarende måte har gårdsbruket på Tingvoll virket strukturerende på Tingvollheimens utforming. Firkanttunet ble videreført i de

første utbyggingstrinnene. Tunstrukturen har begrenset potensiale for utvidelses og senere utbyggingstrinn har tilført nye bygg i en knutepunktskonstellasjon. Behovet er å organisere mange rom i rekke, uten at avstandene blir for store. Etterhvert har man også vært opptatt av å unngå “korridor-følelsen” ved å lage bygningstyper som er mer åpen i formen.

Gårdsbebyggelse (grønn):
En struktur der plasseringen er avhengig av jordressurser og nedarvede eiendomsforhold, ofte plassert på høyder. Tune og Tingvoll ligger også langs en gammel, sentral ferdselsåre, i et lettere farbart terreng på raet. Låven på Lekevoll og Lekevollsjordet gjenstår etter gårdsbebyggelsen her.

Tingvollheimen har suksessivt erstattet bygningene på det opprinnelige gårdstunet, først med nye bygningstyper, som korridorbygg, innenfor samme struktur. I senere tilbygg er bebyggelsesstrukturen endret.

Institusjonsbygg (rød):
Firkanttunet på gårdsbruket på Tingvoll har strukturert Tingvollheimens eldre bebyggelse. Senere utbyggingstrinn har tilført nye bygg rundt et felles knutepunkt. Tingvollheimen sykehjem er en sammensetning av flere bygninger. Det er tilført en stram blokk nord for tunet og i knutepunktet mellom disse er det lagt til to nye grener mot øst. Bygningene er korridorbygg, en organisering av mange ulike enheter og funksjoner for virksomheten. Både firkanttunet og organisering rundt et punkt vil møte et stadium der videre vekst er vanskelig å organisere fysisk.

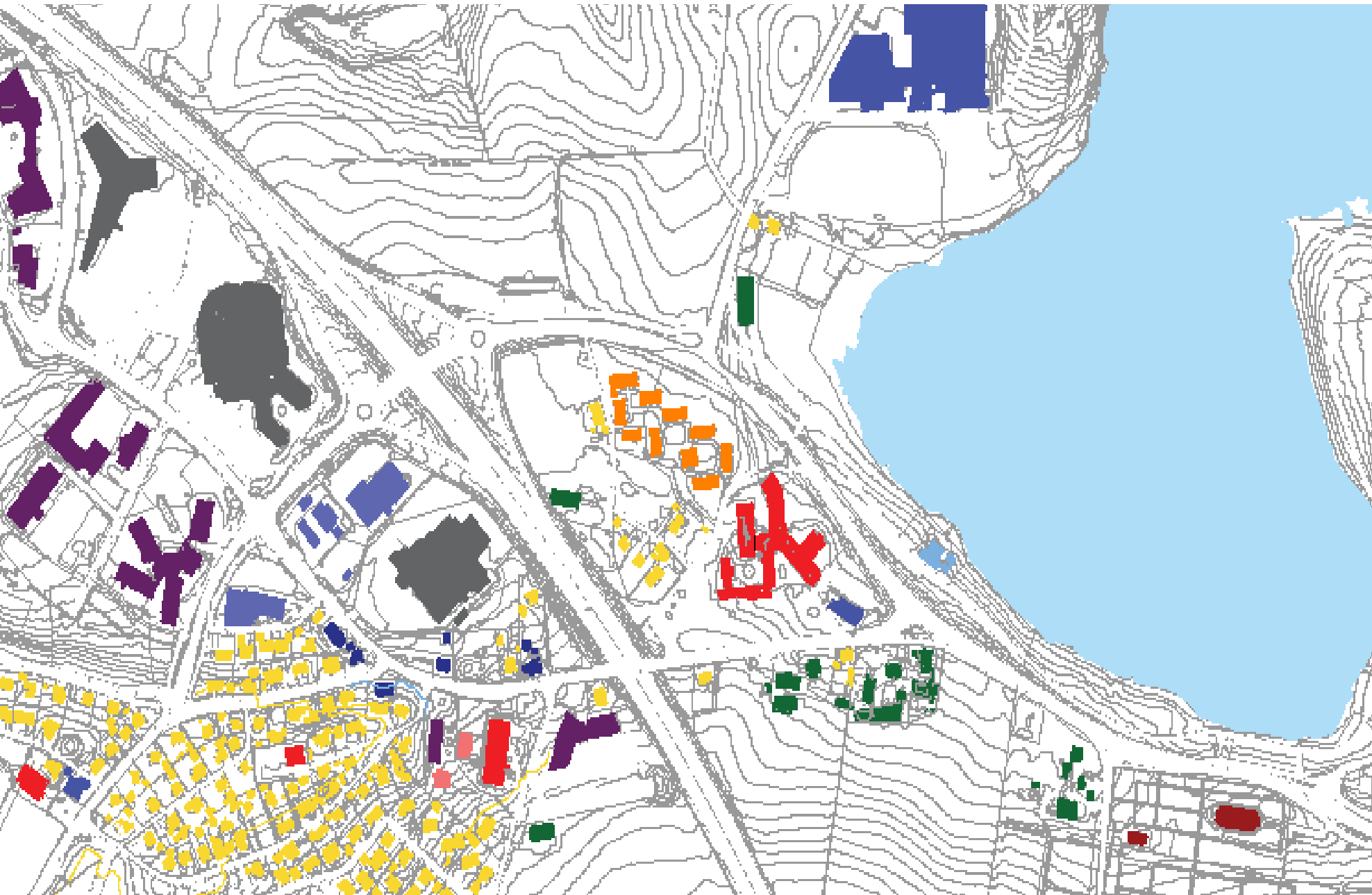
Boliger (gule):
På Tingvoll er trygdeboligene organisert som rekkehus med tun. Villafeltet vest for Tingvollheimen lå tidligere langs Tuneveien ved Grålum og Lekevoll og ble splittet av E6-traseen.

Forretnings- og boligbygg (blå):
Langs Tuneveien på Grålum er det tradisjonelle forretningsbygg med bolig i 2. etasje, og forretning og parkering vendt mot gaten.

Motorvei-bebyggelse (grå):
Med motorveien og motorveikryss på Lekevold ble det nærmeste området attraktivt å bebygge. Her ligger hotell, opplevelsessenter med mere eksponert mot E6.

Kontorblokker (fiolett):
I andre rekke langs motorveien har kontorbedrifter og offentlige virksomheter etablert seg, for å ha en sentral beliggenhet nær motorvei. Dette er blokkbebyggelse som kan være frittstående, avhengig av rombehov og tomtestørrelse. Korridorprinsippet er hensiktsmessig inntil et visst antall enheter, da korridoren blir for lang.

Næringsbygg (lyseblå):
Næringsbygget øst for Tingvollheimen lå opprinnelig for seg selv, på andre siden av Trøskenveien, da avkjørselen fra Tuneveien lå her. Ved Lekevoldskrysset er det lagt næringsbygg for virksomheter med behov for nærhet til hovedvei.



Kartutsnittet viser bebyggelsesstrukturer på Tingvoll og Grålum langs Tuneveien og E6.

LANDSKAP, TERRENG OG KULTURLANDSKAP

Naturlandskapet

Tingvoll er del av et svært karakteristisk naturlandskap. Raet, en endemorene etter forrige istid for 10.000 år siden, stod igjen som en rygg etter nedsmeltingen og landhevingen. Tidligere sjøbunn er blitt frodige slettelandskap. Nord for raet er innsjøer og vassdrag demmet opp. Tunevannet er et vann som er demmet opp av raet. Et grunnlag for kulturene som har befolket område ligger i naturlandskapets kvaliteter. Både nord og sør for Raet er det åpne landskapsrom. Det har skapt fruktbare sletter, naturlige bosettingsplasser og veifar, høyder som samlingspunkt og for å gravlegge, reise støtter eller holde råd.

Kulturlandskapert

Området har vært bebodd i forhistorisk tid og har et gammelt kulturlandskap, skapt gjennom århundres drift for å produsere mat. Beiting, slått, brenning og høsting av lauv på trærne er gamle driftsformer som har bidratt til variasjonen i naturtyper og kulturlandskap vi har fått overlevert.

Området rundt Tingvoll er svært solrik og har storslått utsikt sørover, østover og nordover. Landskapet og Tunevannet gir Tingvoll kvaliteter og attraksjonsverdi. Tunevannet har flere badeplasser, og sandstrender i sørenden innenfor friområdet. På raryggen går fra gammelt ferdselsveier i øst-vestlig retning. Gode jordbruksforhold langs raet og spesielt på sørsiden har gitt et kulturhistorisk landskap med stor tidsdybde. Fornminnefeltene ligger høyt i terrenget. Skogen der gravfeltene er ligner en grønn øy med store og majestetiske furutrær. Tunbebyggelsen på Tingvoll er lagt mellom og tett inntil enkelte av gravhaugene. Boligfeltet ved Tuneveien er også lagt mellom gravhauger. Grøntområdene ved Tingvollheimen og de kommunale trygdeboligene er enkelt opparbeidet med plen og noen få trær. Hele området er lavt utnyttet.

Sykehjemmet har lav bygningsmasse som gir lite slagskygge og glir inn mellom furutrærne. Tunbygningene rundt det firkantede tunet henvender seg mot Tuneveien og landskapsrommet i sør. Utsikten vestover er hindret av støyskjermer og vegetasjon langs E6-traseen. Byggingen av E6 sammen med Fv118 på slutten av 70-tallet skar gjennom raet og gamle strukturer ble brutt. I nordvestre del av området avgrenset av E6 og fv.118 ligger Lekevolljordet, som er en avskåret del av de tidligere sammenhengende jordene mellom Tingvoll og Kalnes. Vegtrafikken har skapt en del støy for analyseområdet. Tingvollveien avgrenset tunet på Tingvoll og deler området i to. Sykehjemmet ligger sørøst for Tingvollveien. Kommunale trygdeboliger og private eneboliger ligger på andre siden,

nærmere der Lekevoll gård lå. Tingvollveien har avkjørsel fra Tuneveien. Veien kombineres av trafikk til sykehjem og storkjøkkenet og er gang- og sykkelvegforbindelse mellom Grålum og Tunevannet. Parkerings skjer nokså spredt ved avkjørsel fra Tuneveien, ved næringseiendommen ved Tuneveien, og inne på området.

Plansstatus – verdifulle kulturlandskap

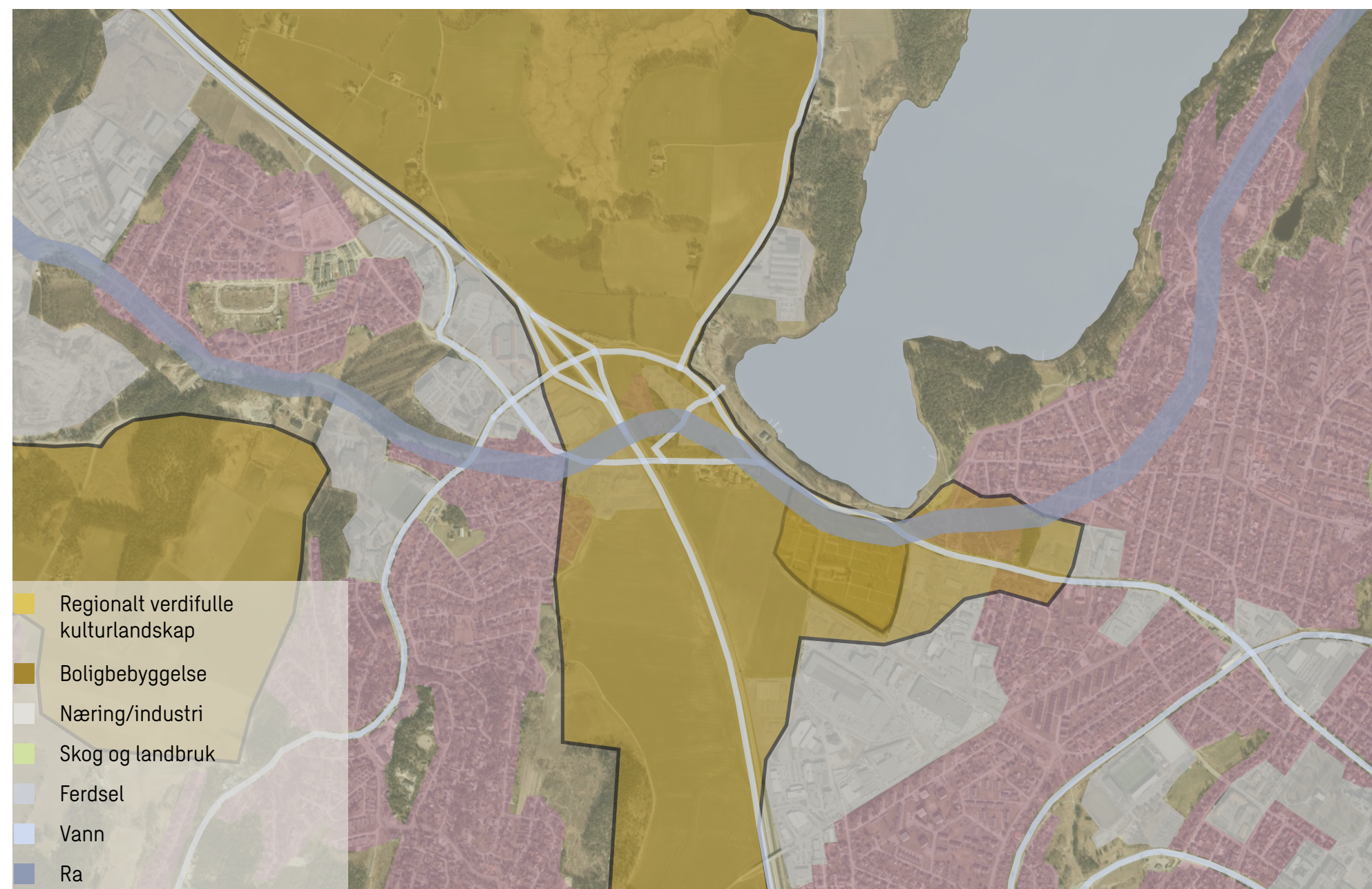
Kulturlandskapet Tingvoll er en del av, strekker seg fra Vestvannet til Alvim. I sørhellingen fra raet til Alvim ligger store landbruksområder, som i kommuneplanens arealdel er angitt med en hensynssone Landskap. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø og landskapsverdier skal her søkes bevart (§ 3.6).

Regionalt verdifulle kulturlandskap:

- Biologiske og kulturhistoriske verdier. Kontinuitet, særpreg, artsmangfold, sjeldenhet, representativitet, urørthet/inngrep, tilstand/hevd, undervisnings-/forskningsobjekt, naturskjønnhet/estetiske kvaliteter, friluftsliv, tilgjengelighet/tettstedsnærhet og helhetlige landskap

Østfoldlandskap av regional betydning:

- Regionalt viktige kulturlandskap: kjerneområder med rik naturstruktur, markante kulturminner, høy symbolverdi og estetisk kvalitet - avgrenset til jordbrukslandskap



Utsnitt fra temakart kulturlandskap, arealplan 2015-2026, er vist med gule felter (kilde: Sarpsborg kommune).

Landskapsmessige kvaliteter og føringer

Tingvoll ligger nordvest for Sarpsborg sentrum, Tune kirke i sør, Tunevannet i øst og Grålum i øst. Tingvoll ligger sentralt og med atkomst til E6. Nordvest- sørvest gjennom Sarpsborg går et markert ra som utgjør en del av Østfoldraet. En vesentlig del av løsmasseavsetningene og dermed dyrkingsjorda, som samlet utgjør 19 prosent av kommunens areal finner en på og utenfor raet. Raet demmer opp Tunevannet og Vestvannet. Den tidligste bosetningen og ferdselen fant sted på og ved raet. Det er mange fornminner på Tingvoll området merket i analysekartet og rester etter gamle vegfar. Tingvollheimen ligger med stor slått utsikt over Tunevannet og Tunesletta.

Byggingen av E6 sammen med Fv 118 på slutten av 70-tallet skar gjennom raet og gamle strukturer og vegtrafikken har skapt en del støy for analyseområdet. I analyseområdet ligger et lite eldre boligområde fra etter 2. verdenskrig, merket med gult i kartet. Dette er private boliger med samme atkomst fra Tuneveien som Tingvollheimen. Boligene nordøst i området er eid av Sarpsborg kommune og er trygdeboligene. Hele området er lavt utnyttet. Grøntområdene ved Tuneheimen mot Tuneveien og Fv 118 er enkelt opparbeidet med plen og noen få trær. Grøntområdene som er fredet gjennom forminnene har store og majestetiske furutrær. Området vest for trygdeboligene framstår som en liten skog. Selve sykehjemmet har lav og eldre bygningsmasse i en tunformasjon. Mellom sykehjemmet og trygdeboligene er det rester av det gamle vegfare. Det er nå en del av

en gang- og sykkelvegforbindelse mellom Grålum og Tunevannet. Veien kombineres av trafikk til sykehjem og storkjøkkenet. Det er en liten p-plass i sørvestre hjørnet ved Tuneveien. Det er i prinsippet kun en atkomst inn til sykehjemsområdet. I sørøstre hjørnet er det en kjøkkenbutikk, privat grunneier, med direkte atkomst til Tuneveien. Bak kjøkkenbutikken er det en p-plass som tilhører sykehjemmet. I nord er det dyrket mark.

Tydelige siktlinjer er lagt inn i analysekartet. Med bygging av ny og høyere bygningsmasse vil det være sikt i alle retninger men spesielt mot sør og øst og nord.



HISTORISK UTVIKLING

På Tingvoll lever historien og nåtiden side om side. Området er geologisk formet av brekanten under istiden. Det har en forhistorie og en nyere historie. Alle periodene har satt spor etter seg i kulturlandskapet. Tingvoll ligger på raet, endemorenen som oppstod under iskanten. Jordhevingen på 40 meter har senket havnivået tilsvarende. De naturlige betingelsene på raet og bergene rundt var gode for fangst og fiske, og gradvis også for dyrking av slettene som kom fram når vannet trakk seg tilbake.

Forhistorisk tid

Tingvollheimen gravfelt har synlige gravhauger og steiner fra steinsettinger. Arkeologiske utgravninger har vist at Tingvollheimen i Tune var et sted med mye aktivitet i jernalderen. Funnene i gravene tyder på at dette kan ha vært både et høvdingsete og en forhistorisk markeds plass. Her ble det funnet både rester etter gårdshus, stall og smedverksted.

Nyere historie

1947: Flybildet viser et landbruksområde med veier, gårdsbruk og begynnende villabebyggelse. Tingvoll og gravfeltet ligger på en trekantet plass avgrenset av tre trearmede veikryss. Tingvollheimen ble oppført med første bygg i 1924 og er Sarpsborg kommunes eldste sykehjem. Ny bebyggelse ble anlagt rundt det U-formede tunet, der gårdsbebyggelsen lå tidligere.

1962: På 60-tallet ble mindre tunbygg erstattet med tre korridorfløyer for pasientrom. Sykehjemmet videreførte tunstrukturen rundt vollen. Det er oppblomstring av næringsbygg langs Tuneveien på Grålum. Noe jordbruksareal bygges ned, men fortsatt har kommunesenteret i Tune en landlig karakter.

1978: Tingvollheimen er utvidet med et bredere korridorbygg i 2 etasjer, som lukker tunet mot nord. Trygdeboliger som rekkehus rundt felles tun er oppført et steinkast unna sykehjemmet på nordsiden av raet. Endringer for Tingvoll utenfra er omlegging av fv. 118 langs Tunevannet og etter hvert anlegg av motorvei gjennom Sarpsborg. Tuneveien blir lagt i bro over E6. De tre veiene og veikryssene rundt Tingvoll er avgrenset av nye veier og konvertert til internveier på Tingvollområdet og en gjennomgang for gående og syklende. Deler av boligstrukturen på Tingvoll langs Tuneveien forsvant der gjennomløpet for motorveien ble gravet ut. E6 fikk stor innvirkning på landskapet.

2010: På Tingvoll sykehjem er det oppført et nytt omsorgsbygg i nordøst, utenfor tunet. Omsorgsbygget deler servicegård med forrige byggetrinn på samme plan som underetasje med kjøkken, service og driftslokaler. Flere tun med trygdeboliger er oppført nord på tomte.

E6 er bygget ut med fire felt. På vestsiden av E6 er det bygget ut for næringsvirksomhet fra Lekevollkrysset og langs motorveien. Utbyggingen for hotell, forretninger, kontorer og lager ligger på tidligere landbruksareal mellom hovedveien og tettstedsbebyggelsen på Grålum.



1947



1962



1978



2010

VEISTRUKTUR

Kart og flybilde fra 1947

Tuneveien, som er en gammel hovedvei eller kongevei, følger ræet i øst-vest retning. Trøskenveien fører nordover. Hovedveiene møtes ved Tingvoll der de deler seg i tre trearmede kryss rundt tunet. Tingvoll ligger med hage og boligbygg vendt mot Tuneveien i sør, gårdsplass og uttun mot nord. Hovedadkomst er fra Tingvollveien i vest, men uttunet har også avkjørsel fra Trøskenveien. Fra Tingvollveien går Lekevollveien til gården Lekevoll og den fortsetter som en mindre vei nordover ut mellom markene.

Kart og flybilde fra i dag

I dag er det opprinnelige trearmede veikrysset fragmentert. Nye komponenter har endret veistrukturen. Omkjøringsveien for Tuneveien



Adkomst 1-3



Adkomst 5

PROGRAM FOR OMRÅDET

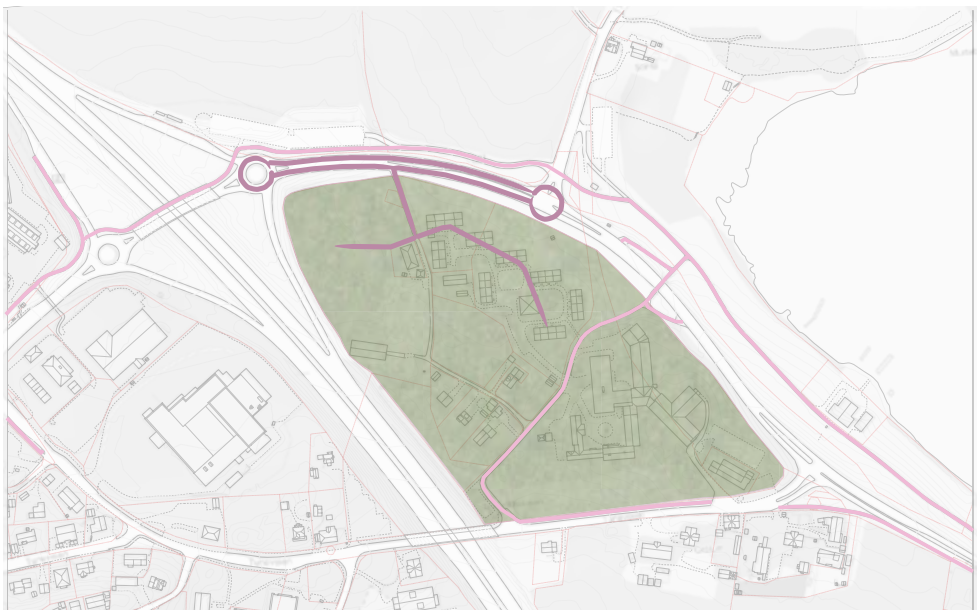
fv.118 avgrenser området mot nord og øst. E6 og Lekevollskrysset avgrenser i vest. Over E6 traseen forbinder broen i Tuneveien endene av raryggen. Tuneveien forøvrig går i sitt løp og er mindre endret. Tingvollveien ender på Tingvoll, men har en fortsettelse i gang- og sykkelvei under fv.118. Trøskenveien er redusert til en avkjørsel.

Adkomster

Tingvollheimen har fått redusert muligheten til avkjørsler ved at veiene rundt er blitt barrierer og mindre tilgjengelig for adkomst. Tidligere hadde Tingvoll fasade mot Tuneveien og avkjørsler fra sideveiene Tingvoll og Trøskenveien. Tingvollveien har fått funksjon som gang- og sykkelvei med undergang under fv.118. Både Tingvollveien, som fører til sykehjemmet og



Adkomst 4



Adkomst 6

ALTERNATIVER FOR UTNYTTELSE

trygdeboligene, og Lekevollveien, som faktisk har avkjørsel fra fv.118, er småveier med blandet trafikk og liten kapasitet. Internveiene vil fungere dårlig dersom belastningen blir stor. Det er derfor grunn til å vurdere veinettet og adkomster. Mulige adkomster er fra fv.118 og Tuneveien.

Utvikling av Tingvollområdet kan også skape behov for nye og bedre avkjørsler og adkomstveier. Tingvoll har i dag 3 adkomster fra bilveier, som aller er reminisenser av den gamle veistrukturen:

1. Avkjørselen som stammer fra krysset Tuneveien og Tingvollveien er omlagt på grunn av E6 traseen. Dette er hovedadkomst til Tingvoll sykehjem, trygdeboliger, private boliger og fornminnefeltet.
2. Avkjørselen som stammer fra krysset Trøskenveien og Tuneveien er avkjørsel til næringseiendom og parkering for Tingvollheimen. Den ligger nær veikrysset og blokkert av ny bebyggelse.
3. Avkjørselen fra fv.118 som stammer fra en mindre gårdsvei Lekevollveien, fra Lekevoll gård er gjennomgående til Tingvollveien. Avkjørselen har en provisorisk karakter og ligger nær Lekevollkrysset.

Mulige alternative adkomstmuligheter til området Tingvoll og Lekevoll:

4. Adkomst fra avkjørsel i Tuneveien til Tingvollveien: Motorveitraseen er avgrensning i vest. Arealer langs E6 er støybelastet. En adkomst fra dagens avkjørsel i Tuneveien, men videre langs med E6, kan gi adkomst til Lekevoll uten å belaste eksisterende bebyggelse, fornminnefelt og turområde. Parkering kan etableres ved Lekevoll og eventuelt i parkeringskjeller.
5. Adkomst fra Krysset Trøskenveien og Fv.118 (nord): Tre-armet kryss kan utvides til firearmet rundkjøring, der den fjerde går til ny bebyggelse på Tingvoll og Lekevoll. en avkjørsel kan enten gå over bakken eller føre inn i terreng og kjeller under ny bebyggelse.
6. Adkomst fra avkjørsel i Fv.118 til Lekevollveien: Krysset kan ombygges til på og avkjøring i samme retning mot øst. Kombinert med to rundkjøringer, ved Lekevollkrysset og en ny rundkjøring ved Trøskenveien, vil en kunne benytte den ved å skifte retning uten konflikt ved å krysse midtlinjen.

VERDIVURDERING

OPPSUMMERING OG ANBEFALING

GANG- OG SYKKEL PÅ TINGVOLL

Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (16.06.2017)

Hovedsykkelveiplanen for Fredrikstad og Sarpsborg er en plan som er grunnlag for prioritering av gang- og sykkelveitraseer. Planen ble vedtatt i Fylkesutvalget, Sarpsborg Bystyre og Fredrikstad Bystyre i juni 2017. Planen består av en strategidel og en handlingsdel. Strategidelen viser ambisjonene for sykkelsatsingen og prinsipper for hovedsykkelveinettet, mens handlingsdelen konkretiserer tiltaksbehovet og prioriteringen mellom rutene. Hovedsykkelveier som er angitt omfatter planlagte og realiserte strekninger. I kartet vises to hovedtraseer gjennom området. Strekningen fra innfartsparkeringen ved Lekevollkrysset og videre mot sykehuset er ikke bygd. Det samme gjelder strekningene fra Hundskinnveien og videre nordover/vestover.

Målsettinger er blant annet et sammenhengende hovedsykkelvegnett med mulighet for gjennomgående trafikk, trygg fremkommelighet og god fremkommelighet for syklister.

Det gir behov for egne anlegg for syklister i større grad enn tidligere. Sykkelvei med fortau er godt egnet utenfor tettbebygde strøk. Det gir færre konflikter mellom trafikantgrupper og god framkommelighet. Løsningen skal tas i bruk i Nedre Glomma der det er stort potensiale for sykling og/eller gåing.

Langs strekninger med færre syklister og/eller gående, kan gang- og sykkelvei være en aktuell løsning. Her deler fotgjengere og syklister veiarealet.

Fire reguleringsplaner for gang- og sykkelanlegg

Et pågående planarbeid, Sykkelveier ved Tune Store, vil sammenføre gang- og sykkelanlegg fra Vingulmorkveien på Tunejordet øst for E6, Klokkerødbukta ved badeplassen ved Tunevannet, forbi Tingvollheimen og langs Rådmann Dalens vei på Grålum. Ved Tune Store Tune er det regulert undergang i planen Fv. 118 - undergang ved Tune kirke (planID 13020), vedtatt 14.09.2017. Tre av parsellene møtes ved undergangen.

Dette vil gi bedre forbindelse mellom Tunejordet og Lande og videre til Grålum. Det vil forbedre gang- og sykkelmuligheter parallelt med Tingvollveien, men kan ikke erstatte verdien av turvei gjennom fornminneområdet med undergang til friområdet og turveier langs Tunevannet.

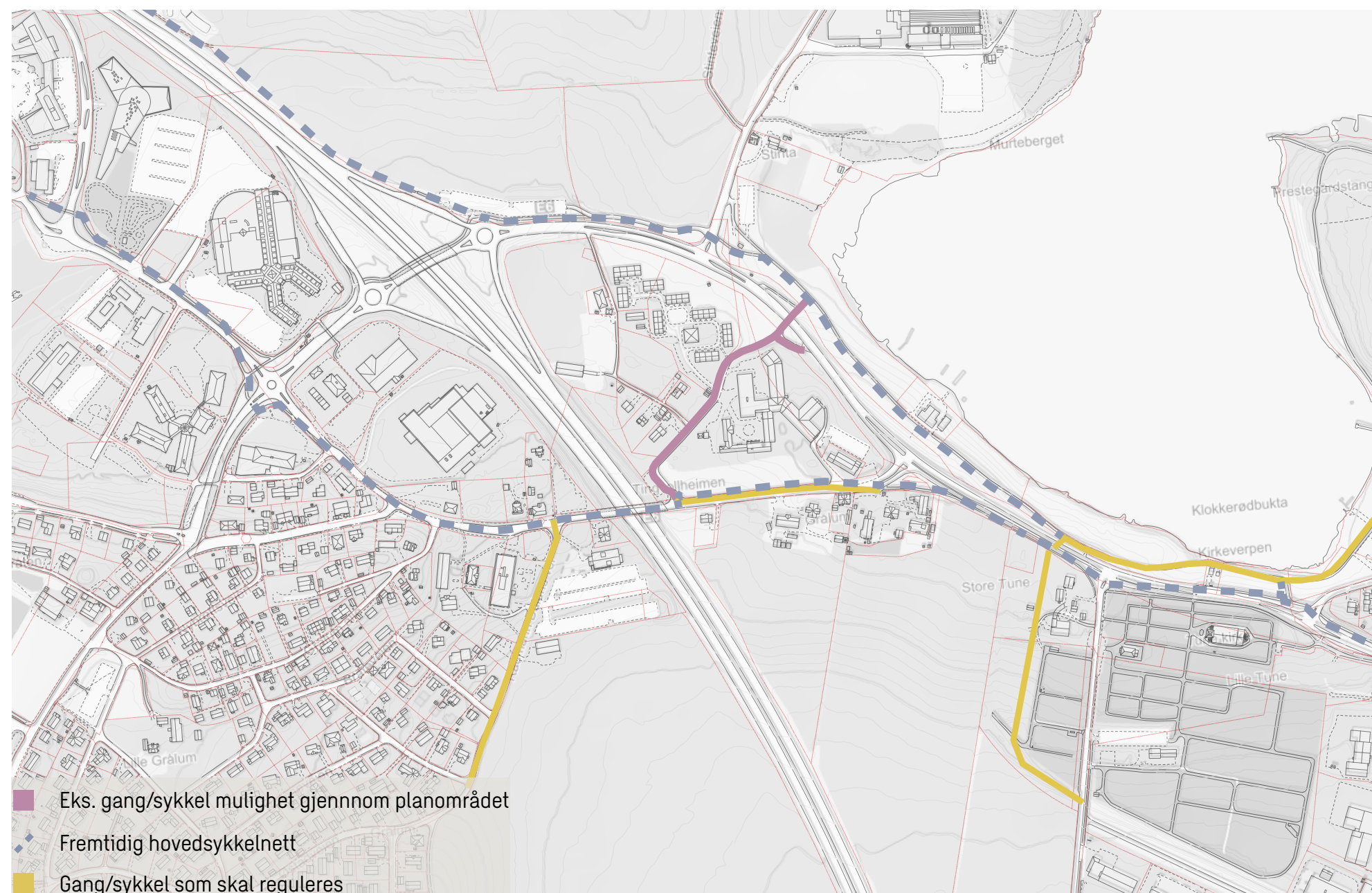
To planlagte hovedsykkelveier og flere regulerte gang- og sykkelveianlegg i sammenheng med planområdet gjør at sykkel som fremkomstmiddel blir mer aktuelt og bør naturlig prioriteres tydeligere i videre utvikling av Tingvollområdet.

Tingvollveien

Omkjøringsveien fv.118 som avlaster Tuneveien gjennom Grålum, avgrenser samtidig Tingvoll mot nord. Strekningen med Tingvollveien gjennom planområdet er i dag en blindvei, men fortsetter som gang- og sykkelvei gjennom kulvert under fv.118 til gang- og sykkelvei langs Tunevannet. Tingvollveien er samtidig adkomstvei for vare- og persontransport til sykehjemmet, og atkomst til trygdepoliser og private

boliger ved Lekevoll. Det er trangt for store kjøretøy. Blandet bruk kan gi uoversiktlige situasjoner. Gravhaugene er en årsak til at det er begrenset plass for veianlegg.

Strekningen er en mye brukt turvei mellom Lande og Grålum. Med sine fortidsminner, historie, kulturmiljø og kulturlandskap som kan oppleves på «kronen» av raryggen ved Tingvoll, er dette et interessant opplevelsesområde og del av et unikt friområde ved Tunevannet. Det tilsier at passasjen gjennom Tingvoll bør opprettholdes som turvei og for gang- og sykkeltrafikk, selv om den ikke er en del av hovedsykkelveiplanen.



Kilde: Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (juni 2017) /Asplan Viak for Statens vegvesen og Oslo kommune.

STØY OG LUFTFORURENSING

Støyvarsel- eller støysonkartene fra Sarpsborg kommune er utarbeidet etter retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Beregnede støyverdier er inndelt i røde og gule støysoner:

Rød sone

- Nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal unngås

Gul sone

- En vurderingssone, hvor bebyggelse med støyfølsomme bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold

Støysonkartene viser utendørs støy nivå 4 meter over terreng.

Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager, med vei som støykilde, til å være:

- Lden 55dB på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomme bruksformål
- Lden 70 dB utenfor soverom, natt kl. 23 – 07

For stille områder og større sammenhengende grønnstruktur i tettsteder er anbefalt støygrense Lden 50 dB og stille områder, nærfriluftsområder og

bymark utenfor by/tettsted, Lden 40 dB. Støyberegningen framskrives for 10 eller 20 år, for å ta med endringer etter prognoser for trafikkvekst.

Området er sterkt støybelastet og det innvirker på hvilke formål og funksjoner som er egnet å bygge ut for. Imidlertid kan støydempende tiltak som skjermende bebyggelse mot støykilden redusere støyen i arealet innenfor. Skjerming på en side av veien vil gi refleksjon og skape mer støy i motsatt retning. Ved tidlig planlegging av støybehandling kan tiltak integreres i prosjektutforming i området.

(Det er regulert støygrenser i reguleringsplanen for E6. sammenligne verdier)

(Grense for omsorgshjem – sammenligne verdier) Fremskrive.

Luftforurensningen i området er lav og det er liten risiko for helseeffekter. Andre partier av E6 i østfold er registrert med større grad av luftforurensning. Mengden vil variere med trafikkintensitet og hva slags type drivstoff.

Det kan være landskapet og vindforhold gir en gunstig virkning og at luftforurensning fra veitrafikken dreneres vekk raskere.



Både E6 og fv. 118 generer støy. Bare det indre og mer skjermede delen av Tingvoll har støyverdier under grenseverdi for gul sone. Kilde: Sarpsborg kommune, versjon 23.10.19.

FORMINNER OG FUNN VED UTBYGGING PÅ TINGVOLLHEIMEN

Arkeologiske utgravninger har vist at Tingvollheimen i Tune har vært et sted med mye aktivitet i jernalderen. Funnene i gravene tyder på at dette kan ha vært både et forhistorisk høvdingsete og en markeds plass. Under bakken ved Tingvollheimen finnes det fortsatt rester etter gravminner og hus fra jernalderen.

Riksantikvaren beskriver utgravninger på Tingvoll fra 1915 fram til i dag, som er blitt utført etter at funn er meldt inn ved bygningsarbeider, nedpløying av land eller veibygging. Feltene med synlige fornminner rundt Tingvollheimen har 1 steinsetning og 55 gravhauger, hvorav 2-3 er langhauger. Noen gravhauger er rotet opp, andre er skåret av og noen er fjernet.

Kulturminnekartet viser områder med synlige fornminner på Tingvoll som grønne felt. Rød R markerer arkeologisk lokalitet. Gravhauger er markert som røde sirkler. Gravhauger som er fjernet er markert som grå sirkler. I motorveitraseen viser grå sirkler at gravhauger i et sammenhengende felt er fjernet.

Det blå feltet på kartet viser feltet som ble utgravd og registrert i 1990 før de to nyere fløyene på Tingvollheimen ble bygget. Under matjordlaget er det funnet kulturspor etter bosetting og aktivitet i form av graver og langhus. Alle perioder fra eldre romertid til vikingtid er representert. C14-datering viste til folkevandringstid/merovingertid (år 450-670) og vikingtid (år 785-1000). Området utenfor det blå feltet har ikke vært utgravd og arkeologisk registrert, men rommer også ganske sikkert kulturminner som skal registreres først dersom det skal etableres bygg eller anlegg på stedet.

Vern av fornminner

Ved oppføring eller utvidelse av nybygg og infrastrukturanlegg på Tingvoll og Lekevold er det sannsynlig å støte på fornminner under bakken. Fornminner er automatisk fredet etter kulturminneloven av 1978.

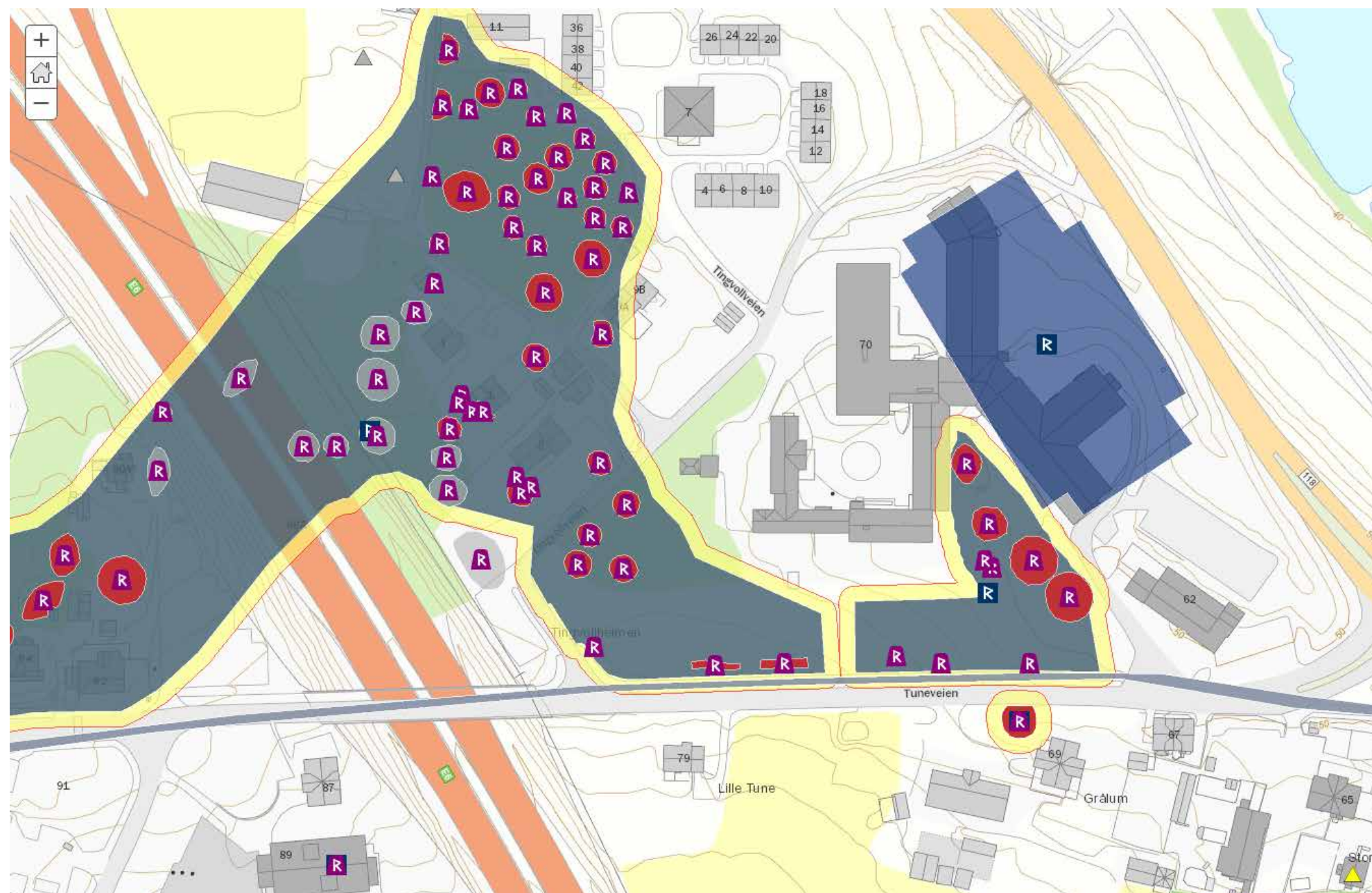
I en reguleringsprosess eller ved søknad om byggetillatelse vil vernehensyn være blant kriteriene, og det omfatter i seg selv mange forhold. Mulighetene området kan gi for utbygging vil avgjøres gjennom avveininger i en behandlingsprosess. Uten et konkret planforslag eller prosjekt å ta stilling til er det vanskelig å forutse hvilke begrensninger og muligheter som finnes. Både formålet for utbygging og fysisk forutsetninger vil spille inn ved en vurdering hos kulturminnemyndigheten.

Det er imidlertid mulig å dele inn området i to kategorier. Gravhauger og kulturminner i dagen skal opprettholdes. Gravfeltet og graver skal ikke «utilbørlig skjemmes» av nye anlegg. Gravene har ligget åpent og synlig med utsikt. I dag er det bare mot sør det fortsatt er åpent. Utsikt fra gravhaugene og deres synlighet fra sør bør beholdes. Der hvor det ikke er synlige fornminner/kulturminner kan det etableres bygg og anlegg etter en arkeologisk utgravning og registrering har funnet sted.

Potensialet for ny bebyggelse vil være definert av hvordan den vil forholde seg til omgivelsene. Ny bebyggelse skal stå i en meningsfull sammenheng med fornminner og kulturlandskap. Det vil stilles krav til bygningers form og fasader, funksjon, høyde og tetthet. Gravhauger skal ikke bygges

inne, men ha en grad av åpenhet rundt seg for sikt inn og sikt ut. Bygningskropper bør ha åpninger med sikt og luft mellom seg. Det er ikke realistisk å maksimere utnyttelsesgraden nær gravfeltet. Etter arkeologisk utgravning av kulturminnelaget like under matjordlaget, er arealet disponibelt og det kan graves i morenemassen for fundamentering og kjeller.

Pilegrimsleden etableres gjennom Østfold og kalles her Borgleden. Leden går fra Halden til Oslo. Fra Borgarsyssel til Solli følger den gamle kongevei, som Tuneveien er en del av, gjennom et variert landskap langs raryggen. Pilegrimsleden passerer Tune kirke. Kirkestedet er fra tidlig middelalder og er fredet.



Utklipp fra miljøatlas.no

Mulighetsstudien har definert som mål å ivareta og videreføre gravsted, landskap og stedets kulturhistoriske kvaliteter, og at utnyttelsesgrad på tomten skal ta hensyn til lokalsamfunn og kontekst. Med bakgrunn i den tematiske beskrivelsen kan mulighetsrommet beskrives utfra de fysiske forutsetninger på stedet og føringer fra planer og interesser i området. Området kan inndeles videre etter egenskaper for ulike tema og muligheter delområdet kan gi for utbygging.

Gravfelt: Delområder med fredede gravhauger og oppreiste stener er områder der det ikke kan bebygges. Også mellom enebolig ligger gravhauger.

Rød støysone: Rød støysone avgrenset mellom veier og gul støysone. Rød støysone er i studiet definert som ikke egnet for bebyggelse av typen omsorgssenter. Boliger er et såkalt sårbart formål med hensyn til støy. Imidlertid finnes formål som tåler utendørs støy bedre, og eller der det mer effektivt kan støyskjermes i fasaden. Støysonens utstrekning vil påvirkes av skjermingstiltak og høyde i forhold til støykilden.

Friområde: Gravfelt, furuskog, Tingvollheimen i det historiske og moderne, utstrekning av kulturlandskapet og den gjennomgående turveien til Tunevannet gir Tingvollveien og de grønne områdene kvaliteter som friområde.

Boligeiendommer: Enslig boligeiendom langs Lekevollveien mot nord. Boliggruppe langs Lekevollveien og Tuneveien i sør.

Næringseiendom: Enslig næringseiendom i østre hjørne av tomten.

Tingvollheimen sykehjem: Riving og nybygg eller på- og tilbygg av eksisterende bygg.

Den har sentral beliggenhet i landskapet og på ratoppen. Fra Tingvollheimen er det utsyn mot Tunejordet og den vestre delen har utsikt til Tunevannet. Gravfelt avgrenser på hver side av bebyggelsen i sør. Fornminnevern kulturlandskap- og kulturmiljøinteresser er sterke. Adkomst i Tingvollveien deles med turveien. En rest av Trøskeneveien er biadkomst til parkering og næringstomt ved krysset fv. 118.

Trygdeboligene: Riving eller flytting av rekkehus frigjør en sammenhengende tomt mellom Tingvollveien og Lekevollveien nord for gravfeltet på ”kronen”. Adkomstmuligheter er det fra begge veier og eventuelt direkte fra fv.118 i nord. Adkomstvei fra Tuneveien langs E6, med varelevering og parkering i vest, vil frigjøre det sentrale området for hovedmengden av biltrafikk. Tomten har utsikt mot Vestvannet og Tunevannet. Oppholdsarealer rundt gravfeltet sør for bebyggelsen kan gi gode utendørskvaliteter. Tomten ligger skjermet fra E6 av skog og boligfeltet.

Lekevolljordet: Landbrukstomten ligger nær E6 og vis a vis Gålum ved Lekevollkrysset. Tomten kan vurderes for tyngre bebyggelse for mindre

sårbare formål og funksjoner. Randbebyggelse mot E6 og Lekevollskrysset kan skjerme for mer sårbare funksjoner, som boenheter og oppholdssoner i et rom sentralt i området. Utendørsareale her kan knytte seg til fornminnelandskapet og ”parkområdet”. Adkomstvei fra Tuneveien langs E6, med varelevering og parkering i vest, vil frigjøre det sentrale området for hovedmengden av biltrafikk. Traseen langs E6 kan også skjermes, eventuelt med bebyggelse for parkering.

Områdene ”Trygdeboligene” og ”Lekevolljordet” kan sees på som et framtidig utviklingsområde som bygges ut suksessivt i takt med behov og avvikling av eksisterende tilbud.



PROGRAM FOR OMRÅDET

Det er ikke hittil satt noe tydelig arealbehov eller laget et byggeprogram for de tjenestene Sarpsborg kommune ønsker skal videreføres, men det har fremkommet grove arealbetraktninger og ønskelige og nødvendige sammenhenger. Arealprogrammet må tydeliggjøres i det videre arbeid etter at mulighetsstudien er avsluttet.

OMSORGSSENTERET

Omsorgssenteret vil ha en rekke funksjoner med hvert sitt rombehov og behov for samordning med andre funksjoner. Rom og funksjoner kan organiseres på ulike måter, ut fra ønske om spesielle kvaliteter, prosesser som skal finne sted, mengdeavgrensning, bemanningsbehov og økonomiske utslag. Tomtens egenskaper og form er også en grunnforutsetning for valg av løsning.

Både sykehjem og bofellesskap vil bestå av en rekke boenheter. Det impliserer ofte en korridorløsning. Dersom man ønsker fellesarealer utenfor boenhetene, kan man velge ensidig korridor, med fellesarealer vis a vis. Man kan legge korridoren i vinkel eller på tre sider rundt felles areal, og legge miljøfaktorer som utsikt, balkong, adkomstsone og fellesfunksjoner, og slik skape miljø for beboere.

På samme måte som ved sykehjemmene har bofellesskapene i Sarpsborg kommune heldøgnsbemanning. Personer som tildeles plass i bofellesskap må kunne nyttiggjøre seg boformen. Hovedkriteriet er at langstidsopphold i sykehjem tildeles personer med behov for døgkontinuerlig oppfølging av medisinsk behandling, pleie og tilsyn som ikke krever sykehusinnleggelse, men hvor hjelpebehovet er uforutsigbart og ikke kan tidfestes. Hovedkriteriet for tildeling av bofellesskapsplass er varlig behov for hjelp utover det hjemmetjenesten kan tilby. Bofellesskap praktiseres i kommunen slik, at man som beboer skal kunne bo i bofellesskap til livets slutt.

STORKJØKKEN

I dag har kjøkkenet 650 m² til rådighet. Dette er et minimum i forhold til dagens drift og noen kompromisser gjøres for å ivareta krav fra mattilsynet. Endret drift (kok/kjøl) vil øke behovet for lager og egne pakkerom osv. Kravet til avfallshåndtering og kildesortering vil øke. Alle rom må være i tilknytning til kjøkkenet med adganger som ivaretar hygienekrav. Plassering av ramper for varemottak og sluser som ivaretar hygiene er viktig. Alle lagre bør være gjennomgående. Utformingen av kjøkkenet vil ha mye å si for arealbehovet, men etter første vurdering vil behovet være på 2000-2500 m².

Kjøkkenet har i dag begrensede muligheter i forhold til kjøling. Det vil si at behovet for større lager, også kjøll og frys er aktuelle også med dagens drift. Det er så vidt vi vet ikke vedtatt annen drift med større omfang for utkjøring av mat. Uansett er krav til hygiene, avfallshåndtering og kildesortering endret i forhold til dimensjonerende krav ved byggeår. Ved dimensjonering av nytt kjøkken vil atkomst og type drift av storkjøkkenet vurderes nærmere.

DAGSENTER

Dagsenterfunksjonen er tenkt videreført. Det kan være aktuelt å utvide dagsentertilbudet. Et godt dagsentertilbud er et satsingsområde for at pårørende skal kunne bo hjemme lenger, og gi avlastning for pårørende. Lokaliseringen av dagsenter på Tingvoll er god. Det er 5 dagsentre for eldre i kommunen i dag, 3 ordinære og 2 dagsentere for demens. Paviljongen i området med trygdeboligene fungerer også som dagsenter. I mulighetsstudien er det satt opp at dagsenteret skal videreføres og at dagsenterfunksjonen utvides.

HJEMMESYKEPLEIEN

Arealbehov for hjemmesykepleien er 1200 m² + 60 plasser for tjenestebiler. Praksis hittil har vært slik at hjemmesykepleien har fått lokaler som har blitt ledig fra sykehjem eller annen drift. Hjemmetjenesten har 3 utgangspunkt i kommunen – det er ikke rasjonelt å slå sammen disse.

Men det kan være aktuelt å samlokalisere med hjemmetjenesten med annen helse- og omsorgsrelatert kontorvirksomhet dersom det blir bygget nye lokaler. Aktuell samlokalisering kan f.eks. være at Kompetansesenter for rus og helse samlokaliseres med hjemmesykepleien. Arealer til hjemmesykepleien kan også samlokaliseres med driften av bofelleskap på området. Hjemmesykepleien kan hjelpe til i bofellesskapene hvis ledig kapasitet. Dette viser at samlokalisering av flere tilbud kan gi synergieffekter og videre arbeid bør søke flere synergier.

PARKERING OG DRIFT

Parkeringsbehovet kan være vanskelig å stipulere. Ved Haugvoll sykehjem i Sarpsborg kommune er det beregnet 0,25 parkeringsplass per beboer og 0,7 parkeringsplass per ansatt på dagtid. Behov for parkeringsplasser er til tjenestebiler og noen privatbiler som benyttes i jobb.

Hjemmetjenesten er samlokalisert og har et behov for overdekket eller innendørs parkering av biler. Driftsareal inkludert parkering og avfallshåndtering er anslått til 2000 kvm i prosjektmøtet. Arealer for eiendom, kjøkken, sykehjem og pårørende, ambulanse må programmeres nærmere.

Det er eksempler på at parkeringsbehov blir undervurdert, ut fra en normativ holdning om at persontrafikken bør reduseres og/eller at det kan være økonomisk fordelaktig ved utbygging. Behovet for persontransport varierer imidlertid med funksjon, beliggenhet og samsfunnstruktur. Parkeringsbehov bør vurderes utfra et realistisk syn på virksomheten og de ansattes betingelser slik de faktisk framtrer lokalt.

Fyrsentralen i kjelleren under sørfløyen er nylig tilkoblet fjernvarme og ligger i kjelleretasjen der hjemmesykepleien har sine lokaler i dag. Dersom bygget skal rives må denne funksjonen opprettholdes i en byggeperiode.

ALTERNATIVER FOR UTNYTTELSE

I dette kapittelet skal 3 aktuelle alternativer med varianter av utbygging undersøkes for å belyse ulike veivalg for videre fokus og arbeid. Det er mulig å tegne ut mange alternativer, men det er valgt å fokusere på noen ulike prinsipper for utnyttelse. Videre arbeid vil finne flere løsninger innenfor det alternativet eller tomtevalg som kommunen anser som mest realistisk å jobbe videre med. Nedenfor er alternativer beskrevet i tegninger og tekst. Teksten gir en vurdering i forhold til kriterier som har fremkommet i arbeidsmøtene med kommunen.

Alternativ 3 skal belyse markedsverdien ved en eventuell avhending av hele eller deler av området. Det er illustrert med tre varianter av utbygging med henblikk på å danne seg en oppfatning av mulighetene for andre formål enn sykehjem.

ALTERNATIV 1 RIVING OG TILBYGG PÅ EKSISTERENDE

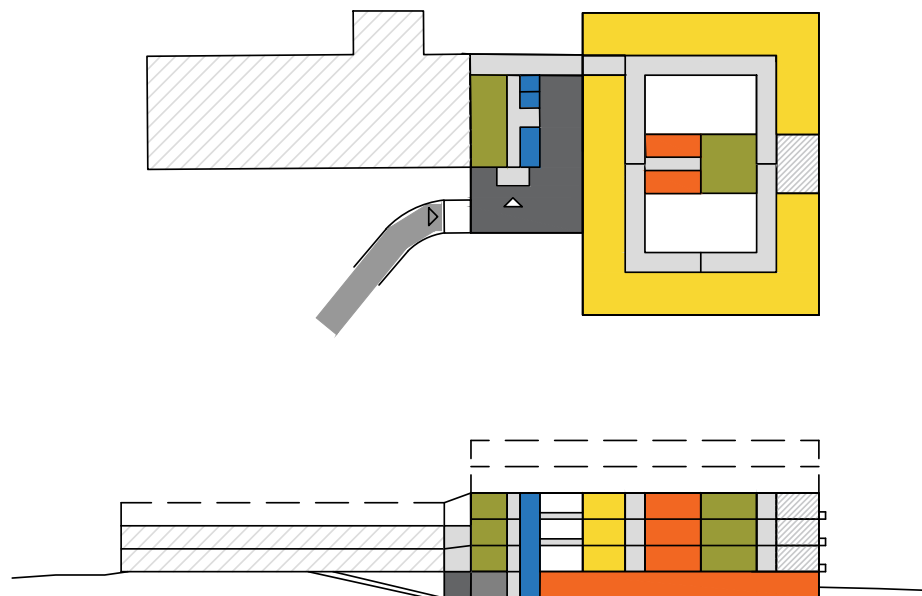
Bruttoareal i illustrasjon:
7500 m2 med 3 etasjer over kjeller som vist.
Arealer under bakken: Parkeringsarealer, varemottak.

Antall enheter:
60 sykehjemsplasser (20 per etasje)

En økning til 5 etasjer vil gi større potensiale til 11 000 m2 og 100 sykehjemsplasser. Det kan alternativt være plass til et lengre bygg på tomten. Det kan innebære en annen organisering og planløsning enn den som er brukt som eksempel, der det på tilsvarende måte oppnås et hensiktsmessig antall per avdeling og gode arbeidsforhold.

Situasjonsbeskrivelse:
Tunet ligger på en høyde mellom tunbyggene. Eksisterende bebyggelse har 1. etasjenivå som ligger hevet over terrenget rundt. Kjellerplan flukter med terrenget nord for tunet. Flere korridorbygg er sammenføyet. Første del omgir tunet, mens den neste delen springer fra et knutepunkt ut i nye bygg fra ulike tidsrom. Tingvoll sykehjem har ikke en klar hovedinngang, men flere innganger på de to nedre planene. Transport, varelevering og parkering skjer på flere sider. Det medfører blandet biltrafikk og myke trafikanter på smale veier.





Funksjoner:

Bofellesskap, hovedkjøkken og hjemmesykepleie beholdes i eksisterende bygg. Sykehjems plasser i de utdaterte avdelingsfløyene erstattes med nye plasser i nytt bygg.

Arkitektonisk løsning:

Fløyene som forutsettes revet erstattes med ny bebyggelse med samme plassering. Grunnformen rundt firkanttunet er beholdt. Istedenfor tosidige korridorbygg rundt tunet, er formen videreført i en frittstående, rektangulær, overbygget atriumsbygg med ensidig korridor. Boenheter har lysåpninger i yttervegger. Løsning tilsvarer planlagt bygg på Haugvoll omsorgssenter. Langs korridorene er det fellesareal og i midtfløyen mellom to lysgårder ligger beboernes fellesrom og driftsrelaterte rom for to avdelinger - en på hver side av fellesrommene.

Adkomst:

Adkomsten tilsvarer den Tingvoll har i dag, bortsett fra at inngangsforhold er endret. Tingvolls tun er bygget rundt en høyde, og bygningene rundt tunet har inngang på et høyere nivå enn terrenget rundt. I dette alternativet er høyden fjernet og inngangsnivå lagt på generelt terrengnivå.

Inngang:

Inngangen fører både til omsorgssenterets nye sykehjemsbygg og de øvrige bygningene som er beholdt. Ved inngangen ligger heis og trappetårn mellom eksisterende og ny enhet, og en foyer og fellesareal for beboere og besøkende på grunnplanet, samt på avsatser i etasjene over.

Parkering og varelevering:

Transportsituasjonen endres ikke radikalt i dette alternativet, men parkering for hjemmesykepleie og varelevering til sykehjemmet kan samles i en parkeringskjeller og ha varemottak under bakken. Parkering for ansatte og pårørende kan samles og ligge ved Lekevoll låven, med innkjøring parallelt med motorveien, og kort gangavstand til omsorgssenteret.

Fellestjenester:

Sentralkjøkken, kontorer til hjemmesykepleie og dagsenter kan beholdes i eksisterende lokaler.

Trygdeboliger:

Trygdeboliger beholdes som i dag.

VURDERING

Volum og driftsøkonomi:

Alternativet ligger på et avgrenset areal med lite utviklingsmuligheter for framtidige behov, utover en viss økning i bygningsareal og eventuelt høyde. Antall enheter er begrenset. Trygdeboligene beholdes i dette alternativet. Hjemmesykepleien mister nåværende lokaler.

Synergi:

Siden alternativet har lavt utbyggingsvolum gir det også lite muligheter for synergiutveksling av areal og kompetanse.

Logistikk og atkomst:

Parkering og tilkomst som i dag. Muligheter for parkering under bygget, men adkomst vil fortsatt overlape gang- og sykkelvei/tursti langs Tingvollveien.

Utbyggingsmuligheter og fleksibilitet:

Anleggsperioden vil være krevende med riving og bygging tett inntil et sykehjem og dagsenter i drift, og behov for midlertidige arealer. Tomta ligger i fornminnefeltet og utviklingsmuligheter er ikke gode.

Finansiering:

Alternativet finansieres ikke gjennom salg av eiendom, men det vil kunne få Husbankstøtte.

Ivaretagelse av stedets kvaliteter:

Alternativet har lav utnyttelse, men nytt bygg ligger tett på forminner og vil kunne utfordre hensyn til vern med plassering og skala.

Reguleringsbehov:

I gjeldende reguleringsplan er området under Tingvollheimen sykehjem regulert til formålet offentlig bebyggelse i 2 etasjer. Planen tillater ny bebyggelse innenfor formålet. Påbygg til eller ny bebyggelse i 3 etasjer som i alternativet, vil forutsette dispensasjon fra gjeldende plan eller ny full eller begrenset reguleringsprosess. Det kan også være andre momenter som tilsier en ny regulering av Tingvoll. Vernehensynet forutsetter en god prosess rundt kulturminneforvaltning.

ALTERNATIV 2 A NYTT OMSORGSSENTER – MINDRE ALTERNATIV

Bruttoareal i illustrasjon:

Sykehjem i fire etasjer 8500 m² og Bofellesskap 6500 m² i tillegg til drift/parkering i sokkel/kjeller 5000 m² gir et samlet areal på 20000m².

Antall enheter:

160 bofellesskapsplasser (20 per etasje, 2 bygg) / 88 sykehjemsplasser (22 per etasje)

Situasjonsbeskrivelse:

Nytt omsorgssenter med bofellesskap og sykehjem er plassert på området som i dag har trygdeboliger. Nye trygdeboliger er flyttet til lokaler ved Tingvollheimen, der lokalene forøvrig er omdisponert til andre formål for kommunens eller sivil bruk (kontor, næringsarealer, hotell, museum, bibliotek, og lignende).

Funksjoner:

Bofellesskap, sykehjem i blokkbebyggelse, hovedkjøkken, hjemmesykepleie og parkeringsgarasje horisontalblokken.

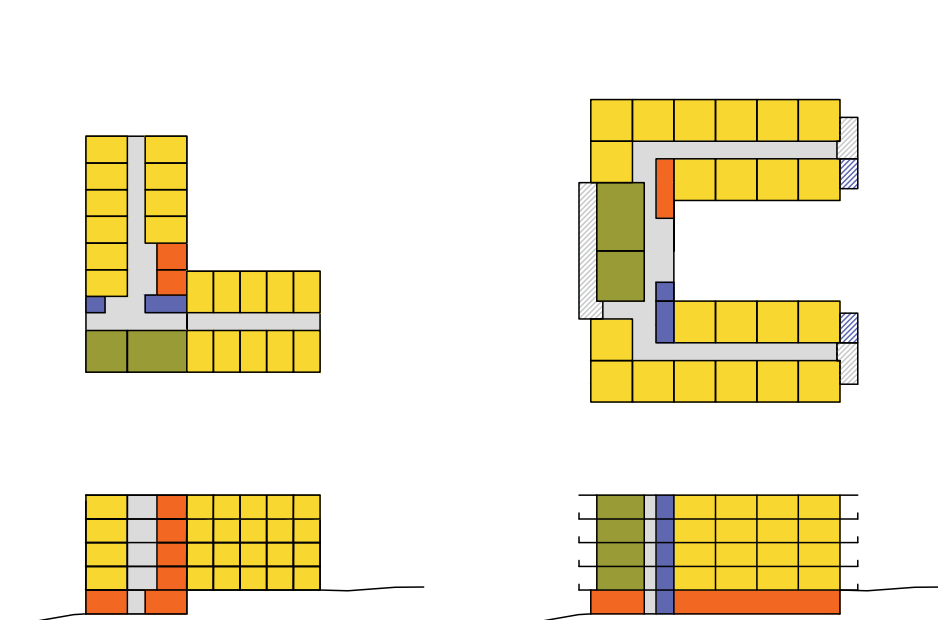
Arkitektonisk løsning:

Tre vertikalkblokker i 4 etasjer, ett for bofellesskap og to for sykehjem, er bundet sammen av en sokkeletasje i svakt skrånende terreng. Det nedre planet har kjeller for drift og parkering i bakkant, men arbeidslokaler med åpen fasade på terrengnivå mot nord. I sokkeletasje er vaktrom for bofellesskapet, drift, fellesfunksjoner, parkering for ansatte og hjemmesykepleien, samt varemottak. Mellom fellesfunksjoner i mellomliggende sokkeletasje, og avdelinger og boenheter i etasjene over, benytter man trapp eller heis vertikalt og mellombygget horisontalt. Fra trapp heis kommer man også ut på blokkenes inngangsnivå på sørsiden.

Adkomst:

Adkomstvei er lagt fra eksisterende avkjørsel i Tuneveien og Tingvollveien, men tar av og går parallelt med E6 før den tar av til Lekevoll. Her deler adkomstveien seg. Hoveddelen av biltransporter til omsorgssenteret kan det gis plass til under bakken, i bakkant av grunnplanet. I tillegg kan det være kjørbart adkomst til hver blokk, med venteplass og snumulighet for personbil.





Trygdeboliger:

Trygdeboliger overføres til lokaler i eksisterende omsorgssenter, som nye bofelleskap erstatter.

Uteområdet:

Gravfeltet blir del av friområde og park sør for blokkene. Gangveier og uteoppholdsareal kan adskilles fra interne bilveier.

Inngang:

Innganger til omsorgssentrets bygninger fra parken, med kjøreadkomst for persontrafikk, samt muligheter for å bringe og hente personer.

Parkering og varelevering:

Parkering ved Lekevoldsjordet. Parkering for drift og hjemmesykepleie i parkeringskjeller.

Fellestjenester:

Sentralkjøkken, kontorer til hjemmesykepleie og dagsenter kan beholdes i eksisterende lokaler, eller mer effektivt, bli en del av nybygget.

Eksisterende lokaler:

Tingvollheimens eksisterende lokaler for omsorgssenter benyttes til andre formål, for eksempel til kontorer for kommunal eller utleid til privat virksomhet.

VURDERING

Volum og driftsøkonomi:

Det er uklart om alternativet dekker arealbehovet.

Synergi:

Alternativet gir muligheter for synergi med utveksling av areal og kompetanse dersom eksisterende fortsatt og ny bebyggelse benyttes til helserelatert virksomhet.

Logistikk og atkomst:

Alternativets adkomst via Lekevoll(jordet) belaster ikke de sentrale områdene og ivaretar kulturkvalitetene og omsorgssenterets uteoppholdsareal. Behovet for innendørs parkering og kan oppfylles. Varelevering kan skje i et felles mottak for videre distribueringsnett. Uteområder rundt bebyggelsen kan frigjøres til sosiale rom.

Utbyggingsmuligheter og fleksibilitet:

Alternativet er gunstig i en anleggsperiode da eksisterende sykehjem kan driftes som normalt, etterhvert som det åpnes for drift i nye bygg. Lekevolljordet ligger utenfor dette alternativet, men representerer likevel en utviklingsmulighet. Alternativene 2 a og b kan inngå i en strategi for utvikling over tid.

Finansiering:

Alternativet gir mulighet for salg av eksisterende sykehjem dersom alle sykehjems- og helsefunksjoner flyttes over i et nytt anlegg. Bebyggelsen vil kunne få støtte fra Husbanken.

Ivaretagelse av stedets kvaliteter:

Alternativet har en relativt lav utnyttelse og bebyggelsen ivaretar sikt og åpenhet mot nord og skaper et rom på sørsiden mot gravfeltet og furuskogen. Tingvollveien er mindre belastet.

Den resterende delen av Lekevolljordet og skjæringen gjennom raet langs motorveien kan oppleves som en sårkant i landskapet. Bebyggelse i alternativ 2A, vil være relatert til eksisterende bebyggelse og landskapssituasjon på Tingvoll. Skalaen kan være noe større og den kan bygges som et avsluttet felt. «Riktig» tetthet og høyde bør gjøres utfra en helhetlig vurdering for hele området. For Tingvoll og Lekevoll bør det avklares hvilke utviklingstrekk en kan se og hvilke referanser og premisser som har endret seg for videre utvikling.

Reguleringsbehov:

Området er regulert til offentlig bebyggelse for Tingvollheimen sykehjem i 2 etasjer. Utbygging som vist i alternativet på trygdeboligdelen antas å ville forutsette en regulering.

ALTERNATIV 2 B NYTT OMSORGSSENTER – STØRRE ALTERNATIV

Bruttoareal i illustrasjon:

Sykehjem i fire etasjer 11800 m² og Bofellesskap 10700 m² i tillegg til drift/parkering i sokkel/kjeller 1 og 2 6000 m² gir et samlet areal på 28 500m².

Antall plasser:

136 sykehjemsplasser (34 per etasje) /128 bofellesskapsplasser (8 per etasje, 4 bygg)

Situasjonsbeskrivelse:

Nytt omsorgssenter med bofellesskap og sykehjem er plassert på området som i dag har trygdeboliger i rekkehustun og Lekevolljordet. Nye trygdeboliger er flyttet til Tingvollheimens lokaler.

Nytt omsorgssenter på områdene nord og vest for ratoppen med fornminnefeltet. Nye trygdeboliger etableres i eksisterende bygningsmasse, som også omdisponeres til andre formål for kommunen eller sivilt (kontor, næringsarealer, hotell, museum, og lignende.)

Fire bygningsblokker for bofellesskap i 4 etasjer med retning på tvers av ræet og med en langsgående sokkeletasje i skrånende terreng med fasade mot nordøst. Uteplasser på takdekker mellom blokkene. Siden tomten er solrik og har utsikt blir det viktig å videreføre disse kvalitetene i nye bygningskomplekser. Sokkeletasjen har kommunikasjonsareal til blokker, parkering for tjenestebiler, driftslokaler og vaktrom for bofellesskapet.

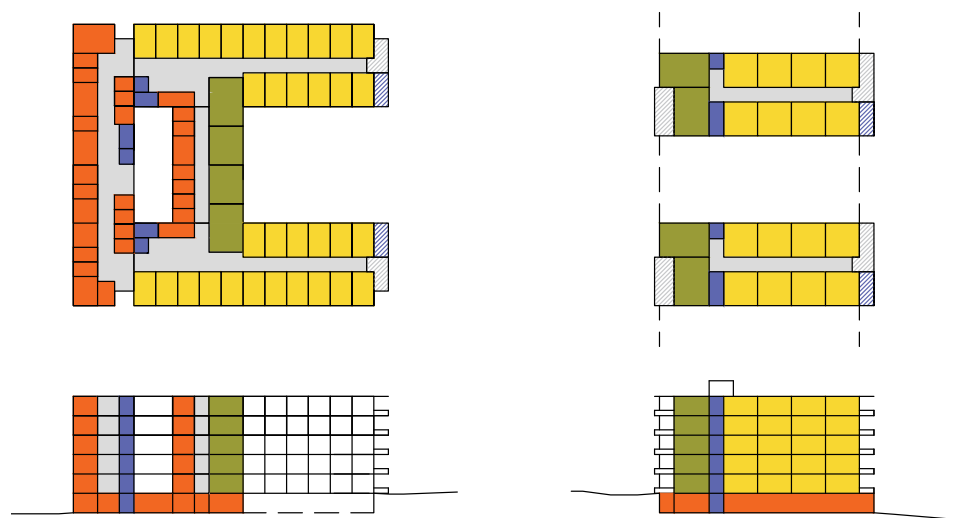
Nytt sykehjem har 4 etasjer og sokkeletasje med fasade mot nordvest. Bygningen har en A-form med parallelle fløyer med boenheter, en vestfløy med lokaler for drift og en forbindelse mellom avdelingene som omgir en lysgård mellom.

Omsorgssenteret har adkomstvei fra Tuneveien og Tingvollveien parallelt med E6, rundt parken med gravfelt. Parkering nord på Lekevoldsjordet. Parkering for drift og hjemmesykepleie i parkeringskjeller.

Innganger til omsorgssentrets bygninger fra parken, med kjøreadkomst.

Funksjoner:





Bofelleskap, sykehjem, nye lokaler for hovedkjøkken og hjemmesykepleie, parkeringsgarasje.

Arkitektonisk løsning:

Tre vertikalkblokker i 4 etasjer, ett for bofelleskap og to for sykehjem, er bundet sammen av en sokkeletasje i svakt skrånende terreng. Det nederste planet har kjeller i bakkant, og arbeidslokaler med åpen fasade over terrengnivå mot nord. I sokkeletasjen er vaktrom for bofellesskapet, drift, fellesfunksjoner, parkering og varemottak. Mellom fellesfunksjoner i sokkeletasjen, og avdelinger og boenheter i etasjene over, benytter man trapp eller heis. Fra trapp heis kommer man også ut på blokkenes inngangsnivå mot grøntarealet.

Adkomst:

Adkomstvei er lagt fra eksisterende avkjørsel i Tuneveien og Tingvollveien og parallelt med E6. Den deler seg i en vei vestover over Lekevolljordet i vest til sykehjem og mellombygget på et lavere terrengnivå. Den andre adkomstveien tar av nordover mot Lekevoll, rundt gravfeltet og fram til innganger til blokker på deres øvre terreng nivå. Kjørbar adkomst til hver blokk, har snumulighet og venteplass for personbil.

Parkering og varelevering:

Parkering ved Lekevoldsjordet. Parkering for drift og hjemmesykepleie i parkeringskjeller.

Uteområdet:

Gravfeltet blir del av friområde og park sør for blokkene. Gangveier gjennom parken ligger adskilt fra interne bilveier og annen biltrafikk.

Inngang:

Innganger til omsorgssentrets enkelte blokker mot parken har kjøreadkomst for persontrafikk og vertikal kommunikasjon til fellesområde i etasjen under og bofelleskap på hvert plan over.

Sykehjem:

Sentralkjøkken, kontorer til hjemmesykepleie og dagsenter er integrert nytt bygg, med eget innendørs varemottak fra bakkeplan i sokkeletasje. Eksisterende sykehjemslokaler benyttes til andre formål, for eksempel til kontorer for Sarpsborg kommune eller utleid/solgt til privat virksomhet. Trygdeboliger overføres til omsorgssenterets lokaler, eller alternative tilbud.

Fellestjenester:

Sentralkjøkken, kontorer til hjemmesykepleie og dagsenter flyttes til nybygget.

Eksisterende lokaler:

Tingvollheimens eksisterende lokaler for omsorgssenter benyttes til andre formål, for eksempel til kontorer for kommunal eller utleid til privat virksomhet.

Trygdeboliger:

Trygdeboliger overføres til lokaler i eksisterende omsorgssenter, som nye bofelleskap erstatter.

VURDERING

Volum og driftsøkonomi:

Alternativet dekker arealbehovet, gir mange plasser og kan utvikles i etapper.

Synergi:

Alternativet har bra med utbyggingsvolum og gir gode muligheter for synergi og utveksling av areal og kompetanse.

Logistikk og atkomst:

Alternativets adkomst via Lekevoll(jordet) belaster ikke de sentrale områdene og ivaretar kulturkvalitetene og omsorgssenterets uteoppholdsareal. Behovet for innendørs parkering og kan oppfylles. Varelevering kan skje i et felles mottak for videre distribuering. Uteområder rundt bebyggelsen kan frigjøres til sosiale rom.

Utbyggingsmuligheter og fleksibilitet:

Alternativet er gunstig i en anleggsperiode da eksisterende sykehjem kan driftes som normalt, etterhvert som det åpnes for drift i nye bygg. Alternativet kan utvikles over tid. Området har kapasitet til å inngå i en mer langsiktig plan for omsorgstjenesten.

Finansiering:

Alternativet gir mulighet for salg av eksisterende sykehjem dersom alle sykehjems- og helsefunksjoner flyttes over i et nytt anlegg. Bebyggelsen vil kunne få støtte fra Husbanken.

Ivaretagelse av stedets kvaliteter:

Landskapsområdet langs motorveien kan behandles arkitektonisk med bygningselementer som virkemidler i samspill med landskapet, og samtidig sammenføre rester av en tidligere sammenhengende senterstruktur på Grålum. Bebyggelse på Lekevolljordet kan fungere som «byreparasjon». Bebyggelsen bør ha en god landskapstilpasning og mellomrom mellom enhetene som gir utsyn og synliggjør raets landskapsform. «Riktig» tetthet og høyde bør gjøres utfra en helhetlig vurdering for hele området. For Tingvoll og Lekevoll bør det avklares hvilke utviklingstrekk en kan se og hvilke referanser og premisser som har endret seg for videre utvikling.

Reguleringsbehov:

Lekevolljordet er avsatt til framtidig kulturbasert næring i gjeldende kommuneplan. Utbygging av et sykehjem krever en endring av formål i kommuneplanen, før en regulering. Lekevolljordet er regulert til jordbruk. Tingvollheimen er regulert til offentlig bebyggelse i 2 etasjer. Utbygging som vist i alternativet vil forutsette en ny regulering.

I tema som er beskrevet er det gitt noen premisser for utvikling på Tingvoll. De ikke byggbare områdene med synlige fornminner er entydige. Men begrensningene ellers vil først bli klarlagt når en reguleringssak eller byggesak behandles. Det er ikke den samme situasjon her som på Grålum-siden av E6. Imidlertid kan områdene «bekrefte hverandre» gjennom en parallell utvikling, ved Lekevollkrysset og E6. Utfra en felles målsetting kan det defineres ulike rammer for Tingvoll og Grålum. Tingvoll har verdier som friområde, fornminner og grønnstruktur, som bør/må forvaltes videre. Det kan gjøres fysiske grep for å skjerme det attraktive området. En holdning om ikke å «uærbødig skjemme» gravfelt kan være gjennom en god plan for å utvikle området med moderat bebyggelse. Både næring og kontor kan være aktuelt, i ulike deler av hensyn til støy og tilgjengelighet.

For å undersøke hva maksimal utbygging kan være basert på premissene som er beskrevet, er det her framstilt tre delalternativ.

ALTERNATIV 3 A BLOKKBEBYGGELSE

Bebygd areal i illustrasjon:
Blokkbebyggelse = 7 800m²

Situasjonsbeskrivelse:

Alternativet viser en nærings- og/eller boligbebyggelse med en mer moderat utnyttelse av området. Blokkene er lagt som en omramming av fornminnefeltet som et parkareal. I alternativet er bebyggelsen gitt regulære form som blokker og i en formasjon der de rammer gravfeltet og furuskogen som et parkareal. I form refererer det til firkanttunet på Tingvoll. Samtidig er det i skala et svar på utviklingen på andre siden av E6. E6-traseen er et sår i landskapet som man kan forholde seg til på ulike måter. En kan være å skape en sammenheng på tvers av motorveien. Bystrukturen kan trekkes over til Tingvoll, og avgrenses der i møte med gravfelt, furuskogen og parkområdet langs Tingvollveien.

Utbyggingsform og volum balanseres mellom hensyn til fredede graver, kulturmiljøet, kulturlandskap og fritidsinteresser på stedet. Plan for bebyggelse må finne en balansegang mellom hva som er forsvarlig kulturvern og ønsket utnytting.

God adkomst og organisering vil skape mindre sjenanse for Tingvolls kulturområde. Adkomst til område kan være fra fylkesveien for å gi mindre



sjenanse for Tingvolls kulturområde. Det skapes en rolig side skjermet fra E6.

En åpen struktur med sikt mellom bygningsvolum vil gi utsyn og beholde opplevelse av raryggen i landskapet. Ny bebyggelse kan både være en del av Tingvoll, og av byutviklingen på Grålum.

Det stilles krav til utforming av bygg og anlegg. Målsetting om å bevare og styrke kvaliteter i området er ivaretatt i kommunal saksbehandling, prosjektering og i byggearbeidene.

VURDERING

Volum:
Utnyttingsgrad og høyde fastsettes gjennom regulering.

Logistikk og atkomst:
Adkomsten er anlagt parallelt med E6, til parkeringsmuligheter i nord. Gjennom parken vil en kunne være restriktiv med bruk av kjøretøyer. Ferdsel fra parkering, busstopp og sykkelstaller kan i hovedsak skje til fots. Alternativet vil ikke belaste de sentrale områdene med biladkomst, men ivaretar kulturkvaliteter og parken rundt gravfeltet

Ivaretagelse av stedets kvaliteter:
Alternativet slik det er vist, omfatter et større areal, men har fortsatt en relativt lav utnyttelse, og viderefører stedets kvaliteter. Bebyggelsen ivaretar sikt og åpenhet mot nord og skaper et rom på sørsiden mot gravfeltet og furuskogen. Tingvollveien er mindre belastet.

Reguleringsbehov:
Lekevolljordet er avsatt til framtidig kulturbasert næring i gjeldende kommuneplan. Utbygging av et sykehjem krever en endring av formål i kommuneplanen, før en regulering. Lekevolljordet er regulert til jordbruk. Tingvollheimen er regulert til offentlig bebyggelse i 2 etasjer. Utbygging som vist i alternativet vil forutsette en ny regulering

ALTERNATIV 3 B KVARTALSSTRUKTUR

Bebygd areal i illustrasjon:

Kvartalsstruktur = 26 000 m²

Situasjonsbeskrivelse:

Det planlegges en urbanisering av Grålums motorvei bebyggelse og næringsområde. Det er nærliggende å undersøke muligheter for en bystruktur på Tingvoll. Det vil også gi en oppfatning av arealets størrelse å legge en kjent struktur til grunn. I alternativet er "Sarpsborg-kvartaler" lagt over Tingvoll. Tradisjonell kvadratur gir et gjenkjennbart bymiljø, det er et klassisk ordensprinsipp for å organisere målpunkter og trafikk mellom disse. Kvartalsstruktur gir orden og god tilgang til hvert bygg.

Retningen på strukturen følger Tingvoll veien og Trøskeneveien. Deler av det gamle veinettet absorberes i gatestrukturen, deler overlever på siden av planen eller forsvinner. Her er gate- og kvartalsstrukturen lagt helt ut til de avgrensende veiene. Adkomster til området kan begrenses til egnede avkjørsler fra vei. Gatenett kan inndeles i kjørbare gater og gangveier.

Det er ikke tatt hensyn til støysonengrenser, som forutsetter at det ikke legges sårbare formål som boliger i randsonen som er støybelastet. Kvartalsstruktur har tradisjonelt hatt stor grad av funksjonsblanding. Funksjon og formål har ofte lokalisert seg slik det er hensiktsmessig, selv om gatestrukturen er homogen.

Gatebredden og hushøyder bør samsvare for å få gode gaterom. Det er lagt til grunn en gjennomsnittshøyde på 3 etasjer i alternativet.

Innenfor kvadraturen kan det oppstå grønne kvartal og parker.



VURDERING

Volum:

Utnyttingsgrad og høyde fastsettes gjennom regulering.

Logistikk og atkomst:

Det kan etableres flere adkomster, direkte fra fylkesveien eller lokalt fra Tuneveien. For å begrense overflatetraffikk, bør det etableres parkering under bakken direkte fra fylkesveien. Adkomsten parallelt med E6 og eventuelt flere fra Tuneveien kan vurderes. Det kan være tilstrekkelig med enkelte kjøregater eller restriktiv bruk av kjøretøyer. Ferdsel fra parkering, busstopp, sykkelstaller skjer i hovedsak skje til fots og gatene prioritert for disse.

Ivaretagelse av stedets kvaliteter:

Gravfeltene innebærer at noen kvartaler blir liggende som park og et indre grønt rom som bebyggelsene henvender seg mot. Det er vid utsikt mot sør og sikt gjennom gateløp mot nord og vest. Bebyggelsen skjærer åsen både for støy og vind.

Reguleringsbehov:

Plangrepet er omfattende og må antagelig behandles på kommuneplannivå før det detaljreguleres.

ALTERNATIV 3 C FUNKSJONELL FORM

Bebygd areal i illustrasjon:

Bebyggelse = 14 500 m²

Situasjonsbeskrivelse:

Alternativet forholder seg til de to ulike delene av Tingvoll. E6 er dominerende på den ene delen. Den andre er grønn og ligger med en utsikt til landskap og sjøer. Forutsetningene på tomten gjenspeiler seg i bygningsform og eventuell funksjonsdeling. Bygningen mot E6 og Lekevollskrysset har formål som tåler denne belliggheten og en bygningskropp som skjærer arealene bak.

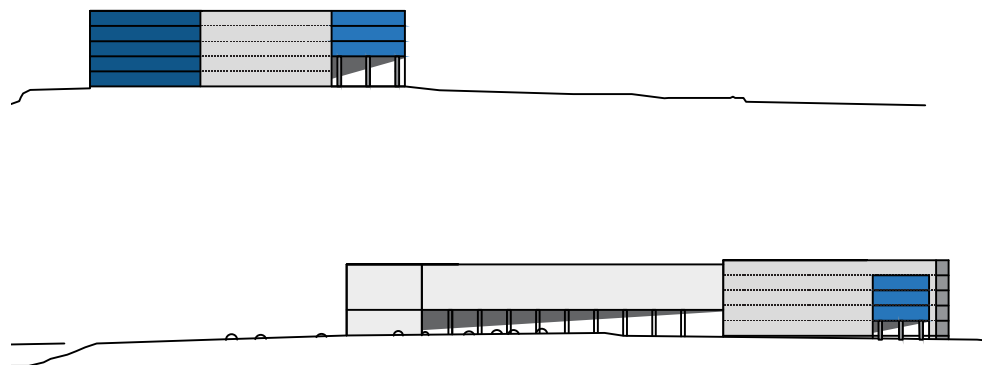
Bygningene kan ha næringsbygg. Slik alternativet er utformet ligger de ytre delene i rød støysone. Boligfunksjon i lamellene er egnet, men bør ligge i gul støysone. Det kan oppnås med skjerming av støykilden fv.118.

Lamellblokker har gode mellomrom, som gir lys og luft og vidt utsyn. Avstanden er forholdsvis stor mellom ny bebyggelse og fornminnefeltet som fortsatt er godt eksponert.

I alternativet er det tatt utgangspunkt i 3 etasjes bebyggelse. En vurdering av riktig eller akseptabel høyde kan omfatte blant annet tetthet og beliggenhet på tomten.

Det kan være behov for kommunikasjon mellom lamellblokker. Dette kan være i konflikt med å verne om utsynet og åpenheten rundt fornminnene. Dette kan løses ved forbindelse under bakken på nederste kjellerplan, som er åpent ut mot terrenget på nordsiden. Eventuelt kan man forbinde bygg i de øvre etasjene, med sikt innenfra og ut mot landskapet og til en viss grad utenfra og inn til fornminnene, under bygningsdeler som står på søyler.





VURDERING

Volum:

Utnyttingsgrad og høyde fastsettes gjennom regulering.

Logistikk og atkomst:

På åsen bør det bare være begrenset kjøring, men disse veien kan ha adkomst fra Tuneveien. Adkomst for parkering til næringsbebyggelse i nord og boligbebyggelse kan gjerne være adskilt, men ha felles adkomst fra fv.112. Adkomsten parallelt med E6 og eventuelt flere fra Tuneveien kan vurderes.

Ivaretagelse av stedets kvaliteter:

Blokkbebyggelsen ligger til fornminneområdet i et parkrom i sør og har utsikt til Tunevannet og Vestvannet i nord.

Reguleringsbehov:

Lekevolljordet er avsatt til framtidig kulturbasert næring i gjeldende kommuneplan. Utbygging av et sykehjem krever en endring av formål i kommuneplanen, før en regulering. Lekevolljordet er regulert til jordbruk. Tingvollheimen er regulert til offentlig bebyggelse i 2 etasjer. Utbygging som vist i alternativet vil forutsette en ny regulering.

ALTERNATIV 3 D «MUSEUMSBYGG»

Bebygd areal i illustrasjon:

Museum = 30 000m²

Situasjonsbeskrivelse:

Alternativ som er av en samfunnsnyttig verdi eller har stor allmenn interesse kan være aktuelle på Tingvoll. Grålum har fått hotell, badeland og museum. Lekevollsjordet i kommuneplanen er avsatt til bygge- og anleggsformål med henblikk på et vikingmuseum.

Dette kunne også omfatte Tingvoll.

Dersom området ble avsatt til museum ville det kunne komme inn andre premisser. Både krav til bygget men også muligheter til å tilpasse utforming og volum til tomten vil kunne gi løsninger som ivaretar stedets kvaliteter.

Et slikt anlegg ville gjerne tillegges høyere egenverdi enn andre formål. Det vil være riktig at det markerer seg, men fortsatt på premisser av vernet. En prosess og diskusjon om et slikt prosjekt ville preges av dette.

Deler av museumsformålets bebyggelse vil kunne tåle å ligge i rød støysone og langs motorveien. Bygningsmassen kan bidra til å skjerme og ramme inn et større uteområde.

Besøkende med bil og varetrafikk bør ha adkomst fra fv.118 for å begrense trafikk i området.



VURDERING

Volum:

UUtnyttingsgrad og høyde fastsettes gjennom regulering. En formalt god løsning vil være viktigere enn å følge konvensjonelle begrensninger. Alternativet er kanskje ikke først og fremst interessant for verdivurdering av tomten, men eksempel på varierende forutsetninger for en og samme tomt.

Logistikk og atkomst:

Adkomsten er anlagt fra fv.118 med kort avstand fra E6 og direkte inn i parkeringsanlegg. Ferdsel fra parkering, busstopp og sykkelstaller kan i hovedsak skje til fots. Alternativet vil ikke belaste de sentrale områdene med biladkomst.

Ivaretagelse av stedets kvaliteter:

Bebyggelsen ivaretar sikt og åpenhet mot nord og skaper et rom på sørsiden mot gravfeltet og furuskogen. Tingvollveien er mindre belastet.

Reguleringsbehov:

Området må reguleres om til aktuelle formål for ny bebyggelse med plankart og bestemmelser som også ivaretar vern av fornminner og kulturmiljø.

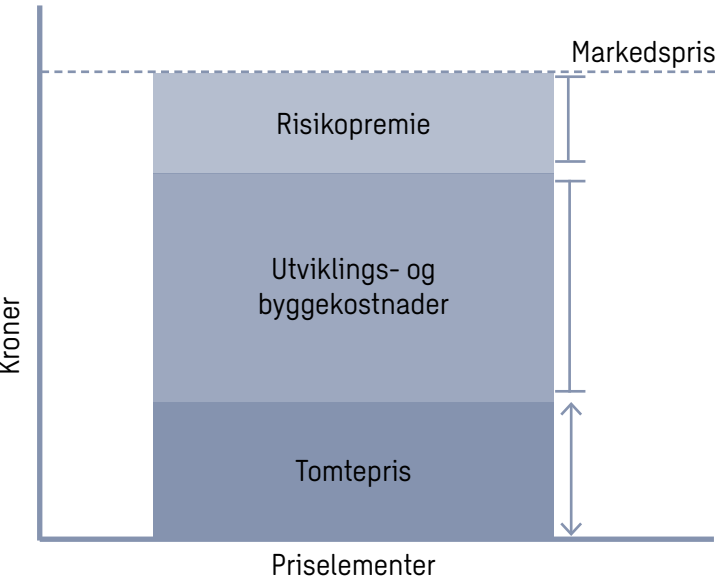
SALG AV EIENDOMMEN - VERDIVURDERING AV EIENDOMMER

Rivekostnader alle avdelinger - A, B, C, D, E og F.
7150 m2 x kr. 1000.-/ m2 = ca. 7 mill.

Riveentreprise 3 mill for ca 4000 m2, avdelinger A, B, C og D.
Rivekostnader ifbm. trygdeboliger antas å være ca. kr. 150 000.-/stk.
(Bygninger)

Verdivurderinger
Takstmann følger opplysninger i Mulighetsstudien. I verdivurderingene skal det legges til grunn at området reguleres om til andre og mer fleksible formål, dvs. bolig- og/ eller næringsformål.

Tomt / Parseller		
2065 / 3	Areal 20959 m2	
2065 / 32	Areal 8929 m2	
2065 / 35	Areal 10607 m2	
2065 / 37	Areal 924 m2	
2065 / 44	Areal 4185 m2	
Summert	Areal 45604 m2	
2064 / 4	Areal 15407 m2	Lekvolltomta
2065 / 56	Areal 740 m2	Enebolig Lekvolltomta
Summert	Areal 16147 m2	



ALTERNATIV 3A BLOKKBEBYGGELSE



Forslaget inneholder en kombinasjon av næring og boligbebyggelse. Det er noe avstand til kjente fornminner. Eksisterende tomter er i dag regulert til offentlig formål, samt jordbruk (Lekvolltomta). Det legges til grunn ca. 40% kontorbygg og 60 % boliger. Støyforskrifter anses da ivaretatt med kontorer som skjærer for boligbebyggelsen. Tillatte byggehøyder forutsettes til 4 etasjer i denne delen av området.

Fotavtrykket for blokkbebyggelsen er målt til ca. 7800 m2. Med 4 etasjer blir totalarealet over bakken ca. 31200 m2. Vi runder dette ned til ca. 30000 m2 T-BTA

Boligarealer / leiligheter ca. 18 000 m2
Næringsbygg, kontor, etc. ca. 12 000 m2

Differanser i arealbegreper vurderes som følger i denne vurderingen. BRA er bruksareal.

	Bruksareal BRA	Tillat bygget areal T-BRA
Leilighetsbygg	80%	100 %
Næring		100 %

T-BRA konvertert til salgbart areal for boligarealer er ca. 0,8 x 18000m2 = ca. 14 400 m2 BRA

HELE TOMTENS POTENSIALE

Verdifastsettelse av tomter avhenger av bruksformål, beliggenhet, utbyggingspotensiale og forventet avkastning, - vurdert som ubebygget tomt.

I forbindelse med denne tomten kan man tenke seg følgende risikovurdering; Det er sannsynlig at en eventuell mulighet for å få utviklet tomten og generere inntekter på den vil ligge langt frem i tid, gitt at det kreves en stor omregulering. Tomten er regulert til formål som dyrkbar mark og offentlige formål. Det er mye støy fra trafikk, og mye fornminner på eiendommen. Det er mer risikofyllt å kjøpe denne eiendommen som fremtidig utbyggingstomt enn den kurante eiendommen der risikofordelingen ble delt 50/ 50 mellom utbygger og eier. Vi fordeler risiko på denne tomten skjønnsmessig som følger:

Risikofordeling		
Risiko i forbindelse med eiendommen		
Kostnadsrisiko - marked	5 %	Det antas at vi får en «normal» utvikling av byggekostnader frem i tid.
Salgsrisiko - marked	5 %	Lokalisering, beliggenhet anses god for fremtiden.
Reguleringsrisiko	30 %	Politisk nivå. Vanskelig med nåværende landbruksdrift, kulturarv, etc. Hva kan man få lov til å bygge? Krav om rekkefølge av bestemmelser. Krav i utbyggingsavtale. Utsettelse, finansiell risiko, stort prosjekt over tid, etc.
Tidsrisiko	30 %	Potensialet og kontantstrømmen ligger antatt langt frem i tid.
Prosjektrisiko	10 %	Grunnforhold, infrastruktur, adkomst, veibygging, miljøhensyn, verneverdi, fornminner, etc.
Sum risiko utbygger	80 %	Skjønnsmessig vurdert risiko for utbygger

I forbindelse med denne tomten vil utbygger / kjøper av tomten ta en god del risiko på sin kappe, og ta sjansen på at han får det som han vil etter en

tid. Tidsrisikoen og Reguleringsrisiko spiller inn i dette tilfellet. Det er et stort fremtidig prosjekt som det vil ta tid å ferdigstille. Tomten er på ingen måte «moden». I stedet for å neddiskontere verdier til nåverdier legger vi inn risiko for kjøpet til utbyggers hånd, og fordeler risiko utbygger / eier i forholdet = 80 / 20 %

Boligarealer

Det antas at det i fremtiden kan bygges boligblokker på 4 etasjer med P-kjellere på totalt 14 400 m2 BRA (Bruksareal). Byggekostnader er basert på Norsk Prisbok for tilsvarende boligblokker. (3-4 etasjer + P-kjeller) Entreprensekostnader inkl. detaljprosjektering settes til kr. 30 000.-/m2 BRA inkl. mva.

La oss videre anta at parsellen godkjennes for bygging av ca. 205 stk leiligheter med salgbart areal på ca. 70 m2 BRA/ leilighet (arealer til felles arealer etc. er tidligere tatt ut).

Salgsverdien for 1 leilighet settes til kr. 47 000.-/m2 BRA.

Formål	Areal BRA	Markedsverdi	Kostnader/ m2 BRA
Bolig	14 400 m2	676 800 000.-	432 000 000.-

Utvikler/ Byggherrekostnader

Prosjektutvikling	
Regulering/ bebyggelsesplaner	0,5 %
Forprosjekt/ Rammesøknad	1,0 %
Markedsføring/ salg	2,0 %
Gebyrer/ avgifter	1,5 %
Finanskostnader byggelån	5,0 %
Prosjektledelse	2,0 %
Uforutsett	2,0 %
Sum	14,0 %
+ Byggherremargin (% av kostnader)	11,0 %
Summert margin/ kostnader Byggherre	25,0 %

Tomt som restkalkyle Boligdel

Summert salgssum	Markedsverdi	kr.	676 800 000.-
- Kostnader utvikling	Byggherrekostnader 25 %	kr.	169 200 000.-
- Byggekostnader	Entreprensekostnad	kr.	432 000 000.-
= Tomt		kr.	75 600 000.-

Risiko/ gevinst utbygger/ eier estimert (80/20 %)	kr.	60 480 000.-
Netto inntektsoverskudd etter risikofordeling på eiers hånd	kr.	15 120 000.-

Restkalkyle	(avrundet)	kr.	15 000 000.-
-------------	------------	-----	--------------

Tomt som restkalkyle Næringsdel

Vi velger å tilnærme oss en «Tomtebelastning» basert på en kapitalisering av byggenes netto inntekter. Netto tomtebelastning kan senere være en indikator på tomteverdi ifbm forskjellige scenarier/ reguleringer for utnyttelse av eiendommen.

Det forutsettes at næringslokalene kan oppnå en leiemeterpris på kr. 2100.-/m2/ år. Det ansettes FDV kostnader på ca. kr. 100.-/m2/ år, slik at netto inntekter blir kr. 2000.- /m2/ år.

Det velges videre en kapitaliseringsrente på 5 %. Valget av rente følger antatt gode langsiktige leietakere, god beliggenhet, gunstige fremtidige rentebaner, et godt marked, gode kvaliteter, etc.

Salgspris pr. m2 kan beregnes slik: kr. 2000 / 5 % = 40 000.-/ m2.

Byggekostnader normalt næringsbygg settes erfaringsmessig til kr. 24 000.-/ m2.

Formål	Areal BTA	Markedsverdi	Kostnader/ m2 BTA
Næring	12000 m2	480 000 000.-	288 000 000.-

Summert salgssum	Markedsverdi	kr.	480 000 000.-
- Kostnader utvikling	Byggherrekostnader 25 %	kr.	120 000 000.-
- Byggekostnader	Entreprensekostnad	kr.	288 000 000.-
= Tomt		kr.	72 000 000.-

Risiko/ gevinst utbygger/ eier estimert (80/20 %)	kr.	57 600 000.-
Netto inntektsoverskudd etter risikofordeling	kr.	14 400 000.-

Restkalkyle	(avrundet)	kr.	15 000 000.-
-------------	------------	-----	--------------

Summert Næring og boligdel	
Tomteverdi hele tomte, regulert til Bolig- og Næringsformål	kr. 30 000 000.-

Tomtebelastning utviklingseiendom

Tomtebelastning er differansen mellom markedsverdi av fullt utbygget eiendom og totale byggekostnader inkludert fortjeneste, men eksklusive kostnader til opparbeidelse av tomt, fordelt pr. m2 (BRA) bebygget netto gulvareal, eksklusive kjeller.

Markedsverdi pr. m2 netto tomt kan settes til kr. 30 000 000.- / 30 000 m2 = ca. 1 000 kr/ m2.

Netto tomtebelastningsverdi er således beregnet til kr. 1 000.-/ m2. Avhengig av hva regulering tillater, så kan netto tomtebelastning multipliseres med antall tillatte m2.

En tomtebelastning på kr. 1 000.-/ m2 multiplisert med utbyggbart BTA (Bruttoareal) vil da gi en teoretisk tomteverdi på ca. kr. 30 000 000.-

ALTERNATIV 3B KVARTALSSTRUKTUR



Dersom vi benytter netto tomtebelastning på kr. 1 000.-/m² ifbm dette alternativet kan man multiplisere arealet med fremtidig regulert og tillatt utbyggingsgrad.

Eksempelvis: Dersom det tillates et tillatt fotavtrykk på 26 000 m² som angitt, og det kan bygges et gjennomsnitt på 3 etasjer, vil utbyggbart areal bli 78 000 m².

Teoretisk tomteverdi vil da kunne bli:
78 000 m² x kr. 1 000.-/m² = 78 000 000.- på eiers hånd.

Rivekostnader må trekkes fra ifbm eksisterende omsorgsboliger er ca. 8 mill.

Det må tillegges at en risikoberegning ifbm med å få regulert eiendommen til en slik utbygging sannsynligvis er høyere enn i alternativ 3A, med dertil lavere tomteverdi for eier.

ALTERNATIV 3C MOTORVEIARKITEKTUR OG LAMELLSTRUKTUR



Netto tomtebelastning på kr. 1 000.-/m² ifbm dette alternativet kan man som i forrige alternativ multiplisere arealet med fremtidig regulert og tillatt utbyggingsgrad.

Eksempelvis: Dersom det tillates et tillatt fotavtrykk på 14500 m² som angitt, og det kan bygges et gjennomsnitt på 3 etasjer, vil utbyggbart areal bli 43 500 m².

Teoretisk tomteverdi vil da kunne bli:
43 500 m² x kr. 1 000.-/m² = 43 500 000.- på eiers hånd.

Rivekostnader må trekkes fra ifbm eksisterende omsorgsboliger er ca. 8 mill.

TILNÆRMING TIL VERDI AV EKSISTERENDE OMSORGSSENTER VED SALG

Alle bygninger er har en alder på mer enn ca. 30 år. Det antas at arealer er lite fleksible og at det er vanskelig å konvertere/ rehabiliter dem om til tidsriktige arealer som ivaretar alle forskrifter.

Rivekostnader er estimert av Norconsult til ca. kr. 1 000.-/ m².

Bygningene A, B, C og D er vurdert som lite egnet for rehabilitering. (ca. 3 950 m²). Bygningene E og F er hensiktsmessige å rehabiliter. (ca. 3 200 m²) Det er estimert en kostnad på ca. kr. 17 500.-/m² for å rehabiliter til antatt oppgradert omsorgssenter. Kostnad ca. 56 350 000.-

Et nytt omsorgssenter på ca. 3 200 m² BTA antas å kunne bygges for ca. kr. 160 000 000.- ekskl. mva.

Et nytt omsorgssenter på ca. 7 150 m² BTA antas å kunne bygges for ca. kr. 310 000 000.- ekskl. mva.

Tidligere har vi beregnet en netto tomtebelastning til ca. kr. 1 000.-/ m². I disse beregningene har det blitt lagt til grunn stor usikkerhet og risiko for kjøper. Det antas at risiko er lavere i dette tilfellet der det allerede er bebyggelse. Mindre risiko med fornminner, regulering, tidsperspektiv, etc. Ved salg av denne eiendommen til en utbygger må det tas hensyn til at markedet for eksempelvis kontorlokaler kan influere ifbm. etterspørsel av næringslokaler på andre deler av eiendommen.

Dersom vi reduserer risikobrøken til 50/ 50 %, ved at kommunen legger til rette for omregulering innen rimelig tid etc. kan vi øke netto tomtebelastning som følger:

Det forutsettes fortsatt at de nye næringslokalene kan oppnå en leiemeterpris på kr. 2100.-/m²/ år. Det ansettes FDV kostnader på ca. kr. 100.-/m²/ år, slik at netto inntekter blir kr. 2000.- /m²/ år. Det velges videre en kapitaliseringsrente på 5 %. Valget av rente følger antatt gode langsiktige leietakere, god beliggenhet, gunstige fremtidige rentebaner, et godt marked, gode kvaliteter, etc.

Salgspris pr. m² kan beregnes slik: kr. 2000 / 5 % = 40 000.-/ m².

Byggekostnader normalt næringsbygg settes erfaringsmessig til kr. 24 000.-/ m2.

Dersom man øker utnyttelsesgraden på eiendommen, med mer moderne og arealeffektive bygninger, layout ifht. stedlig topografi, etc. kan eiendommen øke i verdi.

Vi legger til grunn at det kan bygges 10 000 m2 BTA kontorbygg.

Formål	Areal BTA	Markedsverdi	Kostnader/ m2 BTA
Næring	10 000 m2	400 000 000.-	240 000 000.-
Summert salgssum	Markedsverdi	kr.	400 000 000.-
- Kostnader utvikling	Byggherrekostnader 25 %	kr.	100 000 000.-
- Byggekostnader	Entrepriisekostnad	kr.	240 000 000.-
= Tomt		kr.	60 000 000.-
Risiko/ gevinst utbygger/ eier estimert (50/50 %)		kr.	30 000 000.-
Rivekostnader trekkes fra, og er estimert til ca. kr. 1000.-/ m2		kr.	7 000 000.-
Netto inntektsoverskudd etter risikofordeling, byggeklar tomt		kr.	23 000 000.-
Restkalkyle	(avrundet)	kr.	20 000 000.-

Dette kan være et scenario dersom man selger eiendommen som utviklingstomt til en utbygger.

Konklusjon

Restkalkyler som beregnet ifbm mulighetsstudie her er ingen eksakt vitenskap. Metoden er basert på mye skjønn og som nevnt er den sårbar for endringer i markedsverdier og byggekostnader. Øvelsene er teoretiske og må ses på som et forsøk på å synliggjøre risiko i forbindelse med fremtidige disposisjoner for beslutningstagere.

OPPSUMMERING

Det er ikke laget et romprogram (behov for arealer) for Tingvoll men det er sagt at det ikke finnes noen annen plan for dagsenter, hjemmetjenesten og kjøkkenet, enn at de skal videreføres på Tingvoll. Alle tjenestene kan med fordel økes i areal har det fremkommet i prosjektmøtene i forbindelsen med mulighetsstudien. Større og bedre tilbud på dagsenter gjør at flere kan bo hjemme lenger. Kontorer og lokaler for hjemmetjenesten kan samlokaliseres med annen kommunal og helserelatert kontorfellesskap og kjøkkenet kan utvides for å være fleksibelt for utvidet drift og behov for kjølemuligheter. I tillegg er det i tiden å legge opp til større andel bofelleskap 70/30 sykehjemsplasser. Ifølge prognoser er det behov for 600 nye plasser i kommunen (samla sykehjemsplasser og bofelleskap) i løpet av de kommende 20 år.

Alternativene er grovt vurdert i forhold til volum og dermed også driftsøkonomi, synergi av å legge forskjellige tjenester på samme sted, logistikk og atkomst, utvidelsesmuligheter og fleksibilitet, finansieringsmulighet, utbyggingsfaser og ivaretagelse av stedets kvaliteter. I det videre arbeid bør et tydeligere romprogram utarbeides og ytterligere arbeid finne et arkitektonisk grep som ivaretar de ulike behov for god drift av disse tjenestene og stedets kvaliteter.

Det som også har blitt tydelig gjennom mulighetsstudien er at tomten har gode muligheter for utbygging i faser. Nye lokaler kan bygges uten større konflikter med eksisterende bygningsmasse. Dette er en stor gevinst i forhold til å måtte flytte på svake pasientgrupper i en byggefase. Lokasjonen er sentral med lett atkomst fra et stort omland i forhold til å videreføre storkjøkkenet, hjemmetjenesten og dagsenter.

For finansiering av nytt sykehjem kan konseptet også være gunstig i forhold til at det kan bygges ut i etapper. Eksisterende sykehjemsdel av tomta kan selges for å skaffe inntekter til videre utbygging eller benyttes til annen kommunal virksomhet eller andre behov, eks omsorgsleiligheter. For å få nok volum sett i forhold til prognoser og driftsøkonomi bør også Lekevolltomta inkluderes i utbyggingsarealet. Mulighetsstudien har også vist at påbygging av eksisterende sykehjem gir lite volum og byr samtidig på utfordringer i forhold til å etablere gode adkomstmuligheter. Dagens trafikkløsninger har liten kapasitet og parkeringsmulighetene er begrenset. Hjemmetjenesten ønsker seg oppvarmet parkering.

Fornminnene og beliggenheten inntil store friområder gir muligheter og begrensninger i forhold til utnyttelse, arkitektonisk utforming og formål.

En godkjenning av utbygging vil være avhengig bygningsutforming og fasader. Prosjektets formål og funksjon vil påvirke bygningsfasader. Lagerbygg med industrikledning og tette fasader er ikke aktuelt og offentlig formål med publikumstilgang vil gi en annen bruk og tilgang til området. Det er derfor mange forhold som peker i retning av å videreføre og bygge ut området til de tjenester det er behov for i kommunen. Tomten er godt egnet for videreføring av dagens formål og kan by på gode løsninger for ulike utbyggingsfaser og ikke minst utvikle stedlige kvaliteter i form av sol og utsikt for bygningskropper og uterom.

Tomten ved trygdeboligene ligger i bakkant av gravfeltet og har en avlang form. Lekevolltomta har et romligere areal med plass til større sammenhengende bygningsstrukturer, som ofte er nødvendig for funksjonen og byggeprogrammet. Omgivelser rundt Lekevoldtomta kan tåle et større bygg og nyte godt av bygget som skjerm mellom motorveien og grøntområde, gravfelt og eventuelle bebygde områder nord for parken. Funksjonelt vil Lekevolltomta tilføre et omsorgssenter større kapasitet og funksjonell frihet.

Målsetting for en plan og arkitektonisk løsning kan være at kulturlandskapet, kulturminner og gravfelt i en grønnstruktur, tilføres kvaliteter gjennom ny åpen bebyggelse mot Tuneveien i nord og ny skjermende bebyggelse mot E6 og Lekevollkrysset i sørvest. Et omsorgssenter på Tingvoll har en god geografisk beliggenhet og kan også styrke Grålum som bydelssenter.

Verdivurdering av tomtene er beregnet og angitt for ulike alternativ. Hva man vil kunne få lov til å bygge her, forventet utnyttelsesgrad og etasjetall, er grunnlag for å kunne beregne tomtenes verdi. Dette innebærer usikkerhet. Faktorer som kan være vanskelig å kalkulere inn gjør beregningene usikre. Det bør settes kvalitetskrav til arkitektur, landskapsbehandling og vern. Arkeologiske utgravninger og registreringer skal gjennomføres. Utbyggingskostnader reduserer tomteverdien. Usikkerheten er lagt til grunn for verdiberegningene for tomtene ved Tingvollheimen og Lekevoll. Gjennom en reguleringsprosess vil usikkerhetsmomenter og potensialet for tomtene kunne avklares nærmere.

