

BYGGE NYTT SYKEHJEM I RAKKESTAD KOMMUNE  
- eller rehabiliterer gammel bygningsmasse?

# Innhold

<b>INNHold</b>	<b>2</b>
<b>1. INNLEDNING</b>	<b>5</b>
1.1. SAMMENDRAG	6
1.2. ALTERNATIVVURDERINGENS BAKGRUNN	8
1.3. DAGENS SITUASJON VED SKAUTUN REHABILITERING- OG OMSORGSSENTER	9
1.4. ELDREOMSORG I ET HISTORISK PERSPEKTIV	10
1.4.1 SKAUTUN I ET HISTORISK PERSPEKTIV	11
1.5. DIMENSJONERING AV HELDØGNS OMSORGSPLASSER	12
1.5.1. KOMMUNESTYRETS VEDTAK SOM RAMME FOR ALTERNATIVVURDERINGEN	13
1.6. REFERANSENIVÅ	14
1.6.1. REFERANSENIVÅ FOR TILSTANDSVURDERING	14
1.6.2. REFERANSENIVÅ FOR ALTERNATIVVURDERING	17
1.7. ORGANISERING AV ARBEIDET	19
<b>2. TILSTANDSVURDERING AV SKAUTUN</b>	<b>20</b>
2.1. BYGGETRINN	21
2.1.1. BYGNINGSMESSIGE KONSEKVENSER AV TRINNVIS UTBYGGING	22
2.1.2. GENERELT OM VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER	22
2.1.3. OVERSIKTSKART OVER SKAUTUN	23
2.2. TEKNISK KVALITET	24
2.2.1. BRANNSIKKERHET	25
2.2.2. ELEKTRISKE INSTALLASJONER	27
2.2.3. VARME-, VENTILASJONS- OG SANITÆRSYSTEMER	30
2.2.4. BYGGTEKNIKK	33

2.2.5.	ENERGIBEHOV	35
<b>2.3.</b>	<b>BRUKSKVALITET</b>	<b>37</b>
2.3.1.	BRUKSKVALITET - BOMILJØ	38
2.3.2.	KRAV TIL AREALER OG BOENHETER FOR INSTITUSJON	38
2.3.3.	KRAV TIL AREALER OG BOENHETER FOR OMSORGSBOLIGER	39
2.3.4.	PRINSIPPER FOR BOMILJØ I INSTITUSJONER OG OMSORGSBOLIGER	42
2.3.5.	BRUKSKVALITET - ARBEIDSMILJØ	49
<b>2.4.</b>	<b>ESTETISK KVALITET</b>	<b>53</b>
2.4.1.	PLOSSERING	54
2.4.2.	VOLUM OG FORM	56
2.4.3.	DETALJER	57
2.4.4.	VISUELLE KVALITETER I HENHOLD TIL FUNKSJON	58
<b>2.5.</b>	<b>OPPSUMMERING AV TILSTANDSVURDERING</b>	<b>61</b>
<b>3.</b>	<b>ALTERNATIVVURDERING</b>	<b>62</b>
<b>3.1.</b>	<b>KVALITET OG FUNKSJON FOR EN BYGNING I ET LEVETIDSPERSPEKTIV</b>	<b>63</b>
<b>3.2.</b>	<b>ALTERNATIVVURDERINGENS PREMISER</b>	<b>64</b>
3.2.1.	PREMISER FOR ALTERNATIV 0	65
3.2.2	PREMISER FOR ALTERNATIV 1	65
3.2.3.	PREMISER FOR ALTERNATIV 2	66
<b>3.3.</b>	<b>ESTIMERTE KOSTNADER FOR ALTERNATIVENE</b>	<b>67</b>
3.3.3.	HUSBANKENS TIDLIGERE VURDERING AV TOMTEALTERNATIVENE SOM GRUNNLAG FOR ALTERNATIVVURDERINGEN	67
3.3.4.	ESTIMERTE KOSTNADER FOR ALTERNATIV 0	69
3.3.5.	ESTIMERTE KOSTNADER FOR ALTERNATIV 1	69
3.3.6.	ESTIMERTE KOSTNADER FOR ALTERNATIV 2	69
3.3.7.	TABELLER KOSTNADSESTIMAT	70
<b>3.4.</b>	<b>KRITERIENES MÅLOPPNÅELSE FOR ALTERNATIV 0</b>	<b>72</b>
3.4.1.	BEREDSKAP OG SIKKERHET	72
3.4.2.	TEKNISK KVALITET	73

3.4.3.	BRUKSKVALITET	74
3.4.4.	ESTETISK KVALITET	74
3.4.5.	KLIMA OG MILJØ	75
3.4.6.	ØKONOMI - DRIFT	75
3.4.7.	ØKONOMI – INVESTERING	76
<b>3.5.</b>	<b>KRITERIENES MÅLOPPNÅELSE FOR ALTERNATIV 1</b>	<b>77</b>
3.5.1.	BEREDSKAP OG SIKKERHET	77
3.5.2.	TEKNISK KVALITET	78
3.5.3.	BRUKSKVALITET	79
3.5.4.	ESTETISK KVALITET	79
3.5.5.	KLIMA OG MILJØ	80
3.5.6.	ØKONOMI – DRIFT	81
3.5.7.	ØKONOMI – INVESTERING	81
<b>3.6.</b>	<b>KRITERIENES MÅLOPPNÅELSE FOR ALTERNATIV 2</b>	<b>83</b>
3.6.1.	GRUNNUNDERSØKELSER	84
3.6.2.	OPPDATERT VOLUMSTUDIE	85
3.6.3.	BEREDSKAP OG SIKKERHET	87
3.6.4.	TEKNISK KVALITET	87
3.6.5.	BRUKSKVALITET	87
3.6.6.	ESTETISK KVALITET	87
3.6.7.	KLIMA OG MILJØ	88
3.6.8.	ØKONOMI	88
3.6.9.	ØKONOMI – DRIFT	88
3.6.10.	ØKONOMI – INVESTERING	89
<b>3.7.</b>	<b>OPPSUMMERING ALTERNATIVVURDERING</b>	<b>91</b>
<b>4.</b>	<b>KONKLUSJON</b>	<b>92</b>

---

## 1. Innledning

Kløver Rådgivning har våren 2023, gjennom prosjektledelsen av prosjektet «Nytt sykehjem» i Rakkestad kommune, utført en vurdering av tre alternative løsninger for fremtidens bygg for sykehjemsdrift med tittel:

### BYGGE NYTT SYKEHJEM I RAKKESTAD KOMMUNE - eller rehabilitere gammel bygningsmasse?

Alternativene som er vurdert er beskrevet i figuren til høyre.

Vurderingene av de tre alternativene er utført etter følgende kriterier:



Kriterienes konsekvenser i de tre ulike alternativene er gitt en måloppnåelse på lav, middels eller høy og visualisert med rød, gul og grønn farge.



#### ALTERNATIV 0:

Videreføre drift i eksisterende bygningsmasse

Kun utføre nødvendig vedlikehold og løpende opprettholde gjeldende myndighetskrav for arbeidsmiljø



#### ALTERNATIV 1:

Oppgradering av eksisterende bygningsmasse

Rehabiliter byggingsmassen i henhold til dagens gjeldende byggeforskrift og samfunnets forventninger til bo- og arbeidsmiljø



#### ALTERNATIV 2:

Nytt sykehjem

Realisere nytt sykehjem på Skautun, Fladstad eller Bergenhus

## 1.1. Sammendrag

Rakkestad kommune har gjennom sitt samfunnsoppdrag ansvar for å levere heldøgns omsorgstjenester, herunder institusjonsopphold og omsorgsboliger. Dimensjonering av antall plasser skal, etter politisk vedtak våren 2023, reduseres for å sikre økonomisk bærekraft og gi rom for å dreie tjenesteproduksjonen over mot hjemmebasert omsorg.

Som del av rapporten er det gjennomført en tilstandsvurdering av eksisterende bygningsmasse på Skautun. Tilstandsvurdering er utført med referansenivå i gjeldende myndighetskrav, da det antas å representere minstekrav i befolkningens forventninger til bo- og arbeidsmiljø.

Tilstandsvurderingen viser lav bygningsmessig standard med utdaterte tekniske installasjoner og planløsninger. Store deler av bygningsmassen har oppnådd sin levetid, i tillegg bærer bygningsmassen preg av manglende vedlikehold og få oppgraderinger de siste 10 til 15 år. I tillegg har tilstandsvurderingen på flere områder avdekket at bygningsmassen ikke oppfyller gjeldende myndighetskrav til arbeidsmiljø.

Etter vedtak om redusert dekningsgrad skal det gjennomføres reduksjon av antall institusjonsplasser, noe som også reduserer arealbehovet til tjenesten. Der prosjektet i tidligere fase beregnet et arealbehov for sykehjemsdrift til 11 000 kvm, er behovet nå redusert til 5 250 kvm. Gjennomføring av det opprinnelige vedtaket fra 2015 om å bygge nytt sykehjem vil dermed kunne

gjennomføres til en kostnad under 300 MNOK, ikke 500 MNOK som tidligere beregnet.

### **KONSEKVENSER ALTERNATIV 0:**

Stor driftsøkonomisk konsekvens, med kortsiktig horisont.  
Gir ikke nødvendig trygghet i bomiljøet for pasienter og brukere.  
Sikrer ikke arbeidsmiljøets myndighetskrav.

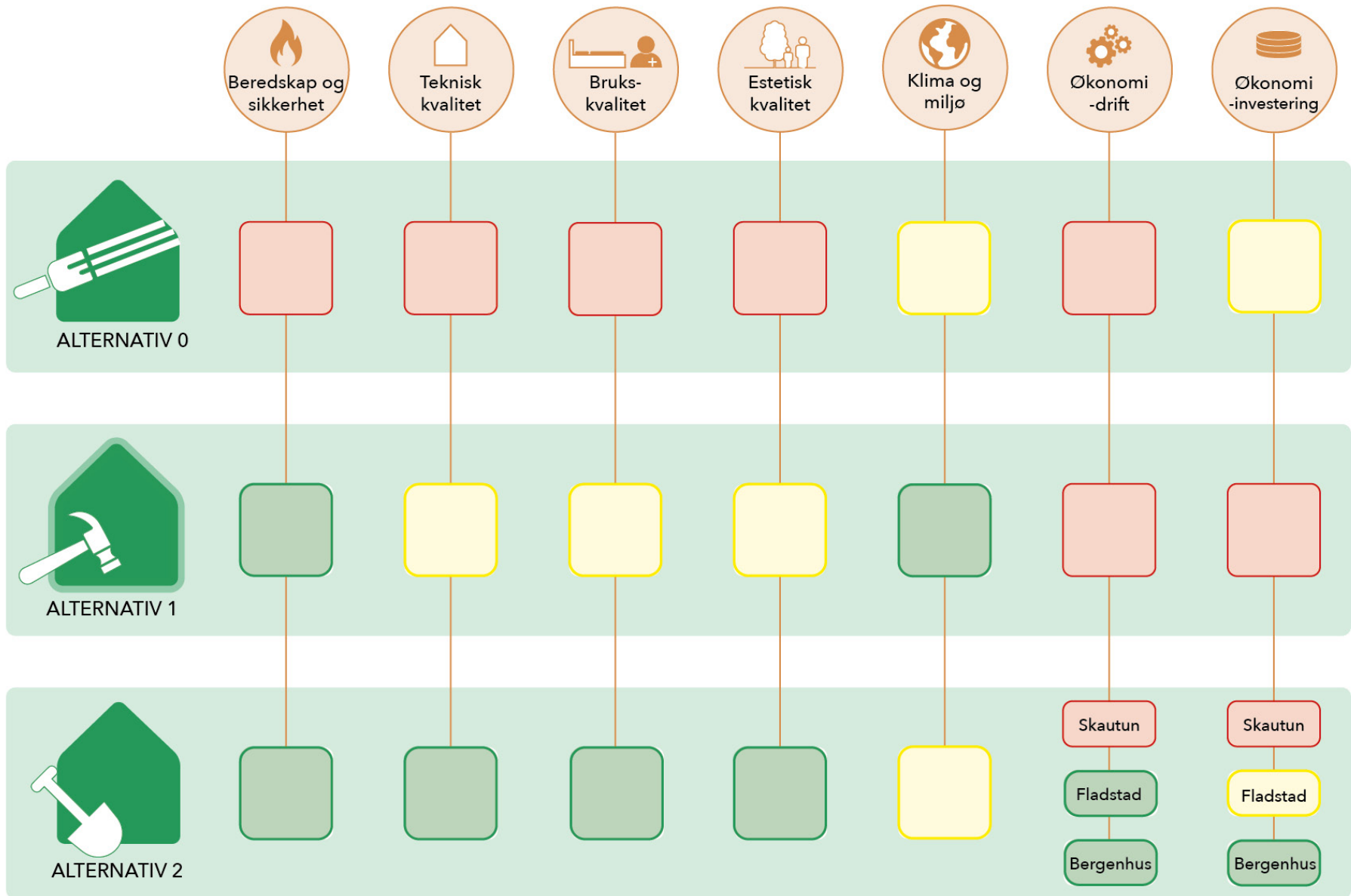
### **KONSEKVENSER ALTERNATIV 1:**

Stor økonomisk investering for kommunen med usikker brukskvalitet og levetid for bygget.  
Krever midlertidig drift.

### **KONSEKVENSER ALTERNATIV 2:**

Garanti for at bygget har en levetid på minimum 50 år.  
Tilpasset kommunens demografiske utvikling.  
Tilfredsstillende krav og forventninger til bo- og arbeidsmiljø.  
Langsiktig økonomisk bæreevne.

Alternativvurderingens konklusjon er at Rakkestad kommune sikres best bo- og arbeidsmiljø i fremtidens bygg for sykehjemsdrift, og langsiktig økonomisk bæreevne, gjennom realisering av nytt sykehjem på tomtealternativet Bergenhus.



## 1.2. Alternativvurderingens bakgrunn

Kommunestyret i Rakkestad kommune vedtok i 2015 at nytt sykehjem skulle lokaliseres på eksisterende sykehjemstomt, nærmere bestemt på Skautun med del av Fladstadparken. I årene etter har prosjektet tatt ulike vendinger, men vedtaket om tomtevalg er ikke endret.

Prosjektet utredet våren 2022 konsekvenser og muligheter knyttet til gjennomføring av ovennevnte vedtak, basert på nye vurderinger. På bakgrunn av identifiserte konsekvenser og utfordringer knyttet til midlertidig drift av sykehjemsplasser og omsorgsboliger under bygging, ble det høsten 2022 gjennomført en forenklet tomteanalyse for å gjennomføre vedtaket om etablering av nytt sykehjem. Følgende tomter inngikk i analysen; Skautun, Fladstad, Bergenhus, Grusbanen og Broen. Tomteanalysen, inklusiv Husbankens vurdering av tomtealternativene, konkluderte med at Bergenhus og Fladstad var best egnet til etablering av nytt sykehjem.

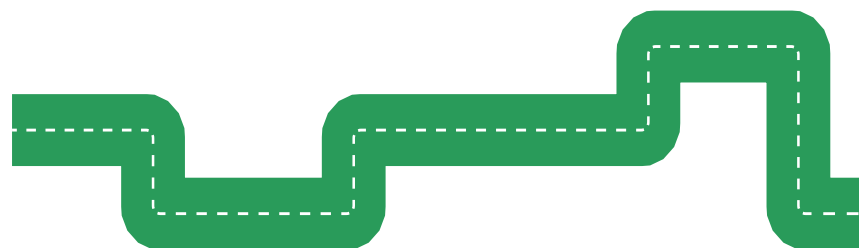
I den politiske behandlingen av tomteanalysen ble det vedtatt å utføre grunnundersøkelser på tomtealternativene Skautun, Fladstad og Bergenhus for å dokumentere egnethet for utbyggingsformålet. Grunnundersøkelser er utført våren 2023 og resultatene inngår i alternativvurderingen.

Med bakgrunn i et initiativ fra ordfører ble det under behandlingen av tomteanalysen vedtatt at det våren 2023 skulle utføres en ny tilstandsvurdering av bygningsmassen på Skautun

rehabilitering- og omsorgssenter, parallelt med utføring av grunnundersøkelser.

Tilstandsanalysens resultater, inklusiv vurdering av driftsmessige og økonomiske konsekvenser ved en eventuell videreføring eller rehabilitering av eksisterende bygningsmasse inngår i alternativvurderingen.

Parallelt med arbeidet med tilstands og alternativvurdering er det gjennomført en framskriving for dimensjonering av heldøgns omsorgsplasser for politisk behandling. Vedtaket i saken fra juni 2023 inngår som premiss i alternativvurderingen.





### 1.3. Dagens situasjon ved Skautun rehabilitering- og omsorgssenter

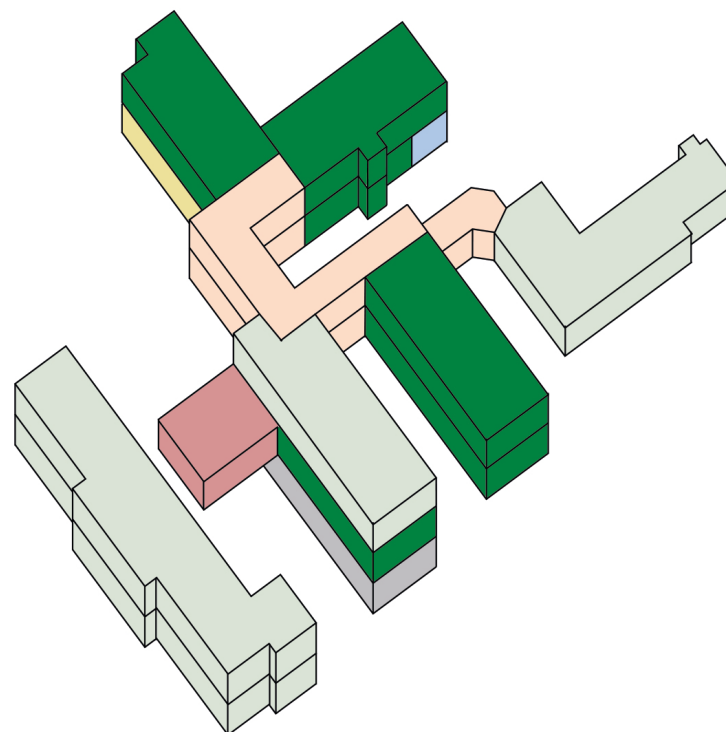
Ved Skautun rehabilitering- og omsorgssenter driftes Rakkestad kommunes samlede sykehjemstjeneste, heldøgns bemannede omsorgsboliger for eldre, miljøbasen med dagsentertjeneste for hjemmeboende eldre, storkjøkken som produserer mat til pasienter med institusjonsplass, brukere i omsorgsboliger og til hjemkjøring for brukere av hjemmetjenesten. Videre driftes vaskeri som utfører vask av privat tøy for pasienter og brukere ved sykehjemmet og i omsorgsboligene, samt hjemmeboende brukere av hjemmetjenesten.








For videre tekst i dokumentet omtales Skautun rehabilitering- og omsorgssenter kun som Skautun.

Bygningsmassen er et resultat av flere byggetrinn og status i 2023 er at antall tilgjengelige plasser ikke harmonerer med innbyggernes behov og kommunens økonomiske bæreevne og med bakgrunn i dette er 20 % av tilgjengelige plasser tatt ut av drift.

Bygningsmassen har et totalt bruttoareal på omkring 8 600 kvm, hvorav 3 100 kvm er arealer til drift av omsorgsboliger.

Institusjonsopphold tildeles etter vedtak og betalingsformen er vederlagsberegnet. Institusjonsopphold som tildeles er dag-, korttids-, rehabiliterings-, avlastnings- og langtidsopphold. Driften er fordelt i avdelinger og bogrupper over 2 etasjer og ved ulike fløyer.



	Sykehjem 62 beboerrom		Mellomganger
			Dagsenter/miljøbasen
			Storkjøkken
	Omsorgsboliger 43 leiligheter		Vaskeri
			Teknisk / sermoni

Omsorgsbolig tildeles gjennom en leiekontrakt forvaltet av kommunes stab, støtte og fellesfunksjon. Husleie faktureres etter kommunens satser. Brukere i omsorgsbolig tildeles helse- og omsorgstjenester (helsehjelp i hjemmet og praktisk bistand) etter vedtak, utmålt etter behov.

Helsepersonellet ved Skautun er alle organisatorisk plassert i kommuneområdet helse og mestring, men det går et organisatorisk skille mellom institusjonstjenesten og omsorgsboligene. Helsepersonell som utfører helse- og omsorgstjenester til brukere i omsorgsboliger, er organisert på linje med kommunens øvrige hjemmesykepleie. Det samme gjelder for de ansatte i miljøbasen.

Ansatte ved kjøkken og vaskeri er organisert i kommuneområde helse og mestring på linje med institusjonstjenesten. Eiendomsdriften i bygget er organisert i kommuneområdet areal og infrastruktur, henholdsvis i avdelingene eiendom og renhold.

#### 1.4. Eldreomsorg i et historisk perspektiv

Eldreomsorg har en lang historie i det norske samfunnet. Før velferdsstaten ble innført var omsorg for eldre en oppgave som oftest ble ivaretatt av storfamilien. I etterkrigstiden, og i økende grad fra 60-tallet, ble det gjennom økt offentlig ansvar for befolkningens velferd bygget ut gamlehjem, trygdehjem, syke- og aldershjem og etter hvert ulike ordninger for hjemmebasert omsorg. Den generelle oppfatningen i samfunnet var i stor grad

preget av en holdning om at etter man gikk av med pensjon, da var det samfunnets oppgave å ivareta den enkelte – uavhengig av funksjonsnivå.

Fram mot 2000-tallet var det en kolossal ekspansjonsfase for offentlig eldreomsorg med utbygging av flere tjenester med stadig bedre kvalitet og dekningsgrad. Utbyggingen var ledsaget av en ambisiøs politikk, hvor tonen stort sett var at kommunens økonomi ikke skulle styre hvilken hjelp man fikk, men hvilket behov man hadde for hjelp. I denne perioden ble definisjonen av behov flytende og tvetydig, og stadig mer forankret i faglig skjønn i en økende profesjonalisert gruppe av helsepersonell.

Det var ikke uvanlig i ekspansjonsfasen at eldre flyttet (eller ble flyttet) inn på alders- og sykehjem der de kunne få full «forpleining». Det var enkelte beboere som kunne bo 10–20 av sine siste år på aldershjem og man omtalte de ansatte som «betjeningen».

I løpet av de siste årene har den offentlige samtalen om eldreomsorg gradvis dreid over fra uttrykte holdninger om behov for økt dekningsgrad, til økonomiske bekymringer knyttet til «eldrebølgen».

Parallelt med dette har det blitt synliggjort at eldre generelt er mye friske og har helt andre behov enn det man tidligere trodde. Rehabiliteringspotenssialet hos eldre gis nå større oppmerksomhet og man oppfatter selvstendighet og mestring av eget liv som gode verdier for den enkelte.



Kilde: ©Halfpoint - stock.adobe.co

Utviklingen har bidratt til at de som tildeles heldøgns omsorgsplass i dag er betydelig mer skrøpelige enn det som var vanlig for noen tiår siden. Denne endringen medfører at mange av dagens pasienter og brukere i sykehjem og omsorgsboliger ikke har evne til å nyttiggjøre seg av sosiale sammenkomster, måltider sammen med andre og generelle aktivitetstilbud i boformen. Dagens brukere og pasienter har gjerne alvorlige og sammensatte sykdomstilstander som krever mer spesialisert kompetanse og behandling enn tidligere. På tross av at pasientene og brukerne er sykere enn tidligere, er liggetiden blitt betydelig kortere for den enkelte, enn den historisk har vært. Dette er muliggjort gjennom utbygging av hjemmebaserte tjenester og ved at den generelle boligstandarden har økt.

#### 1.4.1 Skautun i et historisk perspektiv

Den opprinnelige bygget som ble satt i drift på Skautun i 1973 var et kombinert alders- og sykehjem med 40 plasser, hvor så godt som alle pasientrom var dobbeltrom og de som bodde på samme rom, delte bad.

Dersom man antar at gjennomsnittsalderen til de første pasientene som flyttet inn på Skautun i 1973 var 80 år, var brukergruppen de første årene i hovedsak født på 1890-tallet.



Barn på 1890-tallet. Kilde SSB

Det er grunn til å anta at mange i denne aldersgruppen opplevde bomiljøet ved Skautun som betydelig mer moderne enn den boligen de flyttet fra, som for eksempel kunne mangle innlagt vann og strøm.

Som mange andre kommuner har Rakkestad kommune bygget ut, bygget om og bygget på Skautun gjennom hele ekspansjonsfasen. Dette har i tillegg til økning i antall pasientrom,

sikret at samtlige pasientrom nå er enerom med eget bad, men ut over dette har ikke bygget blitt endret i takt med den øvrige utviklingen av eldreomsorgen.

Lokalene i bygningsmassen bærer preg av å være etablert i den tiden hvor man bygget institusjoner med lange korridorer med pasientrom på rad og rekke og med avstengt dør eller vegg i enden av korridoren. I dag er dette en løsning man snart bare ser på sykehus eller hoteller.

Fellesarealer i avdelinger og miljøbasen på Skautun er etablert i en tid hvor brukergruppen hadde bedre funksjonsnivå enn i dag og derfor nyttiggjorde seg lokalene med felles måltider og aktiviteter.

Utviklingen og endringen i brukergruppens behov har medført at pasientrom er tatt ut av drift og store arealer står tomme.

Inntrykket en sitter igjen med når en går gjennom bygget er at flere områder som i sin tid ble designet for aktivitet og samvær nå i hovedsak gir liten bruksverdi til annet enn oppbevaring av gamle møbler og hjelpemidler.

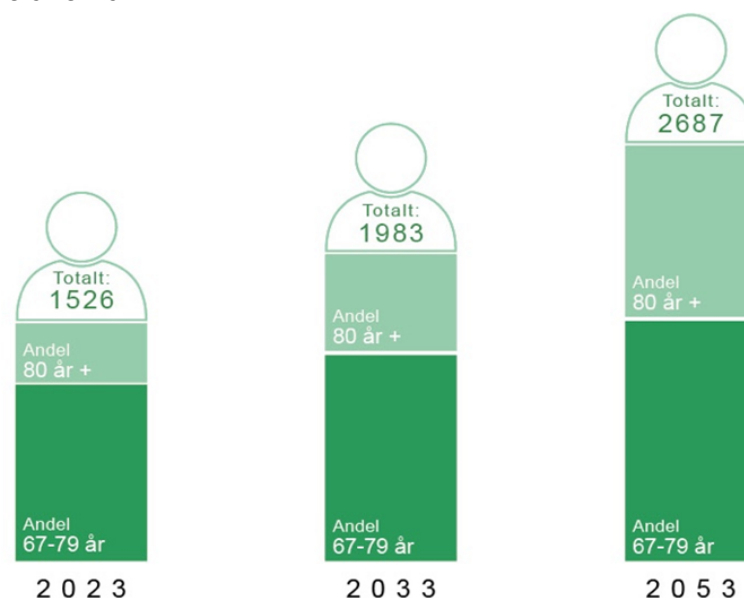
I tillegg har utbyggingen, som i mange andre kommuner i ekspansjonsfasen, vært basert på stordrifttankegang. Dette har resultert i en bygningsmasse som blander boformen institusjon og omsorgsboliger, noe som etter dagens forståelse anses som utdatert og uheldig.

## 1.5. Dimensjonering av heldøgns omsorgsplasser

Fra 2022 har Husbanken innført vilkår om helhetlig planlegging som grunnlag for å søke tilskudd til investering av heldøgns omsorgsplasser, både for institusjon og omsorgsboliger. Plankravet skal sikre kunnskapsbasert tilnærming til behov og tiltak for målgruppen av heldøgns omsorgstjeneste.

For å innfri plankravet har prosjektet våren 2023, etter Husbankens veileder, utført en framskrivning av befolkningstall for dimensjonering av fremtidig heldøgns omsorgsplasser i Rakkestad kommune.

Framskrivningen for Rakkestad tilsier nesten en dobling av antall eldre over 67 år frem til 2053. Figuren gjengir SSB sitt middelalternativ:



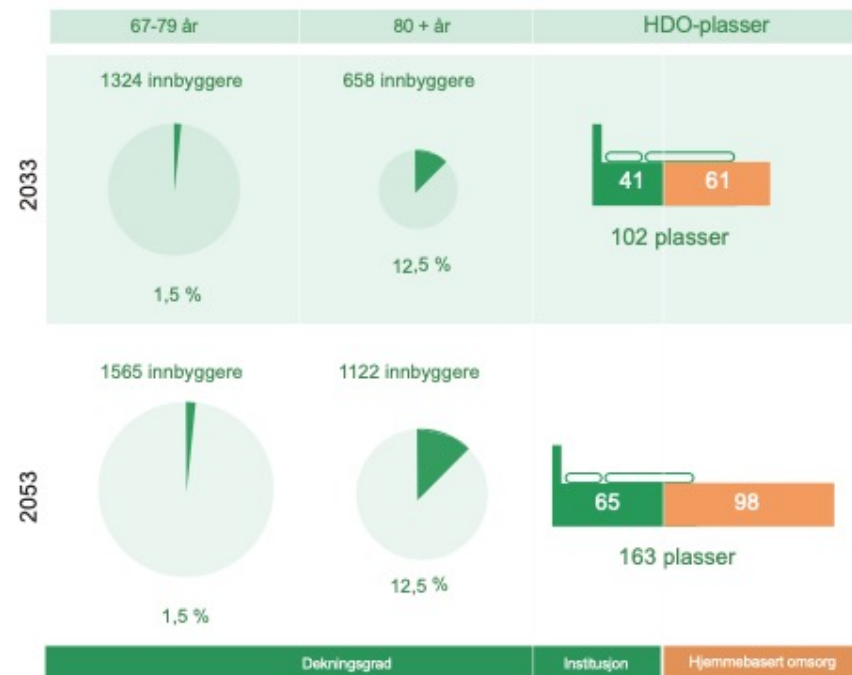
### 1.5.1. Kommunestyrets vedtak som ramme for alternativvurderingen

Prosjektet anbefalte en reduksjon av dagens dekningsgrad for heldøgns omsorgsplasser for å sikre økonomisk bærekraft og dreie tjenesteproduksjonen over mot hjemmebasert omsorg. Dreneringen er nødvendig blant annet for å kunne tilby innbyggerne heldøgns omsorgstjenester i deres eget private hjem.

Kommunestyrets vedtak av 08.06.23 var i tråd med anbefalingen og innebærer en reduksjon fra dagens dekningsgrad, samt endret fordeling av andel institusjonsplasser og omsorgsboliger.

Jmf. vedtaket skal Rakkestad i 2033 være dimensjonert for 102 heldøgns omsorgsplasser, hvorav 41 er beregnet til institusjon (sykehjem). De resterende 61 heldøgns omsorgsplassene skal tilbys som hjemmebasert omsorg i bemannede omsorgsboliger og private hjem. For 2053 er dekningsgraden beregnet til å gi behov for til sammen 163 heldøgns omsorgsplasser.

Vedtaket om redusert dekningsgrad er styrende for antall institusjonsplasser som skal driftes i fremtidens sykehjem og legges derfor til grunn i alternativvurderingen.



## 1.6. Referansenivå

Tilstandsvurdering av eksisterende bygningsmasse på Skautun og alternativvurderingen for fremtidens bygg for sykehjemsdrift er utført med referansenivå i gjeldende myndighetskrav.

Referansenivået antas å representere minstekrav i befolkningens forventninger til bo- og arbeidsmiljø.

De konkrete vurderingskriterier for tilstand- og alternativvurderingen med referanse til myndighetskrav beskrives senere i rapporten.

### 1.6.1. Referansenivå for tilstandsvurdering

I tilstandsvurderingen er det teknisk kvalitet, brukskvalitet og estetisk kvalitet som er vurdert. Kriteriene er hentet fra Husbankens krav og retningslinjer i veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg. Summen av de 3 kriteriene omtales i veilederen som avgjørende for om byggene oppleves som gode hjem og gode arbeidsplasser. Kriteriene legges til grunn når Husbanken vurderer søknader om investeringstilskudd til omsorgsbygg som sykehjem og omsorgsboliger.



Teknisk kvalitet, brukskvalitet og estetisk kvalitet har ulikt lovverk og referansenivåer som tilstandsvurderingen av eksisterende bygningsmasse på Skautun er vurdert opp mot. I teksten under gis et mer detaljert bilde av gjeldende myndighetskrav som er benyttet for de tre kvalitetsområdene.



For tilstandsvurdering av teknisk kvalitet på Skautun benyttes gjeldende byggeteknisk forskrift - TEK17, hjemlet i plan- og bygningsloven og NEK 400 for elektriske installasjoner.

Bakgrunnen for at dagens bygningstekniske krav er satt som referansenivå kan oppsummeres i to hovedargument. Man får synliggjort *differansen* og spennet mellom dagens gjeldende krav og standarder, mot den objektive tekniske tilstanden. Videre gir tilstandsvurderingen med referansenivå i TEK 17 et *vurderingsgrunnlag* av vedlikeholdsbehov i alternativvurderingens alternativ 0 og rehabiliteringsbehovet i alternativ 1, samt kostnadsberegning av begge alternativene.

Fagområdene som inngår i vurderingen av bygningsmassens tekniske kvalitet er bygg, brannsikkerhet, VVS (varme, ventilasjon og sanitærteknikk), elektro og energi.

Tilstandsvurderingen er utført etter NS 3424 på analysenivå 2. Det vil si at det er utført grundige vurderinger på tilstanden til de ulike

byggningsdelene. Det er gjennomført flere undersøkelser av bygget enn det som kreves på nivå 1 analyse, men laboratorieundersøkelser eller andre dyptgående undersøkelser som tilhører i nivå 3, er ikke utført.

Arbeidet med tilstandsanalysen er basert på en referanseliste med bakgrunn i bygningsdelstabellen NS 3451, slik at de ulike nivåene av tilstandsgradene (1-3) var definert på forhånd av undersøkelsene. I tillegg til vurdering av de ulike bygningsdelens tilstandsgrad er konsekvens og risiko vurdert.

For ordens skyld opplyses det om at tilstandsvurderingen som ble utført av Multiconsult i 2018 ble utført som en analyse på nivå 1. Fornytt tilstandsvurdering gir derfor mer utfyllende svar på tilstand, konsekvens og risiko enn det som foreligger i rapporten fra 2018.



Vurdering av brukskvaliteten ved Skautun omsetter den tekniske tilstanden av bygningsmassen og beskriver hva det betyr for bo- og arbeidsmiljøet for brukerne av bygningsmassen.

### Bomiljø

For tilstandsvurdering av byggenes brukskvalitet som bomiljø benyttes Husbankens veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg som referansenivå.

I pasient- og brukerrettighetsloven er tjenestemottaker ikke gitt konkrete rettigheter i forhold til bygningskvalitet på sykehjem eller i omsorgsboliger. Forskrift for sykehjem og boform for heldøgns omsorg og pleie dikterer kun generelle rettigheter som krav på enerom, WC- rom i tilknytning til sengerom, tilfredsstillende kjøkken- og vaskerifunksjoner etc. Derfor gir ikke dette lovverket pasienter og brukere rettighet på god brukskvalitet som kan benyttes som referansenivå i tilstandsvurderingen. Men i nasjonale føringer som for eksempel forskrift om ledelse og kvalitetsforbedring i helse- og omsorgstjenesten slås det fast at arbeidsmiljø og pasientsikkerhet må sees i sammenheng. For tilstandsvurderingen er denne generelle føringen lagt til grunn.

### *Arbeidsmiljø*

For vurdering av brukskvalitet som arbeidsplass benyttes arbeidsmiljøloven, inklusiv arbeidstilsynets temaveileder om arbeidsmiljø i helseinstitusjoner. Som ansatt i Rakkestad kommune, med arbeidsplass på Skautun, har en etter arbeidsmiljøloven konkrete rettigheter i forhold til bygningenes brukskvalitet og tilstandsvurderingen er utført etter gjeldende lovverk.

### *Kjøkken*

Tilstandsvurdering av brukskvaliteten ved kjøkkenet er utført etter lov om matproduksjon og mattrygghet mv., forskrift om næringsmiddelhygiene, samt stortingsmeldingen «Leve hele livet».

Tilstandsvurderingen av estetisk kvalitet er utført med referansenivå etter plan- og bygningsloven, Husbankens veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg og gjeldende teknisk forskrift.



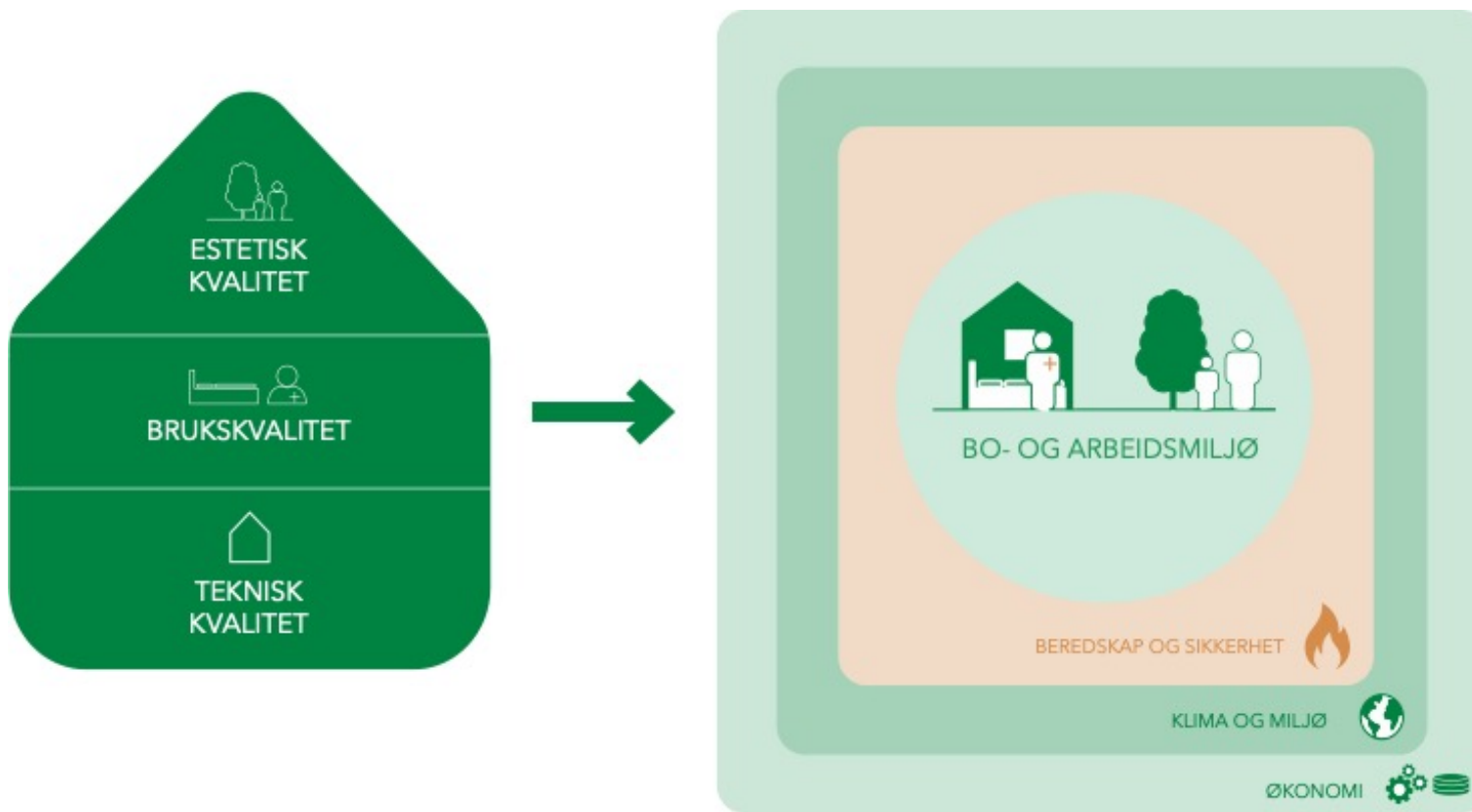
Vurdering av estetisk kvalitet beskriver Skautun sine kvaliteter i forhold til bygde omgivelser, tiltakets egenskaper i seg selv og visuelle kvaliteter i forhold til funksjon.



### 1.6.2. Referansenivå for alternativvurdering

Kriteriene teknisk kvalitet, brukskvalitet og estetisk kvalitet inngår, som i tilstandsvurderingen av eksisterende bygningsmasse, i alternativvurderingens tre alternative løsninger for fremtidig sykehjemsdrift. I tillegg kompletteres alternativvurderingen med vurdering av kriteriene *beredskap og sikkerhet, klima og miljø* samt *økonomi*.

I alternativvurderingen sammenstilles vurderingen av samtlige kriterier for å belyse konsekvenser ved videreføring eller oppgradering av eksisterende bygningsmasse og om alternativene kan sikre et godt bo- og arbeidsmiljø etter dagens standard - sett opp mot alternativet med realisering av nytt bygg.





Som referansenivå for vurdering av de tre alternativenes konsekvens for kvaliteter knyttet til *beredskap og sikkerhet* benyttes myndighetskrav som forskrift om kommunal beredskapsplikt med tilhørende veileder, forskrift om brannforebygging, forskrift om miljørettet helsevern og strålevernforskriften.



På bakgrunn av at alternativvurderingen som skal rangere vedlikehold, rehabilitering og nybygg opp mot hverandre er det naturlig å vurdere *klima- og miljøkonsekvenser* som følge av de ulike alternativene.

Siden alternativene på dette stadiet ikke er fullstendig definert, er det utfordrende å si noe sikkert om totalt klimaavtrykk for det enkelte alternativ. Derfor er det ikke mulig å kategorisk vekte alternativenes konsekvens for klima og miljø opp mot hverandre.

I alternativvurderingen er det allikevel vurdert hvilke konsekvenser de ulike alternativene representerer, gjennom å bruke tilgjengelige erfaringer, forskning og statistikk på området.

Alternativvurderingen inneholder ikke tallfestede vurderinger av utslipp for de ulike alternativene, men gir en generell vurdering etter tilgjengelige referanser.



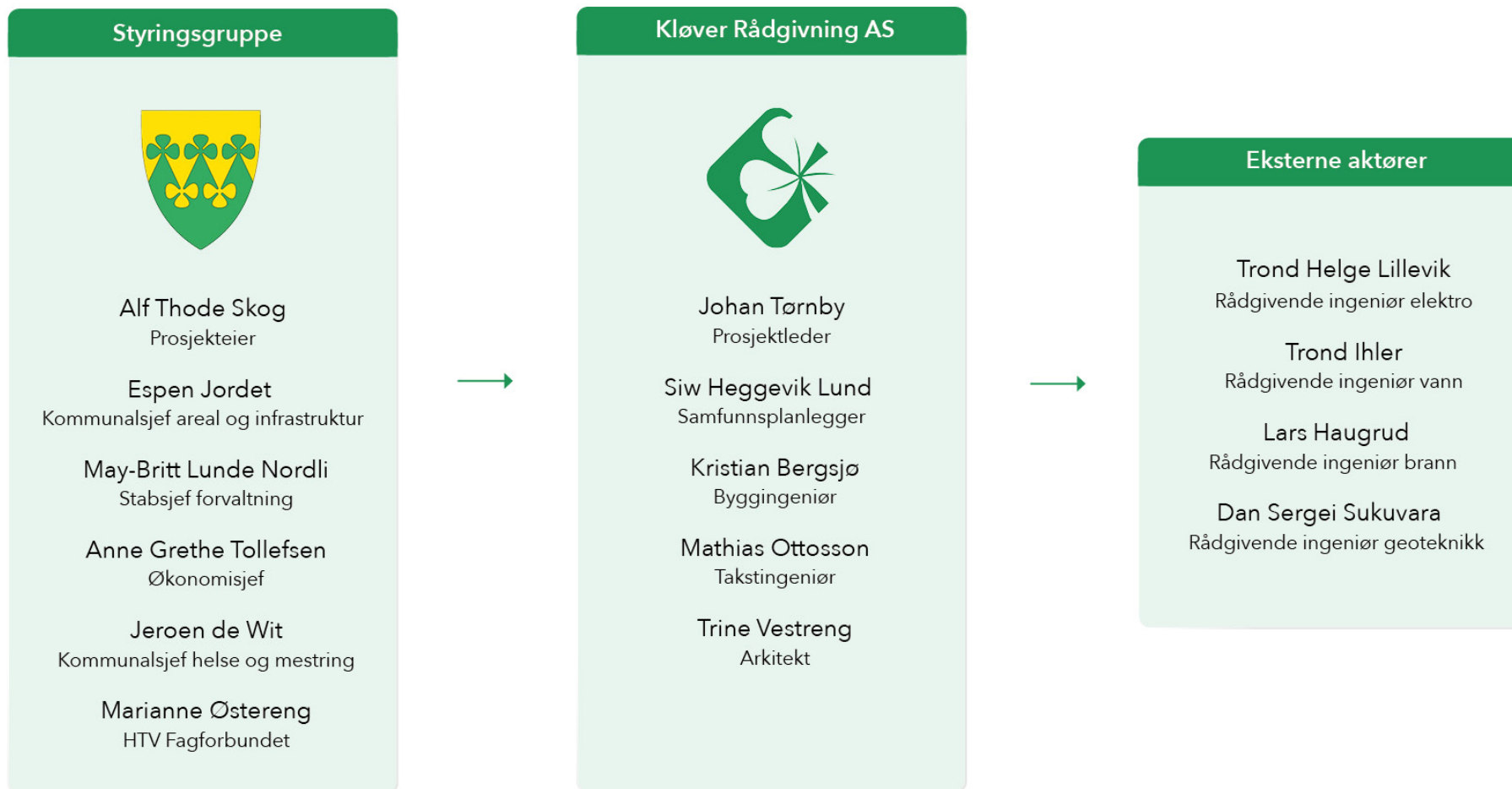
I alternativvurderingen deles *økonomi* inn i to kriterier, henholdsvis for *drift og investering*. Dette gjenspeiler kommunens adskilte drift- og investeringsbudsjett, hvor driftsbudsjettet inneholder alle løpende inntekter og utgifter, mens investeringsbudsjettet inneholder de ikke-løpende inntekter og utgifter.

Vurdering av de tre alternativenes økonomiske konsekvens er utført etter de grunnleggende prinsippene for kommunal økonomi, formuesbevaringsprinsippet og generasjonsprinsippet.

For kriteriet økonomisk drift er det for de ulike alternativene beregnet kostnader til vedlikehold, samt fordeling av kostnad periodisert. Alternativer som vil utløse behov for midlertidig drift av heldøgns omsorgsplasser er kostnadsberegnet og inngår i kriteriet for drift.

For de tre alternativene er det beregnet total kostnad for investeringer. De tre alternativene vil ha ulik levetid, dette vises i tabell for alternativ 0 som angir kostnad for 10 år, mens alternativ 1 og 2 angir investeringskostnad som en sum med levetid på 50 år.

## 1.7. Organisering av arbeidet



## 2. Tilstandsvurdering av Skautun

Kapitelet gir et sammendrag av de faglige vurderinger som er utført gjennom kartlegging av tekniske kvalitet, brukskvalitet og estetisk kvalitet ved Skautun, vurdert opp mot definerte referansenivå. Fullstendig kartlegging av bygningsdeler og tekniske installasjoner fra de ulike tekniske fag er utført som selvstendige rapporter.

Innledningsvis gis en beskrivelse av bygningsmassens byggetrinn med beskrivelse av generelle konsekvenser av den trinnvise utbyggingen, samt og status for hvordan bygningen er vedlikeholdt.

Gjennom beskrivelse, og i form av figurer, gis et oversiktsbilde av hvilke funksjoner som driftes hvor i bygningsmassen.

Avslutningsvis i kapitlet gis en samlet vurdering av kartlagt tilstand av Skautun, med en beskrivelse av hvordan bygningsmassen svarer til dagens myndighetskrav og forventninger til bo- og arbeidsmiljø.



Kilde: Rakkestad avis.

## 2.1. Byggetrinn

Bygningsmassen på Skautun består av to adskilte bygninger med hver sin hovedinngang. De to byggene har forbindelse gjennom et takoverbygg. Bygningsmassen har blitt endret og utvidet i flere omganger.

Første byggetrinn ble tatt i bruk som kombinert syke- og aldershjem i 1973. Bygget bestod da av fløy A og B i en etasje, samt deler av det som i dag utgjør fløy E og C. Fløy C ble som eneste del av det opprinnelige bygget etablert over to etasjer. Den opprinnelige bygningsmassen ble stort sett utført i bærende betongkonstruksjoner med flatt tak.

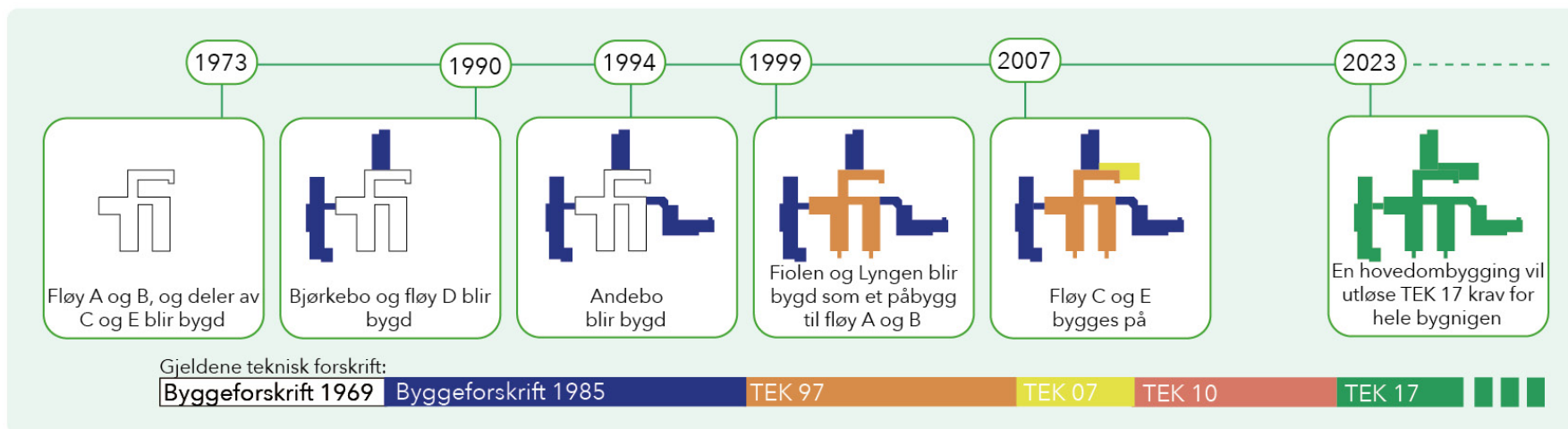
I 1990 ble Bjørkebo oppført. Bygget er over to etasjer og inneholder omsorgsboliger. Bygget er oppført i bindingsverk med panelkledning og saltak. Samme år ble fløy D i to etasjer bygget på den opprinnelige bygningsmassen, etablert med flatt tak.

I 1993 ble de opprinnelige svalgangene i begge etasjer på Bjørkebo bygget inn og tatt i bruk til innvendig korridor, fellesareal og kontorer / personalrom.

I 1994 ble det i tilknytning til fløy B etablert et tilbygg for omsorgsboliger, navnsatt Andebo. Tilbygget er i bindingsverk med panelkledning og saltak.

I 1999 ble det gjennomført en total ombygging av fløy A og B parallelt med at det ble bygget til 2. etasje over begge fløyene. Påbyggene ble navnsatt Fiolen og Lyngen og etablert med saltak.

I 2007 ble fløy C og E bygget ut i bredden og lengden. Samtidig gjennomgikk fløy D noen oppgraderinger. Det nye uttrykket til fløy E og C var saltak, mens fløy D beholdt det flate taket.



### 2.1.1. Bygningsmessige konsekvenser av trinnvis utbygging

Den opprinnelige bygget på Skautun var et forholdsvis komprimert bygg i hovedsakelig en etasje og en mindre del i to etasjer. Siden den gang har bygget blitt tilbygd, påbygd og utvidet i flere omganger med forskjellig byggeskikk og ønsket uttrykk. Dette har resultert i en utstrakt bygningsmasse uten et helhetlig uttrykk.

I tillegg til at bygningsmassen ikke gir et helhetlige uttrykk er bygget med sine mange hjørner, vinkler og overganger mellom bygg fra ulike epoker, meget utsatt for slitasje.

På bakgrunn av at bygget er utvidet gjennom tiden ser en at nye krav av byggeforskrifter har resultert i noen uheldige løsninger. Et tydelig eksempel på dette er ved mellom fløy C og D er det en høydeforskjell i bjelkelaget mellom etasjene som fremstår som en «rampe» i korridoren.

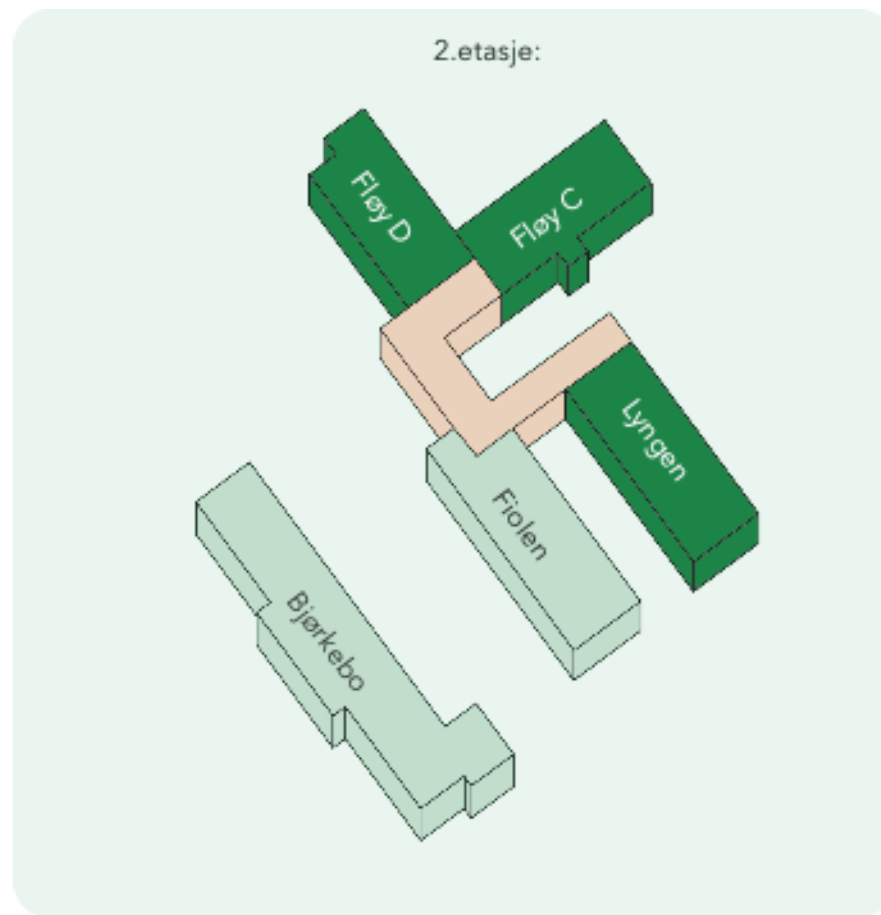
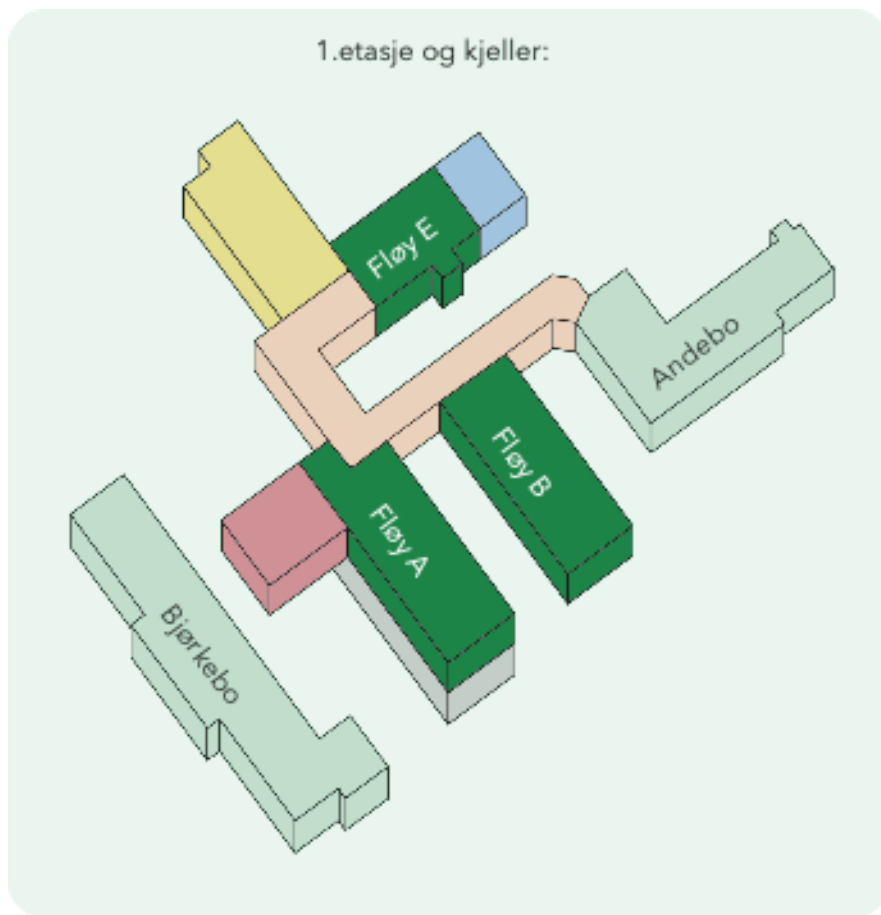
Sammenlignet med et nybygg på samme størrelse, i et bedre planlagt volum, har dagens bygningsform dobbelt så mange meter med yttervegg i fasade på grunn av sin utforming med mange «lange armer» som brer seg i terrenget. Dette har blant annet konsekvenser for energieffektiviteten, fordi uavhengig av hvordan veggen isoleres så er arealet som slipper ut varme dobbelt så stort som det kunne vært.

### 2.1.2. Generelt om vedlikehold og oppgraderinger

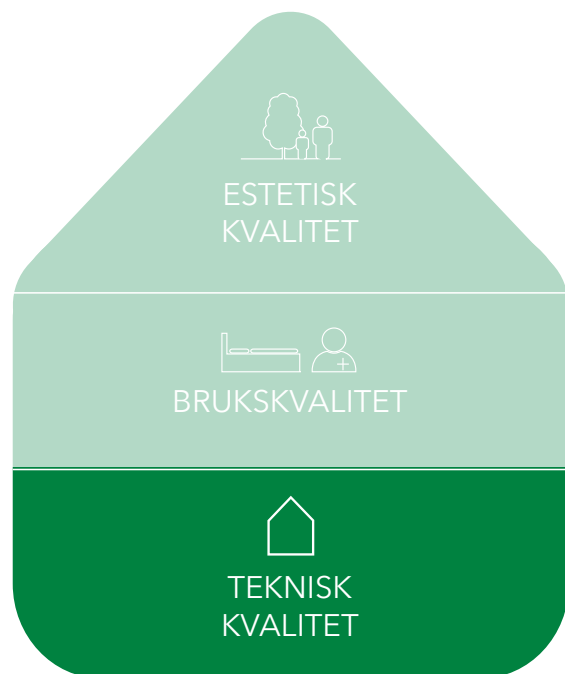
I arbeidet med tilstandsvurderingen er det fra driftspersonell opplyst om at det fram til 2012 ble foretatt nødvendige oppgraderinger og regelmessig vedlikehold på Skautun. I tidsrommet etter er det opplyst at det på bakgrunn av vedtaket om bygging av nytt sykehjem, ikke har blitt utført vesentlige oppgraderinger eller vedlikehold.



### 2.1.3. Oversiktskart over Skautun



- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  Sykehjem       |  Mellomganger         |  Storkjøkken |  Teknisk / sermoni |
|  Omsorgsboliger |  Dagsenter/miljøbasen |  Vaskeri     |   |



## 2.2. Teknisk kvalitet

Tilstandsvurdering av den tekniske kvaliteten på bygningsdeler og de tekniske installasjonene i bygningsmassen på Skautun er utført etter tidligere skissert referansenivå og metode og utført gjennom befaringer og undersøkelser på stedet.

Vurderingen av teknisk kvalitet er inndelt etter følgende fag og funksjoner:

- Brannsikkerhet
- Elektriske installasjoner
- Varme-, ventilasjons- og sanitærsystemer
- Byggteknikk
- Energibehov

Tilstandsvurdering med konkluderende tilstandsrapporter er utarbeidet av følgende aktører for ulike fag- og funksjonsområder:

- Lars Haugerud, RIBr (rådgivende ingeniør brann)
- Trond Helge Lillevik, RIE (rådgivende ingeniør elektro)
- Trond Ihler, RIV (rådgivende ingeniør vvs)
- Mathias Ottosson, takstingeniør
- Kristian Bergsjø, byggingeniør
- Johan Tørnby, prosjektleder

I teksten under gis et sammendrag av hovedfunn fra de ulike fagenes tilstandsrapporter, kategorisert under de nevnte funksjoner.



### 2.2.1. Brannsikkerhet

Tilstandsrapporten om brannsikkerheten på Skautun inneholder en tiltaksliste hvor de største avdekkede manglene for å oppfylle brannkrav i TEK 17 er definert. Utbedring av tiltakene vurderes i tillegg som nødvendig for å tilfredsstille den allmenne forventingen til å kunne opprettholde sikkerheten i bygget ved en eventuell brann.

Det er få myndighetskrav som er endret seg fra oppføringstidspunktet for bygningsmassen til dagen tekniske krav når det gjelder brann. Den store forskjellen er kravet til sprinkleranlegg, som tidligere ikke var et direkte krav, men kun brukt i kompensierende sammenheng i forhold til bruk og seksjonsarealer.

#### Bæreevne

Bæresystemet består i hovedsak av fundamentering i betong, søyler i tre eller stål med utfyllende bindingsverk og takkonstruksjon i stål eller med takstoler i tre. Undersøkelse som er foretatt har kartlagt at bærekonstruksjonen i liten grad er beskyttet mot brann, eksempelvis vil bæresystemet i stål ikke tåle mer enn 10-15 minutter brann før det kan kollapse. Dette er langt under dagens krav for bæreevne under brann, og vil kunne medføre katastrofale konsekvenser med dødsfall og alvorlige personskader dersom redning ikke lar seg gjennomføre ved at brannforløpet har utviklet seg lengre enn 10 minutter. Særlig alvorlig vil det være for de arealene av bygget som ikke er sprinklet. Det er omkring 80 % av byggets areal som ikke er

sprinklet. De arealene som er sprinklet benyttes i liten grad til beboerrom. Det vil si at den reelle andelen for beboerrom med sprinkler tilsvarer omkring 20 % av byggets totale areal.

#### Håndtering av brannfarlige stoffer

Det er observert oksygentanker i rømningsveiene i bygget. Dette strider mot god brannsikkerhet og gjeldene myndighetskrav på området. Bygget ikke er designet for oppbevaring av eksplosive gasser. Et brannforløp vil her kunne forårsake eksplosjon og bidra til å øke omfanget av en brann, med kritiske konsekvenser for liv og helse som følge av eksplosjon.

#### Branncellebegrensende bygningsdeler

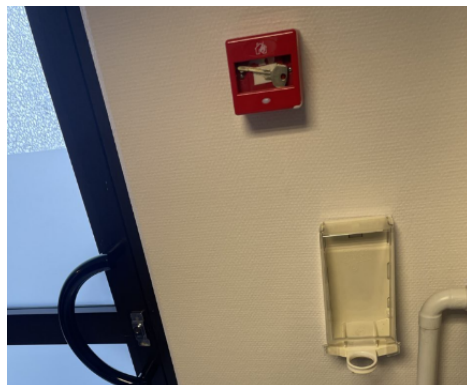
Hvert beboerrom og ulike bruksrom deles inn i brannceller som har sin egen brannbeskyttelse for ikke å spre brann hurtig videre til naborom. Det er avdekket avvik på vegger, rørgjennomføringer og dører som ikke opprettholder gjeldende myndighetskrav til brannceller, og må utbedres for at bygget skal opprettholde tiltenkt brannsikkerhet. Spredning av røyk vil eksempelvis kunne være vanskelig å allokere ved punkterte konstruksjoner, noe som igjen kan føre til kritiske konsekvenser, spesielt på natterstid når mange av brukerne sover og bemanningen er lavere enn på dagtid.



### Rømningsveier

Det har blitt avdekket flere kritiske avvik som strider mot gjeldene myndighetskrav om trygge rømningsveier i bygget. Resultatet er at sikkerheten ved en rømningssituasjon ikke er ivaretatt og kan medføre at ansatte og brukere ikke kommer seg ut av bygget under brann.

Eksempelvis er det flere rømningsdører som er låst. Nøkkelpokser må knuses for å åpnes innenfra. Brukere i rullestol vil ikke ha tilgang til boksen på grunn av høyden og vil således ikke komme seg til sikkert sted. Et annet eksempel er grind i trapp



som forhindrer trygg rømning. Videre er enkelte rømningsavstander for lange i forhold til dagens krav.

I Børkebo er den opprinnelige rømningsveien tatt i bruk til fellesareal og møblert, noe som strider mot gjeldende myndighetskrav.

### Sprinkleranlegg

Sykehjem og omsorgsboliger er plassert i den høyeste risikoklassen for bygg, risikoklasse 6. Dette medfører krav om automatisk slokkeanlegg i bygget. I dag er det kun fløy C, D og E som har sprinkleranlegg, siden fløy E er nedlagt tilsvarer dette i omfang omkring 20% av byggets areal. For å oppnå kravene i

TEK17 må de resterende områdene i risikoklasse 6 sprinkles. Hensikten til sprinkleranlegget er ikke nødvendigvis å redde liv, men å forsinke brannforløpet slik at brannvesenet kan foreta forsvarlig redning uten fare for eget liv. Bæreevne og sprinkleranlegg må av nevnte grunn ses under ett.

### Brannslukking

Det har blitt observert etterslep på rutinemessig kontroll av brannslukkingsapparat. Rutiner for dette bør utbedres og ny kontroll må gjennomføres, dersom det ikke allerede er utført.

### Rutiner for rømning og brannslukking

Byggets utforming gjør at et branntilløp kan føre til uoversiktlige situasjoner ved rømning, og det er derfor essensielt med gode rutiner for ansatte og det lokale brannvesen. I sykehjem og omsorgsboliger må en planlegge for at personene i bygget ikke har fysiske eller kognitive evner til å foreta selvstendig rømme sikkert ved en brann.

Det er viktig at ansatte ikke får plikt til å slokke en brann som kan utsette ansatte for fare, noe som skjer med en gang de gjør en innsats i et rom med brannrøyk.

Hovedregelen er at slukking skal overlates til det lokale brannvesenet.

Tidligere øvelser med ansatte ved helseinstitusjoner mv. hvor man søkte gjennom røykfylte rom to personer av gangen etter beboere som var i branncellen hvor det brant, anbefaler man i

dag ikke, da dette i praksis er røykdykking uten røykdykkeutstyr og forbindes med livsfare.

Organisasjonens rutiner må endres, da det angis at ansatte skal foreta slukking ved branntilløp. Ved et branntilløp vil det være essensielt at beboere og ansatte får kommet seg til et sikkert sted, eksempelvis til neste brannseksjon eller ut på bakkenivå.

Utrykningstiden til brannvesenets er angitt til omkring 6 til 7 minutter. På gjenværende tid (3 til 8 minutter) som bygget har, før bæreevnen vil kunne kollapse, skal brannvesenet områ seg på stedet, få oversikt over situasjonen og brannens omfang, antall beboere og / eller ansatte som er ute eller inne i bygget, rigge og klargjøre seg for innsats.

Oppsummert vil situasjonen er i dag ved et branntilløp kunne få katastrofale konsekvenser, for både ansatte og beboere.

## 2.2.2. Elektriske installasjoner

### Spenningsystem

Skautun har i dag et gammelt spenningsystem, 230V IT. Systemet er utdatert i forhold til hva som benyttes i dag. Nye maskiner, anlegg eller anleggsdeler leveres i liten grad med 230V, eksempelvis vil dette medføre merkostnad da det må installeres egne trafoer med 400V når maskiner som ventilasjonsaggregat eller jordvarmeanlegg må skiftes ut. Siden Skautun har mange separate anlegg, dvs. egne separate anlegg for hver utbygningssdel, vil merkostnaden med trafo gjelde i et større

omfang enn om man hadde ett sentralt anlegg for varme, et for ventilasjon etc.

Siden den tekniske levetiden på hovedtavle, underfordeling osv. er på overtid er det kun et spørsmål om når spenningsystemet byttes til et bedre spenningsystem med et 400V TN anlegg, dette vil effektivisere strømforbruket og redusere tap i elektroanlegget.

### Føringsveier

Føringsveier er overfylte, noe som kan forårsake varmgang i kabler og i verste tilfelle brann. Svakstrøm og sterkstrøm ligger på samme kabelstige uten tilfredsstillende separasjonsavstand. Gjennomføringer mellom brannskiller er ikke tettet noe som kan forårsake at en eventuell brann sprer seg. Føringsveiene er overfylte, svakstrøm og sterkstrøm ligger om hverandre. Dette er ikke i henhold til separasjonskravene i NEK 700. For at dette skal være mulig å gjennomføre må alt av himling rives.



### Hovedtavle

Bygget har to hovedtavler som begge har utlevd sin tekniske levetid. Den eldste tavlen er betydelig på overtid. Virksomheten må påberegne konsekvenser som driftsforstyrrelser, avbrudd og / eller total svikt. I tillegg mangler tavlene overspenningsvern og jordfeilautomater som kan medføre alvorlige personskader.

### Underfordelinger

Av totalt fjorten underfordelinger er det kun to som er i henhold til myndighetskrav. En stor andel av tavlene er betydelig på overtid i forhold til teknisk levetid. Det er gjennomgående at tavlene mangler overspenningsvern og jordfeilautomater, noe som kan



medføre kritiske personskader. I tillegg er ingen av tavlene koblet opp mot sentralt driftsovervåkingsanlegg. Med dette mangler man mulighet til å overvåke anlegget gjennom et system med alarmer som varsler ved feil som brudd eller andre unormale forhold som indikerer feil.

### Lys

Belysningen i korridorer, arbeidsplasser, trapper og fellesrom er generelt dårlig og under gjeldene myndighetskrav, ref. lyskultur sine anbefalinger.

Hovedsakelig består lysinstallasjonen som har kvikksølvholdige lyskilder. Omfanget tilsvarer omkring 95 %. Denne type lyskilde blir forbudt å produsere i løpet av inneværende år. Siden det ikke vil være mulig å skaffe til veie pærer, lysstoffrør eller lignende. Dette gjør at alle lysinstallasjonene må påregnes å skiftes ut innen kort tid.

Det er noen få steder lysinstallasjonen er oppgradert til LED (omkring 5%).

Styringen/reguleringen av lyset er dårlig, det gjør at lyset er av steder der lyset burde vært på. Og at lyset står unødvendig på steder det burde vært av.

### Nødbelysning

Det er en god del kritiske mangler på nødbelysningsanlegget. Eksempelvis mangler ledelys flere steder og flere markeringslys er mørke eller har feillamper som lyser.



De fleste lampene har lyskilder som inneholder kvikksølv, denne type lyskilde blir forbudt å produsere i løpet av inneværende år. Dette gjør at det lysinstallasjonen må påregnes å skiftes ut innen kort tid.

### Reservekraft

Skautun mangler reservekraft for essensielle funksjoner som lys, varme, varmt vann, ventilasjon, pasientsignal, antipanikklys, branntekniske anlegg, dørautomatikk, PC på vaktrom, heis, kjøleskap til medisiner etc.



Det som er av reservekraft, er to mobile aggregat som fysisk må kobles opp og startes (ingen automatikk). Aggregatene leverer kun energi for å drifte fjernvarmeanlegget.

Ved lengre strømbrydd vil også dette i seg selv kunne medføre kritiske forhold fordi fjernvarmeanlegget leverer kun varme til omkring 40 % av bygget. Eksempelvis må beboerne på Bjørkebo flyttes uten fungerende heis til midlertidige lokaler ved et eventuelt strømbrydd.

### Nettverk

Nettverkskabling og nettverkspunkter må skiftes som en følge av nye føringsveier.

### Brannvarslingsanlegg

Brannvarslingsanlegget er ikke i henhold til gjeldende myndighetskrav, ref. NS 3960. Det mangler visuell varsling, det er for få manuelle meldere og en del av de manuelle melderne er plassert i en høyde som ikke tilfredsstillende krav til universell utforming. Mangelene kan medføre meget kritiske konsekvenser med alvorlige personskader. Eksempelvis vil en person i rullestol ikke kunne få varslet når melderne er montert for høyt på vegg.

### Dørautomatikk

Ved et branttilløp er det primære å sikre at ansatte og beboere kommer seg til et sikkert sted. Dette kan være *ut* for de beboere som har enheter som ligger på bakkeplan eller at man flyttes over til neste brannseksjon. Utfordringen vil være å flytte beboere med fysiske og / eller kognitiv svikt fra den ene delen til den andre. Flyttingen må gjøres på såkalte brannlaken (slepemetoden) med personalets bistand, noe som er svært fysisk krevende for de ansatte. At byggene ikke er tilpasset med dørautomatikk med motoriserte dørpumper i rømningsveier vil gjøre assistert rømning

svært utfordrende. Spesielt på natt med lavere bemanning vil dette kunne få kritiske konsekvenser.

### Sentralt driftsanlegg

Skautun har ikke SD-anlegg. Det er ingen muligheter i dag til å foreta overvåkning og fjernstyring av ulike driftsanlegg. Med dette mister man muligheten til å avdekke eventuelle kritiske feil, som varsles med en alarm. I dag må alt dette arbeidet skje på stedet. Med et SD-anlegg vil man eksempelvis driftet varmeanlegget mer effektivt med samling av data fra de ulike anleggene.

### Smarthus- og velferdsteknologi

Skautun har ingen smarthus- eller velferdsteknologi i dag. Velferdsteknologi vil være et ledd i at enkeltindividet gis muligheten til å mestre eget liv og helse bedre, basert på egne premisser, og kan bedre kvaliteten på tjenester, øke fleksibiliteten og bidra til bedre arbeidsmiljø. Eksempelvis vil man med fallsensor kunne motta varsling automatisk uten at beboeren trenger å foreta seg noe, slik at man får fulgt opp med nødvendige beskjeder som kan roe situasjonen for den berørte.

Smarthusteknologi benyttes til at beboeren selv kan styre temperatur, solskjerming, adgangskontroll og ventilasjon med mer.

## 2.2.3. Varme-, ventilasjons- og sanitærsystemer

### Sanitærinstallasjoner

Det finnes ingen sikringstiltak for legionella på noen av de fire ulike vanninntakene.

Ingen av vanninntakene har godkjent tilbakeslagssikring.

Både tilbakeslagssikring og legionella må utbedres for å ivareta gjeldene myndighetskrav.

Armaturer mangler universell utforming (berøringsfrie) i henhold til relevante regler fra blant annet Arbeidstilsynet.

Varmtvannsberedningssystem går snart ut på anbefalt brukstid og må påregnes å byttes ut innen kort tid.

Tilstand på bunnledningene er kartlagt med kamerakjøring.

Resultatene fra dette arbeidet viser sprekker og hull i ledningsnettet. Dette tilsvarer at over 50 % bunnledningene må skiftes / utbedres innen kort tid. Lufting for spillvannsledninger som er ført opp på loft avgir fukt i takkonstruksjonen, og må utbedres innen kort tid.



### Varmeanlegg

Annebo, Bjørkebo, fløy C, D og E har elektronisk oppvarming. Anleggene må påregnes å skiftes eller utbedres innen kort tid grunnet teknisk levetid. Arealer som baseres på direkte elektrisk varme, ventilasjonsvarme og varmt tappevann er ikke fremtidsrettet i henhold til dagens myndighetskrav og kommende krav i det grønne skiftet. Eksempelvis vil disse anleggene erstattes med energifleksible vannbasert varmeanlegg basert på varmepumpe, fjernvarme eller ikke fossile løsninger.

Fløy A, B, Fiolen og Lyngen har varme basert på fjernvarme og varmepumpe med brønner. Varmepumpen er fra 1999 og må påregnes å skiftes ut da anleggets brukstid snarlig utløper.



### Sprinkleranlegg

Det er kun beboerrom i fløy C, D og E som er utført med sprinkler. Siden fløy E er nedlagt tilsvarer beboerrom med sprinkler omkring 20 % av byggets areal. Dagens sprinkleranlegg er ikke i henhold til gjeldene myndighetskrav og må oppdateres med stengeventiler og overvåkning.

For å oppnå kravene i TEK17 må de resterende områdene i risikoklasse 6 sprinkles.



### Kjøleanlegg

Kjøleanlegget for kjøkken, kjøøl og frys har snart brukt opp sin anbefalte brukstid og må påregnes å skiftes ut innen kort tid.

Det er ikke komfortkjøleanlegg på bygget, og med manuell solskjerming kan dette føre til svært høye temperaturer på sommertid som kan bryte med komfortkrav til innetemperatur.

### Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er kartlagt med måling av luftmengder, som viser at ventilasjon stedvis er fraværende og / eller svært mangelfull. Dette skyldes funksjonssvikt i aggregat, manglende dimensjonering i kanalnett, manglende vedlikehold, samt at noen aggregat ikke leverer nok luftmengde. Enkelte rom har endret bruksområde og må ventileres bedre i henhold til bruken. Deler av ventilasjonsanlegget har manglende brannisolasjon. Det må

påregnes utskifting av aggregat, kanalnett og tiltak for å ivareta brannsikkerheten.

Det er dårlig varmegjenvinning i anleggene, stedvis fraværende, noe som har konsekvenser for energiforbruket. Totalt har Skautun 6 ventilasjonsaggregat i tillegg til 13 lokale anlegg på Anbebo. De fleste fløyene har fellesanlegg. Under følger utdrag med beskrivelse på noen av anleggene.

Bjørkebo har et fellesaggregat fra oppføringstidspunktet på loft som forsyner både fellesareal og boligene. Her er det målt luftmengder som kun tilsvarer omkring 20 % av minstekravet til arbeidstilsynet. I tillegg er det avdekket fuktdannelse i vegger og gulv ved ventilasjonsaggregat, antagelig som følge av utette gjennomføringer mot tak.

Fløy D har ventilasjonsanlegg fra 1990, som forsyner hele fløyen. Aggregat er ute på tak. Ventilasjonsmengder på beboerrom i andre etasje er under krav fra arbeidstilsynet. Det samme gjelder arealene med kontorer, møterom etc. i plan 1, for ansatte. Eksempelvis tilsvarer luftmengdene til vaktrommet kun omkring 55 % av minstekravet til arbeidstilsynet med dagens personbelastning.

Fløy C og E har nyere ventilasjonsanlegg fra 2007. Aggregat er avlest og skal kunne levere bedre luftmengder enn hva som er målt i de ulike rommene. Forskjellen i luftmengder antas i hovedsak å skyldes avtrekksventiler som flere steder er tettet av støv. Luftmengdene er under minstekravet til arbeidstilsynet i flere rom.

Fløy A og B (1999) har generelt god ventilasjon, flere rom er innenfor minstekravet til arbeidstilsynet. Korridorer er dog mangelfullt ventilert.

Anbebo har veldig dårlig ventilasjon på beboerrommene, langt under minstekravet til arbeidstilsynet. Avviket skyldes mangelfull ventilasjon i de lokale anlegge, 1 stk. pr bo-enhet. Enkelte av viftene er helt ute av drift.





## 2.2.4. Byggteknikk

### Generelt

Generelt for all bygningsmasse på Skautun er at yttervegger, tak, dører og vinduer ikke tilfredsstillende krav til u-verdi, gitt i teknisk forskrift (TEK17). U-verdi for de enkelte bygningskomponentene er ikke utregnet, men vurdert i forhold til mengde isolasjon og antall glasslag på dører og vinduer.

### Utvendig fasader

Utvendig fasader bærer preg av manglende vedlikehold, og det er avdekket råteskader på enkelte steder i utvendig kledning, samt værslitt og oppsprukken kledning og vinduer/dører. Eldre vinduer med koblet glass, og råteskadet vindu på Andebo må påregnes å byttes omgående. Balkongdører på Andebo har løse paneler og må påregnes byttes omgående. Det er også observert balkongdører som ikke tilfredsstillende kravet til universell utforming.



### Grunnmur / fundamenter

Grunnmurer/murvegger på fløy A og B har store, og på enkelte steder gjennomgående sprekker. I den forbindelse er det avdekket sprekker i foring og belegg mot dør som fører til

trapperom, dette kan være indikasjoner på at tilbygget trapperom er i bevegelse og ikke tilfredsstillende fundamentert, sett i sammenheng med sprekker i nevnte murvegger.

### Taktekking

Taktekking er i all hovedsak utført med betong takstein, men fløy D er utført med flatt tak. Takmembran på fløy D har manglende fall og løse partier hvor membranen ikke er festet. Ny taktekking på fløy D må påregnes i nær fremtid. Når det gjelder undertak er det avdekket flere tilfeller hvor denne ikke utført fagmessig og enkelte steder har total svikt. Der hvor undertak ikke er tilfredsstillende er det fare for taklekkasje ved evt. knuste taksteiner. Undertak må utbedres omgående. Generelt er det avvik på snøfangere, og må derfor utbedres for å tilfredsstillende krav som er angitt TEK17.



### Balkong / veranda

Balkonger har manglende vedlikehold og balkonger utført i trekonstruksjoner har værslitte terrassebord og grønske på trevirke. På Bjørkebo ble det observert veranda med betydelig svikt i fundament. Rekkverk tilfredsstillende generelt ikke kravet til rekkverk iht. gjeldene myndighetskrav.

### Drenering

Drenering er ukjent og ikke vurdert i denne rapporten utover at det er utført fuktsøk på vegger som støter mot terreng i kjellere. Det er ikke observert unormale verdier. Det som derimot er avdekket, er treverk som står helt ned i terreng på Andebo og Bjørkebo. Her må det gjøres tiltak på terreng for å tilrettelegge for fall bort fra bygning, samt øke avstand fra terreng opp til nedre kant av utvendig kledning.

### Radon

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> iht. TEK17. Det er opplyst at det er utført radonmålinger i Andebo og Bjørkebo. Bjørkebo har verdier på under 200 Bq/m<sup>3</sup> og krever ikke tiltak. For Andebo er det gjort målinger på opp til 390 Bq/m<sup>3</sup> og krever tiltak. Øvrige bygninger anbefales det å gjennomføre radonmålinger.

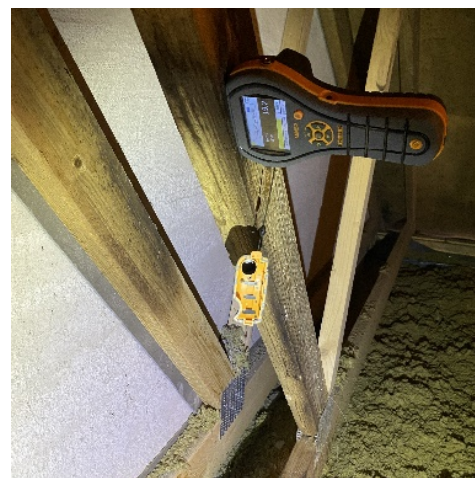
### Våtrom

Våtrommene på Skautun har i hovedsak manglende fall og manglende utførelse på tettesjikt. Det er observert sprekker i samtlige våtromsplater på Bjørkebo, hvor treverk er blitt synlig. Enkelte baderomsplater har svellinger og er løse med mangelfull tetting med festing i bunn. Mesteparten av gjennomføringer i baderomsplater som er kontrollert mangler forsegling/tetting. Belegg har en del sprekker i skjøter og krever utbedring.

### Andre forhold

På loft over fløy E og C er det observert ufagmessig utførelse av det som antas å være lufting til avløpsanlegget. Lufting er ikke ført over tak og står åpne på loft, som fører til kondensproblemer på loft. Problemet oppstår når loftet er kaldt og varm luft stiger fra avløpsanlegget. Ved et tilfelle ble det målt 19,2 vektprosent fukt i en takstol. Dette er verdier som tilsier at sopp og råte kan etablere seg i trevirket. Det var tilfeller hvor vakuumentiler var montert, men med feil dimensjon. Vakuumentilen hadde derfor ingen funksjon. Her er det observert drypping ned i isolasjonen fra vakuumentilen.

For utdypende informasjon vises det til tilstandsrapporter for samtlige bygg på Skautun for utfyllende beskrivelse av avvik og tiltak.



### 2.2.5. Energibehov

Skautun har en konstruksjon som slipper ut mye mer varme enn det en konstruksjon bygget etter dagens byggetekniske krav gjør. Dette defineres bygningsfysisk som U-verdi, med benevnning  $W/m^2K$ , altså hvor mange Watt som strømmer gjennom et antall kvadratmeter vegg ved en gitt temperaturforskjell.

Enkelte av fløyene fra 70-tallet har vegger av lettklinker eller betong uten isolasjon som har en veldig høy U-verdi, trolig opp mot  $1,0 W/m^2K$ , dagens krav er omtrent 5 ganger mindre enn dette. En av de nyere konstruksjonene som Andebo har bindingsverksvegger med 15 cm isolasjon. Dette gir bedre U-verdi, men er fortsatt betydelig dårligere enn dagens krav i TEK17.

Vinduer og dører har også hatt en vesentlig utvikling i egenskaper siden Skautun ble bygget, og moderne vinduer holder minst 3 ganger bedre på varmen enn vinduer fra 80-tallet og bakover.

Siden bygningsmassen er stor og trinnvis utbygd, er det forskjellige varme- og ventilasjonssystemer i de ulike fløyene. De ulike systemene har svært ulike egenskaper og det gjør det komplisert å vurdere energibehovet som helhet.

Eldre installasjoner har dårligere virkningsgrad og effektivitet enn moderne systemer, og bruker derfor mer energi på oppvarming og ventilasjon av luften. Noen deler av bygningsmassen er koblet på vannbårent oppvarmingsanlegg, hvor vannet i hovedsak varmes opp av en bergvarmepumpe med stor kapasitet som suppleres med fjernvarme. Dette løser det store

oppvarmingsbehovet på en god måte, da den høye virkningsgraden til varmepumpen gjør at man sparer mye strøm på oppvarming.

Byggets fysiske og tekniske egenskaper har blitt analysert i simuleringsverktøyet SIMIEN. Programmet kan blant annet brukes til å energimerke, evaluere mot krav i TEK17 og å simulere årsforbruk på energibehov. Jo mer nøyaktig informasjon man har om bygningskroppen og de tekniske installasjonene, desto riktigere blir simuleringen. Ofte vil modellen allikevel anslå et høyere forbruk enn det som er reelt, fordi den bruker standardverdier fra NS 3031 på for eksempel varmtvann, belysning og teknisk utstyr.

I mange av bygningsdelene er isolasjonsmengden ukjent, og det er derfor gjort antagelser basert på erfaringstall for eldre konstruksjoner for å få en modell av bygget. Det tas forbehold om at resultatene fra simuleringene har en viss usikkerhet i seg, og den kan ikke brukes som grunnlag for å gi bygget et reelt energimerke, uten en grundigere evaluering av bygget.

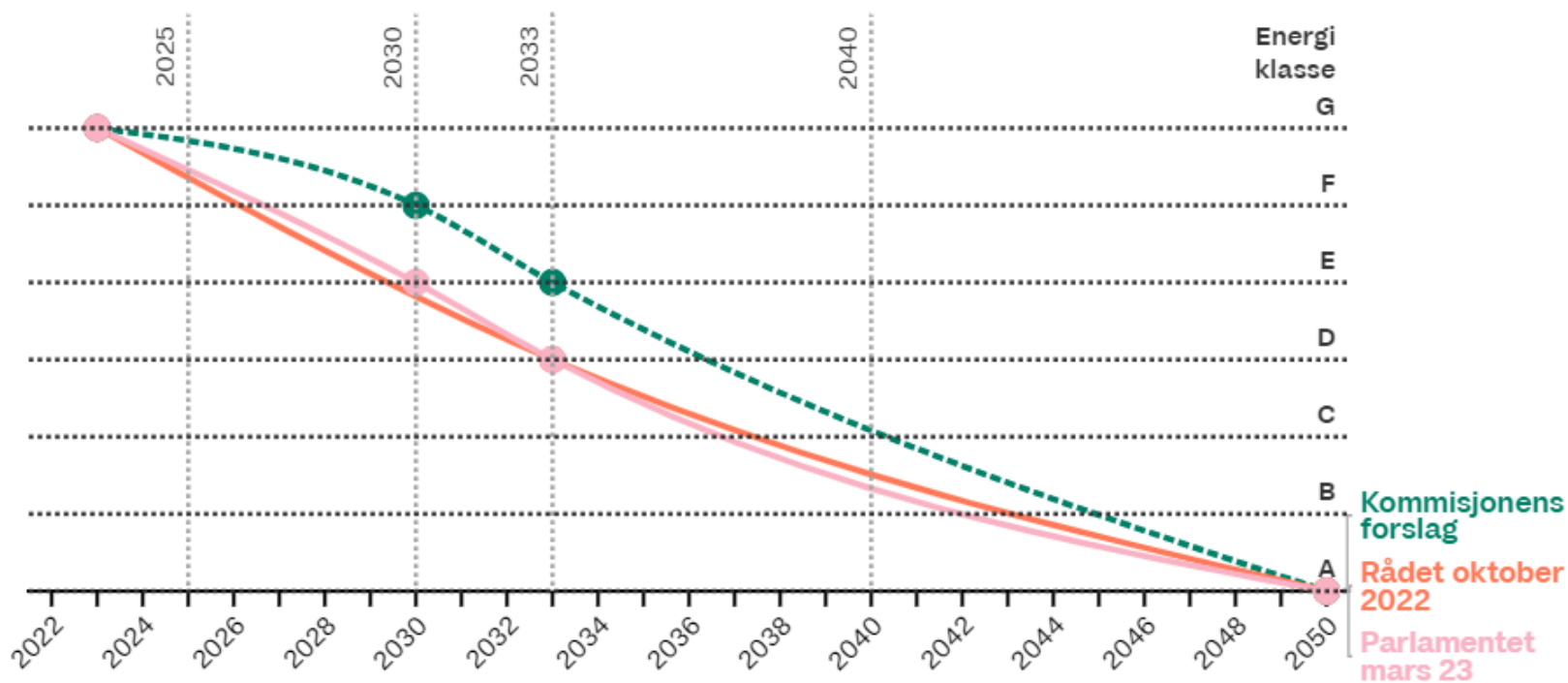
Modellen anslår levert energi over et år på 1 450 000 kWh, mens det reelle forbruket i 2022 var cirka 1 050 000 kWh. Sammenlignet med reelt forbruk er ikke simuleringen så langt unna, og verktøyene tenderer ofte til å overvurdere hvor stort forbruk man faktisk har i løpet av et år. På bakgrunn av modellen tilsvarende Skautun energimerke C. Det er verdt å nevne at kravet for de ulike energimerkene i sykehjem er vesentlig mindre strenge enn

kravene for boliger. For eksempel er kravet for å få C på sykehjem, tilsvarende energimerke F i bolig.

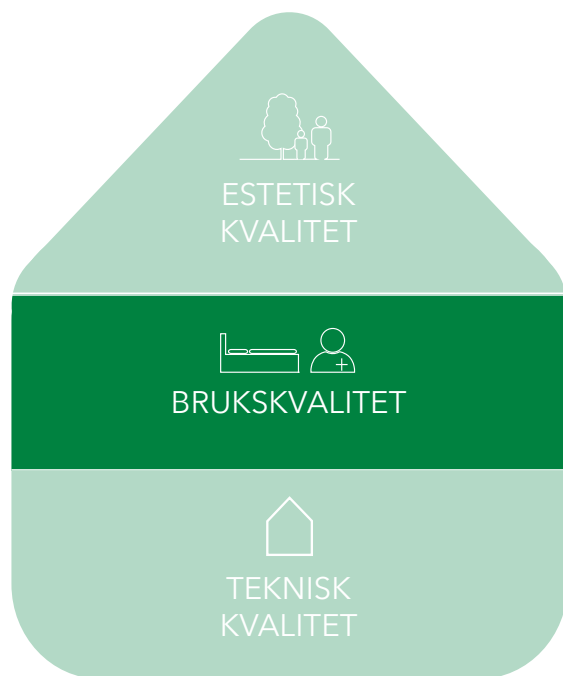
EU sitt nye kommende bygningsenergidirektiv vil gi føringer for energimerker i boliger og næringsbygg i hele Europa. Hvordan Norge velger å implementere direktivene er foreløpig ukjent, men EU sitt mål er at all bygningsmasse skal opp mot energimerke A i 2050. Dette bør Rakkestad kommune ta hensyn til i en vurdering

rundt videreføring av sykehjemmet. Energimerket i sykehjemmet er ikke på det laveste nivået, men fram mot 2050 vil man måtte

gjøre vesentlige tiltak på bygningskroppen og det tekniske anlegget hvis man skal komme opp på nivå A. Dette kan være med på å utløse flere tilhørende tiltak som følge av nye regler og krav i byggeforskriften, i tillegg til EUs krav.



Kilde: Huseierne



### 2.3. Brukskvalitet

Vurdering av brukskvaliteten ved Skautun beskriver hvordan bygningene, omgivelsene og tekniske installasjoner er tilrettelagt for de ulike boformene institusjon (sykehjem) og omsorgsbolig, og hvordan de tilfredsstillir dagens krav og forventninger til aktiviteter og ønsket hverdagsliv for pasienter og brukere. Videre vurderes byggenes brukskvalitet som arbeidsplass og om de tilfredsstillir myndighetskrav til arbeidsmiljø.

På bakgrunn av at store deler av bygningsmassen er 50 år gammel og tidstypisk vil en generell og overordnet vurdering av brukskvaliteten, opp mot referansenivået, konkludere med at byggene er utdatert og dårlig egnet til drift av institusjon og omsorgsboliger. En inngående beskrivelse av alle detaljer som vurderes som avvik fra referansenivået vurderes ikke som formålstjenlig, da listen ville bli uhensiktsmessig detaljert og lang. På bakgrunn av dette beskrives de største avdekkede avvik som er vurdert å ha betydning for bo- og arbeidsmiljøet.

Vurderingen av brukskvaliteten er i hovedsak utført av:

- Siw Heggevik Lund, sykepleier og samfunnsplanlegger
- Trine Breen Vestreng, arkitekt

Vurdering av brukskvaliteten i bomiljøet inndeles i funksjonene:

- Krav til arealer og boenheter for institusjonsplasser
- Krav til arealer og boenheter for omsorgsboliger
- Prinsipper for bomiljø i institusjon og omsorgsboliger
- Mat og måltider
- Miljøbasen/dagsenter
- Seremonirom

Vurdering av brukskvaliteten i arbeidsmiljøet inndeles i funksjonene:

- Helse- og omsorgstjenester
- Kjøkken og vaskeri
- Personalrom / administrasjon / kontorer
- Fellesfunksjoner
- Eiendomsdrift



### 2.3.1. Brukskvalitet - bomiljø

Skautun inneholder kommunens samlede heldøgns omsorgstjeneste for institusjonsopphold og omsorgsboliger for eldre. Driften er fordelt i avdelinger og bogrupper over to etasjer og ved ulike fløyer.

Rakkestad kommune har gjennom sitt samfunnsoppdrag ansvar for å levere heldøgns omsorgstjenester. Tjenesten er underlagt en demokratisk styringskjede og dette utgjør en viktig betingelse for befolkningens forventninger til kvalitet og innhold i tjenesten som leveres, inklusiv bomiljøets opplevde kvalitet.

Tilstandsvurderingen tar ikke stilling til kvaliteten i helse- og omsorgstjenesten som ytes, men gir en vurdering av byggets tilstand, vektet opp mot myndighetskrav og samfunnets generelle forventninger til helse- og omsorgsbygg, som ramme for bomiljøet.

For vurdering av brukskvaliteten er følgende overordnede prinsipper fra Husbanken krav og retningslinjer benyttet som rettesnor:

- Det skal legges vekt på kvaliteter som bidrar til at både omsorgsboliger og institusjonsplasser kan fungere som gode hjem og gi rammen for et verdig liv med mening
- Innsikt om de ulike brukergruppernes behov skal ligge til grunn for de løsninger som velges
- Omsette til praksis, regjeringens ambisjoner om normalisering og integrering, jf. strategien Bolig for velferd (2014–2020)
- Generell tilrettelegging for mennesker med kognitiv svikt
- Tilrettelegge for fleksibel og generell bruk

### 2.3.2. Krav til arealer og boenheter for institusjon

Kommunen plikter etter helse- og omsorgstjenesteloven å tilby institusjonsopphold gjennom vedtak som tidsbegrensede opphold (korttids-, dag-, avlastnings- og rehabiliteringsopphold) og som langtidsopphold uten sluttdato (varig boform).

I Husbankens veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg er arealkravet til hver boenhet i institusjon på minimum 28 kvm, men det anbefales størrelser på over 30 kvm.

Boenhetene på Skautun har ulik størrelse som resultat av flere byggetrinn og ombygginger. Den minste boenheten som er i drift er på 17 kvm, den største er på 28,2 kvm (se plantegninger under).



For å optimalisere driften av institusjonstjenesten er blant annet fløy E tatt ut av drift. Denne fløya inneholder 8 av de største pasientrommene i bygningsmassen.

Antall boenheter i en gruppe av institusjonsplasser begrenses til 4 - 10 stk i Husbankens retningslinjer. Krav til fellesareal er at det skal være i umiddelbar nærhet til boenheten og arealet skal være minimum 7 - 10 kvm pr boenhet.

Flere avdelinger ved Skautun har bogrupper på opptil 12 boenheter og har ingen fellesarealer som tilfredsstiller minimumskravet. Dette bryter med referansenivået.

### 2.3.3. Krav til arealer og boenheter for omsorgsboliger

Kommunen har ikke plikt til å tilby omsorgsboliger gjennom helse- og omsorgstjenesteloven, slik som institusjonsopphold. At omsorgsboliger ikke er en lovregulert boform, betyr at boenheten er beboerens private hjem.

Mens pasienter med vedtak om institusjonsplass har generelle rettigheter etter pasient- og brukerrettighetsloven og sykehjemsforskriften, har brukere i omsorgsbolig ingen tilsvarende rettighet. Kommunen har med andre ord ikke har de samme pliktene overfor brukere i omsorgsbolig som i institusjon, men når man har etablert omsorgsboliger som del av sitt tilbud - gir det visse forpliktelser i forhold til kvaliteten i botilbudet.

I Husbankens veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg kategoriserer omsorgsboliger som selvstendige omsorgsboliger og fellesskapsboliger, som igjen deles inn i bofellesskap og bokollektiv. Veilederen definerer ulike funksjonskrav for de ulike boformene, og omsorgsboligene ved Skautun kategoriseres derfor for vurdering av brukskvaliteten.

Det legges til grunn at Bjørkebo er designet som selvstendige boliger, men at dagens brukergruppe har et funksjonsnivå hvor de er i behov av fellesskapsboliger. Bogruppene vurderes derfor opp

mot Husbankens krav til fellesskapsboliger. Bogruppene på Fiolen og Andebo plasseres under kategorien bokollektiv.

I den grad Rakkestad kommune i realiteten tilbyr omsorgsboliger etter intensjonen med selvstendige boliger, vil det trolig være boligene i Johs C. Liens gate. Tilstandsvurderingen innbefatter ikke disse boenhetene.

### Krav til arealer og antall boenheter i fellesskapsboliger

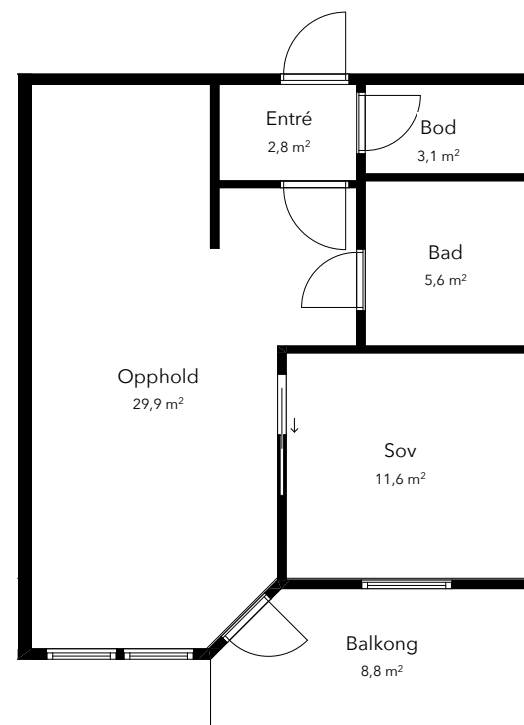
I Husbankens veileder stilles krav om at selvstendige boliger skal ha et boareal på minimum 55 kvm. Alle boligfunksjoner skal ivaretas i boenheten, og det stilles derfor mindre krav til fellesareal.

For fellesskapsboliger stilles krav om at boenheten er på minimum 40 kvm, samt større fellesarealer enn ved selvstendige boliger. Dette muliggjør at brukere får et reelt valg om de vil delta i fellesskap som måltider og aktiviteter -eller om de vil utføre alle dagliglivets funksjoner i egen boenhet.

Husbankens vilkår angir at fellesskapsboliger etableres med bogrupper fra 6 til 10 personer. Bogruppene i Bjørkebo tilfredsstiller referansenivået ved at det er 10 leiligheter i hver etasje.

Boenhetene ved Bjørkebo er på 53 kvm, samt balkong på 8,8 og tilfredsstiller dermed referansenivået i forhold til arealbehov.

Bjørkebo ble i sin tid etablert uten fellesareal, trolig med bakgrunn i at bygget var tiltenkt en brukergruppe som hadde et funksjonsnivå som muliggjorde at de tilberedte måltider og spiste i egen leilighet etc. Som tidligere beskrevet har dagens brukere av boligene et betydelig større hjelpebehov. Tjenesten har derfor, som eneste mulighet, tatt i bruk arealet som på byggetegning er beskrevet som «korridor» til fellesareal for måltider og andre aktiviteter.







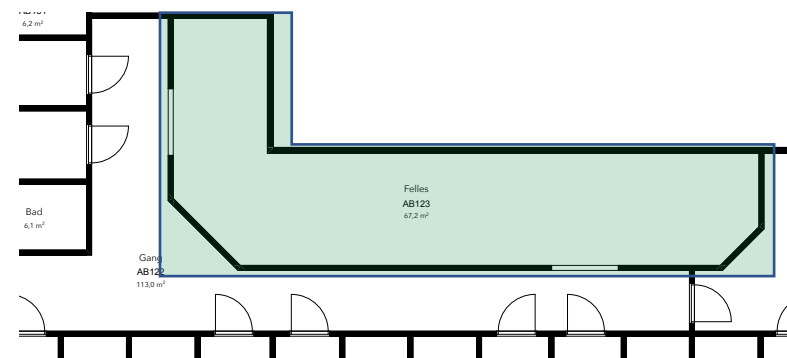
Fellesarealet for de 13 boenheterne er omkring 62 kvm og etablert langs korridoren i avdelingen.

### Krav til arealer og antall boenheter i bokollektiv

Arealkravet til Husbanken for bokollektiv er ikke like tydelig definert som for de andre kategoriene. Boformen er tiltenkt brukergrupper med stor funksjonsnedsettelse, ofte i form av kognitiv svikt eller demenssykdom. Antall boenheter i gruppe kan variere fra 4 - 10 stk., men det presiseres at brukergruppens behov skal definere hvor mange som *kan* bo sammen i gruppe.

Husbanken er ikke kategorisk på boenhetsens størrelse, men antyder minimums størrelse ned mot 30 kvm. For fellesarealer stilles krav om 7 -10 kvm per beboer.

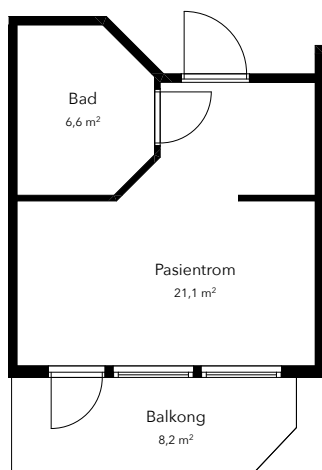
Andebo er etablert som et tilbygg til institusjonstjenesten på Skautun og består av 13 boenheter på rekke og rad i 1. etasje med direkte tilgang til uteområder. Hver boenhet er på 27 kvm.



I tillegg til at Andebo inneholder for mange boenheter oppfylles heller ikke referansenivåets arealkrav i fellesarealer. Selv når minimumskravet legges til grunn er fellesarealene 30 kvm for små til å oppfylle kravet til Husbanken.

Fiolen består av 10 boenheter som driftes i den påbygde 2. etasjen over institusjonstjenestens fløy A.

Hver enkelt boenhet er på 27,7 kvm og samtlige har egen balkong.



Fellesarealet er etablert som to rom vegg i vegg på henholdsvis 29 kvm hver.

Fiolen tilfredsstillter referansenivået i forhold til antall boenheter, men oppfyller ikke krav til fellesarealer. Selv når minimumskravet legges til grunn er fellesarealene 12 kvm for små til å oppfylle Husbankens krav.

#### 2.3.4. Prinsipper for bomiljø i institusjoner og omsorgsboliger

Husbankens overordnede prinsipper om at sykehjem og omsorgsboliger skal fungere som et godt hjem og gi rammen for et verdig liv med mening for pasienter og brukere, er trolig på linje med den generelle forventningen i samfunnet. Hvilke forventninger og krav den enkelte pasient og bruker har til

bygningsmessig kvalitet, vil selvsagt være ulik fra person til person. Det enkelte vil finne som «godt nok», kan for andre være helt uakseptabel.

Følgende gis en vurdering av referansenivåets prinsipper for gode hjem, innsikt om brukergruppens behov, normalisering og integrering, kognitiv svikt og fleksibilitet.

På bakgrunn av at de ulike boformene institusjonsopphold og omsorgsboliger driftes «om hverandre» i bygningsmassen på Skautun, beskrives vurdert kvalitet for hvert prinsipp felles for institusjon og omsorgsboliger. Der hvor Husbanken oppstiller ulike krav til de to boformene, beskrives dette og vurderes hver for seg.

#### Gode hjem

For å vurdere tilstanden til lokalene som benyttes til drift på Skautun, sett opp mot prinsippet om å fungere som gode hjem, ses tilstanden opp mot resultater fra fagstudier på området. På linje med Husbanken er vurderingen basert på resultater fra studier som Ervers- og byggestyrelsen (2010), Wågø og Høyland (2009) og Møller og Knudstrup (2008).

I følge nevnte studier er boligens størrelse og utforming grunnleggende for å gi følelsen av å være et hjem. Som tidligere beskrevet er mange av pasientrommene og omsorgsboligene på Skautun for små til å kunne tilfredsstille den allmenne oppfatningen om å skape en følelse av å være et hjem. Arealene gir i for liten grad mulighet for å møblere med egne møbler og man hindres i å skape sitt eget preg på boligen. Med unntak av de

største pasientrommene for institusjonsdrift og omsorgsboligene i Bjørkebo, er det generelle inntrykket i bygningene at man er *på* et hjem, ikke *i* et hjem.

Opplevelsen av å bo *på* et hjem forsterkes ytterligere ved at bogruppene på Skautun generelt er store, med det resultat at man ikke kjenner de man bor sammen med. I tillegg bærer store deler av arealene preg av å være etablert etter stordriftstanken og for optimalisering av drift. Når bogruppene er store får dette utslag som lange korridorer man sjelden finner i private hjem og spiseplasser som gir mer preg av å være kantine, enn private kjøkken. I tillegg gir fellesarealene, på tross av at de etter dagens standard arealmessige er knappe, et inntrykk av å være store og lite innbydende.

### Trygghet

En grunnleggende kvalitet som må være til stede for å skape opplevelsen av et godt hjem, er trygghet. Trygghetsfølelsen vil for mange pasienter og brukere i størst grad være påvirket av den opplevde kvaliteten på den tjenesten som ytes, men også bygningsmessige kvaliteter og byggets utforming har betydning for trygghetsfølelsen.

Generelt har befolkningen tillit til at helse- og omsorgstjenesten er trygg, og muligens er tilliten til tjenester innen eldreomsorg spesielt høy.

På bakgrunn av utformingen av Skautun er det tilnærmet umulig å kunne skjerme urolige pasienter og brukere fra andre innen samme bogruppe. Dette resulterer i situasjoner som skaper

utrygghet for pasient, bruker og pårørende som er vitne til urolighet og utagering. I tillegg gir ikke bygget mulighet for å skjerme den som er urolig og / eller utagerende, med det resultat at vedkommende står i fare for å blameres i miljøet. Bygningen er heller ikke konstruert for å hindre lydsmitte, så roping og annet støy forplanter seg i omgivelsene. Dette resulterer i situasjoner hvor enkelte opplever utrygghet i bomiljøet.

### Beredskap og sikkerhet

Samfunnets generelle forventning til beredskap og sikkerhet har endret seg i takt med generell økning i boligstandard og gjennom nye krav i byggeteknisk forskrifter. Som beskrevet i kapitlet om teknisk kvalitet er ikke Skautun i henhold til dagens referansenivå ved eksempelvis sikkerhet ved en eventuell brann i bygget. Kun 30 % av pasientrommene i bygningsmassen er brannsprinklet og paradoksalt nok er fløy E, som er fullsprinklet, satt ut av drift.

Det er også definert flere avvik på rømningsveier og branncellebegrensende konstruksjoner. Iverksatte kompensierende tiltak, som at helsepersonell etter rutine skal oppsøke og slukke en eventuell brann, vurderes ikke som tilstrekkelig for å ivareta sikkerheten i bygget etter dagens standard.

Det er vanskelig å se for seg at pasienter, brukere og pårørendes trygghetsfølelse på Skautun ivaretas tilstrekkelig gjennom at sikkerheten ved en eventuell brann i all hovedsak avhenger av at helsepersonell slukker brannen.

### Nødstrøm

Ifølge NVE skal alle virksomheter i det private og offentlige som er kritisk avhengig av elektrisitet, selv ha en egen beredskap for å ivareta behovet for nødstrøm.

Sykehjem og omsorgsboliger har ikke noe juridisk krav om å ha nødstrøm, slik som sykehus, men Rakkestad kommunes vil trolig få en krevende oppgave med å løse sitt samfunnsoppdrag ved langvarig strømbrudd på Skautun. Dersom strømbruddet inntreffer i årstid med behov for oppvarming vil kun 40 % av bygningsmassen ha varmekilde gjennom fjernvarme, resterende lokaler må evakueres i løpet av timer. I tillegg vil nødvendige funksjoner som lys, heiser, kjøkken, elektroniske pasientjournaler etc. settes ut av drift.

For ytterligere vurdering av om Skautun har de kvaliteter som sikrer at bygningsmassen fungerer som gode hjem, se vurderingene under kapitlet om estetisk kvalitet.

### Innsikt om brukergruppens behov

Det opprinnelige syke- og aldershjemmet som ble satt i drift på Skautun i 1973 var trolig helt i tråd med de krav og forventninger som brukerne av bygget hadde. Som de fleste bygg fra denne tidsepoken kan det antas at bygget ble etablert med en forventet levetid på 50 år.

I de 50 årene bygget har vært i drift er så godt som alle ombygginger og påbygg tilsynelatende gjort etter en forståelse av at brukergruppen ikke har endret seg nevneverdig siden bygget var nytt. Med unntak av endringer som ombygging til

enerom og eget bad har ikke bygningsmassen blitt oppgradert i tråd med brukergruppens endrede behov.

Pasientene, ledelsen og ansatte har i hele perioden forholdt seg til den bygningsmassen de har hatt til rådighet, og gjennom 50 år har det resultert i at de ulike fløyene i epoker har blitt benyttet til ulike boformer og tjenestetyper etter behov.

Etablering av omsorgsboliger inne i et eksisterende sykehjem, slik som Fiolen, er ikke en løsning man ser mange steder. Mens etablering av omsorgsboliger i tilknytting til et eksisterende sykehjem, slik som Bjørkebo og Andebo, var relativt vanlig på 90- og begynnelsen av 2000 tallet – da utbygging av hjemmebasert omsorg var trenden i eldreomsorgen.

Skautun har, i hvert fall de siste 20 år, vært preget av at man har tilpasset driften etter bygget, ikke endret bygget i takt med endring i brukergruppens behov.

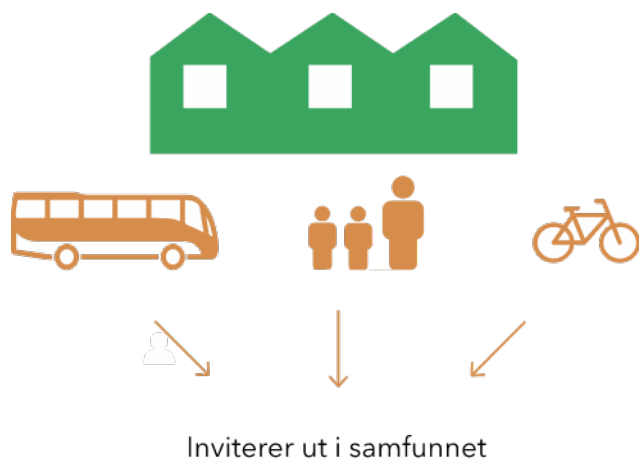
Spesielt er det ovenstående utfordrende i forhold til at en økende andel av pasient- og brukergruppen har kognitiv svikt og demenssykdom.

## Normalisering og integrering

Prinsippene for normalisering og integrering ligger til grunn ved Husbankens krav til lokalisering og utforming av sykehjem og omsorgsboliger.

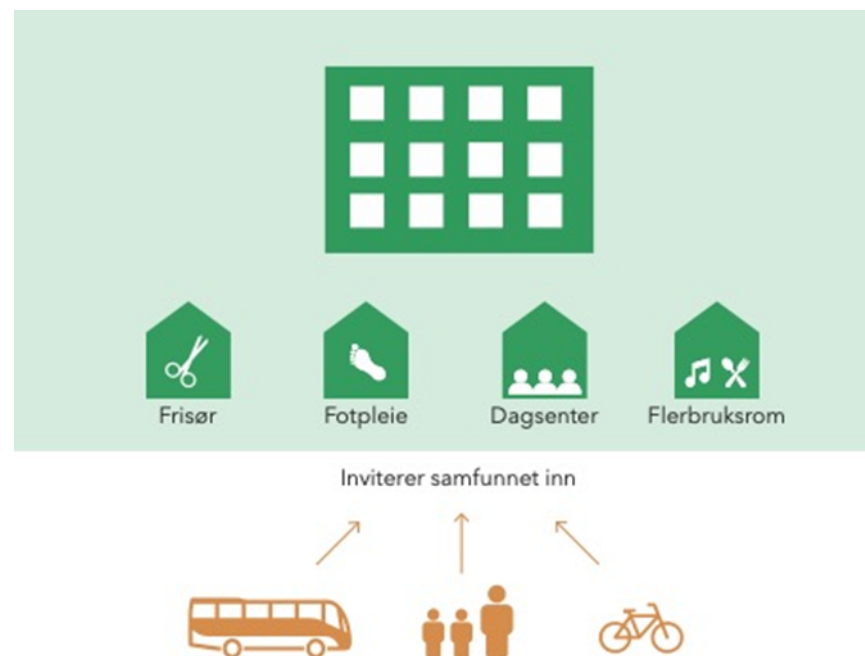
Normalisering og integrering betyr i denne sammenheng blant annet at bygningsmassen og boenhetene ikke skal ha institusjonslignende preg. Skautun fremstår, både utenfra og inne, som en institusjon.

Videre innebærer prinsippet at en ikke skal samlokalisere tjenestetyper og brukergruppe på en uheldig måte. Det er i en uttalt målsetting å unngå at tilbudene oppleves som en "omsorgsgetto" eller virke stigmatiserende. Stordriftstankegangen med å samle sykehjemsplasser og omsorgsboliger, slik en har gjort det på Skautun, anses nå som brudd på prinsippet om normalisering og integrering.



Sist nevnes prinsippet om at sykehjem skal «invitere samfunnet inn». For å innfri dette må byggets arkitektoniske utforming ha en inviterende effekt, noen en vanskelig kan se for seg at er tilfelle ved Skautun. En annen side av prinsippet kan oppnås gjennom at det er etablert møteplasser og tilbud ved sykehjemmet som andre i lokalmiljøet ønsker eller trenger. Miljøbasen ved Skautun har potensiale til å bli en slik møteplass.

Prinsippet normalisering og integrering betyr for omsorgsboliger det motsatte som ved sykehjem. Forståelsen for institusjon er som beskrevet at det skal «invitere samfunnet inn», mens omsorgsboliger skal etableres for å «invitere ut i samfunnet».



Prinsippet skal sørge for at brukere i omsorgsboliger har tilbud om og opprettholder og tar del i ordinært hverdagsliv utenfor boligen.

Husbankens generelle holdning til samlokalisering av institusjon og omsorgsboliger er at løsningen er negativ og derfor ikke tilfredsstillende deres krav.

Spesielt bogrupper som er etablert i 2. etg, midt mellom fløyer for institusjonsdrift oppleves som «malplassert» og uheldig. Korridoren i bogrupper er identisk med fløy Lyngen som inneholder en bogruppe for langtidsopphold i institusjon. At det er etablert en ringeklokke utenfor døra til hver boenhet i Fiolen er ikke tilstrekkelig til å dempe inntrykket av at dette i realiteten er en bogruppe som er etablert etter premissene for institusjonsopphold, ikke omsorgsbolig.

I spesielle tilfeller kan det være organisatoriske grunner til at kommunen må samlokalisere institusjon og omsorgsboliger. I arbeidet med tilstandsvurderingen er det ikke kommet frem tungtveiende momenter som tilsier at sammenblandingen bidrar positivt. Det er grunn til å anta at det som gjelder for andre, også gjelder for Skautun og Rakkestad.

### Kognitiv svikt

Husbankens vilkår stiller spesielle krav til lokaler som benyttes av personer med kognitiv svikt og demenssykdom. Nasjonale tall tilsier at så mange som 80 % av de pasientene som har langtidsplass på sykehjem har en eller annen form for kognitiv svikt eller demenssykdom. Med den generelle

befolkningsutviklingen, med økt andel eldre, vet vi at andelen pasienter i sykehjem og i omsorgsboliger med kognitiv svikt og demenssykdom vil øke.

I Husbankens retningslinjer for institusjonsplasser og omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt og demens er det krav om boenheter som er organisert i små bogrupper, med hjemlige og oversiktlige fellesrom. Som tidligere beskrevet innfris ikke dette kravet.

Videre er det viktig for personer med demens og kognitiv svikt at det ikke er noe form for gjennomgangstrafikk vis bogrupper. Skautuns fløyer og lange korridorer bryter med dette kravet og kan bidra til at pasienter og brukere blir fremmedgjort og urolige av gjennomgangstrafikken.

Personer med demenssykdom og kognitiv svikt har, mer enn alle andre, behov for enkel og trygg mulighet til å komme ut. Dette er viktig for at beboerne skal få tilstrekkelig med dags- og sollys, oppleve naturen, planter, vind og vær. Enkelte avdelinger ved Skautun har direkte utgang til sansehage, mens pasienter og brukere som har sin boenhet i 2. etg er i stor grad avhengig av bistand fra personell for å ta seg ut.

Sist, men ikke minst nevnes at personer med demenssykdom eller kognitiv svikt vil ha store problemer med å orientere seg ved Skautun. Bygget fremstår som alt annet enn lett å orientere seg i.

## Fleksibilitet

Det er ulike grunner til at fleksibilitet er et viktig moment å vurdere ved brukskvaliteten til institusjon og omsorgsboliger.

Fleksibilitet sett i lys av at kommunen som eiendomsbesitter skal ha et boligtilbud tilpasses ulike målgrupper. Boenheter organisert i mindre grupper er lettere å ta i bruk for ulike brukergrupper, enn når tilbudet framstår som ett stort anlegg. Dette er spesielt viktig i små kommuner. Skautun vil nok for mange fremstå som selve symbolet for eldreomsorg i Rakkestad og vanskelig kunne disponeres til boformer for andre brukergrupper i fremtiden.

Tjenester skal alltid vurderes ut ifra den enkeltes individuelle behov for bistand. Det er kostnadseffektivt for en kommune å kunne tilpasse bo- og tjenestetilbud etter de enkeltes endrete behov. Dette krever fleksibilitet i tjenestetilbud, men også gjennom at bygningsmessige løsninger som kan brukes på flere måter. Tidligere nevnte eksempel om at det ved Skautun ikke finnes løsninger som muliggjør skjerming av urolige pasienter synliggjør konsekvens av manglende fleksibilitet.

## Mat og måltider

For vurdering av hvordan byggets tilstand gjør det mulig å oppnå pasienter og brukeres rettigheter knyttet til mat og måltider, som del av bomiljøets brukskvalitet, benyttes matlovens formål:

*«...å sikre helsemessig trygge næringsmidler og fremme helse, kvalitet og forbrukerhensyn langs hele produksjonskjeden, samt ivareta miljøvennlig produksjon.»*

Videre benyttes matlovens § 7 som om etablering, utforming og drift som stiller krav om at:

*«Virksomheten skal sørge for at plassering, utforming og drift av aktiviteter er hygienisk forsvarlig.»*

For ytterligere vurdering av tilstand knyttet til mat og måltider er reformen «Leve hele livet» benyttet, med hovedvekt på de føringer som er gitt under punktet:

*«Kjøkken og kompetanse lokalt»*

For ordens skyld opplyses det om at tilstandsvurderingen ikke inneholder vurdering av matkvaliteten ved Skautun rehabilitering- og omsorgssenter, og middager som kjøres ut til hjemmeboende. Tilstandsvurderingen gir kun et bilde av hvordan kjøkkenets utforming og tekniske kvalitet muliggjør nasjonale myndighetskrav for brukskvaliteten knyttet til mat og måltider.

Det er en erkjent situasjon at kjøkkenet ved Skautun ikke har tilfredsstillende lokaler til å kunne oppfylle myndighetskrav til tydelig skille mellom ren og skitten sone. Med organisatoriske tiltak søker en å kompensere for mangler i lokalene, med den risiko det medfører for sluttbruker.

Videre er det en kjent situasjon, som også er bekreftet under kartlegging av byggets tekniske tilstand, at det er tilbakeslag i bunnledninger under kjøkkenet. Dette er merkbart i lokalet, gjennom tydelig «klukking» i rør, samt at kloakk tidvis kommer opp av sluket på gulvet i kjøkkenet.

Kjøkkenet produserer varm mat for direkte servering til samtlige pasienter i institusjon og brukere i omsorgsboliger på Skautun. I tillegg kjøres det også ut varm middag til hjemmeboende brukere av hjemmesykepleien. Transport av middagen er ikke i henhold til myndighetskrav for sikring av rett oppbevaring og temperaturkontroll under frakt.

### Miljøbasen / dagsenter

Miljøbasen tilbyr dagtilbud for hjemmeboende og miljøaktiviteter for beboerne i sykehjemmet og omsorgsboligene.

Lokalet er utformet som et stort rom på 94 kvm, noe som etter husbankens krav muliggjør bruk for inntil 9 personer.

Målgruppe for miljøbasen er både hjemmeboende eldre, personer med demens, samt at lokalene brukes til aktivitetstilbud for pasienter og brukere ved Skautun.

Helse- og omsorgsdepartementet har følgende anbefalinger til utforming av slike arealer:

- bør være lett å finne når du kommer utenfra.
- God belysning og bruk av kontrastfarger er viktig.
- Man bør tilstrebe at rom kan brukes til ulike aktiviteter (flerbruksrom) og tillate fleksibel bruk (grupperom, stillerom og hjelpemiddelutprøving).
- entré med garderobe (plasskrevende da brukerne ofte kommer med buss og alle skal kle av seg samtidig)
- kjøkken med spiseplass
- stue/oppholdsrom, grupperom, samtalerom/aktivitetsrom

- toaletter og dusj/bad
- hvilerom
- kontor til personalet
- lager
- lett tilgang til utearealer, gjerne tursti etc.
- uteplass/terrasse med mulighet for sol og skygge

Ved kartlegging av tilstand til Skautun har miljøbasen ikke blitt viet stor oppmerksomhet. En overordnet og generell vurdering av status sett opp mot ovenstående anbefaling vil være at lokalene i liten grad svarer til anbefalingene.

For miljøbasen, som mange andre lokaler ved Skautun, er lokalene etablert i sin tid til en annen bruk enn det som er tilfellet i dag. Resultatet kan bli at bruken tilpasses lokalene, mens det ideelt burde vært brukernes behov og ønsker for aktivitet som var grunnlag for utforming av lokalet.

### Seremonirom

Seremonirommet ved Skautun er plassert i underetasjen 1 fløy A. Rommet benyttes til seremoni ved overflytting av bære for gravferd.

Seremonirommet har direkte inngang fra uteområdet, adskilt fra andre innganger og uteområder. Dog er inngangen til rommet noe uheldig plassert med fritt innsyn fra skoleveien. Dette kan oppleves uheldig for både de etterlatte og de som tilfeldigvis går, sykler eller kjører forbi. Det ideelle ville vært en mer skjermet beliggenhet.



Videre er seremonirommets plassering vis av vis området som brukes til avfallshåndtering uheldig. At utbæring og lagring av avfall, i store avfallsdunker, gjennomføres i samme område som båren føres ut – kan oppleves som uverdlig.

Slik seremonirommet er innredet vurderes brukskvaliteten redusert til kun det formålet det var ment for når bygget var nytt. Rommet bærer preg av å være designet for over 50 år siden. Det fremstår som gammeldags og inneholder religiøse symboler og gjenstander. I 2023 bør slike rom være innredet livssynsnøytralt og fleksibelt, slik at det kan fungere for alle.



### 2.3.5. Brukskvalitet - arbeidsmiljø

Skautun er arbeidsplassen for en betydelig del av de ansatte i Rakkestad kommune. Kommunen som arbeidsgiver er underlagt en demokratisk styringskjede og de ansatte er i stor grad fagutdannet. Dette utgjør viktige betingelser for forventninger til en bygningsmasse om å tilfredsstille krav og forventninger til arbeidsmiljø.

For vurdering av bygningsmassens brukskvalitet som ramme for arbeidsmiljøet for samtlige ansatte benyttes formålet i bokstav a fra arbeidsmiljøloven som hovedprinsipp:

*«å sikre et arbeidsmiljø som gir grunnlag for en helsefremmende og meningsfylt arbeidssituasjon, som gir full trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og med en velferdsmessig standard som til enhver tid er i samsvar med den teknologiske og sosiale utvikling i samfunnet»*

Videre benyttes de generelle krav til arbeidsmiljøet i § 4-1 som rettesnor:

*«(1) Arbeidsmiljøet i virksomheten skal være fullt forsvarlig ut fra en enkeltvis og samlet vurdering av faktorer i arbeidsmiljøet som kan innvirke på arbeidstakernes fysiske og psykiske helse og velferd. Standarden for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø skal til enhver tid utvikles og forbedres i samsvar med utviklingen i samfunnet»*

Ytterligere konkretisering av vurderinger gis av krav til det fysiske arbeidsmiljøet i § 4-4:

*«(1) Fysiske arbeidsmiljøfaktorer som bygnings- og utstyrmessige forhold, inneklima, lysforhold, støy, stråling o.l. skal være fullt forsvarlig ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd.»*

### Helse- og omsorgstjenester

For en konkret vurdering av arbeidsmiljøets brukskvalitet for de ansatte som yter helse- og omsorgstjenester til pasienter med heldøgns omsorgsplass ved Skautun gjelder Arbeidstilsynets krav til fysisk arbeidsmiljø i omsorgsboliger og sykehjem.

Som tidligere beskrevet setter myndighetskrav til helse- og omsorgstjenesten likhetstegn mellom pasientsikkerhet og arbeidsmiljø. Husbankens krav og retningslinjer bygger på prinsippet om at krav til bo- og arbeidsmiljø er to sider av samme sak. Med andre ord vil mye av de vurderingene som er beskrevet under overskriften bomiljø også gjelde for arbeidsmiljø. For å unngå unødvendige gjentakelser beskrives det derfor kun kort om

indentifiserte avvik for arbeidsmiljøet som tidligere er beskrevet for bomiljøet.

### Arealkrav til opphold / sove / badrom

Det er et uttalt minstekrav til plass for personell i stående eller gående omsorgsarbeider. Dette er et minstemål for at hjelper skal komme til i hjelpesituasjonen med pasient og bruker. Spesielt rundt senger og ved hjelp i toalettsituasjoner forekommer det arbeidsoppgaver som krever tunge løft eller uheldige arbeidsstillinger. På hver side trengs det derfor minst 90 cm fri plass for hjelper.

Det er i flere boenheter avdekket av minstemålet til plass for personell ikke ivaretas ved Skautun.

### Logistikk

I enkelte områder på Skautun er det områder som vanskeliggjør forflytning av senger, bårer og store hjelpemidler som personløftere.

Generelt har funksjonene i bygget dårlig logistikk. Mat, avfall og tøy fraktes over lange avstander, over terskler og til og med utomhus i all slags vær og føreforhold.

I Bjørkebo er det ikke etablert bæreheis. Dersom noen blir alvorlig syke eller dør i 2. etasje må vedkommende bæres ned trapp, eller fraktes «stående» i byggets eneste heis som i sin tid ble etablert som vareheis.

### Servicefunksjoner

Ifølge arbeidstilsynet bør rom for renholdsutstyr, lintøy, rent tøy og rent utstyr, hjelpemidler og lignende være plassert mest mulig sentralt i hver avdeling eller naturlige arbeidsenhet. Det må være tilstrekkelig oppbevarings- og lagringsplass til utstyret som skal brukes. Benkeplass og mellomlagringsplass, samt plass til utstyrstraller for lintøy, renholdsutstyr osv. er nødvendig. Det er viktig for et godt arbeidsmiljø at disse funksjonene er tilrettelagt med tanke på funksjonalitet, tilgjengelighet og gode plassforhold.

Som tidligere beskrevet er lokalene på Skautun planlagt og etablert etter de aktuelle behovene man hadde på tidspunktet, og tilfredsstillende derfor ikke dagens myndighetskrav. Pasientrom som er tatt ut av drift er i mange områder tatt i bruk til lager av lintøy og utstyr. Dette er i seg selv en påminnelse om at de lokalene som er ment for lagring og andre servicefunksjoner, ikke lenger dekker tjenestens behov.

### Tiltak for å redusere smittefare

Av hensyn til andre pasienter eller ansatte kan det bli nødvendig å isolere pasienter med farlig smittsom sykdom. Derfor må helseinstitusjonen ha egne lokaler for slik isolasjon (kontakt- og luftsmitteisolater). Skautun har ingen mulighet til å isolere pasienter etter vilkårene i arbeidsmiljøloven, og dette anses som brudd på myndighetskrav.

### Kjøkken og vaskeri

For vurdering av arbeidsmiljøets brukskvalitet for ansatte ved kjøkken på Skautun benyttes de generelle myndighetskravene i

arbeidsmiljøloven. Myndighetskrav knyttet til kjøkkenets tilstand som har betydning for matkvaliteten til sluttbruker er beskrevet under kapittel bomiljø.

Generelt er vurderingen at personellet på kjøkkenet utsettes for tungvinn drift på grunn av plassmangel og liten fleksibilitet. Det er trangt, og de må i for stor grad utføre tunge løft som resultat av utdaterte lokaler. Som tidligere beskrevet er det heller ikke mulig å tilfredsstillende kravet om å skille ren og skitten sone i kjøkkenet. For å kompensere for dette må kjøkkenpersonalet vaske ned områder mellom ulike arbeidsoppgaver for å sikre tilfredsstillende krav til matkvalitet.

Videre er det ikke etablert egen garderobe for kjøkkenpersonell. Noe som gir risiko for at smitte overføres fra helsepersonell til kjøkkenpersonell, og igjen fører smitte med maten ut til pasienter og brukere.

### Fellesfunksjoner

#### Inneklima og ventilasjon

Ventilasjon i helseinstitusjoner, spesielt på pasientrom, har selv i nye bygg en tendens til å bli underdimensjonert. Beregninger av luftmengde skal gjøres ut fra følgende faktorer:

- Forurensning fra personer - for eksempel pga. inkontinens
- Avdamping fra byggematerialer
- Tillegg på grunn av prosess

Ved Skautun er det målt en betydelig underdimensjonering av luftmengde som er et brudd på myndighetskrav. Ifølge personell er opplevelsen av dårlig innelima på Skautun velkjent. Tørre øyne og rennende nese beskrives som en vanlig reaksjon på innelima.

I tillegg beskrives utfordringer i forhold til temperaturstyring. Om vinteren er det ofte kaldt i lokalene og om sommeren er det utfordringer i forhold til varme.

### *Radon*

Det er tidligere gjennomført målinger som har vist for høye verdier av radon på Skautun. Under arbeidet med tilstandsvurderingen er vi ikke gjort kjent med at det er iverksatt tiltak for å redusere denne eksponeringen.

### *Belysning*

Ifølge arbeidstilsynet har belysning betydning for de ansattes sikkerhet, helse og trivsel.

Pasientrom, korridorer, trapper, sanitærrom og arbeidsrom bør ha faste armaturer med en belysningsstyrke på minst 500 lux. Det må være mulighet til, ved hjelp av plassbelysning, å øke belysningsstyrken til 1000 lux for krevende synsoppgaver.

For å lette arbeidet til ansatte må det i institusjoner for eldre og svaksynte, være ekstra god belysning i oppholdsrom og korridorer.

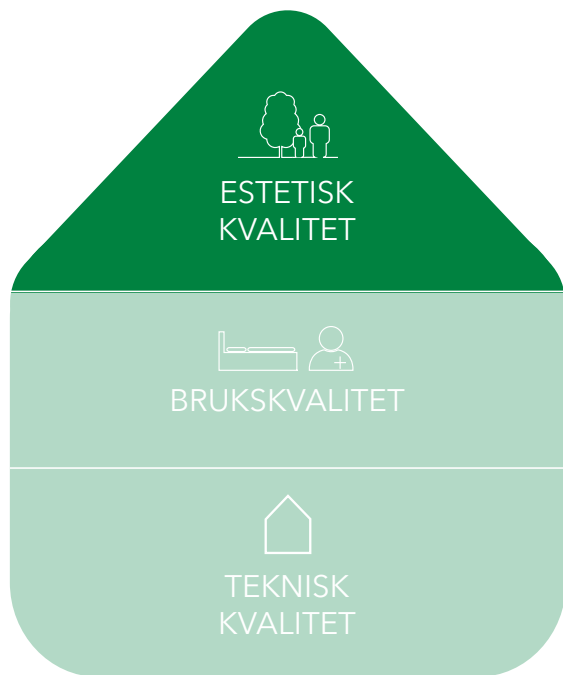
Det er i flere områder ved Skautun målt betydelig lavere belysningsstyrke et arbeidstilsynets minimumskrav og dette anses som et brudd på myndighetskrav.

### *Eiendomsdrift*

Skautun har en utbredt bygningsmasse med tekniske anlegg fra flere forskjellige byggeår. Som det er avdekket i flere tilstandsrapporter er det gjennomgående mangel på for eksempel FDV-dokumentasjon. Feilsøking, reparasjon og utskiftinger blir dermed vanskeligere enn det ville vært med oppdaterte tekniske anlegg med god dokumentasjon. Et sykehjem er helt avhengig av de fleste tekniske anlegg og det kan raskt bli store uforutsette kostnader dersom man må gjøre store reparasjoner eller utskiftinger. I tillegg gjør dette det komplisert å drive vaktmestertjeneste i bygget.

### *Renhold*

Som for andre fag er det ulike forhold ved bygningsmassen på Skautun som medfører tungvinn drift for renholdspersonell. Generell slitasje, uhensiktsmessig logistikk og manglende automatiserte metoder fremstår som gammeldags. Videre er det uhensiktsmessig at arealer som er satt ut av drift for tjenesteproduksjon fortsatt er i bruk som lager, eller til gjennomgangstrafikk og derfor fortsatt krever daglig renhold.



## 2.4. Estetisk kvalitet

Estetisk kvalitet er noe vi opplever som vakkert gjennom sanser og følelser, og er avgjørende for om et sted skal oppleves som attraktivt og trivelig. Estetisk kvalitet er knyttet til våre opplevelser av omgivelsene, og omhandler verdier og ikke kvantitative egenskaper.

Estetisk kvalitet er hjemlet i plan- og bygningsloven og estetisk utforming av omgivelsene omhandles som en del av lovens formål.

Videre stilles det krav til kommunens saksbehandling at «ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og det bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Husbanken stiller også krav til estetiske kvaliteter i et bygg, med fokus på visuelle kvaliteter i forhold til sin funksjon.

Funksjonen til et sykehjem er todelt; det handler om å skape et trygt og forutsigbart bomiljø for beboerne samtidig som det sikrer et godt arbeidsmiljø for helsepersonell og andre ansatte. Begge disse funksjonene må derfor ivaretas i de estetiske kvalitetene i bygningene.

Videre er det også krav i gjeldene teknisk forskrift (TEK 17) som skal være med å sikre gode estetiske kvaliteter i og rundt et bygg.

Vurdering av estetisk kvalitet ved Skautun er utført av:

- Trine Breen Vestreng, arkitekt

Vurdering av bygningsmassens estetiske kvalitet er inndelt i:

- Plassering
- Volum og form
- Detaljer
- Visuelle kvaliteter i henhold til funksjon

### 2.4.1. Plassering

#### Fjernvirkning

For tiltak i eksisterende bebyggelse, vil hensynet til fjernvirkning og landskapstilpasning henge nøye sammen med de bygde omgivelsene. Prinsipper som plassering i landskapet, gruppering av bygninger, bygningsvolumer og fargebruk er essensielle.

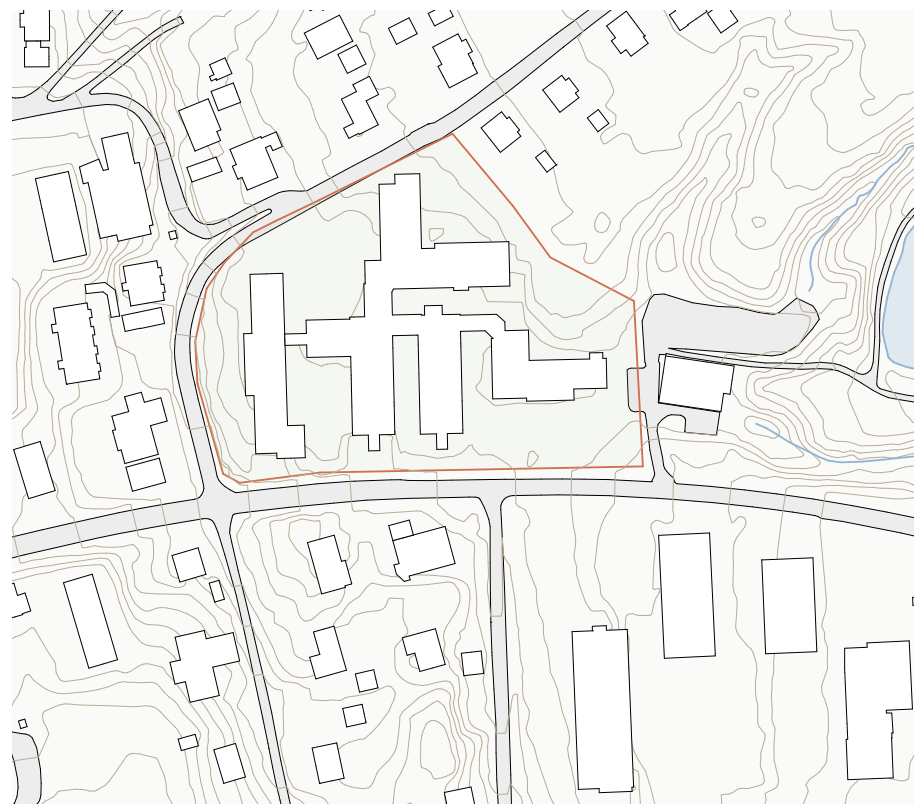
Tomtens høyde og plassering gjør bygningen dominerende i de bygde omgivelsene. Dette strider mot Husbankens prinsipper om normalisering og integrering. Det er også uheldig med samlokalisering av sykehjem og omsorgsboliger, da dette er to ulike boformer.

#### Bebyggelsesstruktur

Med bebyggelsesstruktur menes det geometriske mønsteret bygningene er organisert etter. Bebyggelsesstrukturen påvirkes av tomtestørrelsen og tomtestrukturen og hører tett sammen med vei- og infrastruktur og grønnstrukturen. Mønsteret bygningen danner på egen tomt har stor betydning for utearealenes

bruksverdi mht. klima, utsikt, innsyn og muligheter for kontakt eller isolasjon.

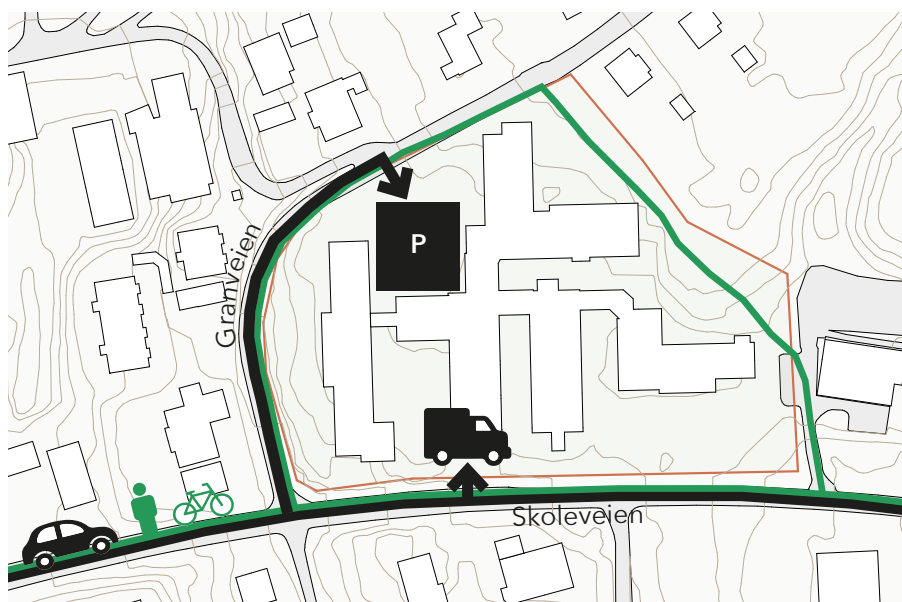
Områdets struktur består i hovedsak av store eneboliger på store tomter, mens det i sør-øst, langs Skoleveien, ligger en skole med bygninger i større volumer. Bebyggelsesstrukturen for Skautun bryter med eneboligene, men forholder seg godt til skolebyggene. Bygningskomplekset bærer videre preg av at det er bygd ut i flere omganger uten noen overordnet plan. Dette har ført til en kompleks bygningsform.



### Vei og infrastruktur

Vei- og infrastruktur må ses i sammenheng med bebyggelsesstruktur og grønnstruktur. Den omfatter ferdselsveier for bilister, syklister, gående, parkering, behandling av overvann, samt kummer, kabler og ledning osv. I det følgende omtales utvalgte egenskaper ved vei- og infrastrukturen som betyr noe for brukskvaliteten og den estetiske opplevelsen av tiltaket i seg selv, og i stor grad påvirker vår opplevelse av omgivelse.

Hovedadkomsten til tomta er via Granveien, en liten sidegate til Skoleveien. Størrelsen på veien og adkomst på baksiden av bygget, gjør bygget lite inviterende. Det er heller ingen egen gangadkomst til tomta, noe som igjen gjør det lite tilgjengelig for resten av samfunnet.



I forbindelse med hovedadkomsten til tomta er det en liten parkeringsplass. Denne er dimensjonert for færre biler enn bygningen krever i dag, og dette fører til at folk parkerer i gata i Granveien. Dette gjør at byggene føles lukket og inviterer ikke samfunnet inn slik et sykehjem skal ifølge Husbanken.

Internt på tomta er det noe gangveier mellom byggene, men heller ikke her er det en god overordnet plan for forflytning rundt om på hele eiendommen.

### Grønnstruktur

Grønnstruktur omfatter naturlige og menneskeskapte områder. Videre omtales kriterier for vurdering av menneskeskapte grøntområder, med hensyn til estetiske aspekter, men også brukskvalitet.



Bygningens komplekse bygningskropp er med på å skape flere skjermede uteplasser av god størrelse, men skaper også noen uheldig områder mot nord som blir mørke og uten stor bruksverdi. Beplantning langs skoleveien er med på å skjerme uteområdene videre fra trafikk og innsyn.

Fladstadparken som ligger i umiddelbar nærhet til Skautun er også med på å berike grønnstrukturen i området.

## 2.4.2. Volum og form

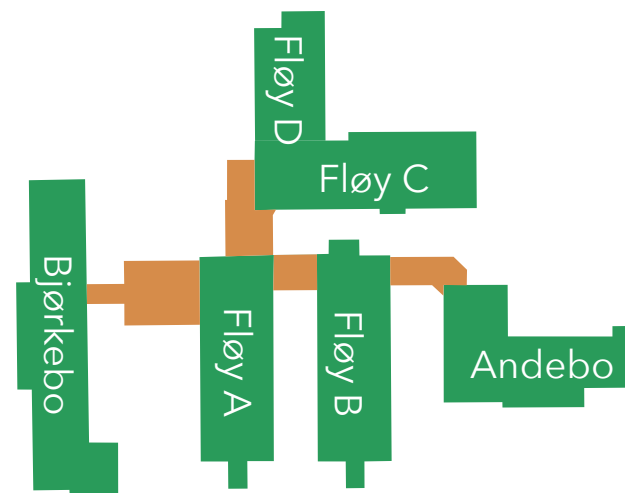
### Hovedvolum

Bygninger og bygningsmiljøer består av volumer i ulike størrelser og med ulike grad av kompleksitet. Både volumenes forhold til omgivelsene og volumoppbyggingen i seg selv påvirker vår opplevelse av byggene. Ved vurdering av husets volumoppbygging i seg selv er kriterier som proporsjoner, rytme, lesbarhet og enkelthet/kompleksitet viktig. I tillegg til estetiske kvaliteter, vil egenskaper ved bygningsvolumet bla. ha betydning for energieffektiviteten i bygget.

Bygningskomplekset består av seks fløyer som blir knyttet sammen av mindre mellombygg. Måten eiendommen er blitt utbygd over flere år uten noen helhetlig plan, har resultert i en stor kompleksitet i volumoppbyggingen.

Langs skoleveien ligger Bjørkebo, Fløy A og B med gavlveggen vendt mot veien, og bryter opp det komplekse volumet mot Skoleveien og skaper en god rytme. Langs Granveien derimot er

både kompleksiteten større og det mangler noen god rytme og lesbarhet i volumene. I tillegg til at Granveien ellers består av småhusbebyggelse, fører dette til at kompleksiteten til bygningene øker og skiller seg ut i omgivelsene.



### Bygningshøyde

Bygningshøyde må ses i sammenheng med både eksisterende bebyggelse og naturgitte omgivelser. Bygningshøyde påvirker utsikt og solforhold for nabobygningene, og har betydning for hvordan bygningen fremstår og oppleves.

Skautun består i hovedsak av bygninger med to etasjer og samsvarer godt med høyder til omkringliggende bebyggelse. Bygningshøyde påvirker ikke utsikt eller solforhold nevneverdig negativt for nabobygningene.

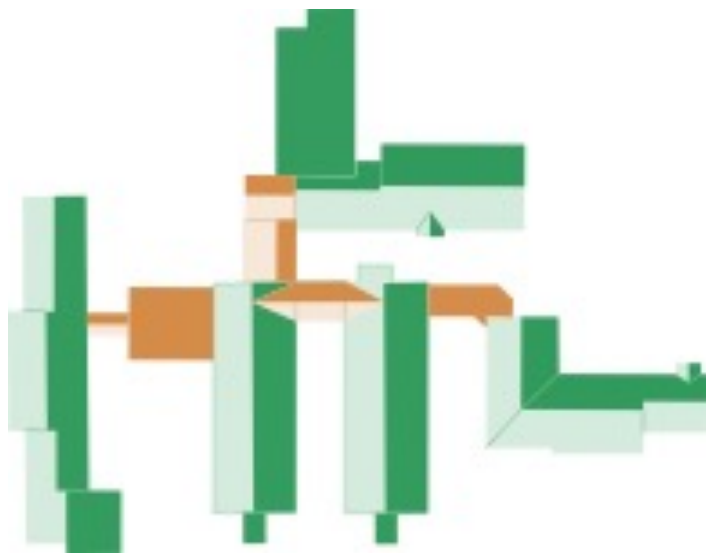


Unntaket er Bjørkebo som er plassert oppå en terrengforhøyning og blir følgelig virkende ruvende i landskapet.



### Takform

Takets utforming er et viktig kriterium for vurdering av bygningens visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene. Taket avgrensar bygningens volum mot himmelen og understreker bygningens karakter. Takformen og overgangen mellom tak og vegg har stor betydning for bygningens arkitektoniske uttrykk.



Fem av seks fløyer på Skautun har saltak med takutstikk og en takvinkel på 22, 25 og 44 grader. Unntaket er fløy D lengst nord som har flatt tak. De fleste mellombyggene har saltak, men også her er det unntak med flatt tak.

Mønneretning på fløyene er i hovedsak orientert nord-sør, men også her er det unntak med møneretning øst-vest. Takform og vinkler er komplekst, og bidrar til å skape enda større kompleksitet på eiendommen.

### 2.4.3. Detaljer

#### Materialer og farger - eksteriør

Viktige kriterier for vurdering av materialer og farger i forhold til omgivelsene er deres samspill med fargene i landskapet, nærområdets bygningsmiljø og husets karakter og detaljering.

På fløy A, B, C og Bjørkebo er det brukt stående, hvitmalt kledning og rød takstein.

Andebo har liggende kledning malt i en grønn tone og rød takstein. Grønnfargen står fint til grøntområdet foran bygningen og skogholtet i bakkant.

Fløy D skiller seg ut fra resten av fløyene på Skautun. Som nevnt ovenfor skiller takformen seg ut fra resten av volumene, men også materialer og farger skiller seg ut fra resten. Bygningen består av massive betongelementer med en grov overflate og med mørkebrune vinduer. Bygningen har et parapet i beslag som



Mangelen på en markert hovedinngang for bygningskomplekset er allerede nevnt, men ettersom inngangen har flyttet seg fra sin opprinnelige plassering, mangler også en ordentlig vestibule. Det første som møter deg når du kommer inn på Skautun er toalettene. Inngangspartiet befinner seg langt nord i bygningen, og kunne med fordel vært plassert mer sentralt i komplekset.

Det er flere lange korridorer i bygget, og flere er også helt identiske i ulike fløyer og ulike etasjer. Dette, i tillegg til manglende siktlinjer gjør det svært utfordrende å orientere seg i bygget. For å komme seg til det innerste beboerrommet på Andebo må man ta hele 14 retningsendringer.

### Lys, utsyn og kontakt med utemiljø

Teknisk forskrift stiller krav til tilfredsstillende tilgang på dagslys og utsyn fra rom for varig opphold. Pasientrom, felles oppholdsrom og kontor for ansatte anses alle som rom for varig opphold.

Vinduene må ikke gi sjenerende varmebelastning, så store vinduer med mye varmebelastning i løpet av døgnet må ha solskjerming. Denne bør helst være automatisk på et sykehjem. Videre stiller husbanken krav om at beboerrom ikke skal legges med vinduer kun vendt mot nord, da dette gir for lite tilgang til dagslys.

Utsyn til grøntområder gir en ekstra helsefremmende effekt, så dette bør man tilstrebe for alle beboerrom.

På Skautun har alle beboerrom tilstrekkelig tilgang på dagslys og utsyn, men i fløy C og E er det beboerrom vendt mot nord som

likevel ikke tilfredsstillende husbanken sine krav om lys på beboerrom på sykehjem.

Alle beboerrom har utsyn til grøntområder, men de har mangelfull solskjerming.

Det er flere kontorer for ansatte uten vinduer, og dermed uten tilgang på dagslys og utsyn. Dette strider med både bestemmelsene i teknisk forskrift og arbeidsmiljøloven.

### Materialer og farger - interiør

Materialer og farger i interiøret har en betydelig innvirkning på alle menneskers følelsesmessige tilstand og kan påvirke stemningen i et rom. Dårlig farge- og materialbruk kan skape en negativ atmosfære som kan påvirke både beboere og ansatte ved omsorgsbygg.

Den generelle materiell- og fargebruken er nøytral og i lyse farger. Det tydeligste unntaket er gulvbelegg og dørlister i enkelte områder som skiller seg ut med sterke farger, noe som oppleves utdatert og uheldig.

Byggene bærer preg av å ha blitt bygget på og pusset opp i ulike tidsepoker og material- og fargebrukens fremstår ikke som enhetlig.

Eldre mennesker, og spesielt personer med kognitiv svikt og demenssykdom, kan være sårbare for visuelle stimuli. Dårlig fargekontrast og unøyaktig bruk av farger kan føre til forvirring og desorientering. Fargebruken vil trolig i visse områder på Skautun gjøre det vanskelige for enkelte pasienter å skille mellom ulike

områder i sykehjemmet eller finne veien til fellesområder, toaletter osv.

Videre kan den overdrevne bruken av nøytrale farger i store områder fremstå som et miljø uten visuell stimulering. Dette kan føre til kjedsomhet og passivitet hos beboerne. Bedre fargebruk kunne bidratt til et bomiljø som er mer visuelt interessant og stimulerende for deltakelse i aktiviteter og generell trivsel.

Husbankens retningslinjer legger stor vekt på forskjellen mellom å bo *i* eller *på* et hjem. Materialer og farger er i stor grad med å påvirke om et bomiljø føles som hjemme. Sykehjem og omsorgsboliger skal være et sted der beboerne føler seg hjemme og ivaretatt. Material- og fargebruken ved Skautun oppleves upersonlig og har et gammeldags institusjonelt preg. Dette kan bidra til å svekke følelsen av identitet og tilhørighet. Et mer hjemlig miljø med mer tidsriktige materialer og riktig bruk av farger, ville bidratt til å opprettholde beboernes verdighet og trivsel.



## 2.5. Oppsummering av tilstandsvurdering

Fornytt tilstandsvurdering av Skautun gir oppsummert et bilde av en bygningsmasse som kun unntaksvis har kvaliteter som tilfredsstillende dagens krav og forventninger på linje med referansenivå. Siden bygningsmassens tekniske kvalitet i all hovedsak er bygget og installert før dagens byggetekniske forskrift (TEK 17) ble innført, er det ikke unaturlig at det er funnet vesentlige avvik. Men tilstandsvurderingen har også på flere områder avdekket at bygningsmassen ikke oppfyller gjeldende myndighetskrav og forventninger til bo- og arbeidsmiljø.

Generelt har bygget en lav bygningsmessig standard med utdaterte tekniske installasjoner og planløsninger. I tråd med bransjenorm vurderes det at store deler av bygget har oppnådd sin levetid på 50 år. I tillegg bærer bygningsmassen preg av manglende vedlikehold og nødvendige oppdateringer de siste 10 - 15 år, noe som fremskynder vedlikeholdsbehovet ytterligere.

For byggets tekniske kvalitet anses tilstanden knyttet til brann som alvorlig. Dagens situasjon er at deler av bæresystemet vil kollapse etter 10 - 15 minutters brann, da bygget ikke er fullsprinklet. Brannsikkerheten hviler derfor på organisatoriske tiltak, noe som i verste fall kan gi katastrofale konsekvenser for pasienter og ansatte.

Som bomiljø for pasienter i sykehjem og brukere av omsorgsboliger vurderes bygningsmassen som utdatert og dårlig egnet. I tillegg til en utforming som ikke er tilrettelagt for personer

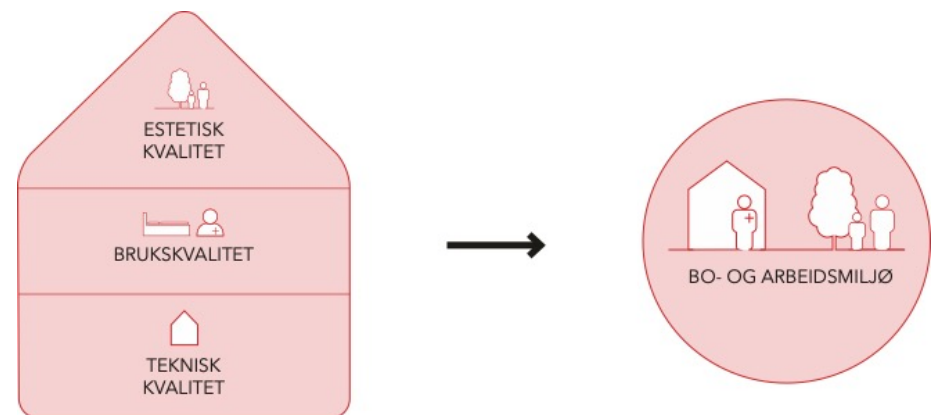
med demens og kognitiv svikt driftes en uheldig sammenblanding av institusjon og omsorgsboliger.

Volumer og arealer er ikke lenger i samsvar med innbyggernes behov og derfor står store arealer tomme.

Dagens forventning om at institusjoner og omsorgsboliger skal bidra til en følelse av å bo i et hjem ikke på et hjem er ikke oppnåelig i bygningsmassen, blant annet på grunn av at de gjennomgående lange korridorene gir et tydelig preg av å være en institusjon.

På storkjøkkenet er arealer og romløsninger ikke i samsvar med myndighetskrav. I tillegg til fare for matkvaliteten til pasienter og bruker gir de nødvendige kompensierende tiltak en merbelastning for de ansatte ved kjøkkenet.

Når en oppsummerer byggets tilstand som ramme for arbeidsmiljø kan en vanskelig se for seg at bygget bidrar til å beholde eller rekruttere nødvendig personell.



### 3. Alternativvurdering



#### ALTERNATIV 0:

Videreføre drift i eksisterende bygningsmasse

Kun utføre nødvendig vedlikehold og løpende opprettholde gjeldende myndighetskrav for arbeidsmiljø



#### ALTERNATIV 1:

Oppgradering av eksisterende bygningsmasse

Rehabiliter bygningsmassen i henhold til dagens gjeldende byggeforskrift og samfunnets forventninger til bo- og arbeidsmiljø



#### ALTERNATIV 2:

Nytt sykehjem  
Realisere nytt sykehjem på Skautun, Fladstad eller Bergenhus

Alternativvurderingen har som hensikt å vurdere hvordan de tre alternative løsningene for fremtidens bygg for sykehjemsdrift i Rakkestad kommune oppfyller referansenivåer innen gitte kriterier, samt belyse alternativenes konsekvenser.

Alternativene vurderes etter følgende kriterier:



Beredskap og sikkerhet



Teknisk kvalitet



Brukskvalitet



Estetisk kvalitet



Klima og miljø



Økonomi-drift



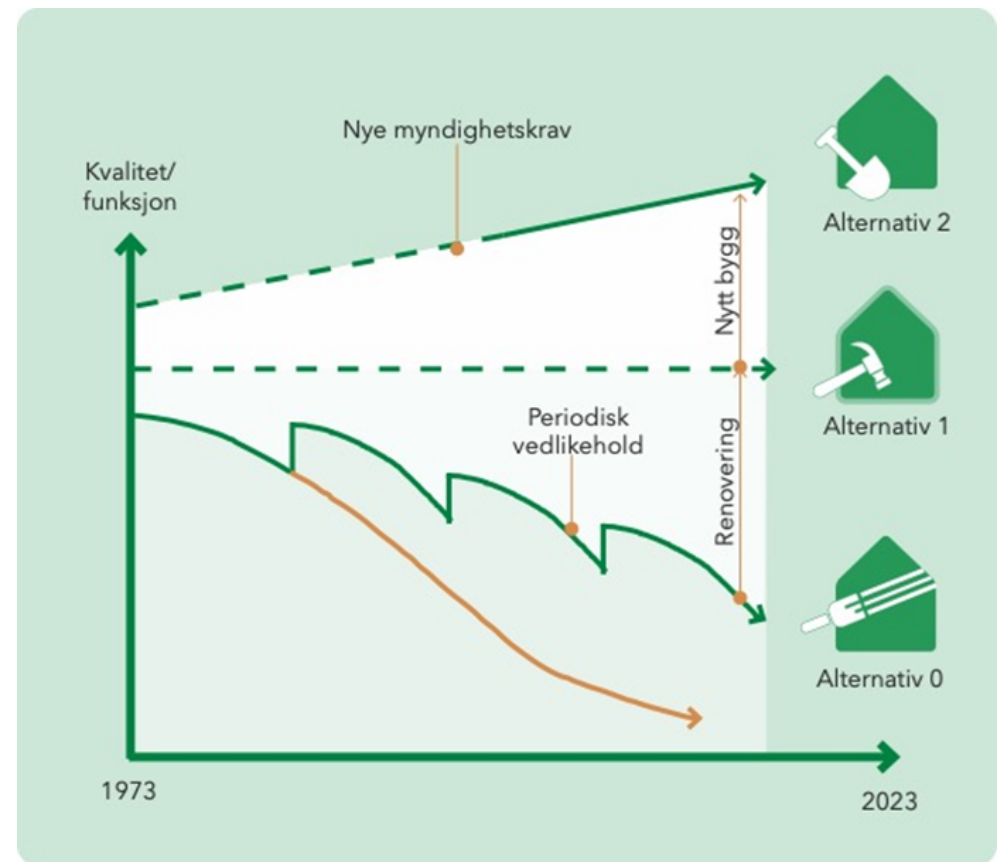
Økonomi-investering

Kriteriene gis en måloppnåelse på lav, middels eller høy og visualiseres med rød, gul og grønn farge.



### 3.1. Kvalitet og funksjon for en bygning i et levetidsperspektiv

Figuren er basert på en anvisning i SINTEF Byggforskserien. Den illustrerer forskjellen på alternativene når det kommer til kvalitet og funksjon. Uten å gjøre vedlikehold vil kvaliteten på et bygg synke med tiden. Ved å gjøre periodisk vedlikehold som i alternativ 0 heves kvaliteten, men siden krav og løsninger har endret seg med tiden vil kvaliteten aldri nå dagens krav. På grunn av flaskehalsen ved bygging i eksisterende bygningsmasse hever ikke alternativ 1 kvaliteten til dagens krav på alle områder. Ved et nytt bygg i alternativ 2 vil løsninger kunne prosjekteres i henhold til dagens krav og standarder i planleggingsfasen, og kvaliteten på bygget vil derfor være høyere enn de andre alternativene.



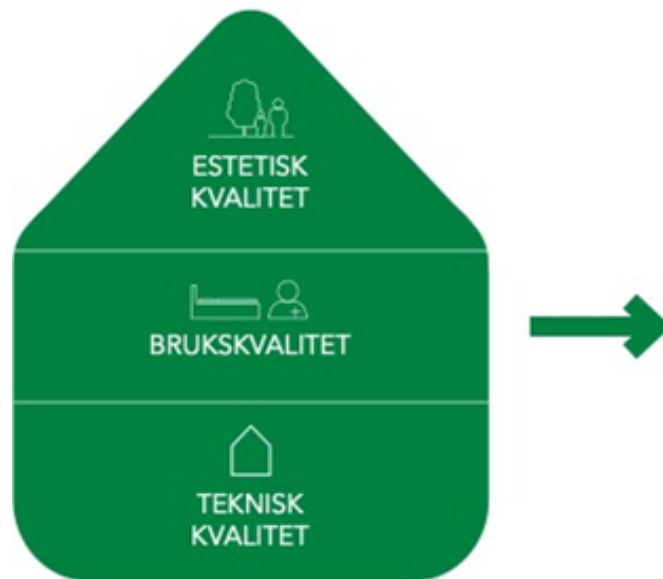
### 3.2. Alternativvurderingens premisser

Gjennomførte tilstandsvurdering av bygningsmassen på Skautun beskriver kun om eksisterende bygningsmasse på Skautun oppfyller referansenivået og dagens krav og forventninger til bo- og arbeidsmiljø.

Alternativvurderingen som følger gir, som i tilstandsvurderingen, en vurdering av de 3 ulike alternativenes konsekvens for teknisk kvalitet, brukskvalitet og estetisk kvalitet ved fremtidens sykehjem.


I tillegg inneholder alternativvurderingen beskrivelse og vurdering av hvilke konsekvenser de 3 alternativene løsningene vil ha for beredskap og sikkerhet i bo- og arbeidsmiljøet, alternativenes klima- og miljøavtrykk samt kommunes drifts- og investeringsøkonomi.

De ulike alternativene har ulike premisser som ligger til grunn for vektig av samtlige kriterier, inklusiv de økonomiske. Premissene er beskrevet under hvert enkelt alternativ.





### 3.2.1. Premisser for alternativ 0



**ALTERNATIV 0:**  
Videreføre drift i eksisterende bygningsmasse  
Kun utføre nødvendig vedlikehold og løpende opprettholde gjeldende myndighetskrav for arbeidsmiljø

I alternativ 0 er fremtidens løsning for sykehjemsdrift i Rakkestad kommune å videreføre driften i eksisterende bygningsmasse på Skautun. Alternativet innebærer kun å utføre nødvendig vedlikehold, samt løpende opprettholde gjeldende myndighetskrav i ansattes arbeidsmiljø.


Følgende premiss er lagt til grunn for kostnadsberegning, vurdering og vektning av kriteriene for alternativ 0:

- Byggets levetid forlenges ikke og kostnader beregnes kun 10 år fram
- Det forutsettes utbedring av brudd på myndighetskrav eks. bygningsfeil, tilstrekkelig ventilasjon, legionellasikring etc.
- Tekniske installasjoner og varmeanlegg videreføres (med unntak av ventilasjon som ikke tilfredsstillt krav i arbeidsmiljøloven)
- Oppfylging av nye myndighetskrav forutsettes ved vedlikeholdstiltak. Eksempelvis vil man ved utskifting av

vinduer også utbedre vegg parallelt i henhold til gjeldende krav

- Sammenblanding av institusjon og omsorgsboliger videreføres og tomme lokaler rives ikke
- Alternativet innebærer ikke en forventning om at vedlikeholdstiltakene medfører verdiøkning av eiendommen. I kalkylen vurderes tomten etter 10 år fram å ha samme verdi som i dag.
- Hovedtyngden av kostnader forutsettes belastet på driftsbudsjettet, men oppdrageringer som oppfyller nye myndighetskrav er vektet på investering

### 3.2.2 Premisser for alternativ 1



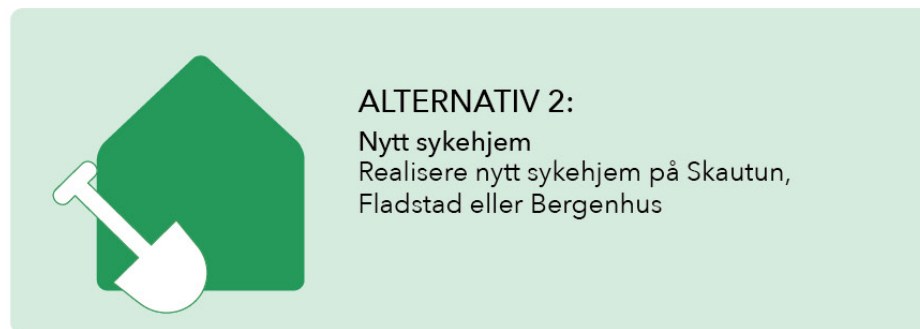
**ALTERNATIV 1:**  
Oppgradering av eksisterende bygningsmasse  
Rehabiliter byggingsmassen i henhold til dagens gjeldende byggeforskrift og samfunnets forventninger til bo- og arbeidsmiljø

I alternativ 1 er fremtidens løsning for sykehjemsdrift i Rakkestad kommune å oppgradere eksisterende bygningsmasse på Skautun til dagens gjeldende byggeforskrift og samfunnets forventninger til pasienter og brukeres bomiljø og ansattes arbeidsmiljø.

Følgende premisser er lagt til grunn for kostnadsberegning, vurdering og vekting av kriteriene for alternativ 1:

- Grunnforhold, fundamentering og bæresystem forutsettes videreført, øvrige bygningsdeler rives og reetableres
- Reetablering oppfyller gjeldende tekniske forskrift (TEK 17), krav i matloven og det etableres nødstrømsløsning
- Byggets levetid beregnes forlenget med 50 nye år
- Reetablering forutsetter skille av institusjon og omsorgsboliger og det kun er sykehjemsdriften som reetableres
- Omsorgsboliger etter vedtatt dekningsgrad må reetableres på annen lokasjon
- Det forutsettes rivning av lokaler med bakgrunn i redusert arealbehov, som konsekvens av redusert dekningsgrad
- Alternativet forutsetter midlertidig drift av institusjonstjenesten og omsorgsboligene, kostnader til tiltaket er beregnet i kriteriet «økonomi drift»
- Alternativet innebærer en forventning om en viss verdiøkning av eiendommen

### 3.2.3. Premisser for alternativ 2



I alternativ 2 er fremtidens løsning for sykehjemsdrift i Rakkestad kommune å bygge nytt sykehjem på A: Skautun, B: Fladstad eller C: Bergenhus.

Følgende premisser er lagt til grunn for kostnadsberegning, vurdering og vekting av kriteriene for alternativ 2:

- Det forutsettes at gjeldende teknisk forskrift skal følges
- Husbankens vilkår for bo- og arbeidsmiljø innfris
- Oppdatert volumstudie på tomtene, med reduksjon i arealbehov på grunn av redusert dekningsgrad på institusjon er utarbeidet og inngår som del av alternativet
- Resultatene fra gjennomførte grunnundersøkelser på de alternative tomtene inngår i beskrivelsen av alternativet
- Det forutsettes at alternativet vil utgjøre en stor verdiøkning i kommunes beregnede verdi

### 3.3. Estimerte kostnader for alternativene

Estimerte kostnader for alternativvurderingens tre alternativer bygger på premissene det er redegjort for i foregående kapittel.

Det presiseres at for samtlige alternativ knytter det seg usikkerhet til estimerte kostnader.

Videre prosjektering vil kunne innbefatte andre løsninger enn det som er lagt til grunn for nåværende estimat, og av det gi andre kostnader.

I tillegg inneholder alternativene ulike tidshorisonter. Alternativ 0 har vedlikeholds- og utbedringskostnader de neste 10 år med usikker levetid deretter. Mens tidshorisonten på rehabilitering i alternativ 1 og nybygg i alternativ 2 er minimum 50 års levetid.

#### 3.3.3. Husbankens tidligere vurdering av tomtealternativene som grunnlag for alternativvurderingen

I forbindelse med tomteanalyse som ble gjennomført i årsskiftet 2022 / 2023 deltok Husbanken på befaring på tomtealternativene og utarbeidet i etterkant en skriftlig vurdering av de ulike tomtenes egnethet for fremtidig sykehjemsdrift. Husbankens vurdering av tomtealternativene Skautun, Fladstad og Bergenhus var som følger:

##### Skautun

*Tidligere vurdering: Tomten er sentral, men kan benyttes bedre til andre formål. Solforholdene er ok for tomten, men til ulempe for nærliggende bebyggelse. Tomtens høyde og plassering gjør bygget dominerende, som strider mot Husbankens prinsipper om*

*normalisering og integrering. Dette er til ulempe for både sykehjemmet og området.*

*Vurdering fra befaring: Det kom opp under befaringen at Bjørkebo omsorgsboliger kanskje blir stående. I investeringstilskuddet jobbes det for at omsorgsboliger og sykehjemsplasser ikke skal samlokaliseres. På det grunnlaget, og for at det nye sykehjemmet får nok plass og får en passende profil, kan det bli spørsmål om omsorgsboligene bør rives hvis denne tomten blir brukt. Videre, at selv med tilgang til hele tomten bør sykehjemmet utformes på en måte som med sannsynlighet vil øke byggekostnader og gjøre driften mindre effektiv.*

*Vi anbefaler heller at Bjørkebo omsorgsboliger blir stående, og at resterende tomt blir en blanding av ordinære- og kommunale boliger.*

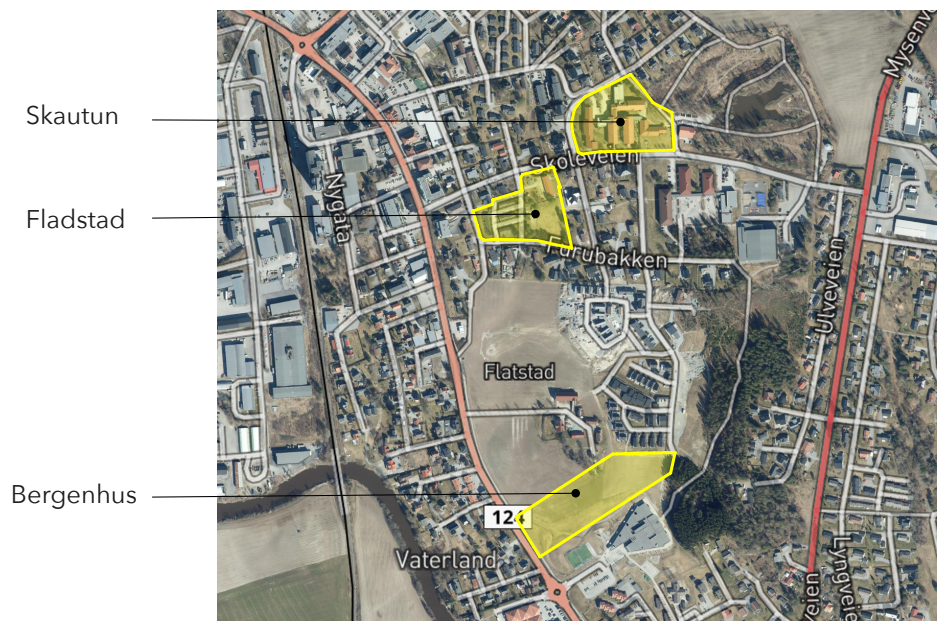
##### Fladstad

*Tidligere vurdering: Det er en interessant tomt, med nærhet til sentrum (og dermed andre store bygninger), samtidig som det er lokalisert i et ordinært nabolag. Utformingen av bygget fungerer stort sett godt i området, men ved denne løsningen blir en tilpasset utforming av fasadene viktig (for å unngå institusjonspreg). Det kan være at tomten er bedre utnyttet til andre formål, men de store volumene fungerer overraskende godt på tomten, og dette er et solid alternativ.*

*Vurdering fra befaring: Høydeforskjellene i tomten (spesielt nordøst) er mer krevende enn det som var tenkt, men dette kan løses. Tomten har en bedre relasjon til nabolaget enn antatt.*

## Berghus

Tidligere vurdering: Husbanken er positiv til plasseringen ifht. Berghus skole, da vi verdsetter aktive miljøer rundt omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Volumene ligger godt i terrenget, og utearealene og lysforholdene er bra. Støy fra nærliggende vei er et spørsmål på denne tomten. Nord-vest siden av bygget er ikke et aktivt område, men Kløver antar at dette vil være et aktuelt sted for utbygging i fremtiden. Det vil være til fordel for prosjektet. Etter nåværende situasjon vil det være ekstra viktig å invitere lokalmiljøet inn ved denne løsningen, da det ligger litt for seg selv. Er det f.eks. mulig å koble seg på veien på nordsiden av tomten?



Vurdering fra befaring: Mye av samme vurdering er gjeldende. Muligheten for å koble seg på Parkveien er vanskeligere enn det som var tenkt, samt er støyen og sikten til og fra Storgata. På den andre siden er det god utsikt fra tomten, og tomten oppleves mindre isolert enn antatt. Skoleområdet er også vel så aktivt, som er positivt, og det vil være mindre behov for skjerming enn antatt.

Husbankens konklusjon etter befaringen var at Fladstad og Berghus er godt egnet som sykehjemstomt, mens Skautun anses som mindre egnet. Skautuntomten vil med andre ord trolig ikke utløse investeringstilskudd da kommunen har andre tilgjengelige tomter som Husbanken vurderer som bedre egnet til

For estimering av de ulike alternativenes kostnader legges Husbankens vurdering av tomtene til grunn. Det forutsettes på bakgrunn av dette at alternativ 0 og 1 ikke vil kunne utløse investeringstilskudd. For alternativ 2 vurderes det at nytt sykehjem på Fladstad og Berghus vil kunne utløse investeringstilskudd, mens det ikke vil kunne innvilges om man bygger på Skautun.

### 3.3.4. Estimerte kostnader for alternativ 0

I kalkylen til alternativ 0 er kostnadsestimatet basert på tilstandsvurderingens faglige tilstandsrapporter. Det vil si at vurderingene er basert på den kartlagte tilstanden på Skautun, i kombinasjon med fagkunnskap om kostnader og nødvendig rekkefølge på vedlikehold. For eksempel har man i tilfeller hvor vinduer må byttes også vurdert det som hensiktsmessig å gjøre vedlikehold på yttervegger, for å få en bedre helhet i arbeidet. Slike vurderinger er tatt gjennomgående for flere fag som gir et anslag på vedlikeholdskostnadene de 10 neste årene.

Kostnader for VVS i alternativ 0 er basert på et forholdstall for byggekostnader. Dette skiller seg fra elektro- og byggfaget hvor det er gjennomført vurderinger for hvert bygg.

### 3.3.5. Estimerte kostnader for alternativ 1

I kalkylen til alternativ 1 er beregning av estimerte kostnader basert på Holtes kalkulasjonsprogram for nybygg sykehjem. Beregningen inneholder ikke kostnader til bæresystem og fundamenter, da dette skal gjenbrukes.

I Holte sin modell for kostnadsberegning skiller det mellom normal og høy standard, og begge standarder vises i tabellen. Det er knyttet stor usikkerhet til å gjenbruke eksisterende bæresystem fra 1970-tallet, i forhold til hvilke tilpasninger som må foretas og resterende levetid. Eksempelvis er det grunn til å anta at nye ventilasjonsføringer ikke kan legges i himling på grunn av

etasjehøyder. Denne type usikkerhet er ikke kostnadsberegnet, men risikoen er beskrevet og vektet i alternativvurderingen.

Kostnadsestimatet for alternativ 1 er beregnet etter bruttoareal på 5 250 kvadratmeter og kostnader knyttet til miljøsanering av overflødig areal vises i tabellen.

Alternativ 1 krever midlertidig drift og kostnadsestimat for midlertidige lokaler er medtatt.

### 3.3.6. Estimerte kostnader for alternativ 2

I kalkylen til alternativ 2 er Holte kalkulasjon sin modell for sykehjem benyttet. Kostnadene ligner derfor i stor grad på alternativ 1, men her er også kostnader for bæresystem og fundamenter tatt med som kostnad.

Ved bygging av nytt sykehjem på Skautun vil tiltaket også medføre en driftskostnad på grunn av midlertidig drift. Dette tas ikke med i tabellen nedenfor, men vektet i alternativvurderingen.

### 3.3.7. Tabeller kostnadsestimat

KOSTNADSESTIMAT ALTERNATIV 0					
NS3453	Fløy	År 1	År 1-5	År 6-10	Totalt:
2. Bygning	Andebo	4 450 000	7 880 000	940 000	13 260 000
	Bjørkebo	1 710 000	11 240 000	11 700 000	24 650 000
	A,B, Fiolen og Lyngen	400 000	29 700 000	7 680 000	37 780 000
	D	360 000	4 440 000	5 670 000	10 470 000
	C og E	2 130 000	300 000	14 090 000	16 520 000
	Storkjøkken	830 000	1 150 000		1 980 000
3. VVS	Overslag VVS	1 390 000	7 660 000	5 610 000	14 650 000
4. Elkraft	Andebo	30 000	1 570 000	300 000	1 900 000
	Bjørkebo	30 000	3 160 000	960 000	4 150 000
	A,B, Fiolen og Lyngen	440 000	3 190 000	4 010 000	7 630 000
5. Tele og auto- matisering	D	100 000	1 130 000	1 130 000	2 350 000
	C og E	80 000	290 000	190 000	550 000
	Generelle punkter		16 590 000		16 590 000
6. Andre installasjoner	Heiser	1 380 000	1 380 000		2 760 000
7. Utomhus	Utbedring uteareal, parkering og veier	1 080 000	1 200 000	1 870 000	4 150 000
<b>Vedlikeholdskostnader inkl. MVA:</b>		<b>14 390 000</b>	<b>90 860 000</b>	<b>54 130 000</b>	<b>159 380 000</b>

KOSTNADSESTIMAT ALTERNATIV 1		
NS3453	Normal standard	Høy standard
1. Felleskostnader	11 780 000	15 060 000
2. Bygning	43 870 000	60 220 000
3. VVS	29 340 000	40 880 000
4. Elkraft	10 260 000	11 290 000
5. Tele og auto- matisering	5 420 000	6 780 000
6. Andre installasjoner	2 000 000	2 400 000
7. Utomhus	10 150 000	15 010 000
8. Generelle kostnader	21 650 000	28 020 000
10. MVA (punkt 1-8)	33 620 000	44 910 000
11. Forventede tillegg	11 770 000	15 720 000
12. Usikkerhetsavsetning	8 990 000	12 010 000
Kostnadsramme	188 840 000	252 300 000
Rivekostnad	4 190 000	4 190 000
Sum investering	193 030 000	256 490 000
Midlertidig drift 2 år	53 500 000	53 500 000
<b>Rehabiliterings- kostnad inkl. MVA:</b>	<b>246 530 000</b>	<b>309 990 000</b>

KOSTNADSESTIMAT ALTERNATIV 2		
NS3453	Normal standard	Høy standard
1. Felleskostnader	11 780 000	15 060 000
2. Bygning	70 650 000	90 270 000
3. VVS	29 340 000	40 880 000
4. Elkraft	10 260 000	11 290 000
5. Tele og auto- matisering	5 420 000	6 780 000
6. Andre installasjoner	2 000 000	2 400 000
7. Utomhus	10 150 000	15 010 000
8. Generelle kostnader	21 650 000	28 020 000
10. MVA (punkt 1-8)	40 310 000	52 430 000
11. Forventede tillegg	14 110 000	18 350 000
12. Usikkerhetsavsetning	10 780 000	14 020 000
<b>Kostnad nybygg inkl. MVA:</b>	<b>226 450 000</b>	<b>294 510 000</b>



### 3.4. Kriterienes måloppnåelse for Alternativ 0

Alternativ 0 innebærer videreføring av tjenesteproduksjon og drift på Skautun, slik som i dag. I alternativet er det lagt inn et premiss om nødvendige endringer og løpende vedlikehold.

Som et tankeeksperiment er det mulig at alternativ 0 ikke inneholder tiltak som må innfri krav i gjeldende teknisk forskrift (TEK17), men ved utførelse kan kravene inntre. Når man gjennomfører vedlikehold og utfører oppgradering på eksisterende bygg, vil man måtte forholde seg til TEK17 på den bygningsdelen man gjør arbeid på, ved gitte forhold som Direktoratet for Byggkvalitet definerer.

For alternativet er det derfor gjort løpende vurderinger av hva slags vedlikehold som kan komme til å bli nødvendig, sett ut ifra avvik som er definert i tilstandsvurderingens faglige tilstandsrapporter. Skjønsmessige vurderinger er utført, slik som

at det vil være økonomisk fornuftig å bytte hele ytterveggen i det man skifter panel og bytter vindu.

#### 3.4.1. Beredskap og sikkerhet

Samfunnets forventninger til sikkerhet og beredskap har gjennomgått betydelige endringer de siste tiårene. Med økende bevissthet om risikoer og trusler, både naturlige og menneskeskapte, har det blitt et stadig viktigere fokusområde for både enkeltindivider og samfunnet som helhet.

I dagens moderne samfunn forventer folk at deres grunnleggende sikkerhetsbehov blir ivaretatt av myndighetene og relevante aktører.

På individnivå har samfunnet forventninger om at de offentlige institusjonene skal sørge for trygge omgivelser. Dette innebærer tilstedeværelse av politi, brannvesen og helsepersonell som kan håndtere nødssituasjoner. Videre forventes det at infrastruktur, som veier, broer og offentlige bygninger, blir konstruert og vedlikeholdt med sikkerhet som prioritet for å unngå ulykker og katastrofer.

Samfunnets forventninger til sikkerhet og beredskap er derfor et dynamisk felt som stadig utvikler seg i tråd med nye risikoer, teknologiske fremskritt og endrede samfunnsforhold. Det er avgjørende at myndigheter, organisasjoner og enkeltpersoner kontinuerlig tilpasser seg og samarbeider for å skape et trygt og sikkert samfunn for alle.



I alternativ 0 gjøres det i hovedsak løpende vedlikehold og avvik fra kravene i TEK17 om brann antas å ikke bli utbedret. Det betyr i så fall at man for eksempel vil fortsette drift av sykehjem og omsorgsboliger med manglende sprinkleranlegg i bygget. Det er også definert flere avvik på rømningsveier og branncellebegrensende konstruksjoner som antas å ikke bli utbedret i dette alternativet. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, og kommunen blir ikke nødvendigvis pålagt å utbedre disse avvikene. Oppsummert vil dagens situasjon videreføres, med følgende konsekvens:

- Kort bæreevne i konstruksjon (10 til 15 minutter)
- Uoversiktlig bygg med 14 retningsendringer
- Manglende sprinkleranlegg på arealene til beboere (omkring 15% dekning)
- Rømningsveier som ikke er tilpasset for assistert rømning (uten dørautomatikk med motoriserte dørpumper)
- Låste rømningsveier (må åpnes med nøkkel)
- Stedvis manglende brannisolering av bærende konstruksjoner og kanalnett til ventilasjon
- Usikkerhet vedrørende nok slokkevannskapasitet til brannvesenet
- Kritiske mangler ved brannvarslingsanlegget
- Oppbevaring av eksplosive stoffer usikret
- Brannrutiner med avvik på ansvarsfordeling
- Bruk av vikarer med manglende kjennskap til bygget
- Varierende bemanning gjennom døgnet, lavest på natt

Brannsikkerheten i bygget er trolig ikke slik man forventer av et bygg som drifter heldøgns omsorgsplasser for alvorlig syke pasienter og personer med demenssykdom og kognitiv svikt. Gjennomføring av alternativ 0 kan gi svært høye konsekvenser dersom det skulle bli et forlenget branntilløp i bygningsmassen.

Videre vil det i alternativ 0 bli en krevende oppgave for Rakkestad kommune å løse sitt samfunnsoppdrag ved et eventuelt langvarig strømbrudd.



Alternativ 0 vurderes til lav måloppnåelse på beredskap og sikkerhet i alternativvurderingen.

### 3.4.2. Teknisk kvalitet

Den tekniske kvalitet i bygningsmassen vil ikke komme opp til dagens krav gjennom løpende vedlikehold. I kalkyler for utbedring av avvik er det allikevel forutsatt en del større oppgraderinger som vil bidra til at bygget oppnår en vesentlig forbedring fra dagens tilstand.

Med løpende vedlikehold og enkelte større utbedringer får man ikke en helhetlig oppgradering av bygget til TEK17 og det vil være enkelte deler av bygget som vil være svært lite hensiktsmessig å oppgradere til dagens standard. Eksempler på dette er bunnplater som ikke er isolert mot grunn, utført uten radon- og fuktspærre. Dette vil være særdeles kostbart, krevende

og lite rasjonelt å utbedre. Med dagens oppbygning av takhøyder og utforming av bygget er det også begrensinger til det tekniske anlegget. På grunn av slike flaskehals vil den tekniske kvaliteten i bygget aldri komme opp til dagens krav, selv ved store utbedringer.



Alternativ 0 vurderes til lav måloppnåelse på teknisk kvalitet i alternativvurderingen.

### 3.4.3. Brukskvalitet

Kommunens samfunnsoppdrag kan defineres som hvilke forventninger samfunnet har til hva kommunen skal gjøre for innbyggere som er vurdert til å ha en rettighet om heldøgns omsorgstilbud i form av sykehjemsplass og omsorgsbolig. I dette innbefattes faktorer som nødvendig kompetanse og rekruttering av personell, tjenester som tilfredsstillende krav til pasientsikkerhet, bygningsmasse som tilfredsstillende forventninger til arbeidsmiljøet til de ansatte og bomiljøet for pasienter og brukere.

Pasienter, brukere, pårørende og ansatte har i tråd med samfunnsutviklingen økte krav og forventninger til brukskvaliteten til bygningene som inneholder lokaler for heldøgns omsorg.

Jmf. tilstandsvurderingen av bygningsmassen er brukskvaliteten i bomiljøet for pasienter i sykehjem og brukere av omsorgsboliger vurdert som utdatert og dårlig egnet. I tillegg til en utforming som

ikke er tilrettelagt for personer med demens og kognitiv svikt, driftes en uheldig sammenblanding av institusjon og omsorgsboliger.

Dagens bygningsmasse på 8 600 kvm er for stor for sitt formål som vist i den nye dimensjoneringen av heldøgns omsorgsplasser. Allikevel er fløyene for smale til å kunne gi romløsninger som er optimale for pasientene som skal bo der.

Som arbeidsmiljø vurderes alternativ 0, med byggets tilstand som ramme, som en fremtidig arbeidsplass en vanskelig kan se for seg at bidrar til å beholde eller rekruttere nødvendig personell.



Alternativ 0 vurderes til lav måloppnåelse på brukskvalitet i alternativvurderingen.

### 3.4.4. Estetisk kvalitet

Ved videreføring av drift i eksisterende bygningsmasse vil man ikke endre på hovedgrepene ved bygningen. Plassering, volum og form vil derfor være uforandret, og ikke henhold til krav fra plan- og bygningsloven, eller fra Husbanken.

Orienteringsevnen kan forbedres noe ved hjelp av farger og kontrastbruk, men gangene vil forbli lange med mange retningsendringer.

Det man kan forbedre er å markere hovedinngangen bedre ved hjelp av farger og materialer, og man kan skape et mer hjemlig miljø på pasientrommene og kontorene.

Kontorene som i dag ikke har tilgang til dagslys og utsyn, vil ikke få dette i alternativ 0.



Alternativ 0 vurderes til lav måloppnåelse på estetisk kvalitet i alternativvurderingen.

### 3.4.5. Klima og miljø

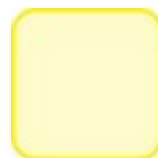
I alternativ 0 får man lite klimaavtrykk fra selve rive- og byggevirksomheten sammenlignet med alternativ 1 og 2. Fra samfunnsdelen i Rakkestad kommunes kommuneplan presiseres det at «Gjenbruk før nyanskaffelser og nybygg» er en viktig del av kommunens strategi for å være en klima- og miljøvennlig kommune. Alternativ 0 vil være i takt med denne strategien, selv om det går på bekostning av en del andre kvaliteter.

Forskjellen fra å rehabilitere eller å bygge nytt er levetiden man fordeler disse utslippene utover. Hvor lang levetid som ble forutsatt ved prosjektering av de ulike byggetrinnene på Skautun har ikke blitt funnet i byggesaksdokumenter, men vanligvis er det 50 års levetid som prosjekteres. Betongkonstruksjoner med armering dimensjoneres som oftest for 50 års levetid, herunder overdekning over armering. De eksisterende

betongkonstruksjonene fra 1973 har dermed brukt opp 50 år av sin forutsatte levetid og kan ikke utbedres på en enkel måte.

Fra samfunnsdelen i Rakkestad kommunes kommuneplan fremkommer det at «Bærekraftige Rakkestad har en klima- og miljøvennlig utvikling gjennom arealeffektivisering.» Dette oppnår man ikke i alternativ 0 hvor man fortsetter å benytte den store bygningsmassen, som nå er for stor for vedtatt reduksjon av dekningsgrad av heldøgns omsorgsplasser.

Bygget som står igjen etter den 10 år lange vedlikeholdsperioden vil trolig ha bedre tilstand enn i dag, men det vil være mindre tett, dårligere isolert og ha dårligere tekniske anlegg enn et nytt bygg. Som følge av det får man et større energiforbruk for å varme opp bygget, samt å drifte det tekniske anlegget. Sett i forbindelse med kommende EU-direktiver (2030) kan det være vanskelig å oppnå nødvendig energieffektivitet med dette alternativet.



Alternativ 0 vurderes til middels måloppnåelse på klima og miljø i alternativvurderingen.

### 3.4.6. Økonomi - drift

Økonomisk vurderes alternativene både på drift og investering. Større oppgraderinger som forlenger levetiden av bygget kan dekkes av investeringsbudsjettet, mens en del løpende vedlikehold må tas av driftsbudsjettet. Den eksakte fordelingen

mellom de to budsjettene er ikke videre vurdert, men en samlet sum av drift og investering anslås til omkring 160 MNOK i en 10 års periode i alternativ 0. I tillegg kommer de løpende driftskostnadene som strøm, oppvarming og uforutsette vedlikeholdsbehov.

Alternativ 0 innebærer å beholde driften i det eksisterende bygget. Det antas at energibruken da vil være tilsvarende dagens bruk. Fra opplysninger om forbruk av strøm, levert strøm til varmpumpe og fjernvarme lå total levert energi for sykehjemmet på omtrent 1 050 000 kWh i 2022. Med en tenkt strøm- og fjernvarmepris rundt 200 øre/kWh ville kostnadene for dette i driftsbudsjettet vært omtrent 2,1 MNOK i året.

Med en stor brønnpark er oppvarmingsbehovet godt dekket av varmpumpen med høyere virkningsgrad enn andre energikilder, noe som gir et mer gunstig strømforbruk. Byggets oppbygning og manglende isolasjonsevne bidrar til at dette oppvarmingsbehovet er større enn ved et bygg satt opp etter dagens krav og har dermed en motsatt effekt.

I en kalkyle for oppgradering av avvikene som er avdekket i tilstandsrapportene kommer det fram et vedlikeholdsbehov på omkring 160 MNOK i en 10 års periode. Ved å gjennomføre vedlikeholdet opprettholder man en viss standard, men hever ikke bygget til et nivå som tilfredsstillende dagens krav og forventninger. Resterende levetid på bygget etter disse 10 årene er det knyttet stor usikkerhet til.



Alternativ 0 vurderes til lav måloppnåelse på økonomi - drift i alternativvurderingen.

### 3.4.7. Økonomi - investering

Som nevnt tidligere vil vedlikeholdet som er definert i alternativ 0 dekket av både drift- og investeringsbudsjettet til kommunen. Eventuell oppgradering av bygget som innebærer oppfyllelse av nye myndighetskrav vil kunne føres på investering. Alternativ 0 innebærer derfor en del investeringskostnader, men eksakt hvor stor andel av den foreslåtte summen på 160 MNOK som går på investeringsbudsjettet er vanskelig å anslå nøyaktig.



Alternativ 0 vurderes til middels måloppnåelse på økonomi - investering i alternativvurderingen.



### 3.5. Kriterienes måloppnåelse for alternativ 1

Alternativ 1 innebærer å gjennomføre en større rehabilitering av Skautun etter dagens standard og med nye arealbehov som følge av vedtak om redusert dekningsgrad for heldøgns omsorgsplasser. Det forutsettes derfor et bygg på 5 250 kvm, noe som vil tilsi at man reduserer dagens arealer etter nytt beregnet behov. Det forutsettes videre å rive bygget ned til skallet av bæring og fundamenter og reetablere lokalene.

Med dette forutsettes det å nå krav i TEK17 så langt det lar seg gjøre. I alternativet forventes det å være «flaskehals» som kan gjøre det utfordrende å tilfredsstille krav i dagens standarder. Eksempler på slike «flaskehals» gis under vurdering av de ulike kriteriene.

#### 3.5.1. Beredskap og sikkerhet

I alternativ 1 forventes det at man når dagens krav til nybygg. Det vil si at man må tilpasse seg dagens krav for blant annet brannsikkerhet ved å sprinkle bygget i sin helhet. I tillegg er det flere andre avvik på brannsikkerhet som må utbedres og planlegges bedre i nye planløsninger, slik at brannsikkerheten oppnås.

Alternativet kan gi uforutsette utfordringer, for eksempel med å få plass til rør til sprinkelanlegg i kollisjon med nytt ventilasjonsanlegg. Siden dagens bæresystem skal ivaretas vil dagens takhøyder også begrenset av høydene som er i dag. I denne vurderingen forutsettes det at disse utfordringene er løsbare, og at man derfor får tilfredsstilt de kravene som er til brannsikkerhet.

For radon vil det være nødvendig å enten legge en form for radonsperre mot grunnen, eller å etablere en annen form for avtrekk slik at beboere og ansatte ikke blir utsatt for radon. I alternativ 1 vil man møte utfordringer på dette ved å bruke eksisterende bunnplate, men det forutsettes at det er mulig å løse på en rasjonell måte.

I alternativet medregnes etablering av nødvendig nødstrøm.



Alternativ 1 vurderes til høy måloppnåelse på beredskap og sikkerhet i alternativvurderingen.

### 3.5.2. Teknisk kvalitet

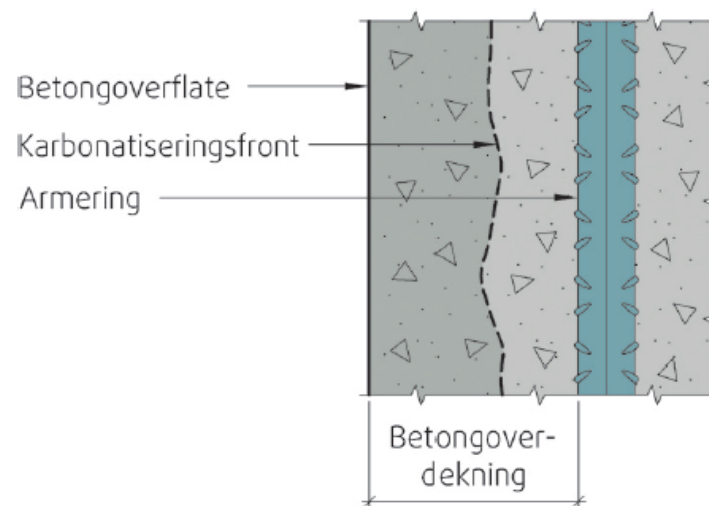
Den tekniske kvaliteten i alternativ 1 kan vurderes på lignende måte som i tilstandsvurderingen. I alternativ 1 vil mye av bygningsmassen oppgraderes, planløsninger forbedres og de tekniske anleggene blir mer tilpasset dagens bruk. Man følger så langt det lar seg gjøre dagens krav fra blant annet TEK17 og vil i stor grad få et bygg med nye og forbedrede kvaliteter.

Sammenlignet med et nytt bygg vil man i en rehabilitering ha større utfordringer med å kombinere alle fagene i et eksisterende byggverk. I tillegg har man en større usikkerhet ved det produktet man sitter igjen med etter investeringen. Noen flaskehals vil oppstå fordi man eksempelvis ønsker å beholde det eksisterende bæresystemet og fundamentet mot grunn.

En flaskehals betyr i dette tilfellet en fysisk barriere som vil være umulig å gjøre noe med, og som begrenser enkelte operasjoner ved bygging. For eksempel er takhøyden i etasjene begrenset av de fysiske barrierene som er det eksisterende bæresystemet. I den eksisterende takhøyden legges nytt ventilasjonsanlegg, utformet for større luftmengder enn det som er i dag, i tillegg til andre rørføringer som sprinkelanlegg og elektro. I praksis antas dette at det er mulig å utføre, men man går på kompromiss av kvaliteter som blant annet takhøyde.

Mot grunn får man ikke lagt isolasjon under eksisterende dekke, ei heller tett mot fukt uten å pigge opp betongen. Hvis man pigger opp fjerner man selve hensikten ved å rehabilitere, som er å beholde det eksisterende og begrense nybygging.

De eldste delene av bygget slik det står i dag er 50 år gammelt, mens det nyeste er rundt 15 år gammelt. Det vil si at eksisterende konstruksjoner og anlegg allerede har brukt opp en del av sin planlagte brukstid. De delene av bygget man velger å bygge videre på i alternativ 1 vil man heller ikke få den samme garantien på som man ville fått i et nybygg. Det viktigste eksempelet på dette er betongkonstruksjoner, som er i store deler av dagens bærevegger, etasjeskiller og fundamenter.



En betongkonstruksjon har som oftest en overdekning til armeringen som er dimensjonert for 50 års levetid. Overdekningen skal hindre at armeringen korroderer, uten funksjonell armering er betongen svært utsatt for strekkrefter og

kan gå i brudd. Dersom den originale bygningsmassen på Skautun var dimensjonert for 50 års levetid vil man i alternativ 1 ha en begrenset levetid på bygget som overleveres uten store, helhetlige utbedringer av betongkonstruksjonene.



Alternativ 1 vurderes til middels måloppnåelse på teknisk kvalitet i alternativvurderingen.

### 3.5.3. Brukskvalitet

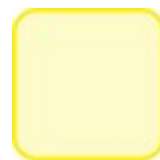
Vurdering av brukskvalitet bygger på alternativets prinsipp om at dagens tekniske forskrift (TEK 17) må oppfylles. Husbankens vilkår for krav til bo- og arbeidsmiljø benyttes som referansenivå. Valgte referansenivå representerer dagens krav og forventninger til bo- og arbeidsmiljø og vurderes derfor, på tross av at alternativet ikke vil utløse investeringstilskudd, som relevant.

Rehabilitering som beskrevet i alternativet vil på mange områder bidra til oppdatering av bygningsmassen slik at den vil gi betydelig bedre brukskvalitet enn det tilstanden på Skautun gjør i dag.

De nevnte flaskehalsene i alternativet kan dog medføre at man ikke finner løsninger som tilfredsstillende dagens krav og forventninger til bo- og arbeidsmiljø. I punktene under gjengis åpenbare flaskehalsene som kan inntreffe. Listen er ikke gjengitt i prioritert rekkefølge, eller uttømmende;

- Lydkrav vil trolig ikke oppnås pga. gjenbruk av betongdekke
- Manglende høyder og bredder i korridorer
- Dagens krav til isolering vil gi mindre tilgjengelig bruksareal
- Lange korridorer og «lukkede» avdelinger vil måtte videreføres
- Må trolig videreføre pasientrom med vindu mot nord
- Sentralkjøkken må flyttes til annen del av bygget på grunn av plassmangel der de er lokalisert i dag, vil dette gi utfordringer med manglende rørsystem etc.
- Det må etableres bære- eller sengeheis utenpå bygningskroppen i Bjørkebo

Oppsummert gjør mulige flaskehalsene i sum og konsekvens det utfordrende å se at bygget, på tross av en omfattende rehabilitering, vil kunne tilfredsstillende forventninger og krav til bo- og arbeidsmiljø i 50 nye år.



Alternativ 1 vurderes til middels måloppnåelse på brukskvalitet.

### 3.5.4. Estetisk kvalitet

Ved en rehabilitering av Skautun kan flere av de estetiske kvalitetene forbedres, men siden man benytter seg at eksisterende bygningskropp, vil man ikke kunne endre byggets plassering,

fjernvirkning, bebyggelsesstruktur, hovedvolum, bygningshøyde eller takform. Dette gjør at den estetiske kvaliteten ved Skautun ikke kan oppnå høy måloppnåelse ved en rehabilitering.

Ved en rehabilitering kan man jobbe med og forbedre visuelle kvaliteter i henhold til funksjon, og det er disse kvalitetene som påvirker bo- og arbeidsmiljøet mest.

Det er viktig at man ved en rehabilitering påser at bygget inviterer samfunnet inn på en bedre måte enn det gjør i dag. Det er også viktig å skape en bedre orientering inne i selve bygningen. Dette kan gjøres ved å markere hovedinngangen bedre, både ved bruk av materialer og farger, men også ved å bruke uteområdet ved etablering av egen gangatkomst til bygningen. Videre bør hovedinngangen flyttes til en mer sentral plass på bygningskroppen slik at man kan korte ned de lange korridorene. Man kan også jobbe med plassering av vinduer, farger og materialbruk i korridorene og skape gode siktlinjer som forbedrer orienteringen i bygget.

Ved en rehabilitering må man følge kravene i TEK17, og alle beboerrom og arbeidsrom må følgelig ha tilfredsstillende tilgang til dagslys og utsyn. Det må videre monteres solskjerming der dette mangler.

Nye materialer og farger i interiøret vil videre bidra til at Skautun føles mer som et hjem for beboerne enn hva det gjør i dag.



Alternativ 1 vurderes til middels måloppnåelse på estetisk kvalitet.

### 3.5.5. Klima og miljø

Fra samfunnsdelen i Rakkestad kommunes kommuneplan fremkommer det at «Gjenbruk før nyanskaffelser og nybygg» er en viktig del av kommunens strategi for å være en klima- og miljøvennlig kommune. Alternativ 1 vil også være i tråd med kommunens strategi om å arealeffektivisere. Anerkjente organisasjoner som SINTEF slår fast at det å rehabilitere gamle bygg, lønner seg for å minske klimautslipp.

I alternativ 1 er hensikten å beholde bæresystemet i det eksisterende bygget med en god del stål og betong. Ved å gjøre dette unngår man å produsere ny betong og nytt stål, som er materialer med høyt klimagassutslipp ved produksjon. Det totale utslippet ved rehabilitering er uten tvil lavere enn ved nybygg, det er levetiden ved bygget etter overtagelsen det er knyttet større usikkerhet til.

Dersom levetiden på et rehabiliteringsprosjekt er halvparten av det man kan ha ved et nybygg, motvirker dette effekten av at utslippene er halvparten så store. Dette vil variere fra prosjekt til prosjekt, og avhenger blant annet hvordan det eksisterende bæresystemet er i dag. Rehabilitering av bygg i stor skala er i hurtig utvikling, og flere utbyggere har nå erfaring med denne



typen prosjekter som kan være viktig for å sikre en god gjennomføring og et godt resultat.

Som nevnt i kapittel er det noen flaskehalsar som oppstår ved rehabilitering av gamle bygg. For energibruken er det en utfordring at man ikke får isolert tilstrekkelig mot grunnen, noe som gir energitap og kuldebroer mot grunnen. I det totale varmetapet vil ikke dette utgjøre så mange kWh, men det er verdt å vite om at bygget ikke nødvendigvis blir like energieffektivt som et nybygg kan bli.

Fra et rent bærekraftperspektiv er det åpenbart at rehabilitering vil være veien å gå for mange bygg. Med mindre utslipp enn ved nybygg vil rehabilitering oppgradere bygget etter dagens krav med vesentlige forbedringer på energieffektivitet og tekniske anlegg.

For at regnestykket skal lønne seg bør kommunen forsikre seg om at levetiden på bygget som overleveres er god, og at noen kan garantere for kvaliteten på bygget. Alternativ 1 vil være i tråd med kommunens strategi om å gjenbruke eksisterende bygningsmasse.



Alternativ 1 vurderes til høy måloppnåelse på klima og miljø i alternativvurderingen.

### 3.5.6. Økonomi – drift

Det er to vesentlige faktorer som påvirker driftsbudsjettet til Rakkestad kommune i alternativ 1. I tråd med kommuneplanen vil alternativ 1 være med på å energieffektivisere, dette gir lavere driftskostnader for strøm og oppvarming.

For å gjennomføre alternativ 1 må det etableres midlertidig drift av sykehjem og omsorgsboliger på annen lokasjon. Driftskostnad for brakkerigg er beregnet til omkring 53,5 MNOK for en byggeperiode på to år. I denne kostnaden er det medregnet at samtlige beboere på Skautun flyttes ut i midlertidige lokaler.



Alternativ 1 vurderes til lav måloppnåelse på økonomi – drift i alternativvurderingen.

### 3.5.7. Økonomi – investering

Investeringen ved alternativ 1 antas å være noe billigere enn å bygge nytt, fordi man kan bruke noe av det eksisterende bæresystemet. Differansen fra å bygge nytt er omkring 20 MNOK hvis man går ut ifra de tallene som er gjort i kalkyle for nybygg og rehabilitering. Erfaringsvis kan usikkerhet i forhold til risiko og uforutsette forhold ved rehabilitering i realiteten medføre at prosjektet blir mer kostbart enn å bygge nytt.

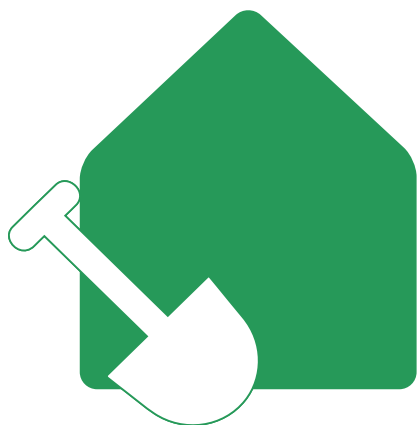
Kalkylen for alternativ 1 tar ikke høyde for slike utforutsette kostnader. Det som er beregnet har utgangspunkt i prisen for et nybygg, fratrukket bæresystem og fundamenter.

Dog tas det i alternativvurderingen høyde for usikkerhet knyttet til den estimerte kostnaden. Det tas med i vurderingen av kriteriet at investeringskostnaden i realiteten kan bli høyere enn å bygge nytt.

I alternativ 1 forutsettes at Husbankens vilkår for å utløse investeringstilskudd ikke innfris.



Alternativ 1 vurderes til lav måloppnåelse på økonomi - investering i alternativvurderingen.



### 3.6. Kriterienes måloppnåelse for alternativ 2

For alternativ 2 er det definert tre aktuelle tomter for etablering av fremtidens bygg for sykehjemsdrift. De tre alternative tomtene er Bergenhus, Fladstad og eksisterende tomt på Skautun.

Kostnadene for å bygge på de ulike tomtene er ikke fastsatt med tall, men det er enkelte forskjeller som gir utslag på eventuelle byggekostnader. Tomta på Bergenhus er en råtomt som vil kreve opparbeidelse av tilkomstvei og en del grunnarbeid for å begynne å bygge. Tomtene på Fladstad og Skautun har eksisterende bebyggelse som må rives for å kunne bygge på tomten, dette gir en rivekostnad. På Fladstad er det i dag blant annet en barnehage som man må ta stilling til ved en eventuell bygging på tomten. Ved å bygge på Skautun får man i tillegg til

rivekostnad en kostnad for midlertidig sykehjemsdrift, dette er fastsatt og kostnadsberegnet videre i alternativvurderingen.

For vurdering av alternativ 2 er det utført grunnundersøkelser og oppdatert volumstudie som gjengis i teksten under. Resultatene fra grunnundersøkelsene og oppdatert volumstudie er utgangspunkt for vekting av alternativets måloppnåelse på de ulike tomtene og for de definerte kriteriene.

Grunnundersøkelser på Bergenhus og Fladstad er utført for å kunne vurdere byggbarheten på tomtene. Vurdering av grunnforholdet på Skautuntomten bygger på tilgjengelig kunnskap fra da eksisterende bygningsmasse ble prosjektert og oppført.

Det er gjort en fornyet volumstudie på alle tre tomtene med redusert arealbehov som konsekvens av vedtaket om redusert dekningsgrad. Arealbehovet er å vesentlig mindre enn tidligere antatt, og en god del mindre enn dagens areal på Skautun.

For noen av kriteriene gir de ulike tomtene ulik konsekvens. Dette fremkommer i alternativvurderingen gjennom beskrivelse av tomtene på følgende måte:

Skautun:	Alternativ 2A
Fladstad:	Alternativ 2B
Bergenhus:	Alternativ 2C

I alternativvurderingen er det ikke tatt endelig stilling til hvordan bygget prosjekteres. Det finnes uendelig mange måter å designe et nytt bygg på, og fornyet volumstudie viser kun ett forslag på hvordan tjeneste- og arealbehovet kan løses på de ulike tomtene.

### 3.6.1. Grunnundersøkelser

Multiconsult har våren 2023 utført grunnundersøkelser på tomtene Fladstad og Bergenhus. På Skautun ble grunnforholdene undersøkt og prosjektert på oppføringstidspunktet.

På Bergenhus kan det bygges med sikkerhet og uten å gjøre noen videre undersøkelser av grunnforhold. På Fladstad anbefales det av geotekniker å gjøre en ROS-analyse for hvordan grunnforhold kan sikres ved en eventuell utbygging av tomta.

#### Skautun

I sin tid kartlagt og prosjektert, sikre grunnforhold. På Andebo er det ikke funnet dokumentasjon, men man antar at bygget er fundamentert med plate på mark.

#### Fladstad

Det er generelt store variasjoner i dybder til antatt berg, mellom 0.5-22.5 meter i borpunktene. Langs Granveien er det observert synlig berg i dagen.

Øverst er det matjord eller fyllmasser av sand og grus ned til rund 0.3-2.2 meter, etterfulgt av siltig leire med lokale sand og gruslag ned til rundt 1.0-20.5 meter. Derunder er det stedvis faste masser av sand og grus (morene) over antatt berg.

I enkelte prøvesylindere blir leira tilnærmet flytende ved omrøring, dvs. defineres som sprøbruddsmateriale (ekvivalent med kvikkleire).

Grunnvannstanden antas generelt å ligge i rundt 2 meters dybde.

#### Bergenhus

Det er generelt små dybder til antatt berg, mellom 0.7-7.6 meter i borpunktene og det er stedvis observert berg i dagen.

Øverst er det tørrskorpe, matjord eller fyllmasser av sand og grus ned til rund 0.7-3.7 meter, etterfulgt av siltig leire ned til antatt berg. Stedvis er det lokale sandlag i dybden eller faste masser av sand og grus (morene) over berg.

Det er ikke registrert sprøbruddsleire eller kvikkleire i borpunktene.

Grunnvannstanden antas generelt å ligge i rundt 2 meters dybde.

### 3.6.2. Oppdatert volumstudie

Etter vedtak om redusert dekningsgrad for heldøgns omsorgsplasser er det gjort en forenklet oppdatering av volumstudien med redusert arealbehov.

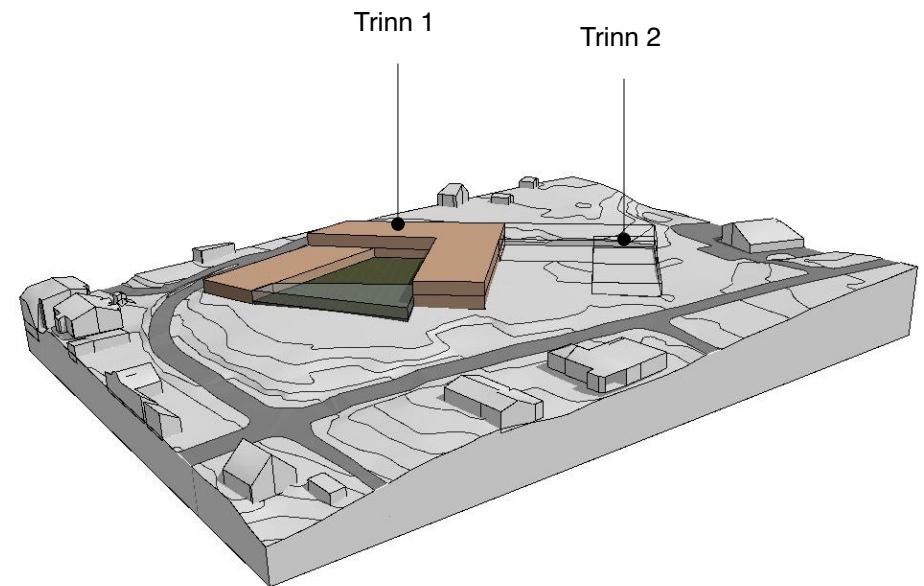
Arealene for nytt sykehjem er nå anslått til å bli 5 250 m<sup>2</sup> med mulighet for et trinn 2 på 2 500 m<sup>2</sup>.

Det presiseres at dette kun er en forenklet volumstudie som viser hvordan et nytt sykehjem kan se ut på de tre alternative tomtene Skautun, Fladstad og Bergenhus. Volumene krever videre bearbeiding av form, plassering, orientering, tilpasning til de bygde omgivelsene osv., men er med på å gi et inntrykk av størrelse og omfang på de ulike tomtene.

#### Skautun

I dette alternativet anses Skautun som en råtomt, det vil si at eksisterende bebyggelse rives. Med oppdaterte arealer kan bygningen oppføres i 1-2 etasjer med mulighet for flere gode utearealer på bakkeplan, men det vil også være nødvendig med beboerrom i 2. etasje uten direkte tilgang til utearealer på bakken. Det ses på som mest hensiktsmessig å legge adkomst til nytt sykehjem på Skautun fra Skoleveien, og ikke slik situasjonen er i dag med adkomst fra sideveien Granveien.

Den største utfordringen med plassering av nytt sykehjem på Skautun er tilpasning til småhusbebyggelsen rundt, og at bygget ikke blir for ruvende med tanke på at det ligger på en terrengforhøyning.



### Fladstad

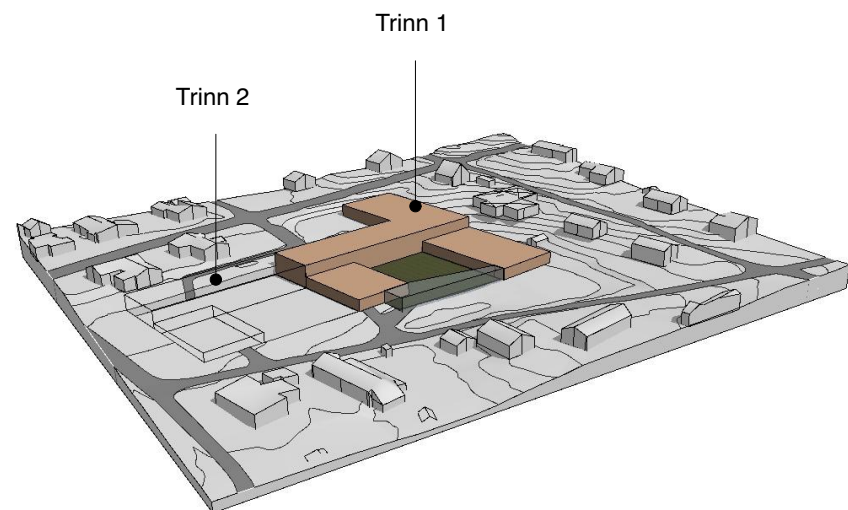
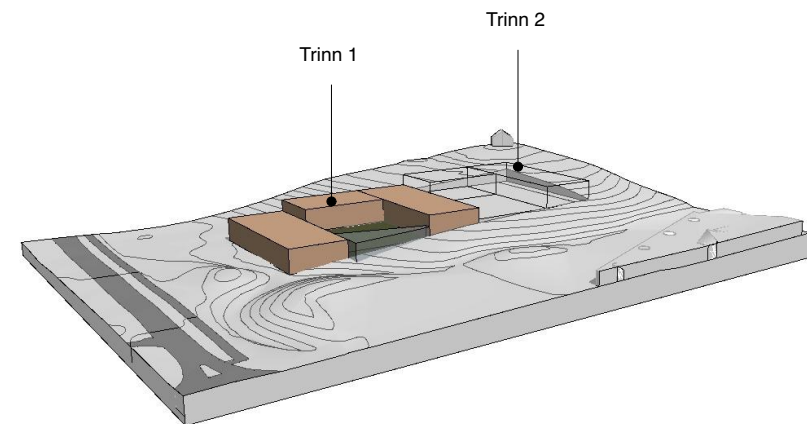
På tomta på Fladstad kan også bygget oppføres over 1-2 etasjer etter oppdaterte arealer. Her kan bygget trappes ned med terrenget, og store deler av bygningen vil ha tilgang til utearealer på bakkeplan. Adkomst til tomta er tenkt i nord fra Skoleveien, med beboerrom plassert mot sør i direkte tilgang til utearealer.

Utfordringen på denne tomta er, som på Skautun, å tilpasse seg småhusbebyggelsen rundt og ikke virke for ruvende i forhold til omkringliggende bebyggelse.

### Bergenus

Tomta på Bergenus er skrånende og nytt sykehjem må tilpasses terrenget. Ved å terrassere bygningen oppover i skråningen vil alle etasjer få direkte tilgang til utearealer på bakkenivå, og mørke arealer under bakken kan utnyttes til f.eks. parkering. Måten bygget tilpasser seg terrenget på gjør det også lite ruvende i landskapet, og får det nokså store volumet til å virke mindre enn det er.

Bygningskroppen kan brukes til å skjerme utearealer for støy fra vei og tomtas plassering er med på å skjerme for innsyn.



### 3.6.3. Beredskap og sikkerhet

I et nytt bygg forutsettes det at beredskap og sikkerhet ivaretas på en god måte i prosjekteringen av bygget. I motsetning til dagens Skautun vil alternativ 2 kunne bli et helhetlig bygg hvor man kan planlegger for sikkerhet, beredskap og rutiner helt fra tidlig fase. Bygget er nødt til å oppfylle krav til gjeldende forskrifter som TEK17 og vil dermed ha sprinkelanlegg, økt brannsikkerhet i rømningsveier, radonsperre etc. som ivaretar beredskap og sikkerhet i bygget. Det vil ikke være noen nevneverdige forskjeller mellom de ulike tomtevalgene på dette punktet så lenge man kan sikre grunnforholdene i områder med kvikkleire og rasfare.



Alternativ 2 vurderes til høy måloppnåelse på beredskap og sikkerhet i alternativvurderingen.

### 3.6.4. Teknisk kvalitet

I et nytt bygg må man forholde seg til gjeldende tekniske forskrifter og med blanke ark kan man tilpasse og koordinere tekniske anlegg sammen med bygget fra tidlig fase slik at man får godt gjennomtenkte løsninger. Det forutsettes derfor at man i alternativ 2 vil få god teknisk kvalitet uavhengig av hvilken tomt som velges.



Alternativ 2 vurderes til høy måloppnåelse på teknisk kvalitet i alternativvurderingen.

### 3.6.5. Brukskvalitet

Husbankens veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg tilfredsstillende gjeldende teknisk forskrift og arbeidsmiljøloven. Et nytt bygg vil derfor tilfredsstillende dagens krav og forventninger til bo- og arbeidsmiljø.



Alternativ 2 vurderes til høy måloppnåelse på brukskvalitet i alternativvurderingen.

### 3.6.6. Estetisk kvalitet

I et nytt bygg må man forholde seg til plan- og bygningsloven, og følgelig sikre god estetisk kvalitet for nytt sykehjem. Byggets plassering mtp. fjernvirkning, bebyggelsesstruktur, vei- og infrastruktur, og grønnstruktur avhenger av hvilken tomt man velger å bygge på, men ved god planlegging og utforming av nytt bygg vil det være mulig å tilfredsstillende dagens krav og forventninger til den estetiske kvaliteten på alle tre alternative tomter.



Alternativ 2 vurderes til høy måloppnåelse på estetisk kvalitet i alternativvurderingen.

### 3.6.7. Klima og miljø

Fra samfunnsdelen i kommuneplanen til Rakkestad kommune står det at kommunen skal bli mer klima- og miljøvennlig blant annet ved å bli mer areal- og energieffektive. Dette oppfylles i alternativ 2 som følge av det nye reduserte arealbehovet og nye tekniske og klimavennlige løsninger.

Hvordan bygget prosjekteres har stor innvirkning på klima- og miljøvennlighet, og nye muligheter til å redusere klimaavtrykket dukker stadig opp. I denne alternativvurderingen gjøres det ingen nærmere vurdering enn at et nybygg etter dagens krav er klima- og miljøvennlig på de fleste områder.

Det stilles krav til blant annet avfallshåndtering, isolasjon, miljøvennlige materialer, fornybar energi, effektive tekniske anlegg etc. som bidrar til at om man kun følger minstekravene blir bygget klima- og miljøvennlig. Det finnes også utallige måter å gå over disse minstekravene, for eksempel ved gjenbruk av materialer, lavkarbon betong, resirkulert stål, solceller og andre energikilder som gjør at mulighetene for å sette et klima- og miljøvennlig preg på bygget er store.

På den andre siden er det mer bærekraftig å bevare og rehabilitere eksisterende bygg fremfor å bygge nytt, for å spare materialbruk og klimautslipp.



Alternativ 2 vurderes til middels måloppnåelse på klima og miljø i alternativvurderingen.

### 3.6.8. Økonomi

De ulike tomtealternativene har ulike premisser som vil gi ulike konsekvenser for kommunes drifts- og investeringsbudsjett. Premissenes konsekvens omtales for hver enkelt tomt i teksten under, men for å kunne sammenligne tomtealternativene fremsettes det i tabellen under hvilke tomtealternativ som vurderes å tilfredsstillere Husbankens retningslinjer og kan utløse investeringstilskudd, samt hvilke tomtealternativ som vil gi driftsutgifter pga. midlertidig drift.

	Skautun	Fladstad	Bergenus
Tilfredsstiller Husbankens krav	Nei	Ja	Ja
Krever midlertidig drift	Ja	Nei	Nei

### 3.6.9. Økonomi - drift

#### Alternativ 2A - Skautun

Alternativ 2A, etablering av nytt sykehjem på dagens Skautun-tomt, gir samme resultat for den økonomiske vurderingen som alternativ 1. De årlige driftskostnadene vil gå ned som følge av et mer areal- og energieffektivt bygg, men man må ta hensyn til midlertidig drift under rive- og byggeperioden. Likt som i alternativ 1 har dette blitt kostnadsestimert til omkring 53,5 MNOK for hele byggeperioden.





Alternativ 2A vurderes til lav måloppnåelse på økonomi - drift i alternativvurderingen.

### Alternativ 2B og C - Fladstad og Bergenhus

Ved å bygge nytt sykehjem på Fladstad eller Bergenhus kan driften på Skautun fortsette i byggeperioden slik at man unngår noen midlertidige driftskostnader. Samtidig vil driftskostnadene i det nye bygget bli lavere siden nybygget vil være mer areal- og energieffektivt.



Alternativ 2B og C vurderes til høy måloppnåelse på økonomi - drift i alternativvurderingen.

### 3.6.10. Økonomi - investering

I kalkylen som er gjort for nytt bygg ved hjelp av Holte kalkulasjon kommer det frem at kostnaden vil kunne være under 300 MNOK. Dette avhenger selvfølgelig av valg man gjør i prosjektering, men med standardvalg og enkel utførelse er dette en kostnad man kan havne under. Ved oppfyllelse av gitte kriterier kan Husbanken gi støtte for opptil halvparten av denne investeringskostnaden.

### Alternativ 2A - Skautun

Husbanken har vurdert at reetablering av nytt sykehjem på Skautun ikke tilfredsstillende kriterier for tilskudd dersom det eksisterer en bedre tomt. Som beskrevet tidligere er både Bergenhus og Fladstad bedre tomtealternativer for Husbanken. Økonomisk vil det slå positivt ut at tomten er opparbeidet med adkomst, men negativt at tomte betinger rivning av eksisterende bygningsmasse.



Alternativ 2A vurderes til lav måloppnåelse på økonomi - investering i alternativvurderingen

### Alternativ 2B - Fladstad

Alternativet tilfredsstillende kriteriene for Husbankfinansiering. Etablering av nytt bygg på tomten vil kreve miljøsanering av barnehagen som driftes på tomten i dag. Kommunen må også påberegne reetablering av ny barnehage som konsekvens av dette tomtevalget. I tillegg viser grunnundersøkelsene at tomten har noe mer krevende grunnforhold enn Bergenhus og Skautun, noe som vil gi større kostnader knyttet til fundamentering av bygget. Økonomisk vil det slå positivt ut at tomten er opparbeidet med adkomst.



Alternativ 2B vurderes til middels måloppnåelse på økonomi - investering i alternativvurderingen.

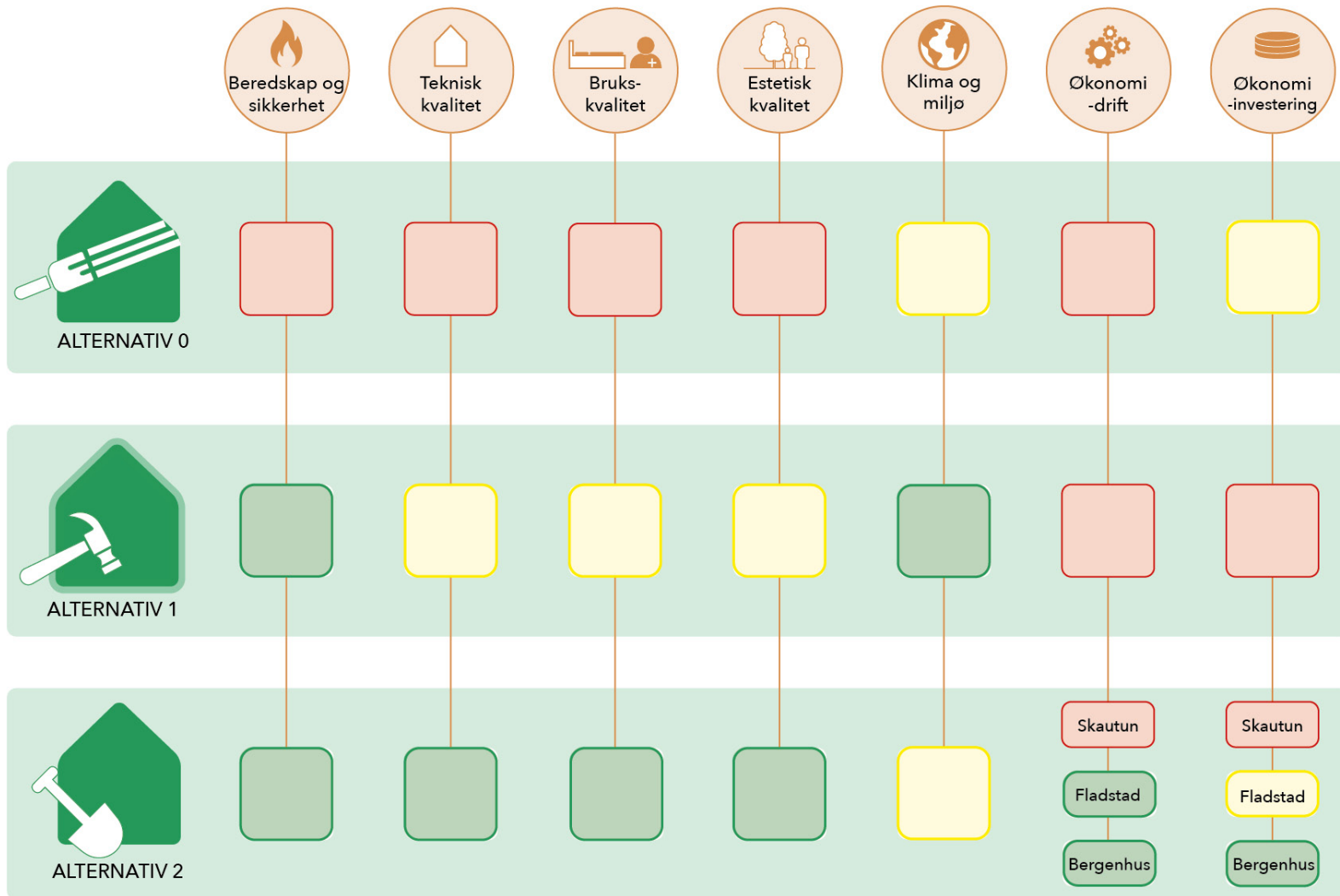
### Alternativ 2C - Bergenhus

De positive resultatene fra grunnundersøkelsene og innfrielse av Husbankens vilkår for investeringstilskudd gjør at Bergenhus mulig kan få den rimeligste netto investeringskostnaden. Det er svært liten usikkerhet knyttet til byggbarheten på tomta.



Alternativ 2C vurderes til høy måloppnåelse på økonomi - investering i alternativvurderingen.

### 3.7. Oppsummering alternativvurdering



## 4. Konklusjon

Alternativvurderingens konklusjon er at Rakkestad kommune sikres best bo- og arbeidsmiljø i fremtidens bygg for sykehjemsdrift, og langsiktig økonomisk bæreevne, gjennom realisering av nytt sykehjem på tomtealternativet Bergenhus.

Gjennom realisering av nytt sykehjem vil kommunen ha garanti for at bygget har en levetid på minimum 50 år og være tilpasset demografisk utvikling og nåtidens krav og forventninger til bo- og arbeidsmiljø.

Bergenhus anbefales som tomt for nytt sykehjem med bakgrunn i grunnundersøkelsens resultater og fordi tomten på Fladstad krever miljøsanering og reetablering av Fladstad barnehage som driftes på tomten i dag.

Etter kommunestyrets vedtak om redusert dekningsgrad er arealbehovet man tidligere kostnadsberegnet for nytt sykehjem betydelig redusert. Det innebærer at estimert kostnadsramme på 500 MNOK trolig kan reduseres til under 300 MNOK. I tillegg tilfredsstillende alternativ 2 -realisert på Bergenhus- Husbankens vilkår for investeringstilskudd.

Til sammenligning vil investeringstilskuddet være omtrent i den størrelsesorden som er beregnet for nødvendig vedlikehold de neste 10 år i alternativ 0. Dette betyr at kommunal egenfinansiering, som investering i alternativ 2, ved etablering av nytt sykehjem kan bli lavere enn estimerte vedlikeholdskostnader i alternativ 0.

Alternativ 2 vil sikre det nødvendige skillet mellom institusjon og omsorgsboliger. Etablering av nytt sykehjem gir ikke konsekvenser for den etablerte driften på Skautun under byggeperioden, forutsatt at man etablerer nytt bygg på Bergenhus eller Fladstad. Alternativet gir rom for at kommunen kan bruke noe mer tid på kartlegging av det fremtidige behovet for omsorgsboliger og jobbe ut en strategi for hjemmetjenesten - slik at det i fremtiden kan tilbys heldøgns omsorgsplasser også i private hjem.

Alternativvurderingens konklusjon er at alternativ 1 er vurdert til å gi en dårligere løsning for fremtidens sykehjemsdrift enn alternativ 2.

Alternativ 1 vil sikre det nødvendige skillet mellom institusjon og omsorgsboliger, men medfører stor økonomisk investering for kommunen med usikker brukskvalitet og levetid for bygget.

Alternativ 1 krever etablering av midlertidig drift av institusjon og omsorgsboliger. Det må påberegnes at dette vil gi betydelig negativ konsekvens for pasienter, pårørende og ansatte. I tillegg gir midlertidig drift en stor økonomisk driftsutgift for kommunen.

Videre krever alternativ 1 at kommunen parallelt med rehabiliteringen av Skautun tar stilling til, og finner økonomisk rom for, etablering av nye omsorgsboliger til de brukerne som allerede har inngått leiekontrakt om omsorgsbolig på Bjørkebo, Andebo og Fiolen. Da de etter rehabiliteringen ikke vil ha en bolig å flytte tilbake til.

Alternativvurderingens konklusjon er at alternativ 0 ikke kan anbefales som løsning for fremtidens bygg for sykehjemsdrift i Rakkestad kommune.

Alternativet kan, etter funn i gjennomførte tilstandsvurdering, i verste fall fremstå som en unngåelse av å håndtere en vanskelig situasjon ved å nekte å se eller erkjenne realiteten i tilstanden til bygningsmassen på Skautun, med de konsekvenser det har for bo- og arbeidsmiljø.

Alternativ 0 vil ha en stor driftsøkonomisk konsekvens, med kortsiktig horisont. Videre vil alternativet ikke gi nødvendig trygghet i bomiljøet for pasienter, brukere og pårørende, eller vanskelig kunne sikre myndighetskrav i arbeidsmiljøet for ansatte.

Alternativ 0 muliggjør heller ikke gjennomføring av det nødvendige skillet mellom institusjon og omsorgsboliger. En videreføring av dagens blanding av boformer vil hindre vedtatt dreining fra den gamle løsningen hvor heldøgns omsorg kun ytes i kommunale bygg, til en fremtidsrettet helsetjeneste hvor også heldøgns omsorgstjenester ytes i innbyggernes private hjem.

Oppsummert vil Rakkestad kommune sikres best bo- og arbeidsmiljø i fremtidens bygg for sykehjemsdrift, og langsiktig økonomisk bæreevne, gjennom realisering av nytt sykehjem på tomtealternativet Bergenhus.



**KLØVER**  
din bygrådgiver