Martineåsen omsorgssenter - videre framdrift

HBØ 27.10.2027 Vilhelm Einen

Saken kort forklart!

- Oppfølging av tidligere vedtak
- Hva skal kommunestyret ta stilling til?
- Utvikling av kostnadsramme
  - Nøkkeltall for prosjektet
- Prognoser på behov
- Når kommer saken tilbake til folkevalgte behandling.



Forrige vedtak, sak 143/26 ;

1. “Kommunestyret ber kommunedirektøren utrede et nytt alternativ for 1. byggetrinn med kapasitet for 120 heldøgns omsorgsplasser ved Martineåsen omsorgssenter.

2. Alternativet med 96 plasser i 1. byggetrinn utredes parallelt med alternativet på 120 plasser.

3. Kommunestyret ber kommunedirektøren utrede muligheter og konsekvenser av å inkludere et dagsenter for 50 brukere i omsorgssenteret.

4. Det legges fram ny sak for kommunestyret så snart som mulig hvor endelig valg av konsept og fastsetting av kostnadsramme vedtas.

Kommunedirektørens forslag er godt og kan bidra til lavere kostnader totalt sett. Behovet for omsorgsplasser er imidlertid større enn det forslaget legger opp til.På bakgrunn av tomtens muligheter og skisseprosjektets utvidelsespotensial foreslås det allerede nå å utrede byggetrinn 2 med 30 plasser. Det foreslås følgende endringer i punkt 1 og 2 i kommunedirektørens innstilling:

5. Kommunestyret ber kommunedirektøren utrede byggetrinn 2 ved Martineåsen omsorgssenter med kapasitet til 30 nye heldøgns omsorgsplasser.
6. Alternativet med 120 plasser i første byggetrinn utredes parallelt med 30 plasser ekstra i et byggetrinn 2, slik at kommunestyret får et best mulig beslutningsgrunnlag.
7. Kommunestyret ber kommunedirektøren utrede full utbygging av Martineåsen omsorgssenter, for å ta i bruk plassene senere når bemanningen er på plass.”

Hva skal det tas stilling til?



Alternativ

1a) 120 heldøgns omsorgsplasser og et 2.byggetrinn på 30 plasser

1b) 120 heldøgns omsorgsplasser inkl dagsenter med 50 plasser og et 2.byggetrinn på 30 plasser

2b) 96 heldøgns omsorgsplasser og et 2.byggetrinn på 30 plasser
2b) 96 heldøgns omsorgsplasser inkludert dagsenter med 50 plasser og et 2.byggetrinn på 30 plasser

3) Full utbygging på 270 omsorgsplasser inkludert dagsenter med 50 plasser med mulighet for å ta i bruk plassene senere når bemanningen er på plass.

4)Martineåsen omsorgssenter planlegges med det antallet heldøgns omsorgsplasser som er mulig å realisere innenfor vedtatt handlings- og økonomiplan

Prisutvikling

- 96 plasser først planlagt i “Helsekvartalet i byskogen” - ramme på 520 mill fra 2022
- Generell prisutvikling i byggebransjen + kostnader til helseteknologiske løsninger tilsier omlag 630 mill kr.
- Uklart hva som inngikk i tidlige kalkyler!
- Basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter i andre kommuner vurderer kommunedirektøren at det er urealistisk å realisere et prosjekt på 96 eller 120 heldøgns omsorgsplasser inkludert et dagsenter innenfor en ramme på 630 mill kr



Nøkkeltall for prosjektet

Erfaringstall fra tilsvarende prosjekt i andre kommuner, samt beregninger gjort av prosjektet tilsier at byggekostnaden på nye heldøgns omsorgsplasser ligger et sted mellom **70 000 kr pr m2 og 80 000 kr pr m2 .**

Areal pr plass 96 plasser inkl dagsenter ===> 90,6 m2 ===> 77.700 kr pr m2

Areal pr plass 120 plasser inkl dagsenter ===> 87,5 m2 ===> 76.800 kr pr m2

Areal pr plass 150 plasser inkl dagsenter ===> 86,7 m2 ===> 74.200 kr pr m2

Husbanken minimumskrav til areal per rom 28m2

Dagsenter på 50 plasser for begge alternativ på 480m2 (9,6 m2 pr plass)

Dette er tallene det planlegges ut fra pr nå. **Fasit kommer når samspillsfase 1 er over. Det kan bli billigere - og det kan bli dyrere!**

Alternativ	Areal m²	m2 pris	Byggekost-nad	Ute-område	Totalkost	Husbanktil skudd	MVA	lån og EK (eks mva)
2a) 96 plasser uten dagsenter	8200 m²	77 600 pr m2	636 MNOK	30 MNOK	**761 MNOK**	226 MNOK	152 MNOK	383 MNOK
2b) 96 plasser med dagsenter (500 m², 50 plasser)	8700 m²	77 700 pr m2	676 MNOK	30 MNOK	**801 MNOK**	247 MNOK	160 MNOK	394 MNOK
1a) 120 plasser	10 000 m²	76 600 pr m2	766 MNOK	30 MNOK	**903 MNOK**	282 MNOK	181 MNOK	440 MNOK
1b) 120 plasser med dagsenter (500 m², 50 plasser)	10 500 m²	76 800 pr m2	806 MNOK	30 MNOK	**943 MNOK**	303 MNOK	189 MNOK	451 MNOK
c) 150 plasser	12 500 m²	74 000 pr m2	925 MNOK	30 MNOK	**1 077 MNOK**	353 MNOK	215 MNOK	509 MNOK
150 plasser med dagsenter 500 m², 50 plasser)	13 000 m²	74 200 pr m2	965 MNOK	30 MNOK	**1 117 MNOK**	374 MNOK	223 MNOK	520 MNOK
Byggetrinn 2, 30 plasser i eget bygg	3600 m²	80 000 pr m2	288 MNOK	10 MNOK	**336 MNOK**	70 MNOK	67 MNOK	199 MNOK
c) FULL UTBYGGING AV MARTINEÅSEN	23 000 m2		1 731 MNOK	51 MNOK	1 988 MNOK	656 MNOK	398 MNOK	934 MNOK

Kilde:	https://www.ssb.no/statbank/table/14746					
Sist oppdatert:	12.06.2026					
		2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
	0-17	9 073	8 903	8 782	8 678	8 601	8 555
	18-49	17 992	18 007	18 079	18 086	18 088	18 084
	50-66	11 458	11 473	11 401	11 395	11 413	11 453
	67-79	7 476	7 474	7 513	7 559	7 612	7 658
	80-89	2 500	2 711	2 877	3 033	3 163	3 274
	90+	523	529	545	570	591	611

Tallene viser anslag befolkning ved inngang til aktuelt år.
Benyttet MMMM.

Anslag på behov for sykehjemsplasser i fremtiden i Larvik

	2020	2025	2030	2040	2050
Antall med demens i Larvik	1078	1238	1473	2026	2418
Antall av disse på sykehjem (1/3)	359	413	491	675	806
Sykehjemsplasser som trengs i Larvik	449	516	614	844	1008

*Estimert på grunnlag av tallene i demenskartet.no

Videre behandling

- Prosjektet konkurranseutsettes som en **samspillsentreprise** i 2 faser.
- Etter at fase 1 er gjennomført med valgt totalentreprenør legges endelig forprosjekt med framforhandlet målpris fram for kommunestyret som fatter beslutning om investering.
- Sannsynlig behandling av investeringsbeslutning sommeren 2028.



Sammen skaper vi gode dager