

Nord-Fron kommune

Politisk sak

Nye Sundheim - videreføring til skisseprosjekt

Utval	Saksnr	Møtedato
Kommunestyret (KOM)	56/26	03.09.2026

Saksbehandler	Journalpost
Per Morten Nyeng	26/21272

Vedlegg:

202606 Endelig Mulighetsstudie - Nye Sundheim

202608 Kostnadskalkyler - Nye Sundheim

Kommunedirektøren legger saka fram for Kommunestyret med følgende

Forslag til vedtak:

1. Kommunestyret tar mulighetsstudien for Nye Sundheim til orientering.
2. Kommunestyret slutter seg til kommunedirektørens anbefaling om å legge alternativ 3 til grunn for videre arbeid med skisseprosjekt for Nye Sundheim.
3. Kommunestyret ber Formannskapet om å innarbeide en investeringsramme i tråd med kostnadskalkylen for alternativ 3 i arbeidet med Handlings- og økonomiplanen for 2027-2030.
 - a. Kommunestyret legger til grunn at investeringsrammen er basert på et grovt kostnadsanslag utarbeidet i en tidlig fase av prosjektet, og at kostnadsnivå, prosjektomfang og gjennomføringsløsninger skal bearbeides og kvalitetssikres gjennom skisseprosjektet og forprosjekt.
 - b. Kommunestyret legger til grunn at brutto investeringsbehov vil bli redusert gjennom merverdiavgiftskompensasjon, investeringstilskudd fra Husbanken, eventuelle tilskudd fra Enova og gunstige finansieringsordninger knyttet til prosjektets miljø- og klimaprofil.
 - c. Kommunestyret legger videre til grunn at omsorgsboligene skal være tilnærmet selvfinansierende gjennom husleieinntekter.
4. Kommunedirektøren gis i oppdrag å videreføre skisseprosjektet med utgangspunkt i alternativ 3 og i det videre arbeidet optimalisere prosjektet med hensyn til arealutnyttelse, funksjoner, logistikk, klima- og miljøløsninger, beredskap, byggekostnader, finansiering og framtidige driftskostnader.
5. Kommunestyret holdes orientert om fremdrift og vesentlige forhold i prosjektet gjennom det videre arbeidet. Ved vesentlige endringer i prosjektets forutsetninger legges sak frem for kommunestyret.

Sammendrag

Kommunestyret vedtok 31. oktober 2024 «Overordnet plan for sektor helse 2024–2040». Vedtaket legger til grunn at det skal etableres et framtidsrettet institusjonsbygg på Sundheim med 78 institusjonsplasser, samlet under samme tak og med fleksible løsninger for pasienter, brukere og ansatte. Samtidig skal det utvikles flere universelt utformede omsorgsboliger i nærhet til base for hjemmebaserte tjenester.

Som grunnlag for videre planlegging er det gjennomført en mulighetsstudie med tre alternative konsepter for utviklingen av Nye Sundheim. Alle alternativene tilfredsstiller de grunnleggende kravene som er lagt til grunn for prosjektet, men de har ulik måloppnåelse innen kvalitet, drift, fleksibilitet og framtidig utviklingsmulighet. Alternativene framgår av vedlagte rapport.

Gjennom brukerprosesser, arbeidsgrupper og evalueringer peker ansatte, fagmiljøer og ressursgrupper samlet på alternativ 3 som den løsningen som best ivaretar prosjektets seks vedtatte effektmål. Alternativ 3 vurderes å gi den mest framtidsrettede organiseringen av helse- og omsorgstjenestene, den beste fleksibiliteten for framtidige behov og den mest robuste løsningen for både institusjonsplasser og omsorgsboliger.

Kommunedirektøren vurderer derfor at alternativ 3 bør legges til grunn for videre prosjektering gjennom skisseprosjektet.

Den foreløpige netto investeringskostnaden for alternativ 3 er anslått til om lag 350–400 millioner kroner. Anslaget bygger på at omsorgsboligene i hovedsak er selvfinansierende, samt foreløpig beregnet merverdiavgiftskompensasjon og Husbanktilskudd. I tillegg kan tilskudd til deler av fellesarealene, eventuelle Enova-tilskudd og gunstige finansieringsordninger som følge av prosjektets miljøprofil redusere kommunens økonomiske belastning ytterligere. Den foreløpige brutto investeringskostnaden er beregnet til om lag 800 millioner kroner. Kostnadsanslaget er utarbeidet på et tidlig stadium i prosjektutviklingen og er beheftet med betydelig usikkerhet. Det er lagt inn 30 prosent, tilsvarende 182 millioner kroner, i usikre utgifter. Gjennom skisseprosjektet skal prosjektet videreutvikles, optimaliseres og kvalitetssikres med sikte på å redusere kostnader og få et bedre grunnlag for den videre økonomiske vurderingen.

Historikk i saken

Kommunestyret behandlet i sak 105/24 «Overordnet plan sektor helse 2024–2040 – med tiltak for å svare ut strategiene i planen». I denne saken vedtok kommunestyret å igangsette et utredningsarbeid om framtidig institusjonsbygg og om dimensjoneringen av hjemmebasert omsorg. Det skal planlegges for 78 institusjonsplasser samlet under samme tak i området Sundheim, og bygningsmassen skal utformes slik at både plasser og personell kan benyttes fleksibelt. Det ble samtidig vedtatt at det skal utredes muligheter for å etablere flere universelt utformede boenheter i nær tilknytning til basen for hjemmebasert omsorg.

I sak 74/25 «Boliger i helse- og eldreomsorg» vedtok kommunestyret å bygge nye omsorgsboliger i tilknytning til Sundheim bo- og treningssenter, i tråd med føringene i sektorplan helse 2024–2040. Videre vedtok kommunestyret i sak 76/25 «Økonomiplan 2026–2029 inkludert måltall og handlingsregler» at utbygging av institusjon og omsorgsboliger skal planlegges i 2026/2027, med bygging i perioden 2027–2029.

I sak 78/25 «Tilstandsanalyse kommunale formålsbygg knyttet til skole og institusjon» tok kommunestyret tilstandsanalysene til orientering. I analysene fremkommer det at fløy A (langtidsavdeling øst) ved institusjonen er i en slik teknisk forfatning at det ikke er tilrådelig å utbedre bygget for videre drift.

I sak 97/25 «Status utbygging Sundheim og omsorgsboliger» tok kommunestyret status i saken til orientering. Det ble orientert om status og videre framdrift, samt om valg som ble lagt til grunn for videre utredning. Som vedlegg til saken fulgte rapporten etter gjennomført behovskartlegging.

Høsten 2025 ble det utlyst en konkurranse om gjennomføring av mulighetsstudie og skisseprosjekt. 14 firma deltok, og Asplan Viak AS vant konkurransen. De har siden vinteren 2026 arbeidet med mulighetsstudien, sammen med intern prosjektorganisasjon.

I sak 43/26 "Nye Sundheim - orienteringssak" ble Kommunestyret orientert om status i arbeidet. Der framgikk det at Kommunedirektøren ville bruke den endelige Mulighetsstudien, sammen med vedtatt overordnet plan for sektor helse 2024–2040 og behovskartleggingen som grunnlag for å avgjøre hvilket scenario som skal tas videre til skisseprosjekt.

Fakta

Kommunestyret sluttet seg i sak 43/26 til at kommunedirektøren skulle bruke den endelige mulighetsstudien som grunnlag for å velge hvilket alternativ som skulle arbeides videre med i skisseprosjektet. Mulighetsstudien foreligger nå, og kommunedirektøren anbefaler alternativ 3. Samtidig viser de foreløpige kostnadsberegningene at alle alternativene ligger over den investeringsrammen som ble innarbeidet som et foreløpig og usikkert estimat i gjeldende handlings- og økonomiplan. Kommunedirektøren fremmer derfor saken for kommunestyret nå for å gi politisk behandling av anbefalt alternativ og gi grunnlag for å innarbeide en foreløpig investeringsramme i Handlings- og økonomiplanen for 2027–2030.

Prosess - prosjektstrategi

For investeringsprosjekter som omfatter eiendom, forholder kommunen seg til prosjektstrategien som ble forelagt Formannskapet 11. september 2025. Prosjektstrategien beskriver fire faser i investeringsprosjekter: fase 0 – behovsavklaringer, fase 1 – bearbeiding, fase 2 – detaljprosjektering, fase 3 – gjennomføring og fase 4 avslutning.

Nye Sundheim er fortsatt i fase 0 – behovsavklaringer. I denne fasen skal behov og muligheter identifiseres og konkretiseres som grunnlag for videre prosjektutvikling. For Nye Sundheim inngår både mulighetsstudien og skisseprosjektet i denne fasen. Mulighetsstudien har utviklet og vurdert tre alternative konsepter, mens skisseprosjektet skal videreutvikle valgt konsept, konkretisere omfang og løsninger og gi et bedre grunnlag for vurdering av kostnader, risiko og gjennomføring.

Etter skisseprosjektet er neste steg forprosjektet. Skisseprosjektet skal avklare hva som skal bygges og omtrentlig hvordan, samt driftsløsninger i byggeperioden, mens forprosjektet skal konkretisere hvordan prosjektet skal bygges. Først når kalkylen etter forprosjektfasen foreligger, vil det være et vesentlig bedre grunnlag for å vurdere prosjektets faktiske kostnad.

Hovedpremisser

Kommunestyret vedtok 31. oktober 2024 følgende hovedpremisser for framtidens institusjons- og omsorgstilbud i Nord-Fron kommune:

- Det skal planlegges for 78 institusjonsplasser.
- Alle institusjonsplassene skal samles under samme tak på Sundheim.
- Bygningsmassen skal være innrettet for fleksibel bruk av plasser og personell.
- Det skal etableres flere universelt utformede omsorgsboliger i tilknytning til hjemmebaserte tjenester.

Som grunnlag for videre planlegging er det gjennomført en mulighetsstudie som beskriver tre alternative konsepter for utviklingen av Nye Sundheim.

Effektmål

Arbeidet har vært styrt av seks vedtatte effektmål:

- Samlet og fleksibel institusjonsstruktur
- Attraktive arbeidsplasser og god logistikk
- Tilpassede omgivelser for pasienter og brukere
- Gode og hjemlige bomiljøer
- Bærekraftige og robuste løsninger
- Samspill med lokalsamfunnet

Tre ulike konsepter

Mulighetsstudien har utviklet tre ulike konsepter (de ulike alternativene framgår av vedlagte rapport etter gjennomført mulighetsstudie):

- Alternativ 1 med størst grad av gjenbruk av eksisterende bygg.
- Alternativ 2 med delvis rehabilitering og delvis nybygg.
- Alternativ 3 med størst grad av nybygg.

Styringsgruppens evaluering viser at alternativ 3 har høyest samlet måloppnåelse. Evalueringen viser også at de fleste ressursgruppene, som er sammensatt av ansatte, vurderer alternativ 3 som den mest framtidsrettede og driftseffektive løsningen. Hjemmetjenesten fremhever særlig nærheten mellom omsorgsboligene og tjenestebasen som en viktig fordel. Fagmiljøet innen demensomsorgen fremhever spesielt like bogrupper, god oversiktighet, skjermingsmuligheter og at hensiktsmessige vandreruter gir bedre tilrettelegging for beboere med demens og kognitiv svikt.

I den utarbeidede evalueringsmatrisen oppnår alternativ 1 en måloppnåelse på 53 prosent, alternativ 2 på 78 prosent og alternativ 3 på 96 prosent. Scorene er gitt av de ansatte og tillitsvalgte gjennom brukermedvirkningsprosessen.

Prosess videre

Intern prosjektorganisering, sammen med de eksterne rådgiverne, skal jobbe videre med skisseprosjektet for Nye Sundheim utover høsten. Det er planlagt ytterligere runder med brukerinvolvering. I skisseprosjektet vil det valgte konseptet utvikles videre for å konkretisere

omfanget. Det skal blant annet utarbeides plan-, snitt- og fasadetegninger og konseptbeskrivelser for tekniske fag. Skisseprosjektet skal også gi grunnlag for fremdriftsplan, identifisering av viktige risikofaktorer og vurdering av tiltak for å redusere risiko.

Vurdering

Utfordringene helse- og omsorgstjenestene står overfor de kommende tiårene handler i stor grad om økende behov for tjenester samtidig som tilgangen på kvalifisert arbeidskraft blir mer begrenset. Dette stiller store krav til fleksible og effektive løsninger som legger til rette for god ressursutnyttelse, effektiv logistikk og robuste driftsmodeller.

Når det gjelder økonomi, understreker kommunedirektøren at de foreliggende kostnadsanslagene er grove overslag basert på et tidlig prosjektgrunnlag, og at usikkerheten er betydelig. Med de forutsetningene som er lagt til grunn, er prosjektets foreløpige netto investeringskostnad anslått til om lag 350–400 millioner kroner. Anslaget forutsetter at omsorgsboligene i hovedsak er selvfinansierende, og at foreløpig beregnet merverdiavgiftskompensasjon og Husbanktilskudd trekkes fra brutto investeringsbeløp. I tillegg kan tilskudd til deler av fellesarealene, eventuelle Enova-tilskudd og gunstige finansierungsordninger som følge av prosjektets miljøprofil redusere kommunens økonomiske belastning ytterligere.

Kommunedirektøren har lagt mest vekt på hvilket av de tre alternativene som best legger grunnlaget for framtidens helse- og omsorgstjenester. Alternativ 3 har høyest samlet måloppnåelse, samtidig som kostnadsforskjellen mellom alternativene er relativt begrenset sammenlignet med den samlede investeringskostnaden. Skisseprosjektets hovedoppgave vil være å optimalisere, kvalitetssikre og videreutvikle det valgte konseptet.

Kommunedirektøren vurderer at alternativ 3 er det konseptet som samlet sett best oppfyller kommunestyrets vedtak fra 2024 og de seks vedtatte effektmålene for prosjektet. Konseptet gir like bogrupper, korte avstander, effektive driftslinjer og større mulighet for fleksibel bruk av personell på tvers av avdelinger. Det gir også de beste mulighetene for framtidige tilpasninger dersom behovene endrer seg over tid. De ansattes anbefalinger er grunnlaget for denne vurderingen.

Innen demensomsorgen er alternativ 3 vurdert som den mest framtidsrettede løsningen. Like bogrupper, god oversiktighet, skjermingsmuligheter og hensiktsmessige vandreruter gir bedre tilrettelegging for beboere med demens og kognitiv svikt. Dette samsvarer med vurderingene fra de fagmiljøene som har deltatt i arbeidet. Kommunedirektøren legger betydelig vekt på dette, da de aller fleste pasienter i fremtiden vil ha en grad av demens.

I forbindelse med planleggingen har Kommunedirektøren fått gjort en vurdering av framtidige krav til samfunnssikkerhet og beredskap. Notatet peker på at institusjonen, med 78 beboere hvor mange vil ha behov for bistand ved kriser og evakuering, bør prosjekteres for å kunne opprettholde forsvarlig minimumsdrift ved bortfall av ordinær strøm-, vann-, ekom- og forsyningsinfrastruktur i minst 72 timer. Dette innebærer blant annet behov for robuste nødstrømsløsninger, nødvannsforsyning, tilstrekkelig slokkevann, lagringskapasitet for mat og beredskapsutstyr, samt løsninger for etterforsyning over tid. I tillegg må det gjøres en grundig vurdering av infrastruktur for å sikre ordinær vannforsyning. Notatet anbefaler også at påtenkt parkeringskjeller tilrettelegges slik at arealene raskt kan omdisponeres til midlertidig beskyttelsesområde/dekningsrom ved kriser og eventuelle krigshandlinger. Vurderingene er basert på oppdaterte anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og understreker behovet for at beredskap integreres som en del av prosjektets funksjonskrav og ikke bare som oppfyllelse av ordinære byggeforskrifter. De beskrevne beredskapstiltakene påvirker prosjektets investeringskostnader, men vil samtidig bidra til økt robusthet og redusert sårbarhet for en kritisk kommunal tjeneste. På denne bakgrunn er parkeringskjeller anbefalt i alle tre alternativene.

Samlingen av alle omsorgsboligene i ett nytt bygg vurderes også å være en betydelig styrke. Løsningen gir større mulighet for moderne og universelt utformede boliger, bedre samhandling med hjemmetjenesten og økt fleksibilitet i framtidig tjenesteutøvelse. Alternativ 1 og 2 fordeler omsorgsboligene på to bygg, med ombygging av Sundtunet og i et nybygg. I alternativ 3 er omsorgsboligene samlet i ett nytt bygg, noe som gir moderne leiligheter og mer effektiv drift. Det er videre knyttet en usikkerhet til ombygging av Sundtunet til leiligheter, da disse må tilpasses bygningskroppen, noe som gir utfordringer for å få optimale løsninger. I tillegg er det usikkert hva en kan støte på av utfordringer ved gjøre en så omfattende ombygging av et snart 30 år gammelt bygg, som er utsatt for stor bruksslitasje. Bygget må i praksis stripes helt og det må oppgraderes til TEK17 i forbindelse med ombyggingen. Det er kostnadsberegnet en differanse på om lag 34 millioner kroner mellom totalrenovering og rivning kontra nybygg. I tillegg legger Kommunedirektøren vekt på at denne løsningen på omsorgsboligene frigjør betydelig bebygd areal. Dette er i første omgang tenkt brukt som grøntområde, men kan også være et reserveareal med tanke framtidig utvidelser.

Kommunedirektøren vurderer samtidig at alternativ 3 gir de mest robuste løsningene i et livsløpsperspektiv. Selv om alternativet innebærer et noe høyere investeringsnivå enn de øvrige alternativene (73 millioner kroner i differanse), reduseres risikoen knyttet til eldre bygningsmasse, framtidige vedlikeholdsbehov og tekniske begrensninger. Ny bygningsmasse vil dessuten gi bedre muligheter for energieffektive løsninger og framtidsrettede klima- og miljøtiltak.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at alternativ 3 best oppfyller kommunestyrets vedtak av 31. oktober 2024 og prosjektets seks vedtatte effektmål. Alternativet har høyest måloppnåelse i evalueringsmatrisen, med 96 prosent mot 78 prosent for alternativ 2 og 53 prosent for alternativ 1. Resultatene fra brukermedvirkningsprosessen og vurderingene fra fagmiljøene understøtter dette valget.

Kommunedirektøren anbefaler at alternativ 3 legges til grunn for det videre skisseprosjektet.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at kommunestyret slutter seg til videreføring av alternativ 3 og ber Formannskapet innarbeide en foreløpig investeringsramme i Handlings- og økonomiplanen for 2027–2030 i tråd med kostnadskalkylen for alternativet.

Kommunedirektøren i Nord-Fron
Elin Sofie Fjeldberg