

Markedsdialog - Eiendomsløsninger for Helse og Mestring

Lillestrøm kommune har et av landets høyeste befolkningsvekst i prosent, og har store behov for bygg som kan dekke innbyggernes behov for kommunale helsetjenester de neste 10-15 årene.

I den forbindelse ønsker kommunen å gå i dialog med markedet for å kartlegge løsninger og muligheter. Kommunen ønsker å komme i kontakt med et bredt spekter med potensielle leverandører og er åpen for ulike forslag, men er særlig interessert i utbyggere, eiendomsutviklere og grunneiere.

I det følgende vil kommunen beskrive sine nåværende og fremtidige behov på de aktuelle feltene. Det er ønskelig **at respondentene gjennomgår disse og besvarer markedsdialogen med en redegjørelse på 1 – 3 A4 sider, der respondenten presenterer seg selv og redegjør overordnet for sine mulige løsninger.** Det er også anledning til å melde interesse for videre dialog uten å levere besvarelse.

Etter svarfristens utløp vil kommunen gjennomgå svarene og invitere til videre dialog. Vi planlegger en felleskonferanse med alle interessenter i uke 39 der tematikken gjennomgås, og Husbanken bidrar med innspill og erfaringer. Det kan videre være aktuelt å gjennomføre 1-1 dialog med utvalgte leverandører, befaringer etc.

Det er ønskelig at respondenten oppgir hvorvidt de er interesserte i videre dialog, samt en kontaktperson for videre oppfølging.

Det presiseres at alle respondenter deltar i dialogen på egen regning og risiko. Kommunen forbeholder seg enhver rettighet til å velge eller forkaste foreslåtte løsninger etter eget skjønn.

Skriftlig besvarelse samt eventuelle spørsmål kan sendes til kommunens kontaktpersoner Rebekka Schou de Besche (nide01@lillestrom.kommune.no) og Elise Marifjæren Gundersen (elgu03@lillestrom.kommune.no) innen **fredag 30. august 2024 kl. 12:00.**

Bakgrunn

Befolkningsvekst

Lillestrøm kommune har hatt en sterk befolkningsvekst de siste årene. Kommunens prognoser viser at veksten vil fortsette i årene fremover.

Med den forventede befolkningsveksten, vil det være en økende etterspørsel etter både omsorgsboliger (ulike former, prisklasser og størrelser), institusjonsplasser, aktivitetstilbud/dagsenter, lokaler til hjemmetjenesten samt administrasjon og andre helsetjenester. Kommunen ser derfor behovet for å planlegge og utvikle løsninger som møter de varierte behovene til innbyggerne.

En økning av antall eldre i befolkningen vil medføre at flere får demens, dette fordi forekomsten av demens øker med alderen. Tall fra demenskartet.no viser at antall personer med demenssykdom i vil øke med ca. 90% i perioden 2020 til 2040 i Lillestrøm kommune, og vil øke fra ca. 1404 til nærmere 2681 personer i år 2040.

For å imøtekomme kommunes økende behov, vurderes en helhetlig tilnærming som involverer utbyggere og andre samfunnsaktører.

Planer og strategier

Kommunestyret vedtok den 29. mars 2023 «Behovsplan for helse- og mestringstjeneste 2023-2040». Planen handler om omstilling og kapasitetsbehov, og innebærer vesentlige endringer i hvordan man skal planlegge, omstille og drifte helse- og mestringstjenestene.

I planen er det mye fokus på eldreomsorg, da dette var kommunestyrets hovedbegrunnelse for vedtak om å igangsette slikt planarbeid, og det forventes stor vekst i aldersgruppen 80+ fram mot 2040 og videre. En hovedutfordring er at det vil være færre helsepersonell bak hver person, og fremtidens mangel på personell må kompenseres med ulike tiltak. Det skal derfor jobbes med å omstille tjenester gjennom blant annet implementering av teknologi, styrking av helsefremmende, forebyggende og hjemmebaserte tjenester, og forbedring av oppgavefordeling og samhandling i tjenestene.

Behovsplanens hovedanbefalinger:

- Styrke helsefremmende og forebyggende tjenester
- Sikre en robust hjemmebasert tjeneste, for å håndtere komplekse behov hos flere innbyggere
- Utrede og prosjektere nye institusjonsplasser og omsorgsboliger
- Helsehuskonseptets ulike deler innarbeides – Grunnkomponent, Kompetansehuset, Friskhuset

«Morgendagens tjenester må være vesentlig annerledes enn gårsdagens tjenester»¹

¹ Kilde: Behovsplan for helse- og mestringstjenester 2023-2040, vedtatt 29.03.2023.

Bærekraftig fremtid for innbyggerne

Lillestrøm kommune jobber på mange fronter for å skape en bærekraftig fremtid for innbyggerne. Vi ønsker at nye bygg skal vurderes ut fra både sosiale, økonomiske og klimamessige bærekraftsidealer, og tilføre kvaliteter til hele nabolaget de er en del av. Utformingen av nabolagene må stimulere til sosiale fellesskap, fysisk aktivitet og mobilitet. Lillestrøm må ha et mangfold av boformer slik at hver og en innbygger kan planlegge for fremtiden og finne en bolig for sin livssituasjon og sitt funksjonsnivå. Fremtidens økning i antall eldre tvinger oss til å tenke annerledes om boform og hjelpebehov. Vi ønsker oss attraktive botilbud som gir innbyggerne mer frihet og fleksibilitet, og god tilgang til tjenester og aktivitetstilbud. Folk skal slippe å måtte flytte for å få en tjeneste. Vi ønsker at personer med hjelpebehov så langt som mulig eier egen bolig, og vi yter tjenester der de bor.

Alle boområder bør ha en god miks av ulike typer familier, folk i alle aldre og med ulik bakgrunn. Dette vil kunne bidra til trivsel, tilhørighet og et godt bomiljø. Møteplasser, grøntområder og utearealer er verdifullt i alle boområder, det forenkler nabokontakt og skaper sosialt liv.

Teknologi i helsetjenestene

Helsetjenesten står overfor massive utfordringer knyttet til endringer i befolknings sammensetning (demografi), behov for helsetjenester og tilgang på helsepersonell. Dette tvinger fram et omfattende skifte i måten å gi tjenester på.

For å møte utfordringene har Lillestrøm kommune bygget opp en robust og bærekraftig løsning. Dette arbeidet kaller vi «Teknologiløftet». Hensikten er å øke kvaliteten på tjenesten ved å jobbe forebyggende, for å legge til rette for trygghet, mestring, selvstendighet og aktivitet for innbyggerne. I tillegg er det et mål å effektivisere helsepersonells arbeidshverdag med bedre og effektive verktøy.²

Teknologiløftet skal innarbeides i alle prosjekter og må tenkes inn fra start.

Prosjektet Eiendomsløsninger – Behovsplan Helse og mestring

Med grunnlag i behovsplanen og tilstandsanalyser på flere Helsebygg, har Lillestrøm kommune iverksatt prosjektet «Eiendomsløsninger – Behovsplan Helse og Mestring». Prosjektet skal søke å finne egnede eiendommer til institusjoner, helsehus med legevakt, omsorgsboliger, aktivitetssentre og lokaler til hjemmetjenesten.

Prosjektet skal levere en konseptvalgutredning, hvor konseptene er forskjellige forslag til utbyggingsrekkefølger hvor behov og avhengigheter er ivaretatt.

² https://www.lillestrom.kommune.no/helse-og-omsorg/hjemmetjenester/velferdsteknologi/#ny_losning

Samlede behov i perioden mot 2040

Kommunen har kartlagt de overordnede behovene nedenfor, men vi ønsker at det ses på behovene i et helhetlig perspektiv. Kommunen ønsker å få innspill til nye løsninger og erfaringer som finnes i markedet. Forslagene kan gjerne kombinere løsninger på tvers av behov. Det oppfordres til å se på ulike støtteordningene som f.eks. Husbankens lån til livsløpsboliger.

Kartlagte behov i kommunen

I behovsplanen er det utarbeidet en behovstabell med vedtatte dekningsgrader.

Behovsplan 2023 – 2040: Samlet behov for kapasitetsutvidelser³

	Fram mot 2025	Fram mot 2030	Fram mot 2040	Samlet
Aktivitetstilbud demens – v/økning til 3%	+ 15 plasser	+ 10 nye plasser	+ 20 nye plasser	+45 plasser
Aktivitetstilbud – eldre – v/dagens 3,1%	+ 19 nye plasser	+ 35 nye plasser	+ 46 nye plasser	+ 100 nye plasser
Hjemmesykepleie v/0,17 årsverk pr bruker	+59 årsverk	+ 46 årsverk	+ 63 årsverk	+ 168 årsverk
Hjemmesykepleie v/0,18 årsverk pr bruker	+76 årsverk	+ 49 årsverk	+ 69 årsverk	+ 194 årsverk
Omsorgsboliger v/dagens 5,7 %	+15 boliger	+61 boliger	+84 boliger	+160 boliger
Instit.plasser v/ 12 %	68	+133	+175	+376

Prosjektet for Eiendomsløsninger – Behovsplan Helse og Mestring har på bakgrunn av behovene fra behovsplanen vurdert følgende eiendomsbehov (inkl. erstatningsplasser) frem til 2040:

Lokaler til dagsenter/dagtilbud for hjemmeboende voksne/demens

Det er et behov for 2 nye lokaler (ca. 80 plasser per senter) frem til 2030, og ytterligere 1 nytt lokale til 2040 for dagtilbud for voksne inkludert personer med demens. De ideelle lokalene bør være skjermet og ha tilgjengelige uteområder. Lokalene bør også ha mulighet til å organisere aktiviteter i mindre grupper, for eksempel flere egnede rom med passende fasiliteter for å yte nødvendig helsehjelp. Lokalene skal ligge i nærheten av kollektivt knutepunkt.

Omsorgsboliger

Omsorgsboliger omfatter ulike typer boliger som er tilrettelagt for mennesker med særskilt hjelpe- og tjenestebehov. Lillestrøm kommune har behov for ulike typer omsorgsboliger i årene som kommer. Boligene skal ha universal utforming og være tilrettelagt for demens.

³ Kilde: Behovsplan for helse- og mestringstjenester 2023-2040, vedtatt 29.03.2023.

Omsorgsboliger med bemanningsbase for voksne/demens

Boliger med bemanning benyttes i dag i all hovedsak til personer som har store og sammensatte behov, og som ikke kan håndtere hverdagen hjemme i egen bolig. Mange beboere har behov for heldøgns oppfølging og tilsyn. Det er behov for 205 omsorgsboliger med bemanning for voksne/demens frem til 2040. Hovedparten av disse vil kunne ses på samlet i bokollektiv, hvor flere boenheter ligger samlet. Boligene må kunne tilfredsstille Husbankens krav til investeringstilskudd.

Omsorgsboliger/bemannede boliger til personer med nedsatt funksjonsevne

Det er behov for ca. 4-6 bofellesskap for 8-10 personer frem til 2030, som ligger i området rundt Skjetten, Strømmen og Lillestrøm. Boligene må kunne tilfredsstille Husbankens krav til investeringstilskudd.

Omsorgsboliger til psykisk helse og avhengighet

Det er behov for ca. 20 nye boliger til 2030 fordelt på følgende boligtyper:

- Standard fleksible boliger til overordnet målgruppe psykisk helse – gruppebolig 8-10
- Overgangsboliger - liten gruppebolig/enebolig (4- 6) – bør ligge i nærheten av base
- Gruppebolig for mennesker med alvorlige og langvarige utfordringer innen psykisk helse og/eller rus (4-6)

Boligene må kunne tilfredsstille Husbankens krav til investeringstilskudd.

Omsorg +

Lillestrøm kommunen ønsker å gå i dialog med markedet om mulighet for å bygge omsorg+ boliger etter modell fra Oslo kommune. I Oslo kommune er Omsorg+ definert som boliger for personer over 67 år som stort sett klarer seg selv uten tjenester, men som kan føle at det er utrygt, upraktisk eller ensomt å bo i eget hjem. Omsorg+ består av boliger/omsorgsboliger som er fysisk tilrettelagt for eldre og samlokalisert med aktivitetssenter, kantine og bemannet resepsjon.

Barneboliger/avlastningsboliger

Barne- og avlastningsbolig er et tilbud for barn og unge under 18 år med behov for helse- og omsorgstjenester. Dette kan for eksempel være barn med store funksjonsnedsettelse og sykdom som krever kontinuerlig omsorg og pleie. Kommunen ser behovet for å utvide kapasiteten. Det er behov for en liten bolig/institusjon med plass til 6-7 personer til 2030. Boligene må ha fellesarealer og en personalbase.

Institusjonsplasser (Korttids- og langtidsplasser)

Langtidsplasser (ny institusjon/sykehjem)

Med erstatningsplasser fra eksisterende institusjoner pga. dårlig teknisk tilstand, er det behov for 217 langtidsplasser frem til 2030 og ytterligere 140 plasser frem til 2040. Institusjonen bør ligge sentrumsnært samt ha gode muligheter for parkering.

Helsehus

Foreløpig konsept til Helsehus inneholder 178 plasser, inkl. erstatningsplasser til KAD, korttidsplasser og lindrende, samt 14 plasser ergo og fysioterapi, legevakt og samhandling og responscenter. Helsehuset bør ligge sentrumsnært samt ha gode muligheter for parkering og bør ligge over 1000-års flomgrensen.

Lokaler til hjemmetjenesten

Hjemmetjenesten har behov for plass til 3 nye seksjoner frem til 2030 og ytterligere 3 frem til 2040. Lokalene skal ha plass til 15 personer (25 årsverk) med kontorplasser og diverse fasiliteter. Lokalene kan tenkes hver for seg, samlet eller sammen med andre tjenester/behov. De bør ligge sentrumsnært samt ha gode muligheter for parkering.

Tilvisningsboliger

En tilvisningsavtale gir kommunen rett til å henvise boligsøkere til boligene som er omfattet av avtalen. Boligeier inngår deretter leiekontrakt med den enkelte boligsøker.

Lillestrøm kommune har behov for ca. 200 utleieboliger. Boligbehovsantallet er ikke endelig og vil kunne økes/endres i løpet av de kommende årene. Disse boligene vil Lillestrøm kommune, til enhver tid, ha rett til å tilvise til personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Spesielle brukertilpasninger og brukervedvirkning må påregnes i avtale om bolig/leiligheter med tilvisningsavtale. I hovedsak er alle typer boenheter av interesse.

Dersom boligene skal finansieres i Husbanken må disse prosjekteres iht. Husbankens krav til boligkvalitet og livsløpsstandard.

Boligene skal ha samme kvaliteter som selveierboliger i gode og trygge bomiljøer. Lillestrøm kommune ønsker å tilby boliger som ligger i ulike deler av kommunen med nærhet til offentlig kommunikasjon.

Midlertidig botilbud

Kommunen har et lovpålagt ansvar til å tildele midlertidig botilbud til innbyggere som er akutt bostedsløse. Tilbudet skal være kortvarig og helst ikke overstige tre måneder. Det har vært en økning i antall søknader om midlertidig botilbud de siste årene og det er nå et konstant behov for 20-30 boliger. Kommunen ønsker derfor innspill på hvordan midlertidige botilbud kan organiseres på en tilstrekkelig måte.