


Hafnarfjarðarbær

Samanburður valkosta um staðsetningu hjúkrunarheimilis

A wide landscape photograph showing a deep fjord with a town visible in the distance. The foreground features rolling hills and mountains, with a large blue circular graphic overlay on the left side. The sky is clear and bright.

1. kafli

Um verkefnið

Um verkefnið

Í framhaldi af útboði Hafnarfjarðarbæjar meðal ráðgjafafyrirtækja í júlí 2014 var gerður samningur við Capacent um framkvæmd mats á því hvort hagkvæmara væri að staðsetja hjúkrunarþjónustu við aldraða í Hafnarfirði við Skarðshlíð eða Sólvang. Gerður var samningur um verkefnið í byrjun ágúst og verkefnið unnið í ágúst og september 2014.

Af hálfu Hafnarfjarðarbæjar höfðu þau Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri fjölskylduþjónustu, Kristján Sturluson, sviðsstjóri Stjórnsýslusviðs og Sigurður Haraldsson, sviðsstjóri Umhverfis og framkvæmda umsjón með verkefninu. Af hálfu Capacent hafði Þröstur Sigurðsson umsjón með verkefninu.

Verkefnið var unnið þannig að tekin voru viðtöl við „álitsgjafa“ sem fulltrúar Hafnarfjarðarbæjar bentu á. Meðal álitsgjafanna voru fulltrúar allra stjórnmalaflokka sem sæti eiga í bæjarstjórn, auk fulltrúa annarra hagsmunaaðila, s.s. Félags eldri borgara og Hollvinsamtaka Sólvangs. Auk þeirra álitsgjafa sem fulltrúar Hafnarfjarðarbæjar bentu á átti ráðgjafi fundi með forstjóra Sólvangs, forstjóra og stjórnarformanni Hrafnistu og fulltrúum í skipulagsnefnd Hafnarfjarðarbæjar.

Við vinnslu verkefnisins var óskað eftir ýmsum upplýsingum og urðu fulltrúar bæjarins almennt fljótt og vel við þeim óskum. Upplýsingar um stofnkostnað og rekstrarkostnað voru þó af skornum skammti. Það hafði talsverð áhrif á efnistöð og vinnslu verkefnisins, auk þess

sem það tafði nokkuð úrvinnsluna.

Markmið verkefnisins og ávinningur

Meginmarkmið verkefnisins var að greina áhrif staðsetningar á hjúkrunarheimili í Hafnarfirði á skilvirkni þeirrar þjónustu sem þar skal veita. Við mat á skilvirkni þjónustunnar er almennt leitast við að meta hvernig það fjármagn sem veitt er til þjónustunnar nýtist þeim sem hana þiggja, þ.e. hvernig fá þeir sem hana þurfa besta þjónustu m.t.t. þess sem þeir sem hana greiða leggja til af fjármagni.

Til að leggja mat á það hvernig þjónustan verður skilvirk er nauðsynlegt að fyrir liggja mat á kostnaði við að veita hana með mismunandi hætti. Þar sem kostnaðaráætlanir liggja ekki fyrir er í samantekt þessari leitast við að svara því hvaða staðsetning er líklegust til að leiða til skilvirkastar þjónustu með því að stilla upp kostum og göllum hvors staðar.

Bornir voru saman kostir þess og gallar að staðsetja hjúkrunarheimili annars vegar við Sólvang og hins vegar við Skarðshlíð. Sérstaklega var litið til eftirfarandi þátta, samanber bókun fjölskylduráðs Hafnarfjarðar:

- Áhrif staðsetningar á möguleika til samstarfs ólíkra aðila í öldrunarþjónustu.
- Áhrif á möguleika til að nýta húsnæði núverandi hjúkrunarheimili á Sólvangsreit og mat á kostnaði við breytingar ef við á.
- Áhrif staðsetningar og nýtingar lóða á:

- Rekstrarlega hagkvæmni byggingar, t.d. ef fjöldi hæða er ólíkur.
- Möguleika til að starfsemin byggi á þeirri hugmyndafræði sem unnið hefur verið eftir.
- Stækkunarmöguleika og skal þá tekið tillit til stærðarhagkvæmni í rekstri hjúkrunarheimila.
- Aukins undirbúnings- og hönnunarkostnaðar ef hætt verður við staðsetningu í Skarðshlíð, ásamt mögulegum breytingum á framkvæmdaáætlun. Jafnframt verði metin möguleg áhrif á lánshæfismat sveitarfélagsins.

Í meðfylgjandi samantekt er yfirlit yfir þau álitæfni sem að ofan eru listuð, en einnig var öðrum atriðum stillt upp sem fram komu í viðtölum við álitsgjafana og við skoðun verkefnisins.

Það er von undirritaðs að samantekt þessi nýtist bæjarfulltrúum við ákvarðanatöku á því hvar hagkvæmast er fyrir íbúa bæjarins að uppbygging hjúkrunarheimilis eigi sér stað.

Reykjavík, 6. október 2014.

Þröstur Sigurðsson (thrustur.sigurdsson@capacent.is)

2. kafli

Gagnaöflun



Við upphaf verkefnisins voru eftirfarandi gögn afhent ráðgjöfum:

- Viðmið heilbrigðisráðuneytisins um skipulag hjúkrunarheimila
- Staðfesting bæjarstjóra um móttöku ályktunar félags eldri borgara frá 11. febrúar 2013
- Bókun bæjarráðs 21. febrúar 2013
- Bréf frá Félagi eldri borgara ds. 4. mars 2013
- Bréf frá Sókn lögmansstofu f.h. Sólvalla ds. 10. október 2012, krafa um samning eða skaðabætur.
- Bréf frá Úti og inni arkitektum ds. 26. júní 2014 – krafa um efndir og skaðabætur.
- Bréf frá framkvæmdastjóra Sambands íslenskra sveitarfélaga er varðar aðkomu sambandsins að endurskoðun samninga um byggingu hjúkrunarheimila skv. leiguleið ds. 24. janúar 2014.
- Bréf bæjarstjóra til Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 12. nóvember 2013 varðandi leiguleið.
- Bréf bæjarstjóra til velferðarráðherra vegna verðbóta í leiguleið (ódagsett).
- Bréf sviðstjóra fjölskyldusviðs til velferðarráðherra ds. 11. júlí 2013 vegna verðbóta í leiguleið.
- Bréf bæjarstjóra til velferðarráðherra ds. 25. febrúar 2013 vegna hjúkrunarheimilis á Völlum við Hádegisskarð í Hafnarfirði varðar skipun í verkefnisstjórn o.fl.
- Bréf bæjarstjóra til velferðarráðherra ds. 9. apríl 2013 um beiðni um endurskoðun samnings um leiguleið og stækkun úr 60 í 80 rými.
- Erindisbréf starfshóps vegna hjúkrunarheimilis að Völlum 7 sbr. samþykkt bæjarráðs frá 20. september 2012.
- Erindisbréf verkefnisstjórnar um uppbyggingu hjúkrunarheimilis við Hádegisskarð í Hafnarfirði sbr. samþykkt bæjarráðs frá 21. febrúar 2013.
- Hönnunar- og ráðgjafasamningur hjúkrunarheimilis í Skarðshlíð 1 sem Hafnarfjarðarbær og Úti og inni sf. gerðu þann 20. janúar 2014.
- Kynning á Hjúkrunarheimili í Skarðshlíð frá 2014.
- Fundargerð starfshóps um hjúkrunarheimil við Hádegisskarð frá 20. febrúar 2013, þar sem farið var yfir drög að skýrslu og niðurstöðu starfshópsins ds. 20. febrúar 2013. Samþykkt var með fyrirvara fulltrúa Sjálfstæðisflokks.
- Frumdrög: kynning fyrir FSR 26. nóvember 2013 frá Úti og inni arkitektum.
- Niðurstaða starfshóps vegna hjúkrunarheimilis við Hádegisskarð frá 20. febrúar 2013.
- Ráðgjafasamningur við VSB um verkfræðihönnun fyrir hjúkrunarheimilið Hádegisskarði ds. 27. maí 2014.
- Staða verkefnisins þann 26. júní 2014 – kostnaðar-yfirlit.
- Svar bæjarstjóra til skrifstofustjóra í velferðarráðuneytinu ds. 11. mars 2013, staða málsins reifuð og gerð grein fyrir tímaáætlun.
- Fundargerð um opnun tilboða frá 16. ágúst 2013.
- Tilnefningar í verkefnisstjórn um byggingu og rekstur hjúkrunarheimils við Hádegisskarð ds. 8. mars 2013, sem send var aðilum í verkefnisstjórninni.
- Útboðslýsing, hönnunarforsendur, verktilhögun verkefnisins, húsrýmisáætlun, starfsemi- og rýmislýsingar og tilboðsblað vegna byggingar hjúkrunarheimilis í Skarðshlíð frá maí 2013.
- Samningur Hafnarfjarðarbæjar og félags- og tryggingamálaráðuneytisins um greiðslur ráðuneytisins fyrir hlutdeild í húsnæði fyrir hjúkrunarheimili ds. 3. maí 2010.
- Minnisblað um hugmyndafræðilegar áherslur í rekstri hjúkrunarheimilisins við Hádegisskarð – Eden hugmyndafræðin, ds. 3. júlí 2013.
- Skýrsla R3 um rekstur nýs hjúkrunarheimilis í Val-larhverfi í Hafnarfirði frá 4. september 2013.
- Skýrsla nefndar um uppbyggingu heildrænnar öldrunarþjónustu í Hafnarfirði, frá heilbrigðis- og tryggingaráðuneytinu 2006.
- Tillaga að breyttum deiliskipulagsskilmálum fyrir Velli7, nú Skarðshlíð. Greinargerð og og skipulagsskilmálar. Dagsett 10.06. 2013.

Þá voru tekin viðtöl við fulltrúa bæjarins sem verkefnis-

Gagnaöflun, framhald.

hópurinn valdi. Þeir sem rætt var við voru eftirtaldir:

- Rósa Guðbjartsdóttir, formaður bæjarráðs og oddviti Sjálfstæðisflokksins. Hún mætti á fund ásamt Helgu Ingólfssdóttur, sem var meðlimur í starfshópi vegna hjúkrunarheimilis í Hádegisskarði.
- Guðlaug Kristjánsdóttir, forseti bæjarstjórnar, formaður fjölskylduráðs og oddviti Bjartrar framtíðar.
- Gunnar Axel Axelsson, oddviti Samfylkingarinnar og meðlimur í starfshópi vegna hjúkrunarheimilis í Hádegisskarði.
- Guðrún Ágústa Guðmundsdóttir, oddviti Vinstri Grænna og fyrrverandi bæjarstjóri og meðlimur í starfshópi vegna hjúkrunarheimilis í Hádegisskarði.
- Gylfi Ingvarsson, formaður Öldungaráðs og fyrrverandi fulltrúi í nefnd um uppbyggingu heilbrunnar öldrunarþjónustu í Hafnarfirði.
- Jón Kr. Óskarsson, formaður Félags eldri borgara í Hafnarfirði. Með honum kom Þórdís B. Kristinsdóttir.
- Lovísa Árnadóttir, Hollvinasamtökum Sólvangs. Auk hennar komu þau Guðmundur Fylkisson og Unnur Birna Magnúsdóttir.
- Hilmar Þór Björnsson, arkitekt Stofnuni.

Auk þessa var rætt við:

- Sturlaugur Tómasson, skrifstofustjóri heilbrigðisþjónustu velferðarráðuneytinu.
- Heiður Björnsdóttir, skrifstofu hagsmála og fjárlaga, velferðarráðuneytinu.


- Bryndís Þorvaldsdóttir, skrifstofu heilbrigðisþjónustu, velferðarráðuneytinu.
- Árni Sverrisson, framkvæmdastjóri Sólvangs.
- Pétur Magnússon forstjóri Hrafnistu.
- Guðmundur Hallvarðsson, stjórnarformaður Hrafnistu

Auk ofangreindra aðila átti ráðgjafi fundi með starfsmönnum Hafnarfjarðarbæjar. Þeir eru:

- Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri Fjölskylduþjónustu Hafnarfjarðar.
- Kristján Sturluson, sviðsstjóri Stjórnsýslu Hafnarfjarðarbæjar.
- Sigurður Haraldsson, sviðsstjóri Umhverfis og framkvæmda.
- Þormóður Sveinsson, arkitekt.

Öllum ofangreindum er þökkun aðstoðin við vinnslu þessarar samantektar.





3. kafli

Um samning bæjarins við ríki

Samningur var gerður milli félags- og tryggingaráðuneytisins og Hafnarfjarðarkaupstaðar þann 3. maí 2010.

Samningurinn er enn í gildi, þó framkvæmdir hafi ekki hafist á grundvelli hans.

Heimilið skal vera í Hafnarfirði, ekki er kveðið á um nákvæmari staðsetningu.

Þann 3. maí 2010 var gerður samningur milli félags- og tryggingamálaráðuneytisins og Hafnarfjarðarkaupstaðar um uppbyggingu hjúkrunarheimilis í Hafnarfirði.

Helstu ákvæði samningsins eru:

- “Hafnarfjarðarkaupstaður lætur hanna og byggja húsnæði undir hjúkrunarheimili fyrir aldraða í sveitarfélaginu sem uppfyllir öll skilyrði sem sett eru af hálfu hins opinbera til rekstrar slíks heimilis eins og þau eru við undirritun” samningsins.
- Ráðuneytið mun greiða bænum hlutdeild í húsaleigu vegna húsnæðisins. Í því felst að bærinn leggur út fyrir öllum byggingarkostnaðinum en fær hann endurgreiddan í gegnum húsaleiguna á leigutímanum.
- Bærinn fær lán frá Íbúðalánasjóði fyrir byggingunni og mun eiga húsnæðið. Lánið mun ekki hafa áhrif á skuldahlutfall bæjarins vegna leigusamnings við ríkissjóð.
- Bærinn mun hanna og byggja 60 rýma hjúkrunarheimili og leggja til lóð án kostnaðar fyrir ríkissjóð.
- Forsenda samningsins er að bærinn eigi kost á láni frá Íbúðalánasjóði til framkvæmdanna. Lánið er til 40 ára með kjörum án uppgreiðsluheimildar.
- Ráðuneytið og bærinn skulu gera með sér samning um rekstur heimilisins. Bærinn getur falið þriðja aðila reksturinn, ef ráðuneytið staðfestir það

samkomulag. Ábyrgðin verður þó ekki framseld.

- Framlag bæjarins er a.m.k. 15% skv. 4. mgr. 9. gr. laga nr. 125/1999 og framlag ríkisins/Framkvæmda-sjóðs aldraðra er 85%. Leigugreiðslur ríkisins eru ígildi endurgreiðslu stofnkostnaðar á 40 árum m.v. 4,5% vexti.

Á fundi með fulltrúum ráðuneytisins og netpóst-samskiptum í framhaldi af honum kom fram sveitarfélagið er ekki bundið af einni staðsetningu á hjúkrunarheimilinu umfram aðra. Í svari ráðuneytisins var vísað til greinar 2.1 í samningnum. Þar segir:

“Hafnarfjarðarkaupstaður sér um hönnun og byggingu 60 rýma hjúkrunarheimilis í sveitarfélaginu og leggur til lóð fyrir hjúkrunarheimilið án kostnaðar fyrir ríkissjóð.”

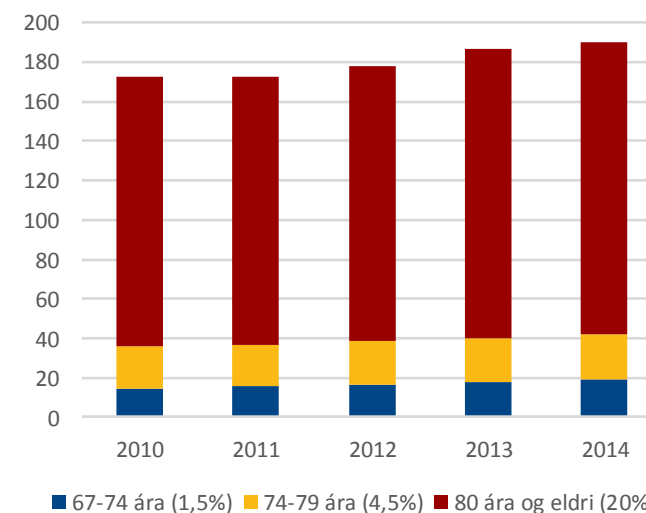
Ráðuneytið áréttar þetta og segir að engar kröfur um staðsetningu aðra en að reiknað sé með því að hún sé í sveitarfélaginu.

Í fylgiskjali 1 eru þrjár kaflar auk inngangs. Fyrst er fjallað um hugmyndafræðina. Þar segir m.a.:

- “Skipulag hjúkrunarheimilis, þ.e. húsnæðið, staðsetning þess umhverfi og skipulag á daglegum rekstri, þarf að taka mið af því að hjúkrunarheimili sé “heimili fólks sem heilsu sinnar vegna er ekki lengur fært um að búa á eigin vegum með viðeigandi stuðningi og þarf á umönnun og hjúkrun að halda.”
- “Í stað stórra stofnana með sjúkrastofum á fjölmönnum hjúkrunardeildum er gert ráð fyrir litlum einingum fyrir 6-10 íbúa sem skiptast annars

vegar í rúmgott einkarými fyrir hvern og einn (ígildi stúdíóíbúðar) og hins vegar í sameiginlegt rými fyrir íbúa og starfsfólk viðkomandi einingar, meðal annars með eldunaraðstöðu borðstofu og dagstofu.”

Hjúkrunarrými sem þörf er á í Hafnarfirði
- sbr. fskj. 1 við samning Hafnarfjarðarbæjar og ráðuneytisins -



Í kafla 2 er fjallað um staðbundnar aðstæður. Þar er fjallað um mat á þörf fyrir fjölda hjúkrunarrýma, mat á þörf fyrir sérstakar heilabilunardeildir og mat á þörf fyrir dagvistarrými og aðra þjónustu. Það er stefna ráðuneytisins að tryggja öldruðum sem þess þurfa, aðgang að hjúkrunarheimili í heimabyggð eða sem næst heima-högum. Síðan er gerð grein fyrir viðmiðum ráðuneytisins

Viðmið ráðuneytisins hafa breyst frá því samningurinn var gerður. Áður var miðað við að 6-10 vistmenn væru á einingu, nú eru þeir 6-12; nú eru 65 fermetra rými á vistmann en áður voru þeir 75.

um fjölda hjúkrunarrýma á hverju svæði.

Þá segir í kaflanum um staðbundnar aðstæður að meta þurfi sérstaklega þörf fyrir heilabilunardeildir og einnig að ráðlegt sé að skoða “hvort æskilegt sé að byggja samhliða aðstöðu fyrir aðra öldrunarþjónustu með hliðsjón af svæðisbundinni þörf og mögulegum samlegðaráhrifum” og er sérstaklega til talin dagvistarrými og þjónustukjarnar fyrir aldraða á svæðinu, sem “gæti þá jafnframt nýst íbúum hjúkrunarheimilisins”.

Í þriðja kafla fylgiskjalsins er fjallað um kröfur til húsnæðis hjúkrunarheimila. Fjallað er um heildarskipulag, innra skipulag og stærðir rýma, ýmsa þjónustu og starfsemi og staðbundnar aðstæður.

Í kaflanum segir m.a. að “til að skapa aðstæður sem mest í líkingu við venjuleg einkaheimili fólks skulu hjúkrunarheimili samsett af litlum einingum sem hver um sig skapar umgjörðina um heimili fólksins sem í henni býr. Í hverri einingu skal gert ráð fyrir 6-10 íbúum og er þá miðað við að minnstu einingarnar séu fyrir heilabílaða.” Í uppfærðu skjali ráðuneytisins frá júní 2014 er gert ráð fyrir því að einingarnar geti verið á bilinu 6-12 manna.

Öll hjúkrunarrými skulu vera einbýli og gert ráð fyrir lokuðu dyragati í öllum hjúkrunarrýmum þannig að hjón eða sambýlisfólk geti búið saman ef bæði þurfa á hjúkrunarvist að halda.

Hvert hjúkrunarrými skal hafa eitt herbergi og baðherbergi. Í hverri 6-10 manna einingu skal vera rúmgóð setustofa, eldunaraðstaða og borðstofa.

Byggja skal hjúkrunarheimilið á einni hæð ef þess er

kostur og við hjúkrunarheimilið skal vera skjólgóður garður sem er aðgengilegur fyrir íbúana til útivistar. Ef byggt er á fleiri hæðum skal útivist tryggð með sameiginlegum svölum fyrir hverja 6-10 manna einingu. Í kafla um innra skipulag og stærðir rýma er ekki sundurliðað hvað hvert rými skuli vera stórt. Það segir hins vegar að gert sé ráð fyrir því að innan 75 fermetra megi koma fyrir einkarými íbúans, sameiginlegu rými íbúa hverrar einingar, stoðrymi og aðstöðu starfsfólks. Í uppfærðu skjali frá júní 2014 segir að innan 65 fermetra megi rúma sömu rými. Þar er hins vegar tekið fram að einkarými íbúans skuli ekki vera minna en 28 fermetrar, nettó að meðtöldu baðherbergi.

Á hjúkrunarheimilum skal vera endurhæfing. Hún getur verið utan stofnunarinnar og í skjalinu “Skipulag hjúkrunarheimila frá nóvember 2008”, sem er fylgiskjal 1 með samningnum segir: “skal hér vakin athygli á því að **rými fyrir slíka aðstöðu er ekki reiknað inn í fyrrnefnd viðmið** um stærð hvers hjúkrunarrýmis. Sama máli gegnir um aðra þjónustu sem unnt er að veita utan stofnunarinnar, svo sem aðstöðu fyrir hárl- og fót snyrtingu. Þetta á einnig við um mögulega skrifstofuaðstöðu fyrir stjórnendur og skrifstofu starfsfólks en meta þarf í hverju tilviki með tilliti til stærðar og rekstrarforms hvort þörf sé fyrir sérstakar skrifstofur yfirstjórnar á heimilinu eða hvort önnur staðsetning eigi við.” Bygging þessara eininga er því á kostnað rekstraraðila (bæjarins í þessu tilviki).

Í uppfærðu skjali frá júní 2014 er ekki gefið val um að hafa endurhæfingu utan heimilisins. Þar segir: “Tryggja skal íbúum hjúkrunarheimilis aðgang að endurhæfingu innan **hjúkrunarheimilis** og skal gert ráð fyrir sérstakri

þjálfunaraðstöðu á hjúkrunarheimilum sem eru með 30 íbúa eða fleiri. Sú þjálfunaraðstaða skal vera **innan viðmiða** um stærð hvers hjúkrunarheimilis.”

Í fylgiskjali 2 með samningnum er fjallað um skilmála samnings milli ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu á hjúkrunarheimilum samkvæmt “leiguleiðinni”. Þar eru forsendur mánaðarlega leigugjaldsins tilgreindar.

Forsendurnar eru:

- Heildarkostnaður á fermetra skal vera á bilinu 340 þ.kr. til 370 þ.kr. og fer það eftir fjölda rýma hver upphæðin er.
- Að íbúðalánasjóður láni 100% fyrir framkvæmdakostnaði.
- Vextir lánsins miðast við útlánsvexti íbúðalánasjóðs án uppgreiðsluálags.
- 1,45% af stofnkostnaði fyrir fasteignagjöldum og tryggingum og 1,5% í viðhald og annan rekstur.

Byggt á þessum forsendum var það niðurstaðan að miðað við 4,5% vexti af lánum íbúðalánasjóðs yrði mánaðarlegt leigugjald 2.430 kr. á fermetra hjúkrunarheimilisbyggingar sem er með 50 íbúðir eða fleiri. Hlutur ráðuneytisins í þessari upphæð er 85% og hlutur sveitarfélagsins 15%. Samkvæmt þessu greiðir ráðuneytið 2.033 kr. á fermetra á mánuði. Stærð byggingarinnar var samkvæmt samningnum 4.500 fermetrar og mánaðarleg leiga samkvæmt þessu $4.500 * 2.066 = 9.297.000$ eða um 111,5 m.kr. á ári. Byggingarkostnaður byggingarinnar er samkvæmt þessu áætlaður um 1.575 m.kr., sem gerir 350 þ.kr. á hvern fermetra.

Skv. samningi er gert ráð fyrir því að bærinn greiði 15% af kostnaði (236 m.kr.) við byggingu hjúkrunarheimilis. Vegna verðlagsbreytinga má gera ráð fyrir því að kostnaðarpáttakan verði nær 30% (542 m.kr.)

Forsendur skv. samningi	Án verðbóta		Með verðbótum		Verðbætt kostnaðaráætlun hönnunarsamnings		Mánaðarlegar greiðslur á fermetra	Án verðbóta	Með verðbótum
	Eldri viðmið (samningur)	Ný viðmið	Eldri viðmið (samningur)	Ný viðmið					
Stærð á hvern íbúa	75	65	75	65	75	65	Heildarframlag ríkissjóðs	2.066	2.467
Fjöldi íbúa	60	60	60	60	60	60	Heildarframlag bæjarsjóðs	365	435
Heildarfjöldi fermetra	4.500	3.900	4.500	3.900	4.500	3.900	Samtals greiðsla per mánuð	2.430	2.902
Samningstími	40	40	40	40	40	40			
Vaxtaviðmið ráðuneytisins	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	Hluti ríkis: viðhald og annar rekstur	731	873
Byggingarkostnaður, viðmið ráðuneytis	1.575 m.kr.	1.365 m.kr.	1.881 m.kr.	1.630 m.kr.	1.325 m.kr.	1.148 m.kr.	Hluti bæjar: viðhald og annar rekstur	129	154
Hlutur bæjarins í byggingarkostnaði	236 m.kr.	205 m.kr.	282 m.kr.	245 m.kr.	199 m.kr.	172 m.kr.	Samtals, rekstrarkostnaður	860	1.028
Hlutur ríkissjóðs í byggingarkostnaði	1.339 m.kr.	1.160 m.kr.	1.599 m.kr.	1.386 m.kr.	1.126 m.kr.	976 m.kr.			
Byggingarkostnaður á hvern fermetra	350.000	350.000	417.988	417.988	294.398	294.398	Hluti ríkis: stofnkostnaður byggingar	1.335	1.594
Viðhalds- og umsýslukostnaður	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	Hluti bæjar: stofnkostnaður byggingar	236	281
Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	1,45%	Samtals, stofnkostnaður byggingar	1.570	1.876

Hafa verður í huga að samningurinn var gerður þann 3. maí árið 2010. Frá þeim tíma hefur vísitala byggingarkostnaðar hækkað um 20%. Að öðru jöfnu hefði mátt gera ráð fyrir því að samningsfjárhæðir tækju breytingum samkvæmt verðlagsbreytingum, en svo er ekki ef marka má svar ráðuneytisins við fyrirspurn ráðgjafa Capacent frá 5. september sl. Svar ráðuneytisins er að leiguverðið sé ekki bundið vísitölu maí mánaðar 2010. Mánaðarlegt leigugjald ríkissjóðs sé verðbætt miðað við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar frá og með afhendingardegi hjúkrunarheimilisins. Samningsfjárhæðin hefur því rýrnað um þessi 20% frá því samningurinn var undirritaður.

Hér getur munað verulegum fjárhæðum. Þetta má sjá í töflunni hér að ofan. Framlag ríkissjóðs verður um 306 m.kr. lægra en ef þau væru verðtryggð. Þessi kostnaður leggst að óbreyttu á sveitarfélagið.

Töflurnar tvær hér fyrir ofan sýna þær forsendur sem samn-

ingur ráðuneytisins og bæjarins frá maí 2010 kveður á um.

Í samningnum er gert ráð fyrir því að stærð heimilisins verði 75 fermetrar á hvern íbúa. Þar sem gert er ráð fyrir því að á heimilinu geti verið 60 íbúar verður heildarstærð fasteignarinnar 4.500 fermetrar. Byggingin myndi hins vegar minnka í 3.900 fermetra ef miðað verður við þau viðmið ráðuneytisins sem nú eru í gildi.


Samningurinn gerir ráð fyrir því að heildarbyggingarkostnaður verði 1.575 m.kr., þar af mun hlutur sveitarfélagsins vera 236 m.kr. Kostnaðurinn myndi lækka í 1.365 m.kr. og kostnaðarpátttaka bæjarins myndi lækka um rúmlega 30 m.kr. ef fasteignin væri byggð samkvæmt nýjum viðmiðum.

Samningurinn gerði ráð fyrir því að byggingarkostnaður væri um 350.000 kr. á hvern fermetra. Miðað við það hefði kostnaðarpátttaka bæjarins verið um 236 m.kr. eins og áður sagði. Ef byggingarkostnaður hefur hækkað í samræmi við

breytingar á byggingarvísitölu frá samningsdegi til október 2014 og sú hækkun fæst ekki á framlag frá ríkissjóði mun framlag bæjarins hækka úr 236 m.kr. í 542 m.kr. sem samsvarar um 130% hækkun á kostnaðarpátttöku sveitarfélagsins.

Í hönnunar- og ráðgjafasamningi, sem gerður var milli Hafnarfjarðarbæjar og Úti og inni sf. þann 20. janúar 2014 er gert ráð fyrir að byggingarkostnaðurinn verði umtalsvert lægri eða 294.398 kr. á fermetra, á verðlagi í október. Það er umtalsvert lægra en samningurinn gerir ráð fyrir.

Það er því afar mikilvægt fyrir bæjarsjóð Hafnarfjarðar að yfirfara allar kostnaðaráætlanir og að ná fram endurskoðun á samningsforsendum fyrirliggjandi samnings og draga þannig úr þeirri óvissu sem ríkir að óbreyttu um kostnaðarpátttöku sveitarfélagsins í stofnkostnaði hjúkrunarheimilisins.



4. kafli

Samanburður helstu atriða

Skarðshlið

Sólvangur

Hugmyndafræði

Í *Skipulag hjúkrunarheimils*, þar sem ráðuneytið tilgreinir lágmarksviðmið um byggingu og starfsemi hjúkrunarheimila og hjúkrunarrýma, er kröfum ráðuneytisins lýst til þeirrar hugmyndafræði sem unnið skuli eftir á hjúkrunarheimilum.

Nefnd Hafnarfjarðarbæjar sem skilaði skýrslu um uppbyggingu heilðrænnar öldrunarþjónustu komst að þeirri niðurstöðu að laga bæri þjónustu nýs hjúkrunarheimilis að hugmyndafræði sem kölluð hefur verið Eden hugmyndafræðin. Í þeirri hugmyndafræði er unnið að því að bæta líðan íbúa hjúkrunarheimila, en helstu ástæður vanlíðunar þeirra hafa samkvæmt rannsóknum höfundar hennar (William Thomas) verið einmanaleiki, vanmáttarkennd og leiði („plágurnar þrjár“). Bent er á það að til að auka vellíðan íbúanna þurfi þeir að hafa hlutverk, að veita umhyggju og geta gert gagn. Þrjár hjálparhellur Eden eru börn, dýr og blóm. Þannig er hvatt til heimsókn barna og heimsóknir leikskólabarna skipulagðar. Að annast dýr og blóm gefur íbúum tilgang og þau þurfa umhyggju. Íbúarnir eru því hvattir til að annast dýr og blóm.

Í rannsókn sem gerð var í Danmörku á þremur hjúkrunarheimilum sem starfa eftir Eden hugmyndafræðinni kom fram að það sem íbúarnir voru ánægðastir með voru heimsóknir barnanna, máltíðirnar, hátíðir, skemmtanir og dagleg iðja. (Sjá nánar MS lokaverkefni við viðskiptadeild Háskólans á Bifröst, eftir Helgu Guðrúnar Erlingsdóttur, *Maður þarf eiginlega að hugsa upp á nýtt—upplifun og viðhorf sjúkraliða á Edenhjúkrunarheimili*, frá hausti 2011.)

Uppbygging nýs hjúkrunarheimilis gefur tækifæri til að laga starfsemina að þeirri hugmyndafræði sem vinna skal eftir. Gott landrými og nálægð við náttúru gefur auk þess tækifæri til að byggja upp faglegt starf í samræmi við hugmyndafræðina. Það er til að mynda auðvelt að koma fyrir hjúkrunarheimili á einni hæð á svæðinu.

Staðsetning heimilisins fjarri miðbæ gerir það hins vegar afskekkt og er líklegt til þess að draga úr heimsóknum aðstandenda, að minnsta kosti þangað til hverfið byggist upp að fullu.

Í núverandi mynd uppfyllir starfsemi Sólvangs ekki kröfur ráðuneytisins um hugmyndafræði og talsverðar breytingar þarf til, ef vinna á eftir Eden hugmyndafræðinni. Breyta þarf innviðum starfseminnar, hvort heldur um er að ræða ásýnd og daglegt starf eða skipulag húsnæðisins. Þetta kallar á nýtt skipulag í starfseminni, þjálfun starfsfólks og umbyltingu á húsnæði.

Ekki verður hægt að byggja hjúkrunarheimilið á einni hæð svo sem æskilegt er talið í viðmiðunum ráðuneytisins um byggingu og starfsemi hjúkrunarheimila.

Nálægð við leik- og grunnskóla skapar tækifæri til að samtvinna starf skólanna saman við starfsemi hjúkrunarheimilisins, en svo sem fram kemur hér að ofan eru börn ein af hjálparhellum Eden hugmyndafræðinnar.

Samanburður einstakra þátta, framhald.

Skarðshlíð

Sólvangur

Stofnkostnaður samkvæmt núgildandi samningi er um 1.575 m.kr. Þessi kostnaður er um 228 m.kr. hærri en gera má ráð fyrir að yrði ef byggt væri hús á nokkrum hæðum (sjá nánar í umfjöllun um fjölda hæða). Við val á staðsetningu, ætti þó að líta framhjá því hvernig byggingin er hönnuð, nema staðsetningin hafi afgerandi áhrif á það hvernig byggingin getur verið. Það er vel hægt að byggja 3ja til 4ra hæða hús í Skarðshlíð, þrátt fyrir að núverandi teikning geri ráð fyrir því að byggt verði á einni hæð.

Stofnkostnaður

Kostur við uppbyggingu í Skarðshlíð er að m.a. að ekki verður truflun á starfseminni á meðan á byggingu heimilisins stendur.

Þá kom fram í viðtölum við álitsgjafa að ekki væri nauðsynlegt að öll þjónusta væri á staðnum. Íbúar gætu sótt hana út fyrir heimilið og eins gætu þjónustuaðilar komið á staðinn og veitt þjónustuna þegar á henni væri þörf. Það eykur hins vegar rekstrarkostnað og ráðuneytið bendir á að ráðlegt sé að skoða „hvort æskilegt sé að byggja samhliða aðstöðu fyrir aðra öldrunarþjónustu með hliðsjón af svæðisbundinni þörf og mögulegum samlegðaráhrifum“. Það er því hætt við að stofnkostnaður muni aukast til lengri tíma lítið.

Rekstrarkostnaður

Gera má ráð fyrir því að rekstrarkostnaður nýrrar byggingar geti verið minni en þeirrar eldri. Móti þessu vegur fjarlægð frá annarri þjónustu bæjarins, sem er líkleg til að valda auknum kostnaði s.s. vegna aksturs og samhæfingar.

Samstarf við ólíka aðila í öldrunarþjónustu

Skarðshlíð er staðsett fjarri miðju Hafnarfjarðar eins og hún er í dag. Sú miðja mun færast með aukinni uppbyggingu á Völlunum. Líklegt er að það taki nokkurn tíma að mynda kjarna eldri borgara þannig að það verði þörf fyrir aukna öldrunarþjónustu í nálægð við Skarðshlíð. Þá er óvíst hvenær byggð verður heilsugæslustöð á svæðinu. Skipulagsmál og almenn uppbygging á höfuðborgarsvæðinu geta haft hér mikil áhrif.

Ekki er hægt að byggja hús á einni hæð við Sólvang en í viðmiðunum ráðuneytisins er það talið æskilegt (ekki skilyrði) og styðja við þá hugmyndafræði sem vinna skal eftir. Flest þeirra heimila sem nýlega hafa verið byggð eru þó á fleiri en einni hæð.

Kostnaður við breytingar getur verið mikill, en á móti kemur að líklega má spara fermetra með því að nýta hluta af gömlu byggingunni. Þá Rask fyrir núverandi starfsemi.

Í viðtölum við álitsgjafa kom fram að ekki þyrfti að byggja upp sjúkráþjálfun, iðjuþjálfun, vinnustofur, þvottahús, mótuneyti, borðsal, hár – og fót snyrtingu eða dagvistun ef byggt verður við Sólvang.

Gera má ráð fyrir því að rekstrarkostnaður vegna samnýtingar þjónustupátta sem staðsettir verða í eldri byggingu verði lægri en við Skarðshlíð. Á hinn bóginn má gera ráð fyrir því að ný bygging geti verið hagkvæmari í rekstri.

Sólvangur er í miðju Hafnarfjarðar eins og hún er í dag, a.m.k. eins og íbúar skynja hana í nálægð við aðdráttaraflið bæjarins. Öldrunarþjónusta á vegum bæjarins er í nærumhverfi Sólvangs. Þá má gera ráð fyrir því að nýta megi núverandi byggingu sem þjónustukjarna fyrir eldri borgara og íbúa hjúkrunarheimilisins. Það má því gera ráð fyrir því að ná megi fram aukinni hagkvæmni í rekstri með uppbyggingu við Sólvang.

Heilsugæslustöð er staðsett við Sólvang. Þrátt fyrir að fyrirhugað sé að byggja upp heilsugæslustöð við Skarðshlíð, er ekki útséð um það hvenær það verður.

Samanburður einstakra þátta, framhald.

Skarðshlíð

Sólvangur

Rekstrarhagkvæmni ef fjöldi hæða er ólíkur

Bygging á einni hæð svipar til byggingar raðhúss og ef miðað er við byggingarkostnað fyrir raðhús annars vegar og fjölbýlishús á 4-5 hæðum hins vegar skv. byggingarlykli Hannarrs er byggingarkostnaður raðhússins um 228 m.kr. hærri. Sú upphæð er núvirði þess að rekstrarkostnaður þess að reka heimili á mörgum hæðum í stað einnar hæðar geti verið um 12 m.kr. hærri á ári í 40 ár, m.v. 4,5% vexti. Líklegt er að byggingarkostnaður hjúkrunarheimila sé hærri en kostnaður skv. byggingarlykli Hannarrs, en gera má ráð fyrir því að mismunur raðhúss og fjölbýlishúsa sé sambærilegur.

	Fjölbýlishús		
	Raðhús	með lyftu	Mismunur
Byggingarkostnaður skv. Hannarr	1.420 m.kr.	1.192 m.kr.	228 m.kr.
Hærri árlegur rekstrarkostnaður í 40 ár			12 m.kr.

Ráðgjafa Capacent bárust ekki gögn sem sýndu fram á það að rekstrarkostnaður heimila sem rekin væru á mörgum hæðum væri hærri en þeirra sem rekin eru á einni hæð. Það er því ekki hægt að fullyrða að rekstrarkostnaður sé hærri í hærri eða lægri byggingum. Það að flest heimili eru byggð á fleiri en einni hæð bendir þó til þess að rekstraraðilar þeirra telji sér betur borgið með hærri byggingu. Flestir álitsgjafar voru einnig þeirrar skoðunar að hugmyndafræðin myndi ekki líða fyrir það þó byggt væri á fleiri en einni hæð. Það var m.a. bent á að margir íbúar hjúkrunarheimila myndu frekar vilja búa á efri hæðum, þ.e. ekki á jarðhæð. Á hinn bóginn var bent á að íbúar hafa almennt ánægju af því að "skreppa" út í garð sem er auðveldara ef byggt er á einni hæð. Auk þess var bent á að hæðir mynda „múra“ og samskipti íbúa á sitthvorri hæðinni yrði líklega minni en milli hinna sem eru á sömu hæð.

Stærðarhagkvæmni

Til að byrja með verður hagkvæmni stærðar minni við Skarðshlíð heldur en við Sólvang, þar sem ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu heildstærðrar öldrunarþjónustu við Skarðshlíð við upphaf starfseminnar. Gera má ráð fyrir því að uppbygging þjónustunnar mótist af þeirri uppbyggingu sem mun eiga sér stað í nágrenni heimilisins. Verði þar byggt fyrir aldraða má gera ráð fyrir því að hagkvæmni stærðar aukist. (Sjá einnig umfjöllun um Stækkunarmöguleika hér í næsta lið.)

Hagkvæmni stærðar við Sólvang felst í samnýtingu annarra þátta öldrunarþjónustu sem byggð hefur verið upp á Sólvangssvæðinu og meiri nálægð við aðra þjónustu en gert er ráð fyrir við Skarðshlíð.

Stækkunarmöguleikar

Skarðshlíð er óbyggt svæði og möguleikar því miklir til stækkunar og þar með aukinnar stærðarhagkvæmni til lengri tíma. Á hinn bóginn er útlit fyrir að nokkur bið geti orðið á uppbyggingu á svæðinu með tilheyrandi óhagkvæmni þann tíma.

Byggingarreiturinn er á mjög takmörkuðu landi og skiptar skoðanir eru um hversu byggilegur reiturinn er. Ólíklegt er að hægt verði að stækka hjúkrunarheimilið verulega á svæðinu umfram þær 60 íbúðir sem samið hefur verið um. Þó hefur verið bent á möguleika á að byggja ofan á heilsugæslustöðina.

Samanburður einstakra þátta, framhald.

Skarðshlíð

Aukinn undirbúningskostnaður ef hætt er við Skarðshlíð

Samkvæmt upplýsingum frá Fasteignafélagi Hafnarfjarðar hefur verið gerður samningur við VSB verkfræðistofu upp á 18,6 m.kr. og ÚTI-INNI fyrir 29,3 m.kr., alls 47,9 m.kr.

Nú þegar hefur verið lagt í nokkurn kostnað við hönnun á byggingunni í Skarðshlíð. Við samanburð á kostum verður að bera saman allan kostnað sem leggja þarf í á þeim tíma sem málið er til skoðunar og þangað til þjónustan hefur verið byggð upp. Kostnaður sem lagt hefur verið í fram að þeim tíma kemur þá til lækkunar á þeim kostnaði.

Sólvangur

Ljóst er að leggja þarf í þann kostnað sem þegar hefur verið samið um vegna Skarðshlíðar. Því þurfa væntingar um lægri rekstrarkostnað og/eða stofnkostnað að standa til þess að sparnaður við að byggja upp við Sólvang nemi hærri upphæð en sem þessum kostnaði nemur.


Líkleg áhrif á lánsþæfiseinkunn

Það liggja ekki fyrir greinargóðar upplýsingar um uppbyggingarkostnað við Sólvang eða hvort og þá hvernig nýta megi bygginguna til stuðnings við hjúkrunarheimili sem byggt væri upp á staðnum. Það er því erfitt að fullyrða um hvor kosturinn muni hafa jákvæðari/neikvæðari áhrif á lánsþæfiseinkunn bæjarins. Gera má ráð fyrir því að auk þess sem verri rekstrarafkoma og aukin skuldsetning hefur neikvæð áhrif, muni óvissa og aukin áhætta í rekstrinum einnig hafa neikvæð áhrif. Rekstur hjúkrunarheimila er almennt ekki til þess fallinn að styrkja afkomu þeirra sveitarfélaga sem tekið hafa hann að sér. Vilji bæjaryfirvöld bæta lánsþæfiseinkunn ættu þau því að leita kosta sem draga úr óvissu að öðru jöfnu.

Miðað við þær upplýsingar sem þó liggja fyrir er líklegt að rekstrar- og stofnkostnaður verði lægri á Sólvangsreit, sbr. fyrri umfjöllun.

Samanburður einstakra þátta, framhald.

	Skarðshlíð	Sólvangur
Atvinnumál/skipulag	<p>Álitsgjafar bentu á að uppbygging í Skarðshlíð hefði jákvæð áhrif á uppbyggingu á Völlunum því fjölmennur vinnustaður á svæðinu auki fjölbreytni í atvinnu nálægt heimilum og jafnar umferð til og frá svæðisins.</p> <p>Algengast er þegar ný svæði eru byggð upp að þangað flytjist ungt fólk, en uppbygging þjónustu við aldraða á svæðinu mun hafa áhrif til þess að jafna aldursdreifingu á svæðinu.</p> <p>Í viðtölum kom fram sú skoðun að æskilegt væri að dreifa þjónustunni um bæinn á Skarðshlíð, Hrafnistu og Sólvang. Því ætti að byrja uppbyggingu við Skarðshlíð sem fyrst. Almennu voru álitsgjafar sammála þessu en skiptar skoðanir voru um hvort tímabært væri að hefja</p>	<p>Uppbygging á Sólvangi miðar að því að færa sem mesta þjónustu á sama svæðið í bænum. Það hefur þó ekki bara kosti í för með sér. Það eykur umferðarþunga á svæðið þó það dregur um leið úr lengd ferða. Þá var á það bent að það að heimilið væri í alfaraleið gerði það að verkum að líkur á heimsóknnum aðstandenda væru meiri en ef heimilið væri staðsett fjarri miðju.</p> <p>Bygging hjúkrunarheimilis á Sólvangsreitnum kemur í veg fyrir að hægt verði að byggja fleiri þjónustuíbúðir í nágrenni við þá þjónustumiðstöð sem fyrirhugað er að verði staðsett á svæðinu.</p>
Flækjustig	<p>Samþykkt ráðuneytisins hefur fengist fyrir uppbyggingu við Skarðshlíð og landið virðist henta vel til uppbyggingar.</p>	<p>Óvissa hefur ríkt um eignarhaldið á Sólvangi, þ.e. hvort það er alfarið í eigu bæjarins, að 85% eða 60%. Hvort heldur byggt verður hjúkrunarheimili eða önnur aðstaða fyrir aldraða á staðnum þarf að komast að samkomulagi við ríkissjóð um ráðstöfunina.</p> <p>Álitsgjafar bentu á að ef byggt verður á Sólvangsreitnum þá mun það líklega vera gert í óþökk hraunavina í bænum og hætt við neikvæðum viðbrögðum við framkvæmdinni.</p> <p>Skiptar skoðanir eru um hversu gott byggingarlandið er til framkvæmda.</p>
Hvað verður um húsnæðið/svæðið ef ekki verður af uppbyggingu	<p>Ólíklegt er að svæðið verði látið bíða óhreyft uns þörf verður á að byggja fleiri hjúkrunarrými í bænum, því er óvíst hvort byggð verður aðstaða fyrir aldraða á svæðinu verði fyrst byggt upp annars staðar.</p> <p>Fram kom sú skoðun að ef ekki yrði af uppbyggingu heimilisins væri rétt að fresta allri uppbyggingu á svæðinu og vinna frekar í lausum svæðum nær miðbænum. Með því mætti spara kostnað við uppbyggingu innviða s.s. skólabygginga, leikskóla, samgöngur o.fl.</p>	<p>Verði byggt upp í Skarðshlíð mætti nýta Sólvang til að hýsa þjónustumiðstöð við aldraða. Þar mætti koma fyrir aðstöðu til hvíldarinnlagna, dagþjónustu við heilabilaða.</p> <p>Gert er ráð fyrir því að hvort sem uppbygging verður á Sólvangssvæðinu eða ekki, verði þjónustumiðstöð fyrir aldraða staðsett á Sólvangsreitnum.</p>
Samgöngur	<p>Skarðshlíð er í jaðri bæjarins, sem eykur kostnað við almennings-samgöngur ef þjóða á sambærilega þjónustu og annars staðar í bænum.</p>	<p>Sólvangur er í alfararleið, sem eykur líkur á heimsóknnum aðstandenda.</p>



5. kafli

Samantekt og niðurstöður

Niðurstaða

Ráðgjafi Capacent átti fundi með bæjarfulltrúum allra kjörinna stjórnarálflokka, sem og fulltrúum hagsmunahópa og öðrum álitsgjöfum. Það var samdóma álit allra þessara aðila að ef litið væri til lengri tíma væri Skarðshlíð álitlegur kostur til uppbyggingar hjúkrunarheimilis og annarrar öldrunarþjónustu. Þá var það niðurstaða nefndar um uppbyggingu heildrænnar öldrunarþjónustu í Hafnarfirði sem skilaði af sér í febrúar árið 2006 að rétt væri að byggja upp hjúkrunarheimili við Skarðshlíð.

Margir þeirra álitsgjafa sem ráðgjafi Capacent átti fund með höfðu hins vegar áhyggjur af því að önnur uppbygging á Völlunum myndi tefjast og ekki væri tímabært að byggja þar hjúkrunarheimili að svo stöddu. Bent var á að ná mætti fram hagkvæmni með því að nýta núverandi húsnæði við Sólvang, með því mætti spara allt að 1.200 fermetra. Töldu þeir að ekki væri fullkannað hvort breyta mætti Sólvangshúsinu, þannig að það nýttist sem hluti nýju hjúkrunarheimili. Bent var á að fella mætti flesta milliveggi og endurhanna bygginguna

nánast frá grunni. Kostnaðaráætlun fyrir slíkar breytingar liggur þó ekki fyrir. Það er mikilvægt áður en lengra er haldið að gera slíkar áætlanir þannig að mögulegt verði að bera saman með meiri vissu þá kosti sem í boði eru.

Í töflunni hér fyrir neðan er gerð tilraun til að gefa einkunn þeim þáttum sem skoðaðir voru í samanburðarkafli hér að framan. Taflan er þrískipt og sýnir fjórar sviðsmyndir. Í fyrsta lagi er *almennt mat*. Þar er hver liður metinn eftir því hvort hann hefur jákvæð eða neikvæð áhrif, hvort styrkleikar eru meiri eða minni en veikleikarnir. Horft er til lengri og skemmri tíma. Því það sem er veikleiki í dag getur verið styrkleiki þegar til lengri tíma er litið. Þannig má segja að ef hjúkrunarheimilið verður byggt upp við Skarðshlíð þá verði fjarlægð frá annarri öldrunarþjónustu veikleiki þegar litið er til skemmri tíma. Ef horft er til þeirrar uppbyggingar sem líklega mun eiga sér stað þegar horft er til lengri tíma, verður það hins vegar styrkleiki. Í þessum tilfellum væri almenna matið „-/+“.

Samanburðartafla	Almennt mat		Einkunn		Sviðsmynd 1			Sviðsmynd 2			Sviðsmynd 3			Sviðsmynd 4		
	Skarðshlíð	Sólvangur	Skarðshlíð	Sólvangur	Vegin einkunn			Vegin einkunn			Vegin einkunn			Vegin einkunn		
					Vægi	Skarðshlíð	Sólvangur	Vægi	Skarðshlíð	Sólvangur	Vægi	Skarðshlíð	Sólvangur	Vægi	Skarðshlíð	Sólvangur
Hugmyndafræðin	+	+/-	2	0	15,0%	0,30	0,00	20,0%	0,40	0,00	15,0%	0,30	0,00	12,5%	0,25	0,00
Stofnkostnaður	-/+	+	0	2	10,0%	0,00	0,20	10,0%	0,00	0,20	15,0%	0,00	0,30	12,5%	0,00	0,25
Rekstrarkostnaður	-/+	+	0	2	25,0%	0,00	0,50	20,0%	0,00	0,40	15,0%	0,00	0,30	12,5%	0,00	0,25
Samstarf við aðra öldrunarþjónustu	-/+	+	0	2	10,0%	0,00	0,20	10,0%	0,00	0,20	15,0%	0,00	0,30	12,5%	0,00	0,25
Hæðir	+	-	2	-2	2,5%	0,05	-0,05	2,5%	0,05	-0,05	2,5%	0,05	-0,05	2,5%	0,05	-0,05
Stærðarhagkvæmni	-/+	+/-	0	0	10,0%	0,00	0,00	10,0%	0,00	0,00	10,0%	0,00	0,00	12,5%	0,00	0,00
Stækkunarmöguleikar	+	-	2	-2	10,0%	0,20	-0,20	10,0%	0,20	-0,20	10,0%	0,20	-0,20	12,5%	0,25	-0,25
Undirbúningskostnaður	+	-	2	-2	2,5%	0,05	-0,05	2,5%	0,05	-0,05	2,5%	0,05	-0,05	2,5%	0,05	-0,05
Áhrif á lánshæfiseinkunn	-	+	-2	2	5,0%	-0,10	0,10	5,0%	-0,10	0,10	5,0%	-0,10	0,10	10,0%	-0,20	0,20
Atvinnumál/skipulag	+	+/-	2	0	2,5%	0,05	0,00	2,5%	0,05	0,00	2,5%	0,05	0,00	2,5%	0,05	0,00
Flækjustig	+	-	2	-2	2,5%	0,05	-0,05	2,5%	0,05	-0,05	2,5%	0,05	-0,05	2,5%	0,05	-0,05
Nýting svæðis	0	+/-	0	0	2,5%	0,00	0,00	2,5%	0,00	0,00	2,5%	0,00	0,00	2,5%	0,00	0,00
Samgöngur	-	+	-2	2	2,5%	-0,05	0,05	2,5%	-0,05	0,05	2,5%	-0,05	0,05	2,5%	-0,05	0,05
Niðurstöður			8	2	100%	0,55	0,70	100%	0,65	0,60	100%	0,55	0,70	100%	0,45	0,60

Skýringar:

0 : Engin sérstök áhrif sjáanleg
 -/+ : til skemmri tíma er um veikleika að ræða en það jafnar sig til lengri tíma og verður (getur orðið) styrkleiki
 +/- : til staðar er styrkleiki, en veikleiki vegur hann upp
 + : styrkleikar eru meiri en veikleikar
 - : veikleikar eru meiri en styrkleikar

Tölugildi

0
 0
 0
 2
 -2

Niðurstaða, framhald.

Í þeim tilvikum að matsþáttur hefur bæði styrkleika og veikleika er almenna matið „+/-“. Það gildir t.d. um Sólvang þegar litið er til hugmyndafræðinnar. Þar er það matið til styrkleika að vera nálægt leik- og grunnskóla en núverandi skipulag og óhentug bygging talið vera veikleiki.

Aðrir þættir í *almenna matinu* skýra sig sjálfir.

Undir yfirskriftinni *einkunn* er almenna matinu breytt í tölustafi. Þar fá allar einkunnir tölugildið „0“ nema „+“ sem fær „2“ og „-“ er jafngilt „-2“. Hér er vægi allra áhrifaþátta jafnt og niðurstaðan að Skarðshlíð telst betri kostur en Sólvangur.

Undir þriðju mælingunni, *vegin einkunn*, snýst niðurstaðan við þegar við lítum til sviðsmyndar 1. Hér hefur einstökum áhrifaþáttum verið gefið misjafnt vægi og mest vægi fá rekstrarkostnaður (25%) og hugmyndafræði (15%). Aðrir þættir fá minna vægi, allt frá 2,5% og upp í 10%. Mat á vægi tekur mið af fjárhagsstöðu bæjarins og áherslu á breytta hugmyndafræði í rekstri hjúkrunarheimila. Samkvæmt veginni einkunn er Sólvangur hagkvæmari kostur en Skarðshlíð.

Í næstu dálkum eru settar upp þrjár sviðsmyndir til viðbótar. Þar hefur vægi einstakra matsþátta verið breytt. Í sviðsmynd 2 er væginu breytt þannig að hugmyndafræðin og rekstrarkostnaður fá jafnt vægi, en aðrir þættir eru óbreyttir frá sviðsmynd 1. Í sviðsmynd 3 eru hugmyndafræðin, stofnkostnaður, rekstrarkostnaður og samstarf við aðra öldrunarþjónustu lögð að jöfnu með 15% vægi hver matsþáttur og aðrir þættir óbreyttir frá sviðsmynd 1. Sviðsmynd 4 sýnir svo jafnt 12,5% vægi fyrir hugmyndafræði, stofnkostnað, rekstrarkostnað, samstarf við aðra öldrunarþjónustu, stærðarhagkvæmni og stækkunar-möguleikar og áhrif á lánshæfiseinkunn hefur 10% vægi, en aðrir þættir eru óbreyttir.

Af þessu má ráða að það ræðst af vægi þeirra matsþátta sem hér hefur verið stillt upp hvaða kostur er álitlegastur fyrir Hafnarfjarðarbæ.

Það var ekki hluti af verkefni Capacent að skoða fleiri kosti en Skarðshlíð og Sólvang. Það verður hins vegar illa skilið við þetta verkefni án þess að ræða mögulegt samstarf við Hrafnistu í Hafnarfirði. Forsvarsmenn Hrafnistu hafa unnið að því að efla starfsemi samtakanna í bænum og sóst eftir samstarfi við bæinn um slíka uppbyggingu. Bent er á að hugmyndafræði sú sem Hrafnista vinnur styðst við (Lev og bo), er notuð á Norðurlöndunum og

er áþekkt þeirri sem mælt er með í skýrslu nefndar um uppbyggingu heildrænnar öldrunarþjónustu í Hafnarfirði, þ.e. Eden en hún er upprunnin í Bandaríkjunum. Rétt er að benda á það í þessu samhengi að hjúkrunarheimili Hrafnistu í Kópavogi og Reykjanesbæ eru byggð upp í samræmi við þá kröfu ráðuneytisins um 6-10 íbúa einingar.

Með uppbyggingu við Hrafnistu má með samningum takmarka áhættu bæjarins af rekstri hjúkrunarheimilisins, en Hrafnista hefur áratugareynslu af slíkum rekstri. Auk þess er ljóst að við Hrafnistu má byggja upp fjölbreytta þjónustu við aldraða með lágmarkstilkostnaði, vegna stærðarhagkvæmni. Þá er mögulegt að byggja mun stærra hjúkrunarheimili við Hrafnistu en mögulegt er við Sólvang.

Í samanburði við Skarðshlíð hefur Hrafnista þann kost að vera á svæði sem þegar hefur verið byggt upp.

Fyrir liggur hönnun á heimili sem tekur mið af þeim viðmiðunum sem lögð voru til grundvallar þegar samningur var gerður milli ráðuneytisins og Hafnarfjarðarbæjar. Þessi viðmið gerðu ráð fyrir því að stærð heimilisins miðaði við 75 fermetra á hvern íbúa. Ný viðmið gera ráð fyrir 65 fermetrum. Gera má ráð fyrir því að rekstrarkostnaður og stofnkostnaður heimilis sem miðar við 65 fermetra verði nokkru lægri en heimilis sem miðar við 75 fermetra. Það er því skynsamlegt fyrir bæinn að endurskoða hönnun heimilisins með tilliti til þessa. Að því gefnu að það hafi ekki verulega neikvæð áhrif á þjónustuna getur sparnaður til lengri tíma orðið umtalsverður af því að vanda undirbúning vel í upphafi, jafnvel þó það þýði að sú hönnun sem fyrir liggur verði ekki notuð.

Það er niðurstaða ráðgjafa Capacent að af þeim tveimur kostum sem til skoðunar voru ráðist samanburður á hagkvæmni þeirra af vigt einstakra matsþátta. Matið byggir á takmörkuðum upplýsingum, því nákvæm útfærsla liggur ekki fyrir um skipulag Sólvangs og viðbyggingar við hann. Áður en lengra er haldið er því ráðlegt að leggja fram í það minnsta grófar hugmyndir um nýtingu og kostnað.