

**MASTERPLAN FOR PLEJEBOLIGSTRUKTUREN
I GULDBORGSUND KOMMUNE**

GULDBORGSUND

01	Indledning	1
02	Masterplanen opsummeret	2
03	Plan for udvidelse af kapaciteten	3
04	Planer for eksisterende plejecentre	5
05	Økonomisk overslag	6
06	Udbudsstrategi	9
07	Tidsplan for udførelse	10

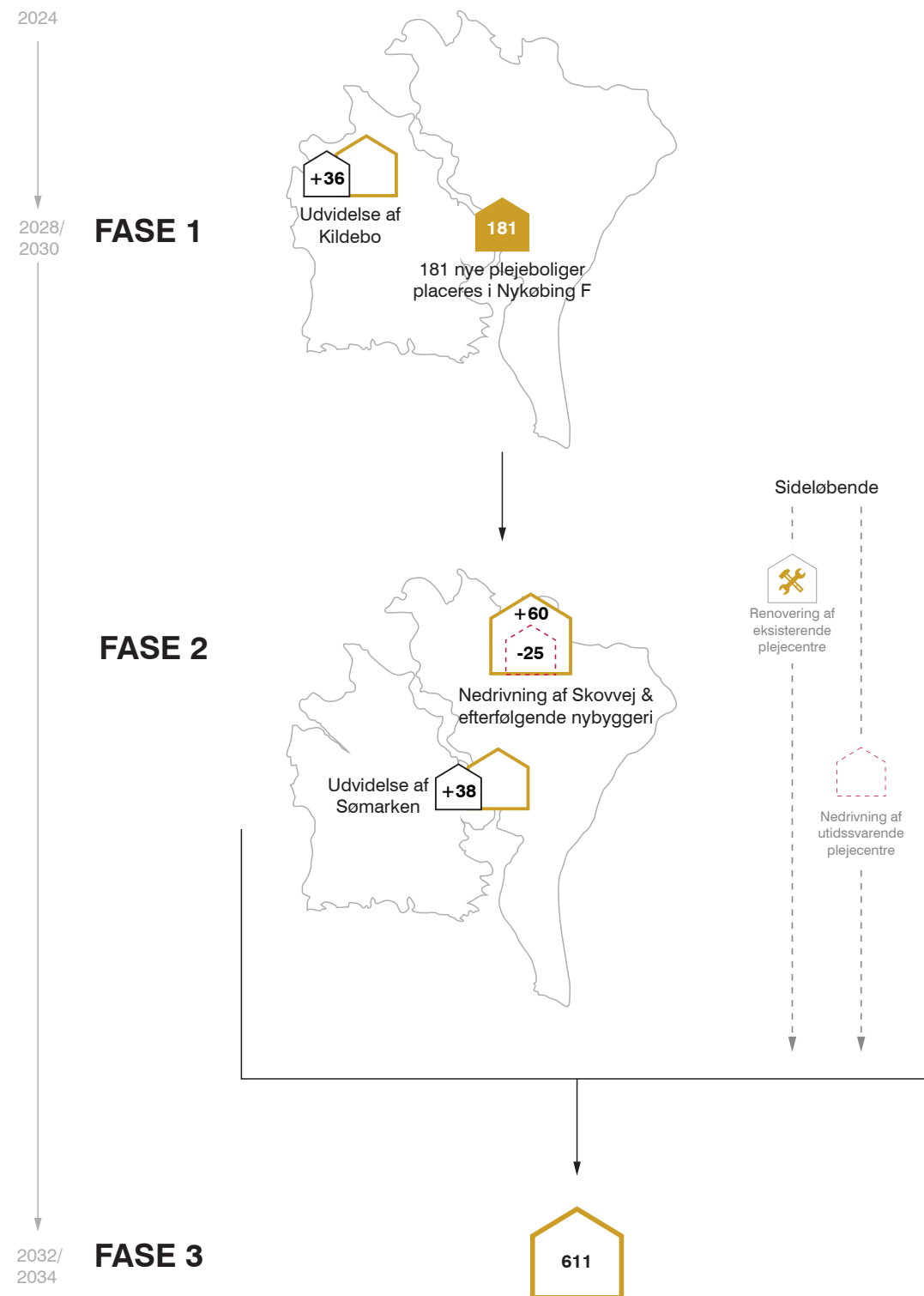
Ligesom i resten af landet, står Guldborgsund Kommune overfor en befolkningstilvækst i kommunens 80+ årige. En nogenlunde fast procentdel af denne befolkningsgruppe estimeres at skulle på plejecenter, hvormed kommunen står overfor en mangel i den fremtidige plejeboligkapacitet.

Med udgangspunkt i dette, er der udarbejdet en strategi for udvikelsen af plejeboligkapaciteten, hvor der er taget højde for befolkningsfremskrivningen, den geografiske fordeling af kommunens 80+ årige og placeringen og kvaliteten af den eksisterende plejeboligkapacitet.

Følgende masterplan udspringer af strategien, men dykker mere detaljeret ned i tidsplanen, økonomien og planerne for de enkelte plejecentre.

Masterplanen skal både være med til at dække fremtidens stigende behov for plejeboliger og samtidig afhjælpe nogle af de udfordringer, der er med den eksisterende kapacitet.

02 MASTERPLANEN OPSUMMERET



I 2034 vurderes det at plejeboligkapaciteten i Guldborgsund Kommune skal være på ca. 611 plejeboliger. Denne vurdering er baseret på Ældre- og Omsorgsudvalgets kapacitetsanalyse sammenholdt med en vurdering af ventelisterne. Selvom dette tal er et estimat, som i fremtiden kan vise sig at afvige, peger kapacitetsanalysen tydeligt på, at kommunen vil mangle en del plejeboligpladser i fremtiden. Det er derfor nødvendigt at igangsætte udvidelsen af plejeboligkapaciteten så hurtigt som muligt.

For at nå i mål med kapaciteten er det vigtigt at få opført 181 nye plejeboliger fordelt på et eller flere plejecentre i Nykøbing F, som skal stå klar senest i 2030. Plejeboligerne skal placeres i Nykøbing F, eftersom det er her den største andel af 80+ årige bor, samtidig med at Plejecenter Oasen i Nykøbing F ifølge denne masterplan står overfor en lukning. Sideløbende med opførelsen af de nye plejeboliger udvides Plejecenter Kildebo i Sakskøbing med 36 boliger.

Herefter vil der være en stor nok fleksibilitet i plejeboligkapaciteten til at igangsætte næste fase. I denne fase rives Plejehjemmet Skovvej ned, for efterfølgende at bygge et nye plejecentre på 60 boliger på samme grund. I samme fase udvides Sømarken. Ifølge denne masterplan udvides Sømarken med 38 boliger, men der er en usikkerhed i, hvad udvidelsesmulighederne for dette plejecentre reelt er, hvilket der skal tages forbehold for i aflæsningen af masterplanen.

Denne masterplan peger mod at lave et grundkapitaludbud til et boligselskab ved opførelsen af et/flere større plejecentre, eftersom det vil være en økonomisk attraktiv måde at få udvidet kapaciteten for kommunen. Samtidig vil denne type udbud give kommunen mere tid til at arbejde på de næste vigtige trin i denne masterplan, for at kunne nå i mål med plejeboligkapaciteten inden 2034.

Der ligger et renoveringsbehov for stort set alle eksisterende plejecentre, som skal udføres sideløbende med udvidelsen af plejeboligkapaciteten. Renoveringerne af eksisterende plejecentre kan først påbegyndes efter første fase, eftersom der vil komme et for stort hul i kapaciteten, hvis renoveringerne påbegyndes inden plejeboligkapaciteten udvides tilstrækkeligt.

Samtidig er nogle af plejecentrene utidssvarende, hvorfor de lukkes. Dette drejer sig om Idestrup & Blomsterhaven, Toreby, Doktorparken og Oasen.

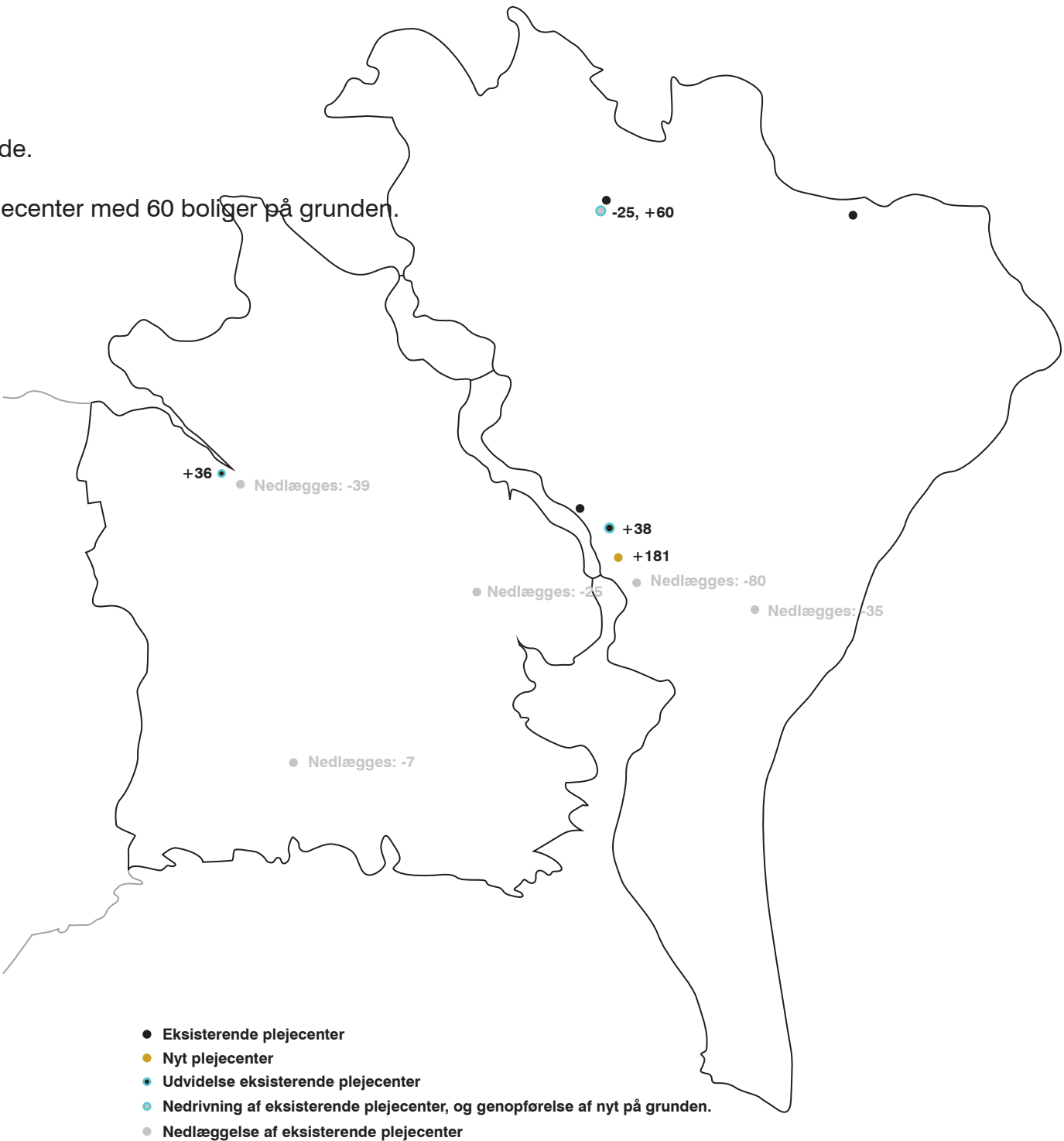
Med ovenstående masterplan vil plejeboligkapaciteten kunne udvides til 611 boliger inden 2034.

Det er vigtigt at genbesøge masterplanen og kapacitetsanalyserne årligt, så det løbende vurderes om udvidelsen af plejeboligkapaciteten følger udviklingen i kapacitetsbehovet.

03 PLAN FOR UDVIDELSE AF KAPACITETEN

OVERORDNET PLAN

Der opføres 181 nye plejeboliger i Nykøbing F senest i 2030.
Kildebo udvides med 36 boliger fra start 2025 til 2028, og Kildebos eksisterende bygninger renoveres efterfølgende.
Sømarken udvides med 38 boliger, og Sømarkens eksisterende bygninger renoveres sideløbende.
Efter opførelse af de nye plejeboliger i Nykøbing F, nedrives Plejehjemmet Skovvej, og derefter bygges et nyt plejecenter med 60 boliger på grunden.
Toreby, Oasen, Idestrup & Blomsterhaven og Doktorparken lukker.
De resterende plejecentre renoveres løbende, når kapaciteten kan rumme dette.



Plan for plejeboligkapacitet		Plejeboliger 2024	2034
Nykøbing F	Plejecenter Bakkehuset	84	84
	Plejecenter Sømarken & Sømarken Skærmet	47	85
	Plejecenter Oasen	80	0
Nørre Alslev	Plejecenter Helenehuset & Skærmet Helenehuset og Plejehjemmet Skovvej	58	93
Stubbekøbing	Plejecenter Præstemarken	60	60
Idestrup	Idestrup Plejecenter og Skærmet enhed Blomsterhaven	35	0
Sakskøbing	Plejecenter Doktorparken	39	0
	Plejecenter Kildebo og Skærmet enhed Kildehuset	72	108
Toreby	Plejecenter Toreby	25	0
Nysted	Plejecenter Solgården	7	0
	Nye plejeboliger opføres inden 2030		181
	Samlet kapacitet	507	611
	Kapacitetsbehov jf. kapacitetstabel		632

03 PLAN FOR UDVIDELSE AF KAPACITETEN

PLANALTERNATIV 1

Med denne plan vil plejeboligkapaciteten være på 611 boliger inden 2034.

Der opføres 181 nye plejeboliger i Nykøbing F senest i 2030.

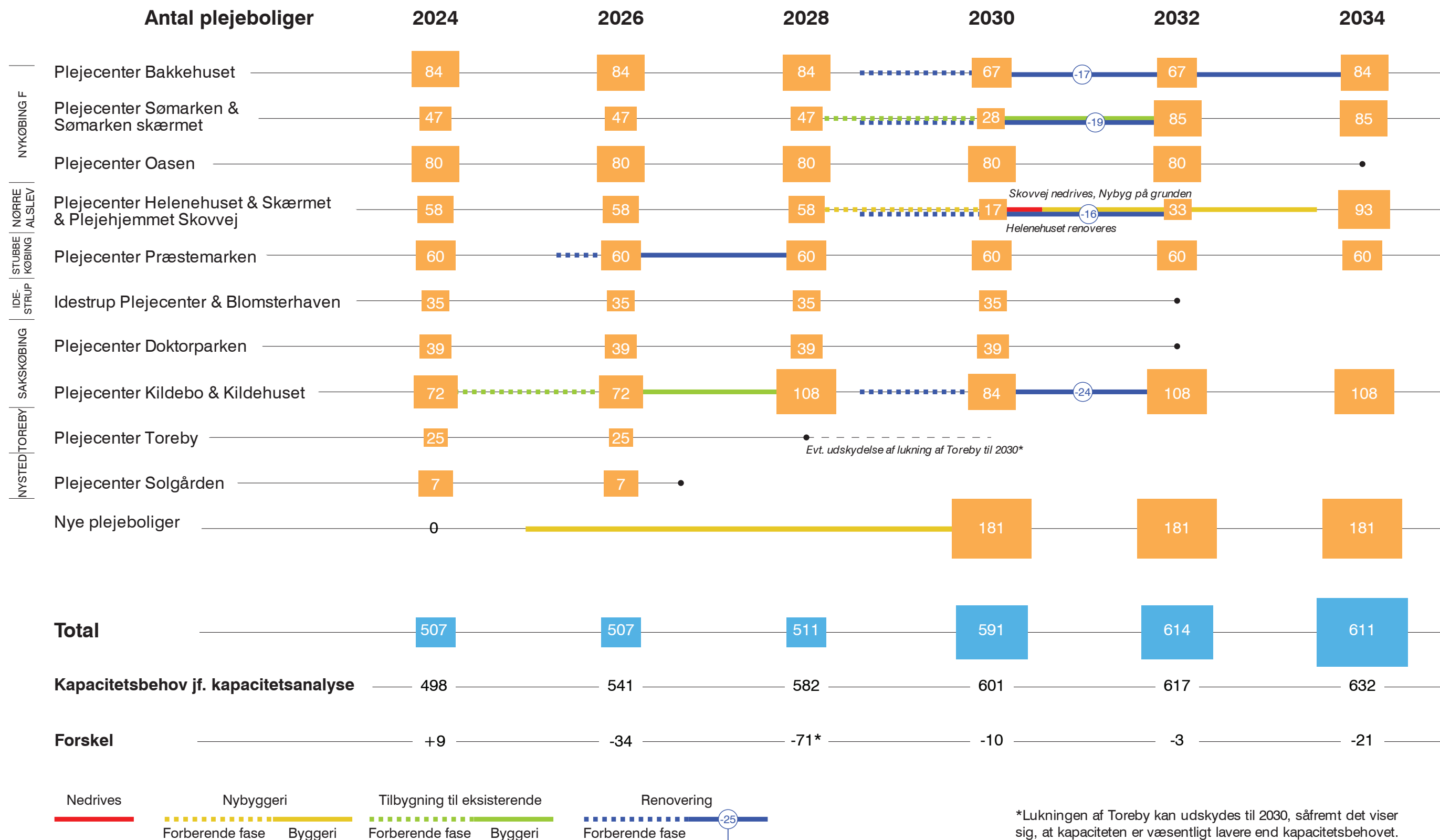
Kildebo udvides med 36 boliger fra start 2025 til 2028, og Kildebos eksisterende bygninger renoveres efterfølgende fra 2030-2032.

Sømarken udvides med 38 boliger fra 2030-2032, og Sømarkens eksisterende bygninger renoveres sideløbende.

Skovvej nedrives efter opførelse af de nye plejeboliger i Nykøbing F, og der bygges derefter nyt plejecenter med 60 boliger på grunden, som står klar til indflytning i løbet af 2033.

Toreby lukker i 2028, Doktorparken, Idestrup & Blomsterhaven lukker i 2032 og Oasen lukker i 2034.

De resterende plejecentre renoveres løbende, når kapaciteten kan rumme dette.



04 PLANER FOR EKSISTERENDE PLEJECENTRE

Plejecentret Helenehuset og Skærmet Helenehuset Skerrisvej 24, Nr. Alslev 39 boliger (inkl. 6 MDO), 39 pladser	Plan: Renoveres. Renoveringsbehov: Middel. Brandsikring af plejecentret iht. DP Arkitekter.	Ombygningsbehov: Ombygning af afdelingernes 3 små fællesrum, så de er mere tilgængelige. Ombygning af aflastningsenheden, hvor små boliger kun bruges i begrænset omfang. Evt. kan 2 små boliger omdannes til 1 plejebolig. Gårdrummene mellem bygningerne og demenshavens areal kan udnyttes bedre.
Plejecenter Bakkehuset Fjordbakken 79, Nykøbing F 84 boliger, 84+ pladser	Plan: Renoveres. Renoveringsbehov: Middel. Gamle installationer. Brandsikring af plejecentret iht. DP Arkitekter.	Ombygningsbehov: Evt. ombygning af tomt og efterladt produktionskøkken. Udearealer kan udnyttes bedre. Evt. optimering af fællesarealer, så de bedre kan tilbyde skærmet ophold.
Plejecenter Sømarken og Sømarken Skærmet Kaj Munksvej 55, Nykøbing F 49 boliger (inkl. 2 MDO), 50 pladser	Plan: Renoveres og udvides med 38 boliger. Renoveringsbehov: Middel/lille. Brandsikring af plejecentret iht. DP Arkitekter.	Ombygningsbehov: Evt. omdannelse af bolig i afdeling A til fællesstue. Evt. etablering af elevator fra afdeling A til kælderetage, så 7 boliger i kælder bindes bedre sammen med resten af plejecentret. Evt. ombygning af produktionskøkken, som ikke er i brug. Bedre, mere spændende og tilgængelige udearealer. Udvidelse: Udvidelsesmuligheden skal afklares i samarbejde med boligselskabet.
Plejecenter Kildebo & Skærmet enhed Kildehuset Kalkbrænderivej 5 & 9, Sakskøbing 72 boliger, 72 pladser	Plan: Renoveres og udvides med 36 boliger. Det gamle plejecenter på matrikel 25k nedrives. Renoveringsbehov: Middel. Brandsikring af plejecentret iht. DP Arkitekter.	Ombygningsbehov: Evt. tilføjelse af nære opholdsstuer på nogle af gangene. Evt. tilføjelse af rumdækkende loftlifte i 1-værelses boliger. Evt. ombygning af små badeværelser (2,08x2,4 m) Udvidelse: Det er muligt at udvide med 36 boliger, forudsat at det gamle plejecenter på matrikel 25k nedrives, og at matrikel 25k og 25v sammenlægges. Udvidelsen kan ske indenfor det skraverede område i delområde 1 i lokalplanen med max 25 boliger i 1 etage. Derudover kan der udvides på matrikel 25k i delområde 2, forudsat at det eksisterende plejecenter nedrives.
Plejecenter Præstemarken Præstemarken 90, Stubbekøbing 61 boliger (inkl. 1 MDO), 61+ pladser	Plan: Renoveres. Renoveringsbehov: Lille. Brandsikring af plejecentret iht. DP Arkitekter.	Ombygningsbehov: Der er ikke et ombygningsbehov på Præstemarken.
Plejehjemmet Skovvej Skovvej 26, Nr. Alslev 25 boliger, 25 pladser	Plan: Nedrives. Der bygges nyt plejecenter i to etager med 60 boliger på samme grund.	

Følgende plejecentre lukker:
Plejecenter Oasen, Idstrup Plejecenter, Skærmet enhed Blomsterhaven, Plejecenter Doktorparken og Plejecenter Toreby.
Der er usikkerhed om, hvad der skal ske med Plejecenter Solgården.

05

ØKONOMISK OVERSLAG: RENOVERING AF EKSISTERENDE PLEJECENTRE

	Ejer af matriklen jf. OIS	Administrator af matriklen jf. OIS	Samlet bruttoareal*	Teoretisk areal baseret på antal boliger og 25% serviceareal	Kommentar på sammenhængen mellem samlet bruttoareal og teoretisk areal	Renoverings-behov	Ombygnings-behov	m2 pris renovering/ ombygning ekskl. moms	Brand**. Totalpris ekskl. moms.	Samlet pris ekskl. moms. Baseret på brutto-areal fra BBR.	Samlet pris inkl. moms
Plejecentret Helenehuset og Skærmet Helenehuset Skerrisvej 24, Nr. Alslev 39 boliger (inkl. 6 MDO), 39 pladser	Guldborgsund Kom., DAB & opdelt i ejerlejligheder	Guldborgsund Kommune / Social og sundhed	4591	3169	Der er både træningsfaciliteter, café mm., som giver ekstra areal. Det samlede bruttoareal er rimeligt sikkert.	Middel	Middel	6.000 kr.	12.284.778 kr.	39.830.778 kr.	49.788.473 kr.
Plejecenter Bakkehuset Fjordbakken 79, Nykøbing F 84 boliger, 84+ pladser	opdelt i ejerlejligheder	Ejerforeningen Bakkehuset	10555	6825	Der er et stort porduktionskøkken, caféareal og træningsareal, som giver ekstra areal. Dog virker det til at kælderen er talt med i det samlede bruttoareal.	Middel	Lille	6.000 kr.	22.110.094 kr.	85.440.094 kr.	106.800.118 kr.
Plejecenter Sømarken og Sømarken Skærmet Kaj Munksvej 55, Nykøbing F 49 boliger (inkl. 2 MDO), 50 pladser	opdelt i ejerlejligheder	Boligselskabet Vendersbo	5094	4550		Lille/Middel	Middel	6.000 kr.	7.853.236 kr.	38.417.236 kr.	48.021.545 kr.
Plejecenter Kildebo & Skærmet enhed Kildehuset Kalkbrænderivej 5 & 9, Sakskøbing 72 boliger, 72 pladser	opdelt i ejerlejligheder	Guldborgsund Kommune	4824	5850	Boligerne er lidt små, og fællesarealerne er begrænsede. Dette kan være en forklaring på hvorfor bruttoarealet er en del mindre end det teoretiske areal. Arealet er rimeligt sikker, medmindre der er en kælder, som skal medregnes.	Middel	Lille	6.000 kr.	10.881.271 kr.	39.825.271 kr.	49.781.589 kr.
Plejecenter Præstemarken Præstemarken 90, Stubbekøbing 61 boliger (inkl. 1 MDO), 61+ pladser	Guldborgsund Kommune	DAB	5505	5200		Lille	Intet	3.000 kr.	6.131.483 kr.	22.646.483 kr.	28.308.104 kr.

*Arealer er hentet fra BBR.
Usikkerhed på de eksakte bruttoarealer, da der er tvivl om BBR-arealerne er angivet korrekt.
Grøn = bruttoareal kan sige med ok stor sikkerhed.
Orange = Usikkert bruttoareal, hentet fra OIS.

Derudover er der en usikkerhed i renoveringsprisen på det enkelte plejecenter, da der arbejdes ud fra 3-trin af renoveringsbehov; lille, middel og stort, og nogle bygninger vil indfinde sig imellem de 3 trin.

** I henhold til overslag for brandsikring af DP Arkitekter.

05 ØKONOMISK OVERSLAG: NYT PLEJECENTER

Maksimumbeløb inkl. moms for alment boligbyggeri, påbegyndelsesår 2024, ældreboliger i Guldborgsund Kommune, kr. pr. m2 boligareal: 27.240 kr.

Opførelse af nyt plejecenter på Skovvej-grunden, 60 boliger

	Antal boliger	Brutto m2 pr. bolig	Bruttoareal		Kr. pr. m2 boligareal	Pris for opførelse af nyt plejecenter	Kommunalt grundkapital	Indretning, forundersøgelser etc.	I alt
Boligareal	60	65	3900	m2	27.240 kr.	106.236.000 kr.			
Serviceareal (25% af boligareal)	-	-	975	m2	27.240 kr.	26.559.000 kr.			
I alt			4875	m2		132.795.000 kr.	13.279.500 kr.	8.500.000 kr.	141.295.000 kr.

Opførelse af nyt plejecenter, 181 boliger

	Antal boliger	Brutto m2 pr. bolig	Bruttoareal		Kr. pr. m2 boligareal	Pris for opførelse af nyt plejecenter	Kommunalt grundkapital	Indretning, forundersøgelser etc.	I alt
Boligareal	181	65	11765	m2	27.240 kr.	320.478.600 kr.			
Serviceareal (25% af boligareal)	-	-	2941,25	m2	27.240 kr.	80.119.650 kr.			
I alt			14706,25	m2		400.598.250 kr.	40.059.825 kr.	25.000.000 kr.	425.598.250 kr.

Ovenstående tabel viser de økonomiske omkostninger, der vil være ved opførelsen af et nyt plejecenter på henholdsvis 60, 96 og 181 boliger. Dette er beregnet ud fra plejecentrets bruttoareal ganget med maksimumbeløbet inkl. moms pr. m2 for alment boligbyggeri, påbegyndelsesår 2024, ældreboliger i Gulborgsund Kommune.

05 ØKONOMISK OVERSLAG: UDVIDELSE AF EKSISTERENDE PLEJECENTER

Maksimumbeløb inkl. moms for alment boligbyggeri, påbegyndelsesår 2024, ældreboliger i Guldborgsund Kommune, kr. pr. m2 boligareal:27.240 kr.

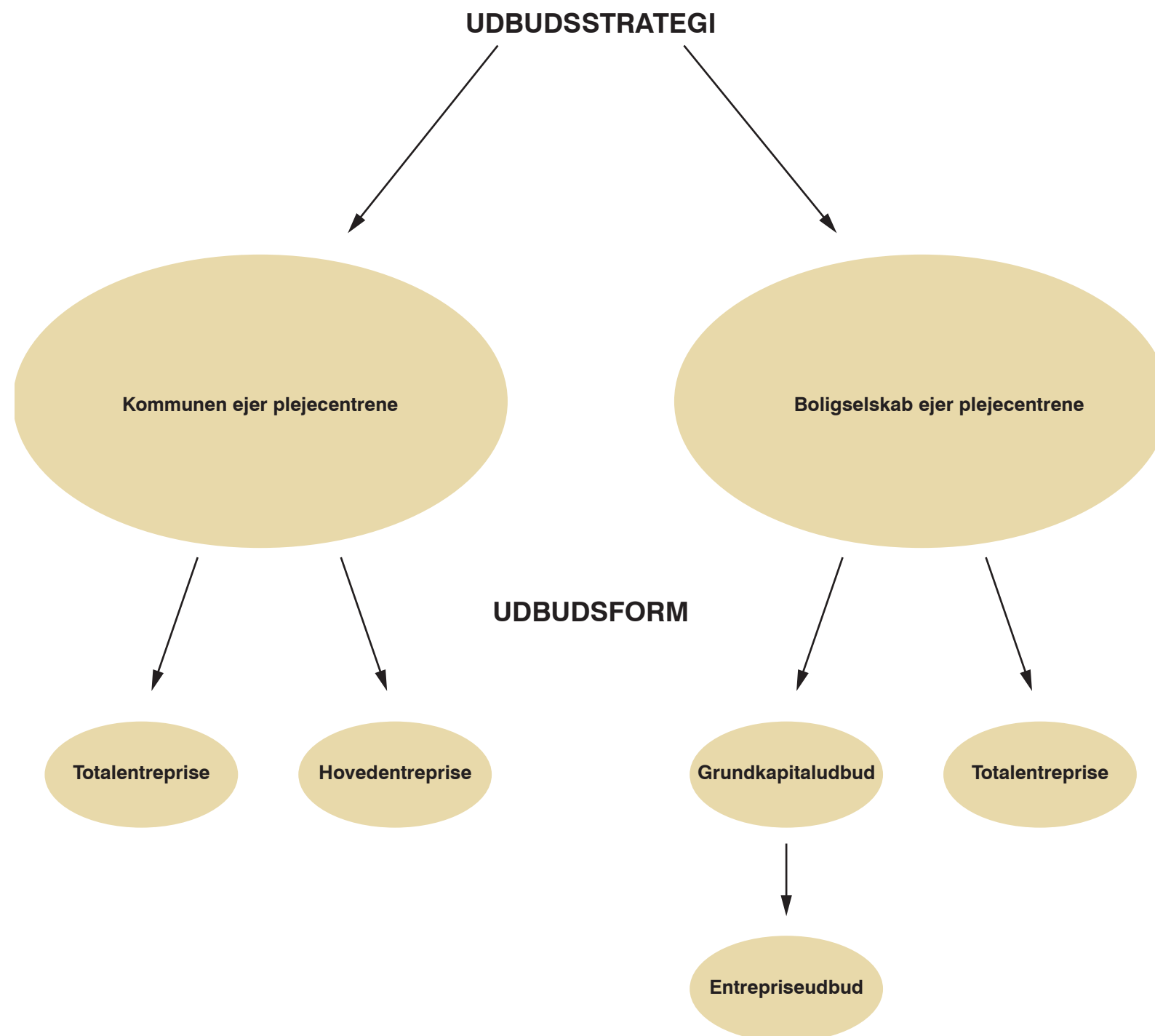
Tilbygning til Sømarken, 38 boliger

	Antal boliger	Brutto m2 pr. bolig	Bruttoareal		Kr. pr. m2 boligareal	Pris for opførelse af nyt plejecenter	Indretning, forundersøgelser etc.	I alt
Boligareal	38	65	2470	m2	27.240 kr.	67.282.800 kr.		
Serviceareal (25% af boligareal)	-	-	617,5	m2	27.240 kr.	16.820.700 kr.		
I alt			3087,5	m2		84.103.500 kr.	5.500.000 kr.	89.603.500 kr.

Tilbygning til Kildebo, 36 boliger

	Antal boliger	Brutto m2 pr. bolig	Bruttoareal		Kr. pr. m2 boligareal	Pris for opførelse af nyt plejecenter	Indretning, forundersøgelser etc.	I alt
Boligareal	36	65	2340	m2	27.240 kr.	63.741.600 kr.		
Serviceareal (25% af boligareal)	-	16,25	585	m2	27.240 kr.	15.935.400 kr.		
I alt			2925	m2		79.677.000 kr.	5.500.000 kr.	85.177.000 kr.

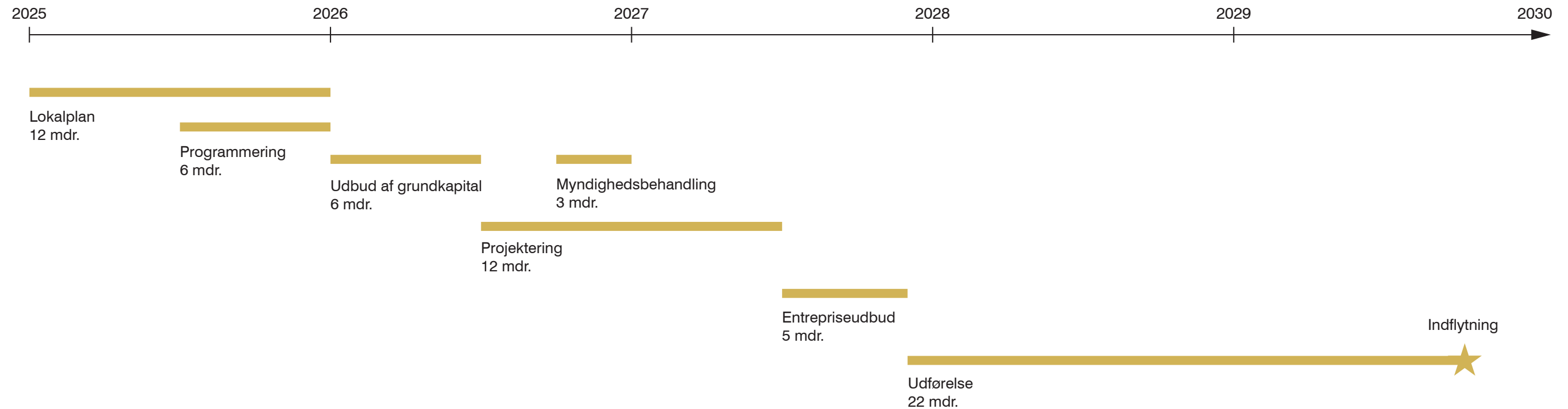
Ovenstående tabel viser de økonomiske omkostninger der vil være ved udvidelsen af Sømarken og Kildebo Plejecenter på henholdsvis 38 og 36 boliger. Dette er beregnet ud fra plejecentrets bruttoareal ganget med maksimumbeløbet inkl. moms pr. m2 for alment boligbyggeri, påbegyndelsesår 2024, ældreboliger i Gulborgsund Kommune.



Der er overordnet set 2 muligheder for udbudsstrategien. I den ene mulighed er det kommunen, der ejer plejecentrene, og i den anden mulighed er det et boligselskab, der ejer og driver plejecentrene. Hvis kommunen går med den første model, hvor kommunen ejer, skal der laves et entrepriseudbud på et tidspunkt. Vælges den anden model, hvor et boligselskab ejer og driver plejecentrene, skal der laves et udbud til boligselskaberne, som f.eks. kan være et grundkapitaludbud.

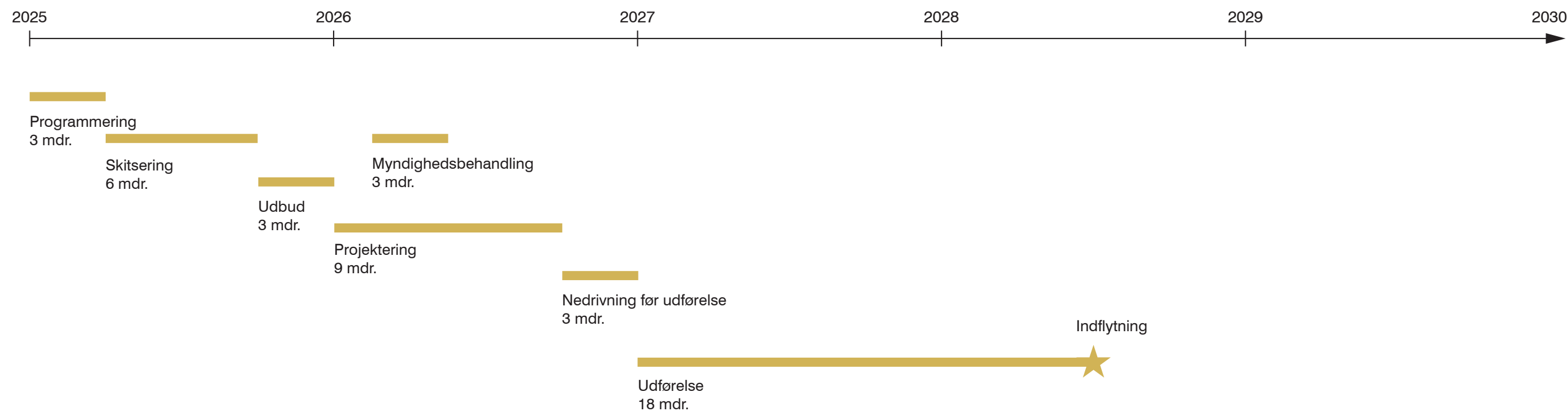
Det vil sige, at først skal der vælges en udbudsstrategi, og derefter skal der vælges den udbudsform, der passer bedst til.

07 TIDSPLAN FOR UDFØRELSEN AF 1 PLEJECENTER



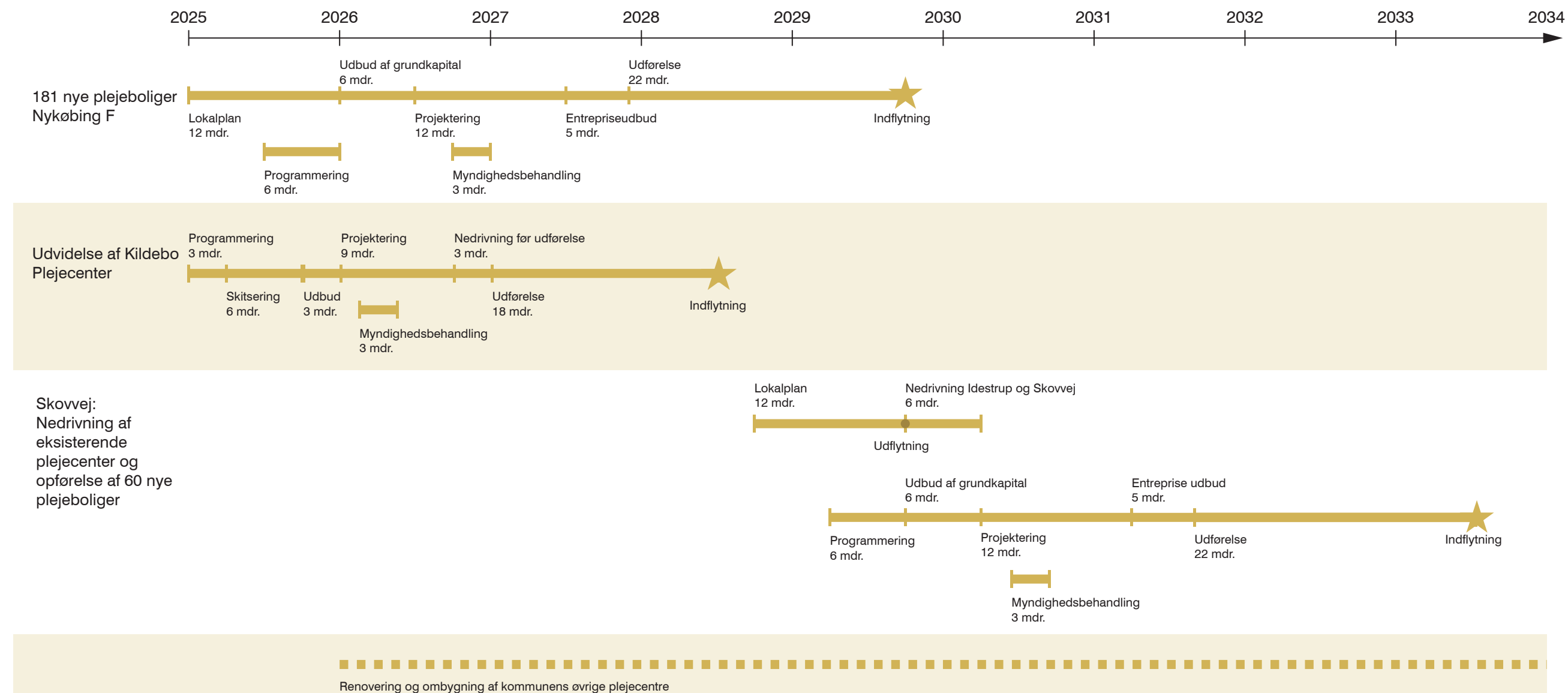
Ovenstående diagram er et eksempel på en forsimplet tidsplan for udførelsen af et nyt plejecenter. Det estimeres til at tage lige under 5 år fra arbejdet med lokalplanen går i gang, til plejecentret står klar til indflytning. Denne tidsplan viser, hvordan det ser ud, hvis kommunen vælger at gå med et grundkapitaludbud til et boligselskab. Det er efter lokalplanens udarbejdelse, at der udarbejdes et grundkapitaludbud. Herefter varer projekteringen 1 års tid, hvorefter der udarbejdes et entrepriseudbud. Til sidst sættes udførelsen i gang, hvorfra der går ca. 22 måneder, før plejecentret står klar til indflytning. Det vil sige at plejecentret kan være klar til indflytning inden 2030, hvis processen opstartes snart.

07 TIDSPLAN FOR UDVIDELSE AF KILDEBO ELLER ALTERNATIV BYGGEGRUND, DER IKKE KRÆVER LOKALPLAN



Entrepriseudgiften til opførelsen af 36 boliger ved Kildebo forventes at kunne holdes under tærskelværdien for EU-udbud. Det skal afklares, hvordan valg af rådgiver håndteres ift. udbudsloven. Udvidelsen med 36 boliger forudsætter nedrivning af det gamle plejecenter på matrikel 25k og sammenlægning af matrikel 25k og 25v.

07 SAMLET TIDSPLAN



Ovenstående diagram er et eksempel på en forsimplet tidsplan for udførelsen af et nyt plejecenter, sideløbende udvidelse af Kildebo plejecenter og derefter nedrivning af et eksisterende plejecenter, for derefter at opføre et nyt på samme matrikel. Diagrammet tager udgangspunkt i en udbudsstrategi, hvor kommunen udarbejder et grundkapitaludbud til et boligselskab.

Samtidig med udførelsen af de nye plejeboliger i Nykøbing F, udarbejdes en lokalplan for Skovvej, så lokalplanen er færdig samtidig med det nye plejecenter i 2030. Dermed kan beboerne på Skovvej flytte ind på det nye plejecenter, hvorefter plejecentret kan nedrives. Nedrivningen foregår samtidig med grundkapitaludbuddet. Herefter er der projektering, entreprisestilbud og udførelse, hvorefter nye beboere kan flytte ind i 2034, såfremt processen startes snart.

Sideløbende med opførelsen af de nye plejecentre, renoveres og ombygges kommunens øvrige plejecentre.