

## Status konseptfase Forprosjekt Mandal sykehjem

02.09.2025 vedtok Formannskapet mandat for forprosjekt Mandal sykehjem, som inkluderer:

- Utrede behov for bygningsmessig oppgradering
- Analyse av Mandal sykehjem med mål om mer hensiktsmessig drift
- Utrede alternativer og muligheter for å etablere demenslandsby ved Mandal sykehjem
- Utrede hvordan kapasiteten på kjøkkenet kan utvides i sykehjemmet

Mandatet beskriver forprosjekt Mandal sykehjem i 3 faser:

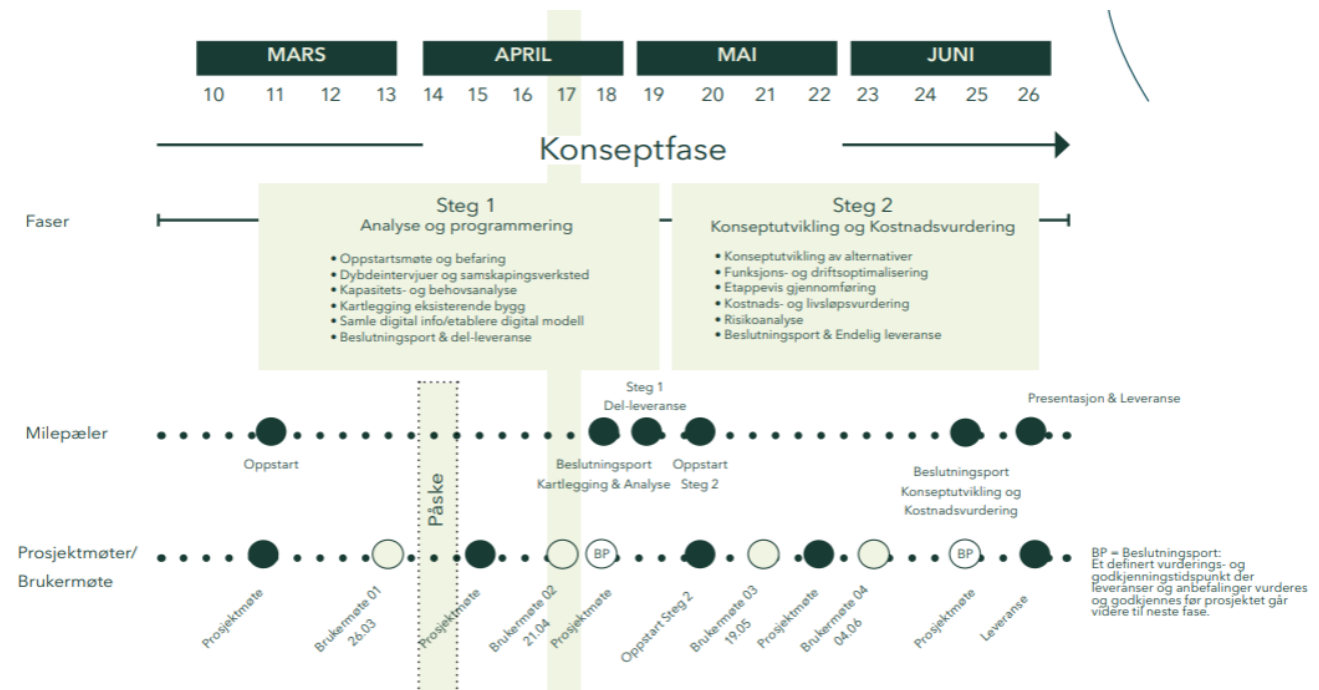
1. Utredningsfase
2. Konseptfase
3. Planleggingsfase

Utredning av teknisk tilstand ble gjennomført høsten 2025 og tilstandsvurderinger for Mandal sykehjem, Vigeland og omsorgssenter og Marnardal omsorgssenter ble presentert

- Formannskapet 05.02.2026
- Utvalg helse og velferd 24.02.2026

Status for konseptfasen ble presentert for Utvalg for helse og velferd 28.04.2026.

Fremdriftsplan for konseptfasen:



Arbeidet i konseptfasen tar utgangspunkt i forventet befolkningsutvikling beregnet ut fra SSB sitt hovedalternativ, samt nordisk modell vedtatt i Fellesnemda 14.06.2018. Nordisk modell har dekningsgrad beregnet ut fra antall innbyggere over 80 år på:

- Langtidsopphold 7%
- Korttidsopphold 2,3%
- Bolig med mulighet for døgnbemanning 5%

Dette utgjør følgende behov for antall plasser:

Nordisk modell – behov for antall plasser	2026	2028	2032	2036	2040	2044	2048	2050
Korttidsopphold 2,3%	28	33	40	46	51	55	60	63
Langtidsopphold 7%	85	102	123	140	156	166	183	191
Bolig m/mulighet 5%	61	73	88	100	112	119	131	136
Sum antall plasser	174	208	251	286	319	340	374	390
Antall plasser i dag								
Korttidsopphold	29							
Langtidsopphold	121							
Bolig m/mulighet	40							
Sum antall plasser	190							

Behov for langtidsplasser ved Mandal sykehjem beregnet ut fra nordisk modell og øvrige omsorgsinstitusjoner i kommunen er:

2032	2036	2040	2044	2028	2050
99	116	132	142	159	167

I 2026 driftes 51 plasser på Mandal sykehjem (21 korttidsplasser og 30 skjermede og forsterket skjermede plasser). I 2025 ble det driftet 99 plasser på Mandal sykehjem. 48 av disse er midlertidig flyttet til Orelunden omsorgssenter (tidligere avd. 2 og 3) for å muliggjøre rehabilitering av Mandal sykehjem.

Dagens reguleringsplan som gjelder for tomten Mandal sykehjem er plassert på er regulert til «O1, offentlig bebyggelse» med maks BYA (bebygd areal) på 60%. Areal som er regulert til bebyggelse er totalt 10.500m<sup>2</sup> i fotavtrykk. Dagens bygningsmasse utgjør 5.400m<sup>2</sup>, som utgjør BYA på 51,4%. Maks tillat bebygd areal er 6.300m<sup>2</sup>. Byggehøyden som er fastsatt i gjeldene reguleringsplan er maksimal byggehøyde på 10 meter. For å tilfredsstille gjeldene byggeteknisk forskrift (tek17) beregnes vanligvis minimum 4 meter pr etasje. Det gir maksimalt 2 etasjer etter gjeldene reguleringsplan.

I brukermøtene er det arbeidet med hvilke tjenester / funksjoner det er behov for lokalisert på tomten til Mandal sykehjem og hvilke av tjenestene / funksjonene det er behov for at ligger nært hverandre for å sikre effektiv drift.

Tjenestene / funksjonene det arbeides ut fra at skal lokaliseres på tomten til Mandal sykehjem er:

- Langtidsplasser (planlegges for 131 plasser i 2050)
- Forsterket skjermede langtidsplasser atferd (planlegges for 15 plasser i 2050)
- Forsterket skjermede langtidsplasser psykiatri (planlegges for 21 plasser i 2050)
- Hjemmebaserte tjenester – sonebase
- Administrasjon
- Produksjonskjøkken
- Vaskeri
- I tillegg er det behov for fellesareal, driftsareal og teknisk driftsareal

Ved beregning av fremtidig arealbehov for nevnte tjenester beregnes det et behov på ca 17 530m<sup>2</sup>.

Prinsippene som konseptutviklingene bygger på er hentet fra gjeldene retningslinjer og forskning om demensvennlige og universelt utformede omsorgsmiljøer.

Med utgangspunkt i dette pågår det utarbeidelse av konseptrapport som skal legges frem til politisk behandling i september 2026. Konseptrapporten vil inneholde ulike konsepter med kostnadsoverslag.