



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Formannskapet	

Sakshandsamar:	Eining for eigedom	Line Merete Valle
	Arkivnr.: 18/1230	Klassering:

Bustader for menneske med rus - og psykiatriliding

Nytt mandat

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Rådmannen rår til at det vert vedteke eit nytt mandat for prosjektet der ein har rom for å utarbeide byggeprogram der ombygging er eit alternativ til nybygg. Prosjektet får mandat til å greie ut kostnader, framdrift og andre konsekvensar ved ei ombygging av eksisterande kommunal bygningsmasse.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne

Saka skal til innstilling i Levekårsutvalet

Saka skal avgjerast i Formannskapet

Bakgrunn

Mandat for utarbeiding av byggeprogram for bustader for menneske med rus- og psykiatrilidingar vart vedteke i Formannskapet 18.02. 2016. Ein del av oppgåva i mandatet er å finne eigna tomt for tiltaket.

I påvente av ein samla plan for det bustadsosiale arbeidet i Lindås kommune, vart prosjektet sett på vent inntil ein bustadsosial handlingsplan var vedteke. Handlingsplanen skulle gje eit tydeleg bilete av

behovet for blant anna denne typen bustader gjennom ei kartlegging av status og framtidig behov. Gjeldande bustadsosiale handlingsplan vart vedteke i kommunestyret 21. juni 2017.

I august 2017 starta ein opp prosjektet med utarbeiding av byggeprogrammet og tok då utgangspunkt i behova som var skildra i bustadsosial handlingsplan. Planen viser eit behov for totalt 7 husvære der 1 av husværa skal vere eit akutttilbod. Det skal vere knytt bemanning til tiltaket.

Bustadsosial handlingsplan seier også at tilbodet må vere lokalisert sentralt i kommunen eller med god offentleg kommunikasjon då det er naudsynt med tett kontakt med kommunale/offentlege tenestetilbod.

Utgreiing

For utarbeiding av byggeprogrammet vart det sett ned ein prosjektorganisasjon med prosjektgruppe, arbeidsgruppe, og to referansegrupper inkludert brukarrepresentantar.

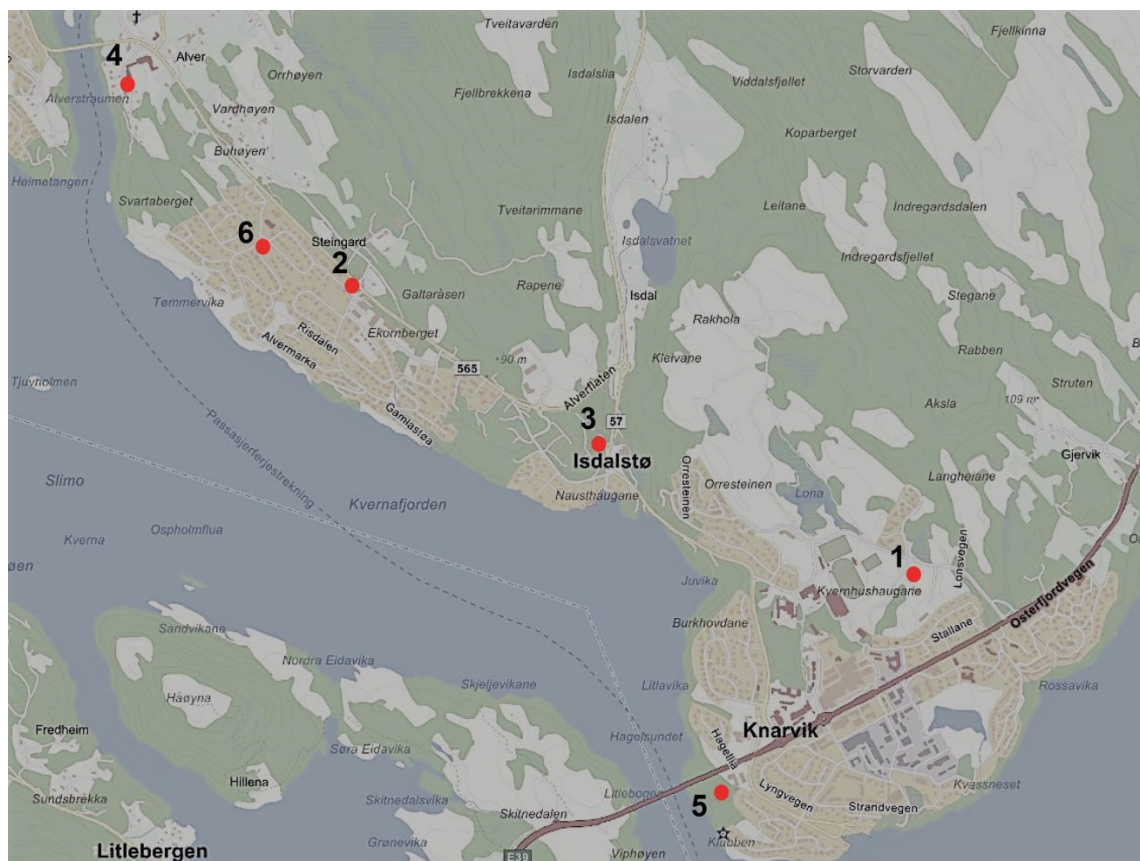
Hausten 2017 var det 4 møter i arbeidsgruppa, 3 møter i referansegruppe I og 1 møte i referansegruppe II. Arbeidsgruppa var også på studietur til Karmøy for å sjå på korleis dei har lokalisert og utforma liknande tilbod. Karmøy kommune er trekt fram nasjonalt for sin tilnærming til arbeid og tenester innan rus- og psykiatrifeltet.

Det vart gjort behovskartleggingar og sett opp ei skisse til byggeprogram som viser korleis eit slikt tiltak kan utformast og driftast. Hovudutfordringa for prosjektet har vore å finne eigna lokalisering og aktuelle tomter for tiltaket.

Prosjektet har med bakgrunn i bustadsosial handlingsplan og samla kompetanse i arbeidsgrupper og referansegrupper sett opp eit sett med kriterier for val av aktuelle tomter:

- Sentral, men skjerma lokalisering
- God kollektivdekning
- Tilgong til servicetilbod i nærleiken; butikk, helsehjelp etc
- Plass til gunstig utforming (universell utforming) av prosjektet på tomte
- Tilhøve til naboar
- Uteareal bør vere avgrensa og ha høve for skjerming
- Plass til personaldel
- Bør ligge på strekninga Alver- Isdal - Knarvik
- Reguleringsformål offentleg føremål (grunna bemanning)

Det har i første rekkje vore sett på areal som er i kommunen sitt eige på strekninga Alver - Knarvik. Ein har då sett på desse alternative tomtene:



1. «Lyngtunet», Knarvik - tomt regulert til offentlig areal langs Lonsvegen
2. Risbekken, Alver
3. Isdal
4. Nedre Alver
5. Hagellsund, Knarvik
6. Tomteskogen, Alver

Det er ingen av desse tomtane som per i dag ligg klare med eigna reguleringsformål for dei nye bustadene unnateke den såkalla «Lyngtunet»-tomten. Risbekken og Nedre Alver er tomtar som er i kommunal eige pr no. «Lyngtunet», Hagellsund og Tomteskogen (Alversund) er eigd av Lindås Tomteselskap. Tomta i Isdal er i privat eige og det er knytt usikkerheit til om denne kan kome for sal. Det har ikkje vore konkret dialog med eigarane.

Av dei tomtene som har vore oppe til vurdering er det kun ei tomt som tilfredstiller kriteria i høg grad. Det er tomta som ligg ved Hagellsundbrua. Hovudutfordringa med lokaliseringa er knytt til framdrift, reguleringsprosess og kostnadene ved ei etablering av tiltak her. Prosjektet kan verken leverast innanfor oppsett framdrift eller kostnadsramme.

Vurderingar av tomtene sine eigenskapar sett i lys av kriteria for val av tomt:

Tomt	+	-	Konklusjon
«Lyngtunet»	Sentral og open plassering, stor nok tomt, reguleringsformål er tilpassa prosjektet	Næraste nabo til Knarvik barnehage, Knarvik barneskule og Stellanemarka burettslag.	Lite eigna
Isdal	Skjerma, men sentral. Få naboar tett på. Gangavstand til butikk, busstopp med hyppige avgangar	Bratt tilkomst, skrånande terreng, utkjøringa på Fv 57 er vanskeleg å løyse	Middels eigna
Risbekken	Sentral tomt, lett tilgjengeleg og ope. Gangavstand til butikk og busstopp med hyppige avgangar. Bemanna tiltak vil vere ei forbetring i høve til dagens situasjon.	Tett på naboar, avgrensa storleik på tomten. For liten til å romme både personalbase og husvære. Fv565 gjev avgrensingar på tomteutnytting.	Lite eigna
Nedre Alver	Skjerma lokalisering, Relativt sentralt til busstopp, kommunal tomt	Tett til skule og idrettsanlegg, få nære naboar, tilkomstveg via skulen sitt inngongsområde	Lite eigna
Hagelsund	Sentral, men skjerma lokalisering	Attraktiv råtomt, kostnader med veg, VA, straum i tillegg til prosjektkostnad, omfattande å opparbeide med tanke på tid og kostnad	Godt eigna lokalitet i høve til kriteria, men kostbar å etablere
Tomteskogen	Sentral tomt, lett tilgjengeleg og ope. Gangavstand til butikk og busstopp med hyppige avgangar	Nær skule og barnehage (Nh Kristne Grunnskule, Alversund Montessorribarnehage) Grunnskulen ønsker å nytte arealet til uteareal for skulen. Tett på mange bustader Tett på skuleveg	Lite eigna

Ombygging vs nybygg:

Då arbeidsgruppe/referansegrupper ser store utfordringar med val av eigna tomt, har det kome opp framlegg om å sjå på kva kommunen eig og driftar av bustader/bygningsmasse i dag. Prosjektet ser at det kan vere mulig å omdisponere kommunal eigedom i det aktuelle området slik at ein løyser tomteutfordringane i prosjektet. Dette vil også kunne gje ei raskare framdrift enn ved nybygging. Kostnadene for ei eventuell ombygging av eksisterande bygningsmasse kan også vere betydeleg lågare enn ved nybygg.

Mandatet som er vedteke for byggeprogram legg opp til at rus- og psykiatribustadene skal vera eit prosjekt med nybygg. Mandatet seier ikkje noko om ombygging av eksisterande kommunal bygningmasse. For å kunne gå vidare med ideen om ei ombygging i staden for nybygg, treng prosjektet eit nytt mandat som gjev opning for å kunne etablere eit tiltak gjennom ei ombygging.

Vurdering

Administrasjonen ser at ei etablering på ei råtomt utan reguleringsplan vil vere eit kostbart og tidkrevande prosjekt sett i høve til dei avsette midlane i gjeldande økonomiplan. Prosjektet vert minst 50% dyrare enn avsatt ramme. Dersom ein opnar for å sjå på eksisterande kommunal bygningsmasse og omdisponering av denne, vil ein kunne realisere prosjektet innanfor planlagt tid og kostnadsramme.

.....

Vedlagte saksdokument:

Nytt prosjektmandat - bustader rus-psykiatri	221174	10.04.2018
--	--------	------------

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost