

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Roald Kvingedal	FA - H41	14/1051

Saknr	Utval	Type	Dato
136/2015	Formannskapet	PS	01.12.2015
112/2015	Kommunestyret	PS	10.12.2015

Omsorgsbustader - Forprosjekt

Vedlegg:

Plan og fasade
situasjonsplan
skråfoto sjukeheim
reguleringsplan hosteland

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. **Masfjorden kommune byggjer omsorgsbustader med inntil 10 leiligheiter på Hosteland, for brukarar med behov for tilrettelegging og heildøgntenester.**
2. **Masfjorden kommune løyver kr 8 000 000 til omsorgsbustadane for budsjett året 2016. 13 000 000,- vert lagt inn i økonomiplan for 2016-2019.**

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Tenester til barn og unge som treng avlastning og tilrettelagt heildøgntenester er aukande. I dag har kommunen to bustader på Hosteland som blir brukt til dette føremålet. Det er eit stort behov for avlastning, og belegget i desse bustadene er nesten fullt gjennom heile året. Fleire av dei som har avlastningstilbod blir eldre, og har etterkvart behov for å etablere seg i egne bustader som er tilrettelagt med heildøgntenester.

KS - vedtak: 058/2014

1. Masfjorden kommune held av 2 bustadtomter i bustadfelte på Hosteland til bygging av nye omsorgsbustader for unge brukarar med behov for tilrettelegging og heildøgntenester.

1. Det vert sett av kr 350 000,- til forprosjekt i 2015.

1. Det vert sett av naudsynte midlar i økonomiplan for 2015 og 2018

1. Brukargruppa skal vere representert i prosessen.

Økonomi i forprosjektet

Det var løyvd 350 000,- til forprosjektet. Det brukt 110 000,- til konsulent for å utarbeida forslag til bygg i bustadfeltet på Hosteland.

Organisering av forprosjektet

Medlemer i prosjekt gruppa:

Helga Ellingsen, Rådgjevar helse, omsorg og sosial

Åshild Krige, Fagleiar Bu- og Avlastningstenesta

Roald Kvingedal, Fungerande Teknisk sjef

Fakta

Forprosjekt

Forprosjektet skal lage grunnlag for seinare anbodsinnhenting. Det skal tidleg i forprosjektet lagast utgreiing, som skal innehalde:

1. Behovsanalyse/statistisk materiale.

Kommunen gjennomførte ei kartlegging av bustadbehov for unge med funksjonshemming tidleg i 2015. Gjennomføring av denne undersøkinga vart drøfta i råd for menneske med nedsett funksjonseven i forkant. Det vart vedteke at kommunen skulle sende ut spørsmål til alle som kunne vere aktuelle for eit framtidig butilbod med heildøgntenester. Helsesøster, lege, NAV og avlastning har formidla denne undersøkinga til aktuelle brukarar.

Utifrå undersøkinga vil det vere behov for 5 bustader innan 2016/2017, og 3-5 bustader innan 2018 – 2020. I tillegg er det 4-5 som ikkje veit kva behovet er i framtida, og ikkje veit kvar dei vil busette seg. I ei slik undersøking vil det alltid vere ein del uavklarte behov det kan vere vanskeleg å ta stilling til, eller vite

nokon om framtida på dette tidspunktet.

Skal kommune byggje nye omsorgsbustader er det viktig at ein byggjer med framtidsmuligheiter. Ein må tenkje framtidsretta og med forbehold om at framtidas brukarar vil bestå av fleire yngre tenestemottakarar og ei aukande eldre befolkning. Det er behov for eit meir aktivt omsorgskonsept med fokus på trivsel, kultur og opplevingar. Slik situasjonen er i dag så har ikkje kommunen noko ledige omsorgsbustader å tilby dei som har behov for heildøgntenester. Utifrå kartlegginga og den kunnskapen kommunen har i dag, er det behov for minst 10 nye omsorgsbustader med heildøgntenester.

2. Funksjonsomtale og romprogram med berekna netto arealbehov.

Det har vore to møter med brukargruppe i form av råd for menneske med nedsett funksjonsevne i forprosjektet. Tilbakemelding frå brukargruppe er at eit nytt bygg også må ha god plass til eit uteområde. Det er svært viktig at dei som skal bu i omsorgsbustadane får eit godt tilgjengeleg uteområdet som er universelt utforma.

Eit anna moment som brukargruppa ser på som svært viktig, er at det blir lagt til rette for eit fellesareal i bygget. Dette vil gi meir fleksibilitet og valfridom, som å kunne velje om ein vil vere saman med andre, eller om ein vil vere for seg sjølv.

Det er kome innspel får brukarar på at leiligheitene bør ha to soverom, difor er dette tatt med i utkast til forslag. I etterkant har det vore drøfta om det i staden skulle vore ein overnattingsplass som ein liten hybel, som alle pårørande/ besøkjande kan nytte. Dette er noko som må avklarast i det vidare arbeidet, og saman med brukargrupper. Det vil ikkje vere mogleg å bygge 10 leiligheiter med 2 soverom, viss leiligheitene skal ha ulike storleik vil ein og måtte differensiere husleiga.

I omsorgsbustader med heildøgntenester vil dei som skal bu der ha ulike utfordringar og funksjonshemmingar. Kommunen vil legge vekt på individuelt tilrettelagte løysingar der dette er naudsynt, samstundes som me ser til at løysingane vert fleksible, universelt utforma i henhold til NS 11001, og over tid kan nyttast av andre målgrupper som til dømes eldre. Det må og sikrast, jf Demensplan 2015, at alle leilighetane er tilpassast menneske med demens og kognitiv svikt. Dette vert gjort ved bruk av store opne rom med enkle løysingar, sikre direkte tilgang mellom soverom og bad, sørgje for gode lystilhøve med store vindauge, val av lyse farger og kontrastar som framhever former på rom, vindauger og dører, sikre enkel tilkomst utanifrå, tilgang til uteplass og fellesrom for aktivisering.

Huset blir bygd på to plan. Fyrste etasje vil vere på bakkenivå, der ein kan gå rett ut til veg. Andre etasje vil og vere på bakkenivå, der ein kan gå rett ut. I det vidare planarbeide må det takast stilling til om bygge skal ha heis får fyste til andre

etasje. Ein grunn til heis er fellesareal og felles uteområdet.

3. Nærare drøfting av lokaliseringa.

Lokalisering og plassering

Prinsippet om integrering og normalisering stiller høge krav til at omsorgsbustadar skal integrerast i eit naturleg nærmiljø med likestilt tilgang til samfunns- og servicefunksjonar. Det vert difor fremma forslag om å bygge dei nye omsorgsbustadane i byggjefelte på Hosteland. Her vert bustadane plassert i eit ordinært byggefelt miljø med innbyggjarar i alle aldrar, ein plass der ein får vere ein integrert innbyggjar og ein del av eit naturleg bumiljø. Tomta er tett tilknytta skule, barnehage, gymsal (aktivitetar, tilstellingar, møteplass), idrettsanlegg, bibliotek, sjukeheim, helsesta, heimetenester, samt nærbutikk og andre lokale næringsverksemdar 1,3 km unna. Hosteland er også ei bygd i vekst med mange framtidige utviklingsplanar. Tomta gjer og nær tilgang til natur og felles leikeplass/uteområde og skuleareal/leikeområde.

Omsorgsbustadane skal dekke eit behov for heildøgns helse- og omsorgstenester til brukargrupper som treng tenester på ulike tider i løpet av heile døgeret. Mange av brukarane ynskjer å bu sjølvstendig men opplever det som utrykt å bu aleine eller treng hjelp til struktur og innhald i kvardagen. For å imøtekomme desse behova ser me det som prinsipielt at bygget vert liggande i tett tilknytning til sjukeheimen/helsetenesta. Med løysinga me har kome fram til kan ein sikre dette, samstundes som ein sikrar integrering i eit naturleg byggefeltmiljø. Brukara vi ikkje få den same tryggheita ved plassering av bygg andre stader.

I tillegg til å skape brukartryggleik vil den korte avstanden til eksisterande sjukeheim og omsorgsbustadar ha økonomiske fordelar i forhold til drift av tenester samt gje moglegheit for auka fleksibelt i bruk av bygget. Ved å lokalisere eit slikt bygg saman med andre tenester kan ein og skape attraktive arbeidsplassar, som fremjar fagutvikling, tverrfagleg samarbeid og utvikling.

Den føreslåtte tomte treng berre mindre reguleringsendring av eksisterande plan. Her får ein utnytta eit elles utfordrande, og i andre samanhengar «ubrukeleg» terreng (som til dømes eksisterande plan for tomte –leik) og gje positive fordelar som å skape eit bygg som kan gje eit naturleg skilje mellom bustadar for eldre nede og personar med nedsett funksjonsevne oppe.

Behovet er stort og pressande og det er ynskjeleg å kome i gong med vidare arbeid snarast. Ein kan berekne oppstart av bygging på den føreslåtte tomte hausten 2017.

Andre alternativ for lokalisering.

Området/flata vest for skulen har blitt tatt med i vurderinga av plassering av bustadane. Denne tomte krev reguleringsplan til ein kostnad på om lag kr 500.000 med tidsramme på inntil 3 år til godkjenning av reguleringsplan. Tomta er i tillegg sett til offentleg formål i kommuneplanen (fleirbrukshall). Tomta ligg meir «avsidet» sett i samanheng med resten av byggefeltet, det er ingen andre privatbustadar på den sida av vegen, verken no eller i framtidige planar. Hovudvegen kan og fort bli ein «vegbom» i forhold til tenestetilbod, ikkje like raskt å «berre stikke innom».

Kommunen ser det ikkje som aktuelt å byggje andre stadar i kommunen.

Eit tredje alternativ er å la brukarane byggje sjølve, valfritt i kommunen. Dette vert ei dyrare løysing i forhold til bemanning og teneste. Utifrå faglege vurderingar vil ei slik løysing også vere utfordrande i høve kvalitet, av mange ulike årsaker.

Miljø

Prinsippet om universell utforming stiller krav om at ein, sjølv ute, oppnår full likestilling og deltaking for personer med nedsett funksjonsevne og hindre diskriminering. Husbanken stiller krav om at brukarar skal ha direkte tilgang til uteareal frå bustad. Den tiltenkte brukargruppa har behov for tilgang til uteområde der dei trivast, kan utfolde og utfordre seg sjølve, bli stimulert, kjenner seg trygge og vere ein del av eit fellesskap. Dei har eit ynskje om å få tilgang til natur, og uteområde på lik linje som andre funksjonsfriske. I byggefeltet på Hosteland er det eit eksisterande leikeområde. Dette er lite utsmykka og tilpassa brukarane tenkt i desse omsorgsbustadane. Ved ei reguleringsendring av tometane i byggefeltet, kan ein legge til rette uteområde for omsorgsbustadane, og har moglegheit til å imøtekomme desse krava og behova. Her kan me samstundes invitere til eit fellesområdet for byggefelte som inviterer til aktivitet.

For å sikre brukarmedverknad ynskjer me å involvere brukarane sjølve i den endelege prosessen med å utvikle sjølve uteområdet som vert tilknytta omsorgsbustadane. Målet er å skape eit tilrettelagt uteområde utforma på brukargruppa sine primissar, der ein inviterer med innbyggjarar til deltaking i leiken.

I prosessen vil me sikre:

- universell utforming med fleksible løysingar.
- områder for leik, avlapping og sansestimulering
- tilrettelegging for syns- og rørslehemma og personar med demens

- driftsøkonomiske løysingar

4. **Kostnadsramme.**

Omsorgsbustader Hostelandslia, for aktuell tomt ligg avsett areal i reguleringsplanen avsett til leikeplass, her må det gjerast ei mindre reguleringsendring for å få inn omsorgsbustad med naudsynte vegar, parkering og nytt areal for leik. Etter å ha fått forslag frå konsulent på teikning av eit omsorgsbygg er det plass til eit bygg på 2 etasjar, med 6 leiligheiter i underetasjen og 4 leiligheiter med fellesareal på hovudetasjen.

	Pris eks mva
Omsorgsbustad kostnad	35 mill
Husbank tilskudd	14 mill
Sum lånefinansiering	21 mill

Lånefinansiering 21 mill

Økonomi – kostnad på bygget

40% tilskot pr. bustad frå husbanken

Omsorgsbustad ca. total kostnad – 35 000 000,- eks mva.

35 000,- pr. m2. Dette huset er ca 1000 m2.

Husleige på ca 7 500,- - 9 000 på nye bustader.

I bygget er det planlagt areal for personale, fellesareal m.m. Denne delen vil ikkje vere sjølvfinansierande.

5. **Driftskonsekvensar.**

Husleigeinntekter skal finansiere låneopptaket til kommunen. Det er litt usikker på dette tidspunkt kva ein får i tilskot til fellesarealet i bygget. Det blir ikkje gjeve tilskot frå husbanken til areal som skal nyttast av tilsette, som kontor, pauserom m.m. Bygge skal leggast til rette for omsorgsteknologi. Dette kan bidra til større muligheit for å leve mest mogleg sjølvstendig, samtidig som ein opplever tryggleik. Omsorgsteknologi kan og bidra til betre ressursutnytting på lang sikt. Sjølve teknologien må tilpassast den enkelte brukar, men det må vere lagt inn teknologi i kva leiligheit som gjer at ein enkelt kan kople på tekniske hjelpemiddel etter behov.

Vurdering

I byggjefelte på Hosteland er det 2 bustadtometer som ligg ved sida av kvarandre som kan eigne seg til utbygging av omsorgsbustader. Her vert bustadane plassert i eit ordinært byggefelt miljø med innbyggjarar i alle aldrar, ein plass der ein får vere ein integrert innbyggjar og ein del av eit naturleg bumiljø. Tomta er tett tilknytta skule, barnehage, gymsal (aktivitetar, tilstellingar, møteplass), idrettsanlegg, bibliotek, sjukeheim, helsesta, heimetenester, samt nærbutikk og andre lokale næringsverksemdar 1,3 km unna. Hosteland er også ei bygd i vekst med mange framtidige utviklingsplanar. Tomta gjer og nær tilgang til natur og felles leikeplass/uteområde og skuleareal/leikeområde.

Konklusjon

Masfjorden kommune byggjer omsorgsbustader med inntil 10 leiligheiter på Hosteland for brukarar med behov for tilrettelegging og heildøgntenester. Masfjorden kommune bevilgar 8 000 000 for 2016 til igangsettjing av bygging av omsorgsbustadar med inntil 10 leiligheiter.

Formannskapet - 136/2015

FS - behandling:

Ordførar Karstein Totland orienterte om saka.

Saka vart drøfta.

Røysting:

Framlegg til vedtak frå rådmannen vart samrøystes tilrådd til kommunestyret

FS - vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. **Masfjorden kommune byggjer omsorgsbustader med inntil 10 leiligheiter på Hosteland, for brukarar med behov for tilrettelegging og heildøgntenester.**
2. **Masfjorden kommune løyver kr 8 000 000 til omsorgsbustadane for budsjett året 2016. 13 000 000,- vert lagt inn i økonomiplan for 2016-2019.**

Kommunestyret - 112/2015

KS - behandling:

Ordførar orienterte kort.

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. **Masfjorden kommune byggjer omsorgsbustader med inntil 10 leiligheiter på Hosteland, for brukarar med behov for tilrettelegging og heildøgntenester.**
2. **Masfjorden kommune løyver kr 8 000 000 til omsorgsbustadane for budsjett året 2016. 13 000 000,- vert lagt inn i økonomiplan for 2016-2019.**