



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Tone Ramsli	Arkivkode: FA-H47
Arkivsaksnr: 11/175	Løpenr: 16/9485
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG			
Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Kommunestyret	26.01.2017	002/17	TR

Bufellesskap for funksjonshemma - vurdering av tomtealternativ

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Bufellesskap for funksjonshemma vert bygd på Skottabakken.

Det vert sett ned ein byggekomité der medlemmane i rådet for personar med nedsett funksjonshemma saman med ein representant frå brukarane, verneombod på Skottabakken, einingsleiar for funksjonshemma, ein representant frå teknisk drift og sektorleiar for helse og omsorg vert deltakarar. Komiteen konstituerer seg sjølv og rapporterer til formannskapet.

26.01.2017 Kommunestyret

Handsaming i møtet:

Odd Arne Haga (Frp) sette frå følgjande framlegg til vedtak:

«Bufellesskap for funksjonshemma vert bygd på Erikajordet og Skottebakken blir solgt til boligformål etter at dei funksjonshemma er flytta inn u nye bustader på Erikajordet. Fem millionar av salgsgevinsten skal brukast til tiltak for å etablera arbeidsplasser for dei funksjonshemma i nærområdet samt ymse sosiale tiltak som sydenferiar etc.

Det vert sett ned ein byggekomité der medlemmane i rådet for personar med nedsett funksjonsevne saman med ein representant frå brukarane, verneombod på Skottebakken, einingsleiar for funksjonshemma, ein representant frå teknisk drift og sektorleiar for helse og omsorg vert deltakarar. Komiteen konstituerer seg og rapporterer til formannskapet.»

Etter at kommunestyrerepresentantane hadde diskutert saka ei god stund, vart det semje om å avbryta diskusjonen. Kommunestyrerepresentantane røysta så over rådmannen sitt framlegg til vedtak og framlegget frå Odd Arne Haga (Frp).

Resultatet av røystinga vart som følgjer:

For rådmannen sitt framlegg:	For Odd Arne Haga (Frp) sitt framlegg:
Nils Aadland (A)	Ingvild R. Borgevik (Frp)
Bright Olav Gåsdaal (A)	Gunnar Bruvik (Frp)
Vidar Tveiterås (A)	Odd Arne Haga (Frp)
Olaug K. Øystese (A)	
Harald Boge (A)	
Øyvind Strømmen (MDG)	
Inge Aasgaard (KrF)	
Gunn Totland Moss (KrF)	
Arild Røen (H)	
Sture Tveit (H)	
Jon Magne Borgevik (politisk uavhengig)	
Knut Harald Frøland (Bl)	
Lena Tveit (Bl)	
Anja Elisabeth Gjerde Markhus (Bl)	
Martin Haugen (Bl)	
Solveig Vassenden (Bl)	
Øyvind Røen (Sp)	
Monica Tjønna (Sp)	
Totalt: 18 røyster	Totalt: 3 røyster

Rådmannen sitt framlegg til vedlegg vart vedteke med 18 mot 3 røyster.

KS-002/17 Vedtak:

Bufellesskap for funksjonshemma vert bygd på Skottabakken.

Det vert sett ned ein byggekomité der medlemmane i rådet for personar med nedsett funksjonsevne saman med ein representant frå brukarane, verneombod på Skottabakken, einingsleiar for funksjonshemma, ein representant frå teknisk drift og sektorleiar for helse og omsorg vert deltakarar. Komitèen konstituerer seg sjølv og rapporterer til formannskapet.

Dokument som er vedlagt:

Bufellesskap for funksjonshemma ut frå Husbanken sin mal

Bufellesskap/senter for funksjonshemma - drøftingar om føresetnader

Vurdering av økonomi knytt til dei to alternative tomtene Skottabakken og Haga

Bufellesskap rapport frå ark Sørli

Høyringsuttale budsjett 2017 Råd for personar med nedsett funksjonsevne

Kva saka gjeld:

I økonomiplan for 2016 - 2019 er det lagt til grunn at ein skal starta arbeidet med å få etablert eit bufellesskap for funksjonshemma med ferdigstilling i 2017. Dette er seinare – økonomiplan 2017 – 2020 – endra til 2018. Planlegging for eit senter for funksjonshemma har

gått føre seg i mange år. Ønsket har vore å få etablert eit senter som inneheld både bustader og eit dagsenter. I arbeidet med økonomiplan for dei komande åra vart det klart at kommunen ikkje har økonomi til å få etablert eit dagsenter. Bustadane har ein annan finansiering – tilskot og husleige - , noko som gjer det mogleg å få realisert dei til tross for dårleg kommuneøkonomi. Sidan det haster med å få på plass nye bustader, inneheld prosjektet i økonomiplanen berre bygging av bustader inkl. fellesareal og personalrom.

I planlegginga har ein sett på fleire alternative plasseringar av bufellesskapet. Dette fordi ein har meint at tomte på Skottabakken kunne vera i minste laget. Det har heile tida vore leita etter ei tomt i nærområdet – helst gangavstand – til Bjørkheim og langs med Fv. 7. Ein har konkret vurdert området ved den gamle barnehagen i Nordbygda der denne bygningen kunne inngå i bygningsmassen og Erikajorda som kommunen har kjøpt primært med tanke på bustadbygging. Av ulike grunnar – m.a. avstand til Bjørkheim og til buss-stopp – har gjort at ein har halde fast på Skottabakken. Dåplanane om dagsenter på same staden fall bort, var tomtestorleiken eit mindre problem.

I kommunestyret si handsaming av budsjettet for 2016 vart m.a. fylgjande tillegg vedteke:
Investeringsbudsjettet

- *Sum til bufellesskap på kr. 12.467.500 vert ståande i budsjettet , men kommunestyret ønskjer ei utgreiing på eventuelle innsparingar/effektivisering med å få bygga på Haga.*

I kommunestyremøte den 29.09.2016 vart det lagt fram eit notat der det vart sett nærare på kor egna dei to tomtene var for føremålet. Det vart føreteke nokre vurderingar i høve til sambruk. Dette notatet ligg også ved denne saksutgreiinga. Det vart då fatta vedtak om å trekka saka frå saklista og sett opp att i neste møte. Grunngevinga for dette var at saka ikkje var godt nok utgreidd. Saka vart førebudd på nytt til kommunestyret den 15.12.2017. Ordførar valde då at saka skulle utsettast til eit ekstraordinært møte i kommunestyret den 26.1.2017.

Saksutgreiing:

Kommunestyret utsette handsaminga av denne saka med grunngjeving om at den ikkje var godt nok utgreidd kva galdt dei økonomiske tilhøva. Økonomien i denne saka er i hovudsak knytt til to tilhøve. Det eine er kva bygging av bustadane/bufellesskapet vil kosta. Denne kostnaden vil danne grunnlaget for husleiga. Den andre gjeld sjølve drifta av bufellesskapet, dvs. kostnader eks. bygningane. Denne kostnaden må berast av kommunen.

Kva er planlagt bygd

Det er planlagt å bygge opp eit senter for funksjonshemma med totalt 11 omsorgsbustader med felles areal og personalfasilitetar. På Skottabakken er 4 av desse einingane alt bygd. Gitt at Husbanken godkjenner planane vil dei gi tilskot til dette, og resterande kostnad vil danne grunnlaget for fastsetting av husleiga. M.a.o. gitt at kostnaden og dermed husleiga ikkje vert urimeleg høg, vil kommunen ikkje få utgifter til desse investeringane.

I tillegg skal det byggast eit lokale til *avlasting* for funksjonshemma med plass til to personar. Me kjøper i dag plassar for avlasting hjå andre kommunar eller private, og me har lagt til grunn at innsparing her vil dekke kapitalkostnaden for denne delen av bygget. Det vert også gitt tilskot frå Husbanken til desse lokala. Me har også planlagt at bufellesskapet skal vera base for alle tenestene til funksjonshemma inkl. *kontor for einingsleiar*. Kontor til einingsleiar vil ikkje vera naturleg å rekna inn i grunnlaget for husleiga. Ved lokalisering på Haga, vil det ikkje vera behov for å laga til dette kontoret.

Me har ikkje kompetanse i eigen organisasjon til å få fram svar på noko av det kommunestyret etterspør. Rådmann har derfor leigd ekstern kompetanse – Sørli arkitekter – til å vurdere dei to alternativa. Sørli har samarbeidd med Tor Børresen. Dei har fått oversendt framlegg til byggeprogram, og dei har hatt samtale med rådmannen og einingsleiar for funksjonshemma samt at dei har vore på synfaring på dei to alternative tomtene.

Vedlagt finn de eit notat frå arkitekt Sørli der han både vurderer om tomtene er egna til føremålet og korleis det kan byggast på tomtene. Han har også gitt eit kostnadsoverslag. Hovudkonklusjonen er at det er plass på begge tomtene til eit bufellesskap. For Skottabakken skisserer dei ei løysing der alle bustadane ligg på bakkenivå, med personalfasilitetane i andre høgda på delar av bygget. Me har her tidlegare fått utarbeidd ei skisse som viser eit bygg i 2 etasjar med nokre av omsorgsbustadane i andre etasja. På Haga kjem det eit bygg over eit «parkeringshus», og storleiken på tomte tilseier at bustadar med fellesrom – også uterom - og personalrom må byggast i to etasjar over parkeringshuset. Det er ikkje lagt til grunn at ein her kan nytta Samnangerheimen til personalgarderober, pauserom etc.

Utrekningane til Sørli et co tilseier at ei utbygging på Skottabakken koster mindre enn på Haga, Skilnaden på ca 8 mill. kroner forklarast i hovudsak med at det her skal byggast 4 fleire omsorgsbustadar. I kalkylen frå arkitekt Sørli ligg ikkje kostnad med riving av den vertikaldelte bustaden inne i kostnaden for Skottabakken, men opparbeiding av parkeringsplassar her er inkludert.

I eit reknestykke vil ein for alternativ Haga kunne trekke frå evt. salssum for eigedomen på Skottabakken. Sparebanken Vest har på førespurnad foreteke ei verdivurdering der konklusjonen er ein salssum på 9,5 mill. kroner. Det vart gitt tilskot til omsorgsbustadane i 2002, og etter reglane skal delar av tilskot betalast attende rekna ut frå attståande periode. Det betyr ei tilbakebetaling på kr 110.000 for dei tre einingane som det er gitt tilskot til. Det er vidare gitt ein årleg refusjon av kapitalutgifter rekna ut frå 30 år – 2002 til 2032. Denne vil framstå som tap i inntekt, og den utgjer vel 600.000 kroner.

Frå politisk hald er det peika på at ein kan få redusert kostnad ved å bygge på Haga sidan ein kan få til sambruk med sjukeheimen. Med tanke på investeringar ser me fylgjande: Kjøkken. Me snakkar om omsorgsbustader der det er krav til at kvar bueining har sitt kjøkken. For dei fleste brukarane inngår matlaging på eige kjøkken som ein del av aktiviteten, dvs. trening i dagleglivet sine vanlege aktivitetar – sokalla ADL-trening. I den grad det ikkje vert laga til mat saman med brukar, vert middag kjøpt frå kjøkkenet på sjukeheimen slik som andre heimebuande gjer.

I tillegg til å ha kjøkken i den einskilte omsorgsbustad, vil det verta etablert enkle kjøkken i fellesarealet. Det er ein vesentleg del av felles aktivitetane å ha felles måltid inkl. å lage til den i fellesskap.

Personalrom Sjukeheimen er bygd med personalrom tilpassa drifta der og i heimetenestene. Dvs. at det er lagt til rette for garderobe for ein sjukeheim med 31 plassar. I dag har me 25 plassar, men pga at me har ein brukar med særskilde behov (bemanning) har me i realiteten bemanning tilsvarende 28 plassar. Det tilseier at me f.t. har ledig garderebekapasitet til ca 5 tilsette. I bufellesskapet vil det arbeida opp mot 25 ulike personar som har krav på eige garderebeskap i tillegg til tilgang til felles dusj, wc. Det tilseier at me ved sambruk kan bygga garderobe m.m. for 5 færre. Det tilseier igjen at den dagen me tek heile sjukeheimen i bruk, vil me ha manko på garderebeplass.

Kontor/pauserom Som det står i saka vil kontor til einingsleiar ikkje vera aktuelt om me bygg på Haga. Pauserommet må vera nær brukarane. Det same må eit mindre kontor til skriving av

rapport m.m. Personalet må også under pause, rapportskriving m.l. vera tilgjengeleg for brukarane. Merkantilt rom er det like stor bruk for på begge plassane. Dette er også til bruk som lager.

Aktivitetsrom/fellesrom. Omsorgsbustadane er leigetakaren sin private sfære. Både med tanke på brukarane sine behov for å møte andre uformelt og med tanke på effektiv ressursbruk er det viktig med fellesareal i nær tilknytning til bustadene. Dette gjeld både på dagtid, då det alltid vil vera brukarar som er heime og på ettermiddag og kveld når alle er heime. Med tanke på arrangement på kveldstid, kan storstova på Samnangerheimen nyttast, men dette erstattar ikkje fellesareal der dei brukarane som vil prate med andre bebuarar eller tilsette kan «stikka innom». Fellesrom som er tilgjengeleg heile tida og som er nær brukarane er vesentleg for å førebygge einsemd og skapa liv i bufellesskapet.

Tilhøve knytt til drifta

Det andre punktet som vedkjem økonomi, gjeld bemanning. Me har i vår utgreiing/bemanningsplan tatt utgangspunkt i dei bebuarane som vi i dag har i bufellesskapet. Me har lagt til grunn at bebuarane vil halda fram med dei aktivitetane dei i dag har, dvs. at kvar dag vil nokre bebuarar reisa på arbeid og andre vil vera heime. Ut frå dette vert det lagt ein bemanningsplan som må ta høgde for ekstra stor aktivitet om morgonen når mange skal ut av huset og på ettermiddagen når dei kjem heim frå arbeid. Me vurderer det som meir arbeidskrevjande dess lenger det er mellom bustad og busshaldeplass. Skifte av buss vil for så godt som alle brukarane vera vanskeleg, og dei treng derfor fylgje fram til den bussen som går direkte til arbeidsplassen.

Skottabakken si nære plassering i forhold til direktebuss til Kvam til og Arna gjer at ein unngår eiga bemanning knytt til busstransporten morgon og ettermiddag. For Haga må det inn ekstra ressursar til å fylgja brukar(ar) til bussen om morgonen. Me reknar det til å utgjera minst 35% stilling (kr 140 000 i lønn + andre kostnader). Det er usikkert om det også trengst ekstra ressursar på ettermiddag eller om det lar seg kombinera med andre oppdrag. I tilfelle det ikkje går, vil ein doble utgiftene. Føresetnaden for denne kostnaden er at heimetenestene tar på seg oppdraget då det er svært vanskeleg å operera med vakter som er kortare enn 6 timar. Det er i dag ikkje lagt inn ekstra tid til slikt arbeid. Det skjer også at brukarar ikkje alltid kjem med den faste bussen, og då er det avtalt med dei at dei ringer og informerer om dette. Ein kan då tilpassa evt. henting v. busstopp i høve til dette.

Ei lokalisering ved sjukeheimen vil ikkje ha positiv effekt på bemanninga då det ikkje er mogleg å ha samarbeid (dvs. bruke same personalet) på natt med nattevakta på sjukeheimen eller med nattevakt i heimetenestene. Me hadde fram til nokre år tilbake sovande nattevakt i bufellesskapet, men med samanslåing av dei to bufellesskapa og med aukande kompleksitet er det absolutt naudsynt med vaken nattevakt tett på brukarane. Her er det m.a. alarmar som må handterast øyeblikkeleg.

Ein vesentleg del av **aktiviseringstilbodet** er å oppsøkje aktivitetar i nærområdet, og helst koma tett på/kunne delta i aktivitetar saman med andre. Nokre brukarar vil kunne gå til slike aktivitetar på eiga hand gitt at det ikkje er for vanskeleg/for langt, men for dei fleste er det snakk om å ha med tilsette. Med avgrensa personellressurs er det viktig at tidsbruken til slike aktivitetar vert minst mogleg.

På Haga ligg kontora for fysioterapeut og lege, men bebuarane i bufellesskapet er ikkje særleg oftare på legekantoret enn andre innbyggjarar. Når det gjeld evt. bruk av fysioterapi, er hovudregelen at kommunefysioterapeuten gir desse tenestene i bufellesskapet. Av andre

aktivitetar på Haga som kan vera aktuelle er arrangement i kyrkja og på dagsenteret på sjukeheimen. Storstova på Samnangerheimen vil også kunne brukast til litt større arrangement for funksjonshemma, gjerne arrangement som femner om fleire enn dei som bur i bufellesskapet. Bebuarane vil dels kunne gå sjølv til kyrkja og til Samnangerheimen, og sidan avstanden er kort vil tidsressursen for tilsette som må fylgja dei til plassen vera liten. Det finst og tilgjengelege treningsrom – på sjukeheimen og på helsetunet - som kanskje kan verta nytta.

For Skottabakken er det Bjørkheim senter som gir moglegheiter for aktivitet, og for nokre av bebuarane vil det vera mogleg å bruka område på eigen hand. For dei som treng hjelp frå personale til å forflytta seg, er gåturen frå Skottabakken til Bjørkheim i seg sjølv eit gode. Å treffa kjente og å delta i aktiviteter, gå på kafe - utan å alltid verta køyrde frå dør til dør, det er livskvalitet. Det nye senteret som no tek form vil ha mange ulike tilbod både for dei funksjonshemma til å vera aktivt med på og vera observatør til. Det planlagte biblioteket er tenkt brukt som eit «minikulturhus» med ulike type arrangement for alle. Her vil det truleg også vera mogleg å få til eigne aktivitetstilbod til funksjonshemma – både heimebuande og dei som bur i bufellesskapet - . Bufellesskapet på Skottabakken vil vera nabo til eit grendahus med stor aktivitet. Ådland kyrkje ligg og innan rimeleg avstand frå bufellesskapet. Det vert elles vist til innlegg i lokalavisa frå pårørande til funksjonshemma på dette punktet.

Det vert elles vist til vedlegg der kvalitetane for dei to lokaliseringane er vist ved bruk av Husbanken sitt dialogverktøy.

Mellombels drift – opplegg og økonomi

Utbygging på Haga: Her vil ein kunne oppretthalda dagens drift, dvs. det vil ikkje verta meirutgifter knytt til sjølv drifta. Utfordringa her er at alle parkeringsplassane på tomte- 33 plassar - må erstattast i byggeperioden. Det er svært vanskeleg å sjå korleis dette kan gjerast, om det er mogleg å finna plassar og om det må betalast for leige.

Utbygging på Skottabakken: Her bur det i dag 7 bebuarar. Det vert planlagt å flytta alle ut av bustadane deira når arbeidet på tomte starter. Me tenker oss ein byggeperiode på 12 mnd. Me planlegg å bruke 1-posten på sjukeheimen. Den treng noko oppussing, m.a. treng kjøkkenavdelinga ei opprusting. Dette er ikkje kostnadsrekna, men me bør koma langt med kr 100.000. Dette arbeidet vil i utgangspunktet gi oss ein standardheving av lokala, som vil vera nyttig også ved seinare bruk. Sommaren 2016 leigde me 1-posten ut til ferievikarar, og fekk inn husleige på ca 30.000 kroner.

På 1-posten får me plass til 6 av brukarane. Den siste brukaren kan vera aktuelt å leggja i seng på sjukheimen, men der han får tilbodet sitt frå personalet i bufellesskapet. Alternativt kan me bruka ein av omsorgsbustadane på Haga som no vert ledig i løpet av våren.

Me har ikkje avklara kva husleige brukarane skal betala, men truleg kan me ikkje ta like høg månadsleige som på Skottabakken. Me fekk i 2016 inn kr 435.000 i husleige på Skottabakken. Me ser for oss eit inntektstap på 100.000 kroner. I budsjettet for 2017 er det lagt til grunn utleiga av plassar på sjukeheimen heile året. For 2018 ser me ikkje dette som mogleg. Dvs. at me får eit inntektstap på ca 550.000 kroner dersom me vel å bruke ei seng på sjukeheimen til den eine brukaren.

Me må truleg rekna med ein mindre kostnad knytt til flytting, men her vil det vera mogleg å få hjelp frå dei pårørande.

Personalkostnader i driftsfasen reknar me med vert uendra. Me har vurdert om det kunne sparast inn bemanning med sambruk av nattevakt ved sjukeheimen, men har konkludert med at dette er vanskeleg sidan det er mange alarmar som går også på nattetid.

Husbanken

Planane våre om å laga eit bufellesskap med plass til 11 brukarar utfordrar regelverket til Husbanken. Ein vesentleg grunntanke bak m.a. HVPU-reformen var at personar med psykisk utviklingshemming skulle ut av institusjonar og inn i «normale» buformer. Denne tanken er vidareført for personar med alle type funksjonshemmingar. Det har medført m.a. at bufellesskap som hovudregel ikkje skal byggast for fleire enn 4 – 6 personar. Det er også framheva at dei skal etablerast i buområde/bustadfelt. Tanken bak dette er at bufellesskapa ikkje skal opplevast som ein institusjon.

Det er fleire grunnar til at kommunane ikkje alltid er samde i desse tankane. Ein av grunnane er sjølvstøtt økonomi. Men vel så viktig er at me opplever at det er lettare å få til gode relasjonar mellom bebuarane når «dei har fleire å velja mellom». Me ser at det krevst ei viss mengd både tilsette og bebuarar for å få til varierte aktivitetar. Eit anna viktig moment er at det er lettare å rekruttera fagpersonell til større fagmiljø.

På initiativ frå ordføraren var det eit møte med Husbanken 10.1.2017 der me fekk presentert dei to alternative løysingane og fekk ein dialog med Husbanken om deira syn på prosjektet. Ordførar hadde invitert med gruppeleiarane, og Odd Arne Haga (Frp) hadde takka ja. Frå administrasjonen møtte rådmann, sektorleiar helse og omsorg og einingsleiar funksjonshemma. Konklusjonen frå dette møte var positiv i den forstand at dei ikkje var negative til å samla så pass mange omsorgsbustader for funksjonshemma som me no planlegg. Dei var meir opptekne av at det vart vald gode planløyningar, at bebuarane har eigen inngang og kan sjølv velja «kven dei vil vera saman med». Dei fokuserte mykje på miljøet rundt, og var tydeleg på at dersom kommunen valde å bygga ved sjukeheimen måtte me ha svært gode argument. Dei meinte at det ligg mykje betre til rette på Skottabakken.

Oppsummert

Alternativ Haga: Utfordringa her er å unngå at bufellesskapet framstår som ein institusjon. Manglande tilbod i nærområdet – i gangavstand – trekk ned. Investeringskostnaden er høgare, men gitt godt sal vert denne meirkostnaden utlikna. Parkeringskostnaden er utfordrande, det er utfordrande å dekkja parkeringsbehovet når bufellesskapet er etablert. Det må påreknast noko høgare driftsutgifter knytt til fylgje til buss, min. 150.000 kroner årleg. Det er minimale om nokon gevinst med samlokalisering med sjukeheimen. Kontor tileiningsleiar treng ikkje byggast. Husbanken er skeptisk til denne lokaliseringa.

Alternativ Skottabakken: Det må påreknast utgifter i mellombels drift på 100.000 kroner til oppussing av post 1 og inntektsbortfall på rundt 650.000 kroner. Husbanken føretrekk dette alternativet. Når det gjeld aktivitetar, gir avtanden til Bjørkheim senter det absolutt beste tilbodet i kommunen. Nokre av bebuarane kan gå til Bjørkheim senter åleine medan andre treng fylgje av personell. Brukarane og deira pårørande og dei tilsette meiner at eit bufellesskap på Skottabakken gir betre kvalitet.

Byggekomité

Det hastar med å koma i gang med bygging av nytt bufellesskap. Samnanger kommune og dei tilsette har strekt seg langt for å gje tilbod til alle som har bruk for heildøgns tilsyn. Det har m.a. gjort at fellesareal har blitt teke i bruk til bustad, ein brukar «bur nærast på ein hybel».

Dersom kommunestyret no fattar vedtak om lokalisering, er det ønskeleg at det også vert sett ned ein byggekomitè. Rådmannen sitt forslag er at rådet for personar med funksjonshemma vert sett på oppgåva saman med ein brukarrepresentant, verneombod og administrasjonen.