

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
030/19	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	16.09.2019
027/19	Levekårsutvalet	PS	17.09.2019
061/19	Formannskapet	PS	19.09.2019
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Trond Engelsen	19/2531

Robuste bustader - rus- og psykiatri

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommunestyret tilrår at vurdert tomt i Kvassnesvegen vert nytta til etablering av robuste bustader med ei økonomisk ramme på 25 millionar.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 030/19

RMNF - behandling:

Orientering til saka v/Trond Engelsen-prosjektleiar og Line Valle-einingsleiar Eigedom
Saka vert teke til orientering, ingen merknader.

RMNF - vedtak:

Uttale frå RMNF - 16.09.2019:

Ingen merknader.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Levekårsutvalet

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Alle kommunar har eit ansvar for å hjelpe vanskelegstilte på bustadmarknaden. Det at alle kommunar har dette ansvaret skal sikre at vanskelegstilte får den hjelpa dei treng så tidleg som mogeleg (Departementene 2014). I Prop.15 S-Opptappingsplanen for rusfeltet (2016-2020) er det ei prioritert satsing å bidra til at fleire med rusproblem får ein eigna stad å bu.

Det er fyrst og fremst eit personleg ansvar å skaffe seg ein stad å bu. Det offentlege si oppgåve er å legge til rette for at folk kan klare seg på eiga hand. Dei som ikkje sjølv er i stand til å skaffe seg ein bustad og bli buande, skal få den hjelpa dei treng. Hjelpa skal i størst mogeleg grad sette folk i stand til å meistre eigne liv.

Det vart i Formannskapet i Lindås kommune 18.02.2016 samrøystes vedteke prosjektmandat for utarbeiding av byggeprogram for robuste bustader (saksnr. 013/16, arkivsak 16/3605). Mandatet gjev ikkje høve til å starte prosjektering eller bygging før utarbeidd byggeprogram er godkjent politisk. Gjennom Bustadsosial handlingsplan 2017-2021 vedteke i KO 21.juni 2017 er det lagt fram behov om etablering av sju omsorgsbustader for menneske med rus- og samtidig psykisk lidning der ein av desse skal vere ein avlastningsbustad/akuttbustad. Det er tilrådd at tiltaket vert bemanna.

Vi har estimert dette prosjektet til å koste om lag 18 millionar for det rimeligste alternativet . Grunna prosjektfasen og usikkerheit i kostnader knytt til veg, vatn og regulering vil vi leggje på 30% usikkerheit. Estimert ramme for prosjektet er sett til 24 mill.

Vurdering

Gjennom bustadsosial handlingsplan er behovet for nye omsorgsbustader for menneske med rus- og psykisk lidning i Lindås kommune synleggjort. Per i dag kan personar med samtidig rus og psykisk lidning få tilbod om kommunal bustad på lik linje med andre vanskelegstilte. Kommunen har pr. i dag 10-14 ulike kommunale bustader rundt om i kommunen der personar med ruslidning eller samtidig rus og psykisk lidning er prioriterte.

I arbeidet med bustadsosial handlingsplan (vedteken i kommunestyret 21.06.17) vart det synleggjort at Lindås kommune treng 7 bustader til personar med rusutfordringar. Bustadene skal vera tilrettelagt for personar som har store vanskar med å bu. Bustadene må liggja sentralt og/eller med god offentleg kommunikasjon då det er nødvendig med tett kontakt med andre kommunale/offentlege tenester. Handlingsplanen tilrår at 4 av desse vert planlagde som robuste bustader. Dei tre resterande bustadene vert tilrådd bygd i nærleik av dei robuste bustadene for å kunne skape samdriftsfordelar knytt til bemanning. Ein av bustadene er føreslege som akuttbustad.

Tomtene er vurdert ut i frå spesifikke kriteria. Disse er utarbeidd av brukar- og referansegruppene i prosjektet:

- Sentral, men skjerma lokalisering
- God kollektivdekning
- Tilgang til servicetilbod i nærleiken; butikk, helsehjelp etc.
- Plass til gunstig utforming (UU) av prosjektet på tomta
- 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)

Utforming av prosjektet

Prosjektgruppa har vore på synfaring og henta erfaringar frå Karmøy kommune. Vi ønskjer å bruke erfaringane derifrå som referansar på korleis ein kan utforma prosjektet i Lindås kommune. Prosjektet er tenkt bygd i form av «punkthus» i rekke, liknande Pilehagen på Karmøy. Bueininga skal ha eit nettoareal på min 40 m² jamfør Husbanken sine krav til storleik for å få tilskot. Bueininga skal vere universelt tilgjengeleg. Kvar eining skal innehalde stove/kjøkken, soverom, bad, gong og bod. Det skal tilstrebast at kvar bueining har eit eige skjerma uteareal/terrasse. Arealet må sikre mogelegheit for både sol og skugge. Tilknytt bustadene skal det også vere en døgnbemanna personalbase. Lokalisering og utforming av personalbasen i høve til bueinigane er viktig. Dette er avgjerande for ressursbruken (antal personell på jobb) og tryggleiken til bebuarar og tilsette. Ut frå brukarbehov bør ein unngå tronge korridorar der konfliktsituasjonar kan oppstå.

Personaldel bør ha utsyn mot utearealet til bebuarane/inngongsparti. Det er viktig at løysingane er funksjonelle og fleksible slik at bruken kan tilpassast endra behov over tid.

Pilehagen (Referanseprosjekt, Karmøy)



Føreslåtte tomter

Det er lagt fram ulike alternativ med å framskaffe eigna tomt til prosjektet. Fem tomtar har vore til vurdering i tidligare møter med arbeidsgruppa og konklusjonen er den same når det gjeld kor eigna tomta er for dette formålet. Administrasjonen er beden om å sjå på Kvassnesvegen som eit alternativ til tomt for robuste bustader. Lokalisering er sentralt i høve til val av tomt. Brukarane er avhengige av enkelt å kunne komme seg til offentlege kontor, senter for naudsynt helsehjelp og andre gjeremål. Seks tomtar har vore til vurdering. To av tomtane skilde seg ut som godt eigna.

Tomt	Fordeler	Ulemper	Konklusjon
Isdal	-Sentralt, men skjerma -Få naboar tett på -God kollektivdekning -Gangavstand til butikk	-Bratt tilkomst, skrånende terreng -Utkjøring på Fv 57	Lite eigna
Risbekken	-Sentralt tomt -Gangavstand til buss og butikk	-Tett på naboar -Avgrensa storleik på tomta -Kan den utnyttas godt? Betre eigna til anna formål -Krev dispensasjon frå Statens Vegvesen, knytt til bygging med avstand nærmare enn 50 meter frå Fylkesveg 565 -Vi vil ikkje auke netto antal bueiniger for denne brukerguppen, ved å ta i bruk denne tomten.	Middels eigna
Nedre Alver *	-Skjerma lokalisering -Sentralt i forhold til buss -Kommunal tomt	-Tett på skule og idrettsanlegg -Tilkost via skulens inngongsområde	Lite eigna
Kvassnesvegen	-Sentralt -God kollektivdekning -Nært på servicetilbod -Riktig formål i områdeplanen	-Ligger tett inntil friluftsområdet Kvassnesstemma.	Godt eigna
Hagelsund	-Sentralt -Skjerma lokalisering -God kollektivdekning	-Attraktiv råtomt -Kostnader med veg, VA, straum i tillegg til prosjektkostnader -Omfattande å opparbeide	Godt eigna

Tomteskogen *	-Nært på servicetilbod -Sentral tomt, lett tilgjengelig -Sentralt i høve til buss -Gangavstand til butikk	med tanke på kostnader -Ligg ikkje inne som offentlig areal i ny kommunedelplan -Nær NH Kristne Grunnskule -Område er tenkt utvikla i samband med skulen -Tett på mange bustader -Tett på skuleveg	Lite eigna
---------------	--	---	------------

*Fell ut av vidare vurdering grunna endra formål for tomta.

Det er plukka ut to tomtar i prioritert rekkefølge som ein har valt å gå vidare med:

1.prioritet Kvassnesvegen 60 (Stoltz-tomten) Gnr. 188 Bnr. 406

2.prioritet Hagelsund – Hagelia – Klubben 185/347/277

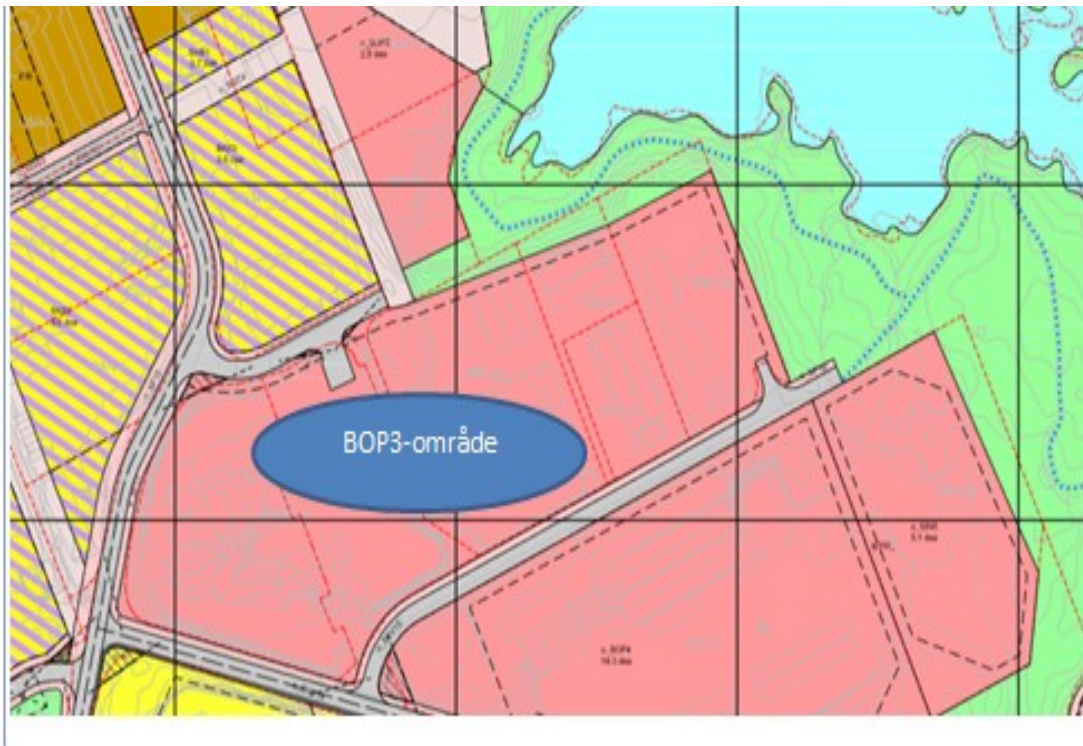
Begge tomtane oppfyller krava som er sett til nye robuste bustader i kommunen.

Kvassnesvegen 60, Gnr. 188 Bnr. 406





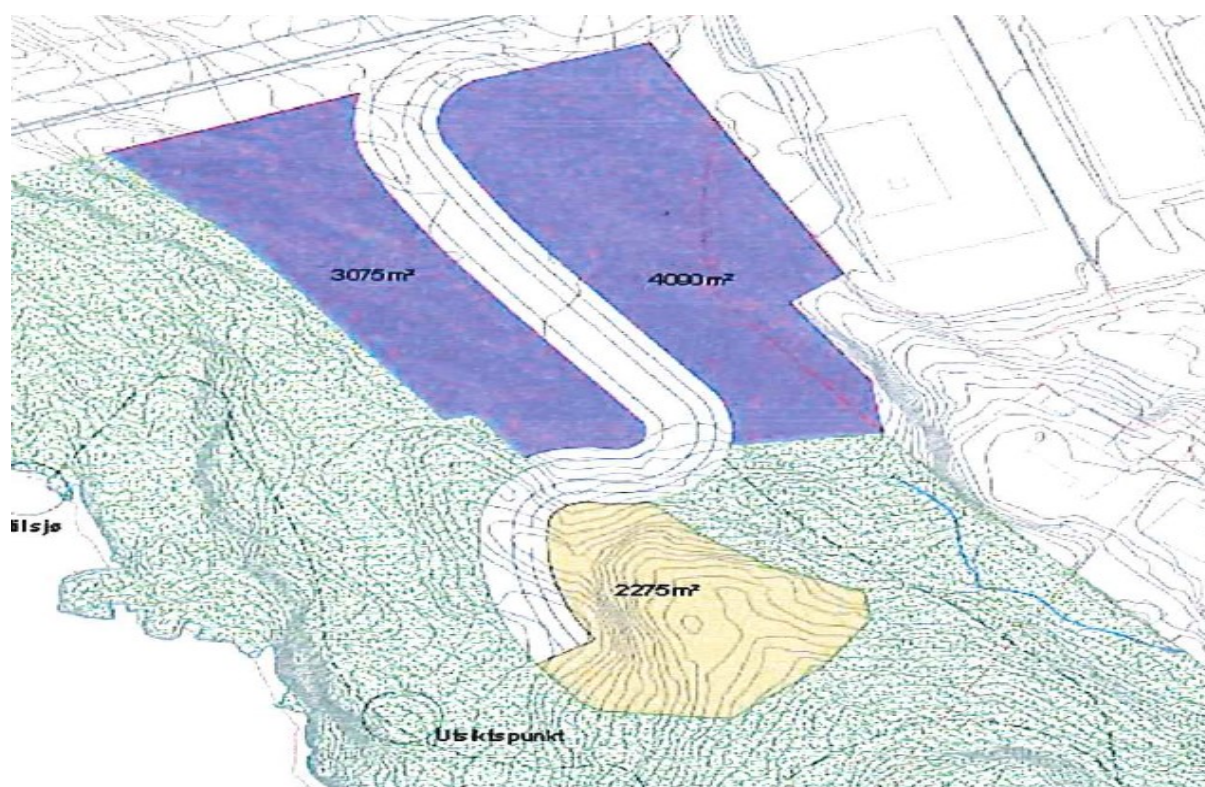
BOP3 område med krav om felles detaljreguleringsplan



Områdeplan for Knarvik sentrum, 7.8 Byggjeområde

Administrasjonen vurderer dette til å vere best eigna tomta for dette formålet ut frå dei kriteria vi har lagt til grunn. Den er mest sentral av tomtane som har vore vurdert, samt at den er eigd av kommunen. Tomta er planert, så det er avgrensa med grunnarbeid som må gjerast. Det er opparbeidd veg til tomta, men noko utbetring må ein rekne med. Tomta ligg i feltet BOP3 som seier at område skal gje rom for vidareutvikling av tenester innan felta pleie- og omsorg, helse- og sjukehussektoren, eller lettare næringsutvikling for tilrettelagde arbeidsplassar. Området er ein del av fem andre tomtar der det er krav til ein detaljreguleringsplan. Det er fleire eigarar involvert. Dette vil krevje samarbeid og dialog mht. detaljreguleringsprosessen, samt den økonomiske fordelinga rundt dette. Ved detaljregulering skal ein sikre ein gangveg mellom veg 17 og gangveg G4. Parkering skal løysast i feltet. Den ubygde delen av feltet må detaljregulerast i ein heilskap. Det er stilt særskilte krav om forming av bygg og terreng mot Kvassnesstemma.

Hagelsund – Hagelia – Klubben 185/347-277, gult felt.





Dette er ei råtomt, med eit skrånande terreng. Denne vil vere vesentleg dyrare å opparbeide enn Kvassnesvegen med tanke på til grunnarbeid, infrastruktur, VA og straum. Tomta er om lag 800-900m² mindre enn Kvassnesvegen og er eigd av Lindås Tomteselskap. Alternativa er å kjøpe tomta eller gjere eit bytte av tomt mellom tomteselskapet og kommunen. Det vil kanskje vere naudsynt å kjøpe meir areal enn det som tomteselskapet eig for å få bygd det som er tenkt. Dersom dette ikkje er mogeleg, gjer storleiken på tomta at ein må vurdere utforming av prosjektet på nytt. Tomta ligg i dag i eit LNF område og må endra formål til offentleg tenesteyting dersom ein skal gå vidare med denne tomta i prosjektet. Det betyr at realisering av eit prosjekt på denne tomta er usikker med tanke på framdrift.

Samanlikning av eigenskapar ved dei to alternativa

	Kvassnesvegen	Hagelsund
Lokalisering	Tomta er sentral i enden av Kvassnesvegen 52-60, og dertil også godt skjerma.	Sentral tomt og godt skjerma.
Kollektivdekning Servicetilbod	God God	God God
Utforming (UU)	Godt tilrettelagt	Godt tilrettelagt
Tilhøve til naboar	Tomta ligg i felt tilknytt tenester innan pleie- og omsorg, helse- og sjukehussektoren, og lettare næringsutvikling for tilrettelagde arbeidsplassar.	Pr. i dag vil prosjektet ha få nære naboer. Tomta ligg i eit attraktivt felt, som kan tenkjast i framtida vil bli utbygd til næring- og bustad formål.

Uteareal	Innenfor kriteriet	Innenfor kriteriet
Personaldel	Innenfor kriteriet	Innenfor kriteriet
Beliggenhet	Innenfor kriteriet	Innenfor kriteriet
Offentlig tjenesteyting	Ja, men BOP3 området må detaljreguleres i ein heilskap.	Må inn i kommuneplan og deretter reguleres til offentlig tjenesteyting.
Kostnad ved grunnarbeid og opparbeiding av tomt.	-Planert, lite grunnarbeid -Mindre prosjektkostnader -Tomt eigd av kommunen.	-Råtomt som er omfattande å opparbeide. -Høge kostnader ved prosjektering av veg, VA og straum. -Kostnader ved kjøp av tomt

Estimerte kostnader for prosjektet

Skildring	Kvassnesvegen	Hagelsund	Merknader
Prosjektkostnader	1,5 mill	1,5 mill	
Bygning med personaldel og tomtekostnader	10 mill	15 mill	Kommunen eig tomta i Kvassnesvegen
Planarbeid		1,5 mill	
Detaljregulering	1, 5 mill	1 - 2 mill	
Grunnarbeid, VVA, EL	2-5 mill	4-8 mill	
Total	18 mill	28 mill	
Total inkl usikkerhet 30%	24 mill	37 mill	

Tilråding

Tomtene som er vurdert har svært ulike eigenskapar både med tanke på infrastruktur og omfanget av naudsynt planarbeid. Av omsyn til brukarperspektiv, framdrift og økonomi tilrår ein at vurdert tomt i Kvassnesvegen vert nytta til etablering av robuste bustader med ei økonomisk ramme på 24 millionar. Byggeprogram for prosjektet vil basere seg på denne lokaliteten i det vidare arbeidet.

