



Arkivsaknr: 2024/382-1
Sakshandsamar: Trond Engelsen
Avdeling: Bygg, areal og grønt

SAKSFRAMLEGG

Prosjektforslag- samlokalisering omsorgsbustader pluss

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	
	Utval for levekår	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek «*Prosjektforslag for samlokalisering av omsorgsbustader pluss*» slik det ligg føre i saka. Prosjektet har ei total kostnadsramme på 63,2 mill inkl. mva. Medgåtte kostnader pr. no er 1,2 mill. 62 mill inkl. mva. blir sett av i økonomiplanperioden 2025-2028.

Finansiering:

- Mva komp 12,0 mill
- Tilskot frå Husbanken 8,5 mill
- Salsinntekter estimert til 15,0 mill
- Finansiert med lån: 27,8 mill

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i råd for menneske med nedsett funksjonsevne

Saka skal til innstilling i utval for helse og omsorg, formannskap

Saka skal avgjerast i kommunestyre

Saka gjeld

Kommunestyret vedtok den 22.09.22 i sak108/22 at administrasjonen skulle vurdere tomter og komme tilbake med sak om val av tomt. I denne saka blir prosjektforslag og byggeprogram, inkl. forslag til tomt, lagt fram for politisk behandling. Ref. reglement for styring av

investeringsprosjekt er prosjektet no ved BP2 (beslutningspunkt 2), der ein skal avgjere om planlegging av prosjektet skal setjast i gang.

Saksopplysningar

Bakgrunn

Kommunen skal tilby opphald i sjukeheim eller tilsvarende bustad særskilt tilrettelagt for heildøgns tenester dersom dette etter ei helse- og omsorgsfagleg vurdering er det einaste tilbodet som kan gje brukaren nødvendige og forsvarlege helse- og omsorgstenester (Lov om kommunale helse- og omsorgstenester mm, §3-2 a)

Det er eit stort behov for nye omsorgsbustader pluss (heildøgns bemanna) for gruppa funksjonshemma i Alver kommune. Per 2024 ligg dei fleste omsorgsbustadene i sentrums-område. Det er få tilbod til grupper som treng omgjevnader der ein i større grad kan vere skjerma frå t.d. støy og andre forstyrningar. Innan kategorien omsorgsbustader pluss er det derfor behov for samlokaliserte bustader med tilhøyrande personalbase. Dette vil føre til betre tenester og betre livskvalitet for bebuarane, og vil krevje mindre ressursar totalt sett.

Prosjektmandat for utarbeiding av byggjeprogram for omsorgsbustader pluss vart vedtatt i Lindås kommune den 18.02.2016. (Saksnr. 013/16, arkivsak 16/466). Plassering var då Skarsvegen 29 i Alversund.

Etter at prosjektmandatet vart vedtatt, har ein møtt på ulike utfordringar. Realisering av prosjektet har derfor tatt lengre tid enn planlagt. Tomta vart bandlagt av Statens Vegvesen i forbindelse med kommunedelplan for E39. Det vart jobba med å finne alternative tomter, men undervegs i arbeidet vart bandleggingssona fjerna. Vedtatt tomt i Skarsvegen 29 var igjen aktuell tomt. I kommunestyret den 22.09.22, sak 108/22, vart det vedtatt å legge vekk denne lokasjonen i sin heilskap.

Arbeidet med å finne ny, eigna tomt har heldt fram til no. Det er eit tidkrevande arbeid, og det er vanskeleg å finne eit areal som dekker dei premissa som er lagt til grunn for val av tomt for denne brukargruppa.

Behovet er definert til å vere ein tomt med skjerma lokalisering. I dette tilfellet betyr det landlege omgjevnader med kort avstand til eit av dei tre nærsentra i kommunen.

Ut frå faglege tilrådingar er det no planlagt fem samlokaliserte omsorgsbustader pluss med tilhøyrande personalbase. Til denne brukargruppa er det ikkje hensiktsmessig å samle fleire bustader enn dette.

Sakshistorikk

Kommunestyrevedtak 108/22 den 22.09.22:

1. *Prosjektet Bufellesskap i Skarsvegen 29 leggst vekk i sin heilskap.*
2. *Vi bed administrasjonen koma attende med ei utgreiing av tomtealternativa på Erstad og Moldekleiv. Desse vurderast opp mot einannan ut frå desse premissane:*
 - *avstand til naboar*
 - *avstand til trafikkert veg*
 - *avstand til butikk/senter*
 - *støy/uro*
 - *soltilhøve for tomtane slik dei ligg i dag utan bebygging*
 - *moglegheiter for uteaktivitetar/hage tilpassa ulike brukarar*
 - *plass til parkering for bebuarar, gjestar og tilsette*
 - *storleik på tomten*

- Kostnadsoverslag inkludert naudsynt investeringar i infrastruktur for å realisere prosjektet. Administrasjonen kjem attende med politisk sak om val av tomt.
- Det må vera ope for andre lokasjonar enn Kvamsvegen og Moldekleiv.

Behov

Vurderingsgrunnlag

Tomtealternativa på Erstad og på Moldekleiv var omtalt i saka i september 22. Begge desse lokasjonane hadde kjente utfordringar. Hovudutfordringane var følgjande:

- 1) Tomta på Erstad (Alversund) ligg i omsynssone landbruk (fulldyrka og overflatedyrka), og Statsforvaltaren tilbakemeldte at det ikkje var aktuelt med meir utbygging enn allereie gjennomført i dette området.
- 2) Bygging på tomta på Moldekleiv (Holsnøy) er avhengig av ferdig utbygd fylkesveg mellom Fosse og Moldekleiv. Grunna framdrift i dette prosjektet er det stor usikkerheit knytt til oppstartstidspunkt dersom denne tomta skal nyttast.

I tillegg kjem begge desse tomtene dåleg ut på fleire av kriteria som er sett for denne brukargruppa. Sjå avsnitt for vurdering.

Med den bakgrunn har det vore jobba med nye, moglege lokasjonar i 2023 og 2024. Planavdelinga i kommunen har vore involvert i arbeidet. Ei ny lokasjon i Gjervik (Knarvik) har vist seg å vere aktuell. Kommunen eig ikkje tomta, men har hatt dialog med grunneigar om eventuelt kjøp.

Vurdering

Tomta i Gjervik, tomta på Erstad og tomta på Moldekleiv har blitt vurdert opp mot kvarandre.

Premissar	Gjervik	Moldekleiv	Erstad
Avstand til naboer	God	God	Dårleg
Avstand til trafikkert veg	God	Dårleg	Dårleg
Avstand til butikk/senter	God	Middels	Middels
Støy/uro	God	Dårleg	Dårleg
Soltilhøve	God	Dårleg	God
Uteaktivitet/hage	God	Middels	God
Parkering	Middels	Middels	God
Storleik på tomt	Middels	Middels	God

Ut frå vurderingane som er gjort vil Gjervik ha dei beste eigenskapane sett ut frå dei premissa ein er blitt bedt om å vurdere. Tomta i Gjervik er derfor foreslått som lokalitet i byggjeprogrammet.

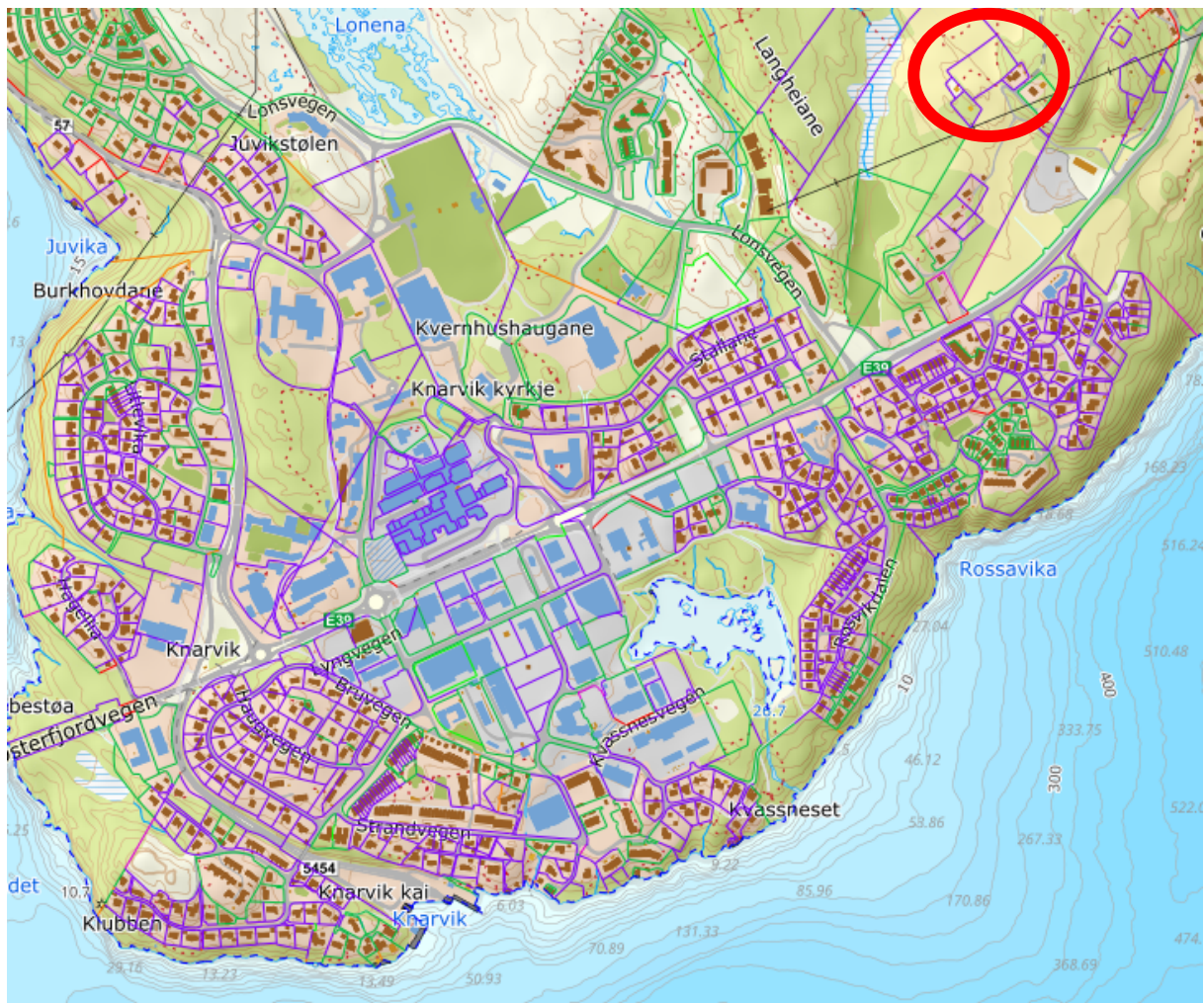
Det er utført eit moglegheitsstudie for å undersøke om tomta er stor nok, og for å vise korleis vi best mogeleg kan få på plass dei funksjonane som trengs på tomta. Målet er å bygge eit anlegg som treff brukarane sine behov best mogleg. I tillegg er målet å sikre gode tilpassingar til naboar og ålmenta.

Litt om tomta i Gjervik

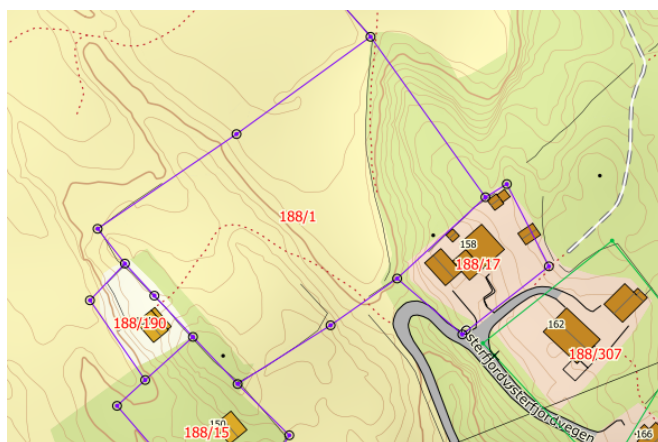
- Gbnr 188/1, ca. 1,5 km frå Knarvik sentrum.
- Området er pr. i dag regulert til LNF (landbruk, natur og friluftsliv) – spelt inn som offentleg tenesteyting i KDP-arealdel som er venta vedtatt i 2025.
- Det er krav til detaljregulering av tomta. I denne prosessen vil rekkefølgjekrav bli vedtatt.

- Tomta er ca. 6 mål.

Oversiktskart som viser tomteplassering:



Kart som viser tomta:



Alternativ

Pr. no har vi ikkje alternative tomter som arbeidsgruppa kan tilrå for denne brukargruppa.

Økonomiske konsekvensar - bemanning

Samlokaliserte bustader vil kunne effektivisere drifta og redusere bemanninga med ca. 8-10 årsverk i forhold til dagens drift og organisering. Det gir ein innsparing pr. år på om lag 7,5 millionar kroner. Punkta under skildrar innsparingspotensialet:

- Stabilisering av personalet
- Betre utnytting av tilgjengelege ressursar.
- Betre utnytting av passiv beredskap
- Reduksjon av overtid
- Reduksjon av nattevakter
- Reduserte driftskostnader
- Reduksjon i sjukefråvær

Desse reduksjonane er uavhengig av allereie vedteke innsparingar innan pleie og omsorg.

Økonomi

Mandat for prosjektet vart vedtatt i Lindås kommune i 2017, med ei estimert kostnadsramme på 25,3 mill. På dåverande tidspunkt var ikkje rammene for prosjektet avklart. (Til dømes regulering, rekkefølgjekrav og funksjonar i bygget.) Kostnadsestimatet var basert på kvadratmeterprisar, og har ikkje blitt kostnadsrekna før no. Dei summane som ligg i økonomiplanen for 2024-2027 er indeksregulert ramme frå 2017.

I samband med nytt byggeprogram på den anbefalte tomta i Gjervik er det utarbeidd kostnadsanslag for prosjektet. Her er det lagt inn følgjande kostnader som ikkje tidlegare har vore ein del av kalkyla: Rekkefølgjekrav til veg, vatn og avløp, og erverv av tomt. Dette er kostnadsrekna til ca 11 mill. I tillegg er det lagt inn midler til utarbeiding av reguleringsplan på 1,5 mill. Det er også lagt inn generelle kostnader til administrasjon, bikostnader og gebyr. Usikkerheitsmarginen i prosjektet er auka til 20 % i tråd med investeringsreglementet.

Samla sett gjev dette ein kostnadskalkyle på 63,2 mill. Viser til prosjektforslaget for kostnadskalkyle.

Finansiering er vist i tabell under. Det er lagt til grunn at kommunen vil få inntekter på minimum 15 mill ved sal av dei kommunale bustadene som blir frigjort gjennom prosjektet.

Kostnadsramme	
Totale kostnader	63,2 mill
Mva. kompensasjon	-12,0 mill
Kostnader etter mva. kompensasjon	51,3 mill
Tilskot frå Husbanken	-8,5 mill
Kostnader etter tilskot	42,8 mill
Inntekter frå sal av bustader	-15,0 mill
Lånefinansiering	27,8 mill

Lånebeløpet vil utgjere ca. 3 mill i årlege kapitalkostnader. Sett opp mot den årlege innsparinga dette prosjektet vil medføre, ca. 7,5 mill i reduksjon på driftsbudsjettet grunna redusert behov for bemanning, er det eit lønnsamt prosjekt. (Forutset tilskot frå Husbanken og sal av bustadene).

Endring i leigeinntekt eller endringar i driftskostnader knytt til bygg er ikkje tatt med, då dette grovt rekna vert sett på som eit 1:1 forhold.

Det er estimert behov for ca. 20 % stilling knytt til reinhald. Personalbasene ved bustadene er ikkje medtatt, berre fellesareal i driftsbygget.

Det er pr. no medgått ca. 1,2 mill i prosjektet, og det er behov for å setje av 62,0 mill inkl. mva i økonomiplanperioden 2025-2028.

Tabellen under viser endring i økonomiplanen frå førre periode.

År	Øk. plan 2024-2027	Øk. plan 2025-2028
Medgått pr. i dag:		1,2 mill
Overført frå 2023 til 2024	2,8 mill	
2024	2,1 mill	
2025	2,7 mill	2 mill
2026	26,2 mill	8 mill
2027		30 mill
2028		22 mill
Total sum:	33,8 mill	63,2 mill

Kommunedirektøren si tilråding

Dette prosjektet vil dekke eit behov for omsorgsbustader pluss for gruppa utviklingshemma som har eit ekstra behov for skjema lokalisering. Konseptet vil gje brukarane eit betre bu- og tenestetilbod.

Prosjektet vil gje ei vesentleg innsparing på driftskostnadene. Dei årlege innsparingane er estimert til ca. 7,5 mill. Kapitalkostnadene (renter og avdrag) som følgje av prosjektet vil vere ca. 3 mill årleg. Det vil sei at ei gjennomføring av prosjektet totalt sett vil medføre ein årleg reduksjon av utgifter på ca. 4,5 mill. (Det føreset tilskot frå husbanken og sal av dagens bustader).

Kommunedirektøren tilrår at «*Prosjektforslag for samlokalisering av omsorgsbustader pluss*» vert vedtatt slik det ligg føre i saka, og tilrår oppstart av regulering og planlegging.

Prosjektet har ei total kostnadsramme på 63,2 mill inkl. mva. Medgåtte kostnader pr. no er 1,2 mill. 62 mill inkl. mva. blir sett av i økonomiplanperioden 2025-2028.

Vedlegg

- 1 Mogleighetsstudie
- 2 Risikokartlegginsskjema
- 3 Prosjektforslag Samlokaliserte bustader pluss

4 Byggeprogram - samlokalisering av bustader