

Bygging av nye omsorgsboliger - lokalisering

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for levekår		
Kommunestyret		

Saksbehandler: Torgeir Sæter

Arkivsaknr.: 2017/3696-1

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Lokalisering av nye omsorgsboliger blir på Myrane, Kleppestø.

SAMMENDRAG

I januar 2017 ble det vedtatt i Utvalg for levekår at det skal bygges nye omsorgsboliger, med ferdigstillelse 2020/2021. Første fase blir å avklare lokalisering av nybygget, og i denne saken er fem alternative steder vurdert.

Avgjøres av: Kommunestyret

Behandles i følgende utvalg: UFL, kommunestyret

Videre saksgang: Oppfølging av rådmann

Saksopplysninger:

I UFL-møte den 24.1.2017, sak 9/2017, ble dette vedtatt:

1. *Det utarbeides en helsebruksplan for tjenesteområdet levekår. I planen vurderes fremtidig organisering av botilbud og kommunalt behandlingstilbud for eldre og andre hjelpetrequende. Denne planen må legges frem til politisk behandling i løpet av 2017.*
2. *Omsorgsboligene i 2. etg på Helsetunet omgjøres til lokaler for andre helsetjenester i løpet av 2017. Investeringer til ombygging tas med i budsjettbehandling for 2018.*
3. *Halvparten av de reduserte nettoutgiftene med omgjøring av omsorgsboligene i 2. etasje skal brukes til omstillinger av omsorgstjenestene og tidligere innsats, med virkning for budsjettet i 2018.*

4. *Man intensiverer arbeidet med å bygge nye omsorgsboliger med mål om å ferdigstille disse i 2020/21. Det vises til avsatte midler i budsjett og økonomiplan.*

Denne saken omhandler punkt 4, bygging av nye omsorgsboliger. Det er ennå tidlig i planarbeidet, og første avklaring er lokalisering av boligene. Det planlegges ut i fra at det skal bygges ca. 30 boliger for personer med demens eller alderspsykiatriske diagnoser. Lokaliseringen må ivareta behovene for boligløsninger, fellesområder, aktivitetstiltak og uteareal. Samtidig må det underbygge faglig gode tjenester og økonomisk realistiske rammer.

Basert på nærhet til eksisterende institusjoner eller ledige kommunale tomter er det er fem aktuelle lokaliseringer som er vurdert i saken:

- A. Skogstunet
- B. Myrane Kleppestø
- C. Olaviken
- D. Ask
- E. Ravnanger

A. Skogstunet

Det er vedtatt at det skal bygges ny skole på Skogstunet, og i arealplanen er det avsatt areal til omsorgstjenester på området. Tomten eies av kommunen. Kostnader til vei og parkering kan samordnes med skoleutbyggingen. Det er ingen andre omsorgstjenester i nærområdet. Plangrunnlag ventes å være vedtatt i 2020, med byggestart straks plangrunnlaget er vedtatt.

B. Myrane Kleppestø

Myraneområdet er tiltenkt som utbyggingsareal for helse-omsorg i sør og skole i nord. Aktuelt område for nye omsorgsboliger er i søre delen – øst for sykehjemmet og psykiatriboligene, på areal som kommunen må kjøpe. Aktuell tomt har en takst på 6 mill kroner som eier vil selge for. Det vil komme egen sak om tomtekjøp på Myrane. Plangrunnlaget ventes å være vedtatt våren 2019, med byggestart straks plangrunnlaget er vedtatt.

C. Olaviken

NKS Olaviken alderspsykiatriske sykehus AS har tomteareal de kan selge til kommunen for bygging av omsorgsboliger innen demensomsorg og alderspsykiatri. Tomten er taksert til 18 mill kroner, men selger opplyser at de kan gå lavere i pris dersom Olaviken blir det aktuelle alternativet. Tomten er kjøpt så det må påregnes noe ekstraavgifter til tilrettelegging av tomten. Videre må parkeringsforhold avklares. Arealet er ferdig regulert til formålet, men dersom parkeringen må løses på Furulyområdet må det medregnes noe tid til egen planløsning på dette tiltaket. I 2014 annonserte Askøy kommune etter tomter til utbygging av omsorgsboliger på Askøy øst, og ut i fra innkomne interessenter ble Olaviken pekt som den mest aktuelle ut i fra planstatus, egnethet, nærhet til annen institusjon, og faglig samhandling.

D. Ask

Ask bo- og omsorgssenter har meldt at de ønsker å bygge ut og gjerne med flere omsorgsboliger. De har ikke ferdigregulert tomteareal, og det vil ikke være klart før tidligst høsten 2020 avhengig av endelig vedtak på kommuneplanens arealdel. Ask bo- og omsorgssenter driver i dag sykehjem med 47 plasser og leier ut 8 eldreboliger. Boligene tildeles ikke via kommunen, men i egen regi.

E. Ravnanger

Institusjonen på Ravnanger har i dag demensomsorgen som hovedoppgave. Det er også omsorgsboliger på stedet. Kommunalt tomteareal er ikke stort nok til et nybygg, og det er begrensninger i å utvide tomtearealet da det ligger i LNF-område og nedslagsområde for drikkevannet. Areal knyttet til LNF-området kan bli løst i rullering av kommuneplanens arealdel, men det er usikkert om restriksjoner knyttet til nedslagsfeltet for drikkevannet kan løses. Dersom begge forhold planmessig og teknisk kan løses i kommuneplanen vil etterfølgende reguleringsplan for nye omsorgsboliger tidligst være klar i slutten på 2020.

Oversikt over alternative lokaliseringer

Alternativer	Planstatus	Tidligst byggestart	Tomt	Merknader
Skogstunet	Areal avsatt til tjenesteyting/ skole	2020	Kommunal	Kan prosjekteres parallelt med reguleringsplanen
Myrane, Kleppestø	Områderegulering under arbeid	2019	Privat, takst 6 mill	Kan prosjekteres samtidig med planlegging. 1. kjøpe tomt 2. prosjektere parallelt 3. bestemmelser om midlertidig bruk av området til helhetlig infrastruktur for Myrane mm. er på plass
Olaviken	Ferdigstilt reguleringsplan. Dersom parkeringsløsning blir på Furuly krever det egen byggesak/planløsning	2018/2019	Privat, takst 18 mill men selger kan gå ned i pris	Klar for prosjektering
Ask	LNF (noe areal for tjenesteyting i gjeldende kommuneplan)	Lengre prosess med usikker byggestart. Tidligst byggestart 2020/2021	Privat, ikke innhentet pris	Bør avvente til ferdigstilling av KPA, siden større deler av området ligger i LNF. Fremdriften til KPA er usikker, men det vil gå noe tid før endelig vedtak. Reguleres og prosjekteres etter ferdigstilling av KPA.
Ravnanger	LNF-område og begrensninger knyttet til drikkevannkilde	Lengre prosess med usikker byggestart. Tidligst byggestart 2020/2021	Privat, ikke innhentet pris	Bør avvente til ferdigstilling av KPA, siden større deler av området ligger i LNF. Fremdriften til KPA er usikker, men det vil gå noe tid før endelig vedtak. Reguleres og prosjekteres etter ferdigstilling av KPA.

Vurdering:

Ved lokalisering av de nye boligene er faktorer som nærhet til eksisterende omsorgstjeneste, samhandling og synergier med andre tjenester, tomtens egnethet til formålet, pris samt muligheten for å rekruttere og beholde medarbeidere være sentrale kriterier.

En vurdering av de aktuelle lokalitetene:

A. Skogstunet

Tomten på Skogstunet er i kommunal eie, og i investeringsammenheng er det gunstig. Imidlertid er det ingen andre omsorgstjenester lokalisert der, og det fører til at de nye omsorgsboligene ville blitt en satellitt og faglig isolert. Det vil føre til mindre effektive omsorgstjenester, der faglig samhandling og synergier er redusert.

B. Myrane, Kleppestø

Kommuneplanens arealdel har avsatt Myraneområdet til offentlige formål, og den mest aktuelle lokaliseringen vil være i søndre del av Myrane, øst for institusjonen. Tomten er til salgs. En plassering på Myrane vil gi positive synergier med tanke på samhandling med de øvrige helse-

og omsorgstjenestene på området. Nærhet til båt- og bussforbindelser vil gjøre det lettere å rekruttere fagpersonell fra Bergensområdet. En lokalisering helt i sør på Myraneområdet vil kunne tilfredsstille behovet for stimulerende og gode uteområder, og det vil ikke komme i konflikt med det framtidige lokalmedisinske senteret på Helsetunet som i hovedsak skal anvendes til behandling og kortere opphold.

C. Olaviken

I Olaviken er det ferdig reguleringsplan som er et pluss med tanke på framdrift. Det er mulig parkeringsløsningen kan by på utfordringer. Prisen på tomten er ikke endelig fastsatt, men den blir trolig å regne som en minusfaktor sammenlignet med de andre alternativene. Et begrenset kollektivtilbud kan bli en utfordring med tanke på å rekruttere og beholde personell.

Olaviken alderspsykiatriske sykehus har i dag en fin sansehage som kan stilles til disposisjon for de nye boligene. Sykehuset har stilt seg positiv til et faglig samarbeid med kommunen dersom de nye omsorgsboligene bygges på området, og det er et klart pluss. Det er ikke endelig avklart hva dette samarbeidet vil inneholde, men det vil i hovedsak være knyttet til fagutvikling for de ansatte, og tjenesteutvikling. Driften vil være adskilt.

D. Ask

Lokalisering av de nye omsorgsboligene på Ask vil være knyttet til Ask bo- og omsorgssenter. Området er i dag hovedsakelig LNF-område, det innebærer en lengre og usikker planhorisont med byggestart tidligst i 2021. Nærheten til eksisterende institusjon er en plussfaktor med tanke på faglighet og andre synergier. Lokalisering på Ask kan føre til utfordringer med hensyn til rekruttere/beholde personell på grunn av begrensninger i kollektivtilbudet.

E. Ravnanger

Institusjonen på Ravnanger har allerede demensomsorgen som hovedoppgave, og det hadde vært gunstig med en utbygging her. De begrensningene som ligger i LNF-område og nedslagsområde for drikkevannet gjør at det ikke er plass til nybygg her. Skal plangrunnlaget endres vil det ta tid, med byggestart tidligst i 2021. I tillegg må restriksjonene på grunn av drikkevannskilde bli løst, det er ikke beregnet kostnad eller vurdert løsning på dette.

Basert på en samlet vurdering der samlokalisering med eksisterende omsorgstilbud, muligheter for fagutvikling og effektiv drift, tomtepris og egnethet med hensyn til å rekruttere og beholde fagpersonell – er Myrane, Kleppesø å regne som den beste lokaliseringen.

Investeringskostnader kan være lavest på Skogstunet siden kommunen eier tomten, men driften kan bli dyrere og mer sårbar her enn de andre alternativene siden det geografisk vil være isolert fra de andre tjenestebasene i kommunen.

Folkehelseperspektiv:

Demens og alderspsykiatri forventes å bli noen av de store utfordringene i framtidig eldreomsorg, og dermed også for de kommunale tjenestene. Lengre levealder gjør at antallet innbyggere med disse diagnosene forventes å øke markert. I den sammenheng vil det å utvide kapasitet og styrke kvaliteten på dette tjenesteområdet være positivt med hensyn til folkehelsen. Samtidig er det viktig å fortsette satsingen på tidlig innsats og målsettingen om at flest mulig skal bo og oppleve trygghet i egne boliger. Det gjør at antallet nye omsorgsboliger må avklares nærmere underveis i planprosessen.

Økonomi:

Husbanken gir tilskudd til bygging av omsorgsboliger med kr. 1.415.000 pr bolig. I økonomiplanen 2017-2020 er det avsatt 50 mill kroner til bygging av omsorgsboliger, men

dette er et beløp som ikke er basert på grundige kalkyler. En mer korrekt kalkyle på netto investeringskostnader må knyttes til antall boliger som skal bygges, og valg av tomt.

Ved valg av lokalitet er investeringer til tomt og bygg en faktor, mens driftsøkonomien er den andre faktoren. Den rimeligste investeringen kan bli den dyreste driften. Når Myrane vurderes som det beste alternativet er det tatt hensyn til både investeringskostnader og driftsøkonomi.

Midler til driften er ikke lagt inn i økonomiplanen. Med utgangspunkt i ca. 30 boliger med heldøgns bemanning må årlige driftsutgifter påregnes å bli drygt 35 millioner kroner fra 2020/2021.

Kleppestø, 30.9.2017

Eystein Venneslan
Rådmann

Torgeir Sæter
Kommunalsjef