

Utvidelse og ombygging av Kleppevegen 23 B, Kleppevegen bofellesskap

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for levekår		
Utvalg for teknikk og miljø		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Saksbehandler: Anne Brustad	Arkivsaknr.: 2014/6200-9
-----------------------------	--------------------------

RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Kleppevegen 23 B utvides med nytt tilbygg for personalet og underetasjen ombygges til 3 nye leiligheter. Leiligheten personalet bruker i dag tilbakeføres til utleiebolig. Bygget sprinkles. Totalramme er 6,8 millioner kroner. Vi legger til grunn at prosjektet har full momskompensasjon.
2. Prosjektet finansieres som følger:
 - A. Tilskudd fra Husbanken, anslått til 2 millioner kroner.
 - B. Bruk av fondsmidler ca. 2,3 millioner kroner.
 - C. Bruk av 2,5 millioner av kjøp enkelteiendommer i 2018.

SAMMENDRAG

Det bygges et nytt tilbygg for personalet. Dette frigjør arealer i underetasjen og leilighet 4 i 1. etasje, som personalet bruker i dag.

Atelier og designrom i underetasjen blir frigjort når aktiviteten her flytter til Nygjerdet 8. Underetasjen ombygges til 3 nye leiligheter.

Totalt medfører dette 4 nye boliger til målgruppen. Disse 4 boligene vil etter prognosene dekke behovet for nye omsorgsboliger knyttet til psykisk helse fram til år 2030.

Arbeidene har en kostnadsramme på 6,8 millioner kroner.

Avgjøres av: K

Behandles i følgende utvalg: UFL, UTM, F, K

Videre saksgang: Oppfølging av rådmann

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok 12.04.2018, sak 32/2018, Helsebruksplan 2018-2030. Planen skisserer blant annet fremtidige behov for bemannede boligløsninger med utgangspunkt i forventet befolkningsutvikling.

I sammendraget/oppsummering, side 4, punkt 8 står det:

Innen psykisk helse og rusomsorg etableres det 3 nye plasser i psykiatriboligen i Kleppevegen. Ambulante tjenestetilbud for målgruppen har baser i Lokalmedisinsk senter og på Kleppegrend.

Under Omsorgsboliger psykisk helse, s. 22 står det:

Prognoser viser at det i perioden er behov for opptil 4 nye plasser for målgruppen. Det etableres 3 leiligheter tilknyttet eksisterende psykiatribolig i Kleppevegen. Videre behov kan dekkes ved styrking av ambulant oppfølgingstilbud som FACT-team og Bo-oppfølgingstjeneste.

Vurdering:

Underetasjen i Kleppevegen 23 B huser i dag kontor, personalrom, atelier og designrom. Aktivitetene i atelier og designrom blir flyttet til Nygjerdet 8, så snart disse lokalene er klare.

I tillegg til kontor og personalrom i underetasjen disponerer personalet en leilighet i 1. etasje til personalbase (leilighet 4). Denne er ikke tilpasset personalets bruk og det er behov for ombygging. Leiligheten er imidlertid i god stand og kan brukes som utleiebolig slik den står. Kostnaden ved ombygging/tilpassing av leilighet 4 vil, etter vår erfaring, tilsvare kostnaden ved å bygge et nytt tilbygg til personalet. Dette tilbygget vil også fylle kravene i Arbeidsmiljøloven og arbeidsplassforskriften i større grad enn vi vil klare innenfor forsvarlige økonomiske rammer ved ombygging av leiligheten som brukes i dag.

Nytt tilbygg til personalfunksjonene frigjør underetasjen og det kan bygges 3 nye leiligheter her, i tillegg til at leilighet 4 kan tilbakeføres til utleiebolig.

I oversikten over behov for utbygging på side 5 i Helsebruksplanen er det planlagt utbygging i 2019. Realiseringstidspunktet er det imidlertid vanskelig å si noe om. Dette vil avhenge av ressursituasjonen på avdelingen.

Folkehelseperspektiv:

Prognoser viser at det er behov for flere omsorgsboliger knyttet til psykisk helse.

Økonomi:

Tilbygg, ombygging og sprinkling vil koste 6,8 millioner kroner eks. mva. inkludert reserver, marginer og prisstigning. Vil legger til grunn full momskompensasjon.

A. Tilskudd

Husbanken yter investeringstilskudd til omsorgsboliger med 45 % av godkjente anleggskostnader. Husbanken yter også investeringstilskudd med 55 % til sprinkling. Ved godkjent søknad anslår vi at tilskuddene samlet vil utgjøre 2.000.000 kroner.

Husbanken har vært på en kort befaring og uforpliktende tilbakemelding er at prosjektet vil kunne utløse investeringstilskudd.

Husbanken yter ikke tilskudd til det nye tilbygget til personalet.

B. Fond

I sak 56/15 vedtok Kommunestyret at fondsmidler blant annet skulle brukes til brannsikring av kommunale omsorgsboliger og ombygging av tidligere personalbaser til leiligheter. Gjenstående fondsmidler utgjør ca. 2.300.000 kroner.

C. Lån

I kommunens budsjett 2019 omdisponeres deler av lånerammen som avsettes til kjøp av eiendommer til å dekke de resterende kostnadene på 2.500.000 kroner.

D. Leieinntekter

Månedlig leiepris for en bolig i Kleppevegen bofellesskap er i dag 7.665 kroner. 4 boliger som leies ut medfører dermed økte årlige inntekter på ca. 368.000 kroner.

E. Økte driftskostnader

Endringene vil medføre økte driftskostnader for hele bygget, det vil for eksempel være behov for en serviceavtale for sprinkleranlegget og mer internkontroll. I nybygg beregnes økte driftskostnader med 200 kroner pr. kvadratmeter årlig. Drift av de nye leilighetene vil være klart dyrere enn drift av atelier, designrom og personalarealer som var før. Vi legger derfor til grunn arealene til de tre nye leilighetene og det nye personalarealet i vår beregning av økte driftskostnader. Dette utgjør 50.000 kroner årlig. I tillegg kommer utgifter til renter og avdrag.

Det er ikke planlagt at utvidelsen skal medføre behov for flere ansatte i Rus- og psykisk helse.

Kleppestø, 12.09.2018

Eystein Venneslan
Rådmann

Jarle Kvalvik
Kommunalsjef teknisk