

## Utvidelse og ombygging av Kleppevegen 23B - Kleppevegen bofellesskap

### Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Råd for personer med funksjonsnedsettelse		
Utvalg for oppvekst og levekår		
Utvalg for teknikk og miljø		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Saksbehandler: Tore Dale	Arkivsaknr.: 2020/3389-1
--------------------------	--------------------------

#### RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Kleppevegen 23B utvides med nytt tilbygg, underetasjen ombygges til fire nye leiligheter og utearealet vil få en større oppgradering.
2. Kommunestyret godkjenner økt kostnadsramme på prosjekt 3375 Utvidelse og ombygging Kleppevegen bofellesskap, som økes med kr 9,9 mill. til kr 16,7 mill. eks mva. med ferdigstillelse i 2021.
3. Prosjektet finansieres med tilskudd fra Husbanken ca. kr 7,3 mill. Nytt økt låneopptak kr. 4,6 mill. som innarbeides i budsjett 2021. Tidligere lån og bruk av fond videreføres.

#### SAMMENDRAG

Det bygges et tilbygg på ca 300 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer. Det vil inneholde felles oppholdsrom med kjøkken og kontorer i 1. etasje, og personalfasiliteter, vaskerom og boder til beboerne i underetasje.

Dagens felles oppholdsrom ombygges til lederkontor, møterom og pauserom.

Etter ombygging og tilbygg vil bofellesskapet inneholde 10 leiligheter, fellesareal og fasiliteter for personalet. Leilighetene er plassert i to etasjer. Prosjektet er utvidet med en leilighet og areal for personale inkludert garderober WC og vaskerom siden vedtaket 13.12.2018.

Utearealet får en oppgradering i robuste materialer tilpasset beboernes ulike behov for skjerming og aktiviteter.  
Prosjektet har en kostnadsramme på 16,7 millioner kroner.

**Avgjøres av: K**

**Behandles i følgende utvalg:**

UTM, UFO, F og K

**Videre saksgang:**

Oppfølging av rådmann

**Saksopplysninger:**

Kommunestyret vedtok 13.12.2018

**Vedtak:**

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.

Sakens framstilling mangler tilknytning til Helsebruksplanen.

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 Lokalmedisinske senter og på Kleppegrend.*

Under Omsorgsboliger psykisk helse, side 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 Booppfølgingstjeneste.*

## **Utforming av bygget**

Etter ombygging og utbygging vil bofellesskapet inneholde 10 leiligheter, fellesareal og fasiliteter for personalet. Leilighetene er plassert i 2 etasjer.

Beboerne i overetasjen vil være tett på personalenhet og personalet vil ha mulighet for tettere observasjoner.

Leilighetene i underetasjen ha større avstand til fellesareal og personalbase. Brukere som ikke ønsker tettheten til andre beboere og personalet har muligheten for å bo her. Det vil likevel være mulig å gå til disse fasilitetene innomhus.

Hele bygget er utformet slik at sikkerheten til brukere og ansatte blir ivaretatt. Alle rom i fellesareal og leiligheter har to dører slik at det skal være mulig å trekke seg unna i tilfelle en tilspisset situasjon. I tillegg blir hele bygget sprinklet for å ivareta brannsikkerhet. Det er god høyde under taket i fellesstuen noe som vi har erfart tidligere gir god helsemessig effekt på brukerne. Materialvalg som er foreslått gir lys og god romfølelse, samtidig som det er tatt hensyn til at bygget ikke skal ha et institusjonslignende preg.

## **Uteareal**

Alle leilighetene har sin private uteplass. I tillegg er det i dag et felles uteareal i tilknytning til hovedinngangen i bygget. Dette er en asfalt plass som ligger lunt og skjermet for innsyn. Her er også bosspann plassert og all trafikk inn og ut av bygget går via denne uteplassen. Gjennom nybyggingen skal denne uteplassen renoveres med nytt dekke, flytting av hovedinngang og flytting av bosspann. I tillegg blir det etablert et nytt uteområde i tilknytning til ny fellesstue. Dette gir beboeren mulighet til å velge hvor de vil oppholde seg når de skal være ute. I tillegg gir det mulighet for å skjerme enkeltbeboere dersom det skulle være behov for dette. Ved etablering av nytt uteareal og inngangsparti vil det også være mulig å skjerme enkeltbrukere dersom de blir hentet av ambulanse og/eller politi. Det er brukt landskapsarkitekt i utformingen av utearealene. Kvaliteter det legges vekt på er robuste materialer som er lett å vedlikeholde. Det visuelle er viktig og det legges til rette for å dyrke ulike nyttevekster og mulighet for aktiviteter som passer for beboerne.

## **Involvering av beboere og pårørende**

Det er gjennomført beboermøter og pårørendemøter hvor utkast til tegninger er presentert. De fikk også komme med innspill til utforming. Det gjennomføres månedlige beboermøter og ny bolig er og vil være tema på alle møtene underveis i byggeprosessen. Prosjektet er også presentert på et medlemsmøte i Mental helse. Her kom det mange innspill og tips til utforming. På alle møtene har det vært positive tilbakemeldinger på prosjektet. Spesielt utomhusplanen får positive tilbakemeldinger.

## **Fasiliteter for de ansatte**

Bygget vil inneholde en personaldel med garderober, hvilerom, kontorer og lager for de ansatte. Arbeidsmiljølovens krav blir ivaretatt. Det å jobbe med denne brukergruppen kan være

krevende og gode fasiliteter for ansatte er viktig for arbeidsmiljøet og stabilitet i personalgruppen.

### **Vurdering:**

Etter utbygging vil bofellesskapet inneholde 10 leiligheter, fellesareal og fasiliteter for personalet. Leilighetene blir plassert i to etasjer.

Dagens fellesareal blir ombygget til pauserom og møterom for de ansatte. Nytt tilbygg ca. 300 m<sup>2</sup> inneholder felles oppholdsrom, kjøkken, kontorer i 1. etasje, og garderobes, WC, vaskerom for de ansatte samt boder med egen inngang for beboerne i underetasjen.

Det er blitt gjennomført flere møter med Husbanken. De har vært tydelig på at helheten i prosjektet blir optimal for beboerne.

Husbanken har med bakgrunn i prosjektets kvaliteter gitt maks tilskudd til de fire nye leilighetene, inkl. felles- og uteareal samt andel av tilskudd for de seks eksisterende boenhetene, samlet tilskudd på kr 7 381 000,-.

### **Folkehelseperspektiv:**

Gode botilbud for målgruppen tilrettelegger for bedre helse. Tiltaket er beregnet for de med de største behovene innen psykisk helse.

### **Økonomi:**

Tilbygg, ombygging, sprinkling og oppgradert uteareal få en total kostnad på kr 16,7 mill. inkludert reserver, marginer og prisstigning. Husbanken har gitt investeringstilskudd på til sammen kr 7 381 000,-.

Prosjektet finansieres med tilskudd fra Husbanken ca. kr 3 mill. og nytt økt låneopptak kr 4,6 mill. som innarbeides i budsjett 2021. Tidligere lån og bruk av fond videreføres. Det legges til grunn at prosjektet har full kompensasjon for mva.

Kleppestø 19.05.20

Eystein Venneslan  
rådmann

Åge Rosnes  
konst teknisk sjef