Melhus kommune

SAKSFREMLEGG

Lena Park

Saksansvarlig: RAD/HELSVEL/Trude Wikdahl *Arkivsak 19/ 4380*

Forslag til vedtak:

1. Byggeprosjektet vedtas og gjennomføres i hovedsak som beskrevet i saken.
2. Tiltaket finansieres i tråd med fremlagte forslag til Økonomi- og handlingsplan 2020-2023, Lena Park (tidligere Rådhusvegen bofellesskap).
3. Videre organisering av prosjektet fremmes som egen sak i kommunestyret i løpet av 1. kvartal 2020.

Bakgrunn for saken:

Innledningsvis beklages det på det sterkeste at denne saken kommer sent til behandling. Dette skyldes en oppfatning om og forståelse av at prosjektet var vedtatt i Økonomi- og handlingsplan for 2019 – 2022 og at endelig vedtak etter forprosjektet skulle fattes i fbm Økonomi- og handlingsplan 2020-2023. For å vinne tid i et krevende marked, ble det derfor lyst ut prosjektlederstilling i Doffin. Denne er imidlertid trukket i påvente av politisk behandling.

Når det gjelder vedtak i Økonomi- og handlingsplan 2019 – 2022, vedtok kommunestyret å igangsette et forprosjekt for eventuell realisering av et nytt bofellesskap for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Det nye bofellesskapet er planlagt på tomta hvor Rådhusvegen bofellesskap i dag er lokalisert. Det ble anslått at et bofellesskap med 16 plasser ville utløse et behov for låne- og tilskuddsmidler på om lag kr 70 millioner, og dette ble lagt inn i Økonomi- og handlingsplan fra 2020. Av dette var det forutsatt 45 % i investeringstilskudd fra Husbanken tilsvarende kr 31 mill og kr 14 mill i mva-kompensasjon. Totalt låneopptak for et bofellesskap på 16 boenheter var anslått til kr 25 mill.

Investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser har de senere årene økt betydelig for å gi kommunene bedre muligheter til å fornye og øke tilbudet av omsorgsplasser for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonsnedsettelse. For å legge til rette for en økning av kommunenes kapasitet på heldøgns omsorgsplasser, gis det fra 2019 investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger over to poster i statsbudsjettet; 1) Investeringstilskudd til rehabilitering (uten netto tilvekst) og 2) Investeringstilskudd til netto tilvekst (alle plasser som kommer i tillegg til de plassene kommunen allerede har). I tillegg kan det søkes om tilskudd til prosjekter med delvis netto tilvekst. Dette byggeprosjektet defineres som et prosjekt med delvis netto tilvekst. Dersom det blir endringer i Husbankens vurderinger, vil vi komme tilbake med ny sak.

Saksutredning:

Målgruppe for byggeprosjektet Lena Park/Rådhusvegen bofelleskap er personer med utviklingshemming som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester og har vedtak på slike tjenester. Melhus

kommune har utfordringer knyttet til både bolig- og tjenestestruktur innen enhet for Bo og avlastning, som yter tjenester til personer med utviklingshemming. Agenda Kaupang påpekte både i 2015[1] og 2017[2] at dette har særlig sammenheng med at Melhus kommune har mange små boliger til denne målgruppen. Dette innebærer en høy grad av smådriftsulemper og høyere kostnader for kommunen. Bo og avlastning benytter om lag i dag 15,75 årsverk på natt, noe som alene ikke kan knyttes til brukernes behov, men også må sees i sammenheng med kommunens boligstruktur. I tillegg til at bofellesskapene ligger spredt utover et avgrenset geografisk område, begynner også flere av boligene å bli teknisk og bygningsmessig utdaterte.

1. Dagens boligstruktur til personer med utviklingshemming i Melhus:

Melhus kommune har 7 bofellesskap for personer med utviklingshemming og disse har mellom 4 og 8 brukere. 5 av bofellesskapene er lokalisert i Melhus sentrum. Det er vurdert at 3 av disse bofellesskapene er aktuelle for et nybygg lokalisert på tomta til Rådhusvegen bofellesskap, med bakgrunn i at de har en eldre og/eller lite hensiktsmessig bygningsmasse lokalisert på ulike steder i Melhus sentrum. Dette gjelder Lensmannsgården, Lenavegen og Rådhusvegen bofellesskap.

Figuren under viser den totale oversikten over antall brukere, årsverk og personer knyttet til de 7 bofellesskapene for personer med utviklingshemming. Noen av bofellesskapene yter også oppfølgingstjenester til brukere som ikke bor i bofellesskap, og dette gjelder i særlig grad Lensmannsgården. Dette kan gjenspeile en større ressursinnsats i årsverk.

Bofellesskap:	**Sted:**	**Antall brukere:**	**Antall årsverk:**	**Antall personer:**	**Årsverk på natt:**
Moesgrinda	7232 Lundamo	5 + 3	19,6	32	3,25
Skrivarbakken	7228 Kvål	4	7,77	13	1,15
Sørtun	7224 Melhus	5	22,05	28	3,94
Martin Tranmæls veg	7224 Melhus	8	10,03	20	1,97
Lensmannsgården	7224 Melhus	4	13,16	22	1,97
Lenavegen	7224 Melhus	4	13,09	22	1,71
Rådhusvegen	7224 Melhus	8	14,1	19	1,76
SUM		**41**	**99,8**	**134**	**15,75**

Lensmannsgården, Lenavegen og Rådhusvegen bofellesskap har til sammen 40,3 årsverk, fordelt på 70 ansatte og 16 brukere. Til sammenligning har Korttidsavdelingen ved Buen helse – og omsorgssenter 20,7 årsverk fordelt på 16 – 18 korttidsplasser for aktiv rehabilitering, etterbehandling etter sykehusopphold og lindrende omsorg og pleie ved livets slutt. Langtidsavdelingen på Hølonda har 14,6 årsverk fordelt på 16 plasser i sykehjem for eldre og pleietrengende som bor på sykehjem. Selv om

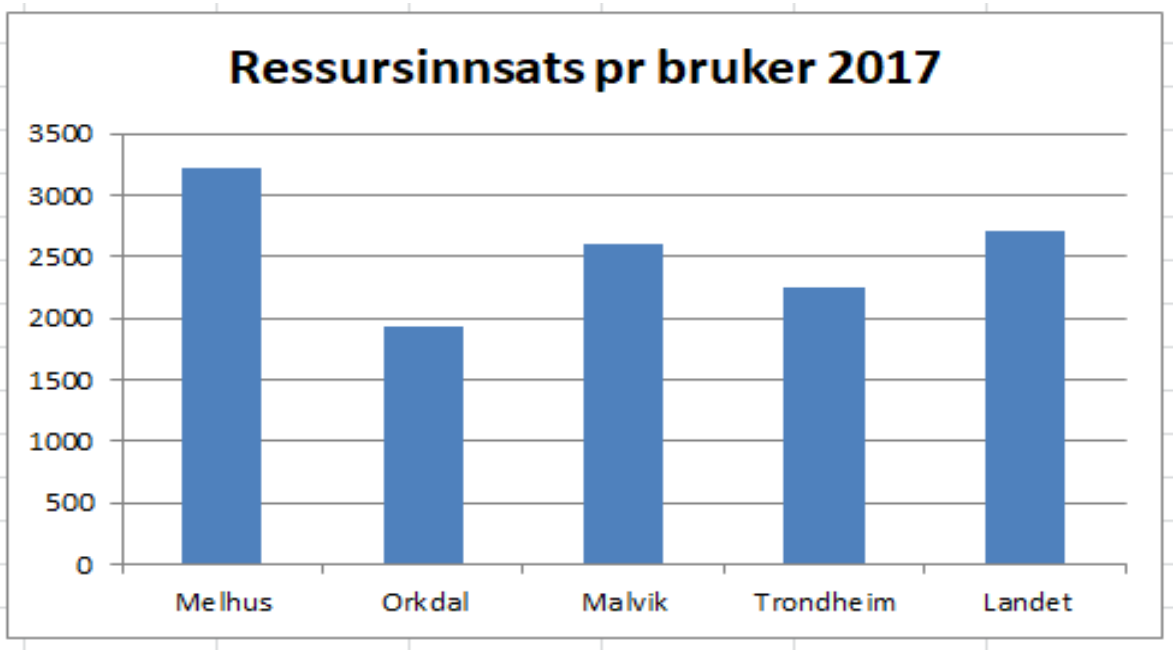
[1] Agenda Kaupang 2015: Gjennomgang av økonomi og tjenesteorganisering i de tre helse- og omsorgsvirksomhetene og i Bo og avlastning

målgruppene for disse tilbudene er ulike, vurderes det å være et potensiale for effektivisering av ressurser ved samlokalisering av Lensmannsgården, Lenavegen og Rådhusvegen bofellesskap.

2. Ressursinnsats til personer med utviklingshemming i Melhus:

Melhus kommune bruker en stor andel av sine ressurser på ressurskrevende tjenester. I 2018 er det innrapportert til Helsedirektoratet 319.000 timer ressursinnsats tilknyttet 36 brukere innen ressurskrevende tjenester. Dette tilsvarer 164 årsverk, som er 15 % av de årsverk som utføres av fast ansatte i kommunen. Målt i kroner tilsvarer ressursinnsatsen 140,2 mill kr.

Det ytes tilskudd fra Helsedirektoratet for disse brukerne. Ordningen er slik at kommunen for refundert 80 % av lønnsutgiftene utover kr 1.310.000 pr bruker (i 2019). Det er også en del av bildet at 27 av de ressurskrevende brukerne over 16 år er definert som psykisk utviklingshemmede, noe som gir et ekstra rammetilskudd til kommunen på 17,7 mill kroner.



Diagrammet viser at Melhus kommune har en egenandel som ligger kr 500 000,- over landet knyttet til ressurskrevende tjenester.

I følge Fylkesmannen i Trøndelag er Melhus på femteplass blant fylkets 49 kommuner mht nøkkeltallet egenandel ressurskrevende tjenester pr innbygger. Melhus ligger langt over sammenlignbare og nærliggende kommuner, samt landet mht egenandel pr innbygger. Dette kommer som en konsekvens av både det relative antall brukere i kommunen og ressursinnsatsen. Sistnevnte er i stor grad knyttet til boligstrukturen med små bofellesskap.

3. Samlokalisering av 16 omsorgsboliger i Melhus sentrum

Et viktig aspekt ved valg av beliggenhet for et nybygg, er en sentrumsnær tomt som kan bidra til enkel tilgang til felleskapsarenaer for beboerne. En kombinasjon av omsorgsboliger i bofellesskap, sammen med utleieboliger og næringsareal vil kunne bidra til en økt synliggjøring av utviklingshemmede i det

[2] Agenda Kaupang 2017: Gjennomgang økonomi og tjenesteorganisering i virksomheter som yter helse- og omsorgstjenester

offentlige rom. Dette mener vi vil kunne bidra positivt til økt toleranse og inkludering i samfunnet. Boligene skal fungere som en base hvor beboerne har god tilgang til aktiviteter og miljøer i nærområdet. En samlokalisering av flere boenheter i sentrum gir utviklingshemmede større valgmuligheter både i fht aktivitetstilbud og hvem man øsker å være sammen, sammenlignet med små enheter.

Byggeprosjektet legger opp til en samlokalisering av 16 omsorgsboliger i samme bygg, men samtidig er målet å ivareta det små i det større. Det skal planlegges slik at etablerte beboergrupper fortsatt kan være samlet, slik at det for beboerne vil være et bofellesskap med kjente naboer. Hvorvidt et leilighetsbygg hvor man samlokaliserer tre mindre bofellesskap kan oppfattes som ”institusjonslignende” kan være både kulturelt og subjektivt betinget. Et større bygg for utviklingshemmede kan oppfattes som helt normalt i et sentrumsområde. Små enheter, på 4-8 boliger, plassert i typiske eneboligområder, kan skille seg mer ut fra den ordinære boligmassen enn et større sentralt beliggende bygg.

4. Mulighet for sterkere fag- og kompetansemiljø

Fra faglig hold er betydningen av robuste og kompetente fagmiljøer sterkt fremhevet, og erfaringer viser at små boenheter kan være mer sårbare for fravær av riktig kompetanse. Mange personer med utviklingshemming er avhengig av kvalitativt gode tjenester for å kunne leve liv i tråd med egne ønsker og verdier. Tjenesteytere møter stadig komplekse utfordringer som krever kompetanse både i det direkte tjenesteytende arbeidet og i arbeid med fag- og kompetanseutvikling. Et større fagmiljø vil kunne gi ansatte og ledere bedre muligheter for faglig støtte, mer stabilitet og fleksibilitet ved fravær og mindre sårbarhet på kompetanseavvik. I tillegg vil et større fagmiljø bidra til å øke andelen heltidsstillinger, noe som også vil bidra til å øke kvaliteten på tjenestene. Vi har allerede i dag utfordringer knyttet til rekruttering av sykepleiere i helse- og omsorgstjenestene og det er rimelig å anta at denne utfordringen også vil forsterke seg innenfor de andre helse- og sosialfaglige stillingene. Et større fag- og kompetansemiljø vil være mer robust og vil kunne bidra til økt rekruttering til tjenesten.

Forprosjekt:

Med bakgrunn i Kommunestyrets vedtak i fbm Økonomi- og handlingsplan 2019-2022, ble det avsatt kr 300 000,- til et forprosjekt og våren 2019 ble det utlyst en konkurranse. Formålet var å få utarbeidet en skisse som ivaretar behovet lyse og trivelige boliger uten institusjonspreg, og som også ivaretar prinsippet om det små i det større. Planløsningen i bygget skulle være driftseffektiv ut fra flere hensyn. Dette gjelder blant annet press på kommuneøkonomien grunnet økte omsorgsoppgaver i årene fremover, begrensninger i tilgang på arbeidskraft, viktighet av høy fagkompetanse og stabile personalgrupper for å kunne sikre at kommunen yter tjenester av god faglig kvalitet.

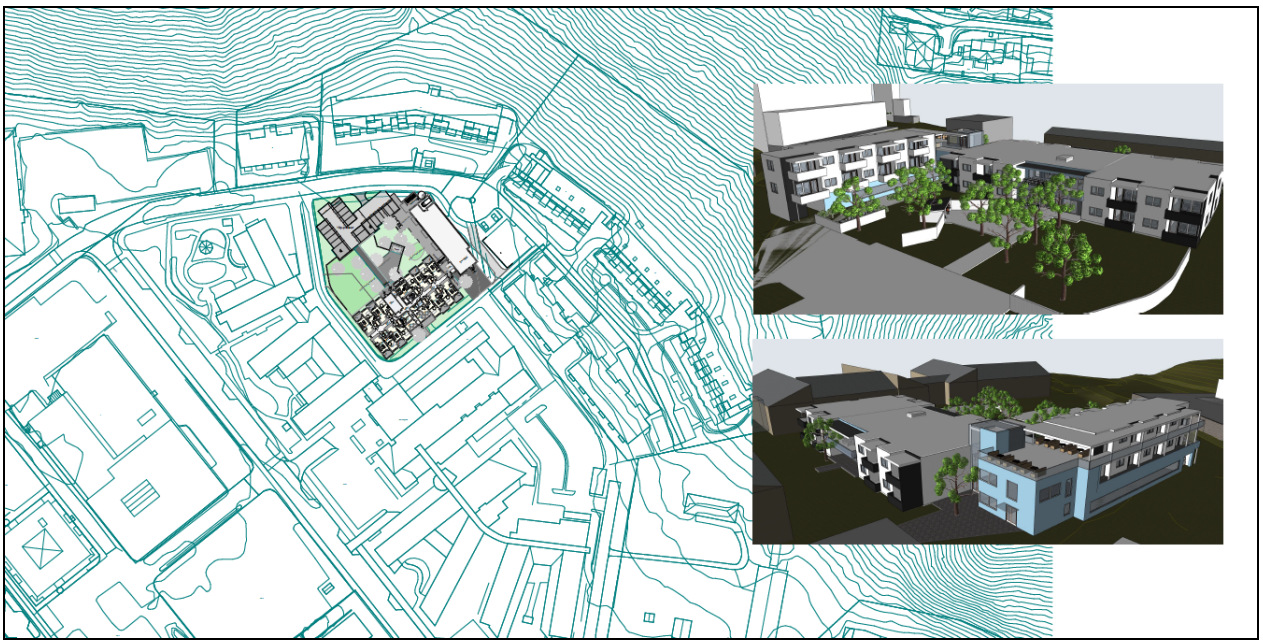
Området hvor Rådhusvegen bofellesskap er plassert på i dag ble valgt, med bakgrunn i at det er behov for en betydelig oppgradering av boligmassen ved bofellesskapet. I tillegg vurderes ikke utformingen av Rådhusvegen bofellesskap som hensiktsmessig etter dagens standard, blant annet med tanke på at bofellesskapet mangler gode fellesareal for beboerne. Plasseringen i sentrum er derimot ideell, med tanke på nærhet til sosiale og kulturelle aktiviteter.

1. Forslag til løsning

Arkitektkontoret Vis – a- vis vant konkurransen og har utarbeidet et forprosjekt i samarbeid med representanter fra administrasjonen og tjenesten. Under prosessen ble det hentet erfaringer fra lignende ferdigstilte prosjekter i Klæbu og Vennesla kommune. Klæbu kommune valgte å bygge 20 omsorgsboliger i bofellesskap, i kombinasjon med 2 avlastningsenheter. Bygget er plassert i Klæbu sentrum og fordelt på 2 etasjer. Vennesla kommune fikk i 2017 ferdigstilt et bygg som kombinerte næringsareal, 17 omsorgsboliger i bofellesskap og 8 boliger for ordinært utleie.

Forprosjektet har endt opp med et forslag om med to bygg i vinkel, jf vedlagte situasjonsplan. Bygget har hhv to og tre etasjer med parkeringskjeller og uteområde vendt mot vest og nord. Vedlagte plantegninger vider hvordan planløsningen tenkes løst med to ganger fire boenheter i hver etasje i bygget på to etasjer. I tillegg til selve boenhetene er det planlagt fellesareal i hver etasje, samt aktivitetsrom og personalrom. Hver leilighet er på 65 m2 og er utformet i hht gjeldende regelverk knyttet til universell utforming. Alle leilighetene er planlagt med samme planløsning, slik at det oppnås nødvendig fleksibilitet.

Delen av bygget som er vendt mot øst er planlagt i 3 etasjer, hvor 1. etg kan brukes til næringsareal eller offentlig formål. I tillegg er det fire leiligheter hver i etasje 2 og 3, som planlegges som utleieboliger. Etter at løsningsforslaget forelå har prosjektet endret navn fra Rådhusvegen bofelleskap til Lena Park. Bakgrunnen for dette er at prosjektet inneholder både næringsareal og utleieboliger, i tillegg til boliger i bofellesskap. Arbeidsnavnet Lena Park ble valgt med bakgrunn i at bygget er planlagt realisert i Lenaområdet.



Situasjonsplan for Lena Park

2. <u>Brukerinvolvering</u>

Brukere/pårørende:

Det har vært avholdt egne møter med pårørenderepresentanter til beboerne i hhv Rådhusvegen, Lenavegen og Lensmannsgården bofellesskap 14. og 15. oktober. På disse møtene ble utkastet til plantegninger presentert og det var dialog rundt plantegningene. Tilstede fra administrasjonen var prosjektleder fra Bygg og eiendom, kommunalsjef for helse og velferd og enhetsleder for Bo og avlastning. Til sammen 22 pårørende deltok på disse møtene, og det ble valgt 1-2 pårørenderepresentanter fra hvert av bofellesskapene som vil delta i prosjektgrupper dersom prosjektet blir vedtatt. Pårørende- og ansattrepresentanter vil sammen med prosjektleder arbeide for å skape et bofellesskap med gode løsninger tilpasset brukergruppens behov. Fra pårørende ble det formidlet et sterkt ønske om at beboerne som i dag bor sammen i de tre bofellesskapene også kan bo sammen i det nye bygget.

Ansatte:

I starten av oktober ble det gjennomført møter mellom enhetsleder for Bo og avlastning og HMS-utvalgene ved de tre berørte bofellesskapene hvor planskissene var tema. HMS-utvalgene består av avdelingsleder, tillitsvalgt og verneombud på det enkelte bofellesskap. I tillegg ble det også avholdt møter i midten av oktober hvor alle ansatte var invitert til å delta, hvor også prosjektleder fra Bygg og eiendom og kommunalsjef for helse og velferd deltok i tillegg til enhetsleder for Bo og avlastning. Til sammen deltok mer enn 40 ansatte fra de tre bofellesskapene på disse møtene.

Råd for personer med nedsatt funksjonsevne:

Råd for personer med nedsatt funksjonsevne hadde saken med situasjonsplan og planløsning til orientering den 14.10.19. På møtet var rådet delt i sin oppfatning av forprosjektet og det ble fra et av medlemmene uttrykt skepsis over antallet som skal samlokaliseres i et større bygg.

Komite for helse og omsorg:

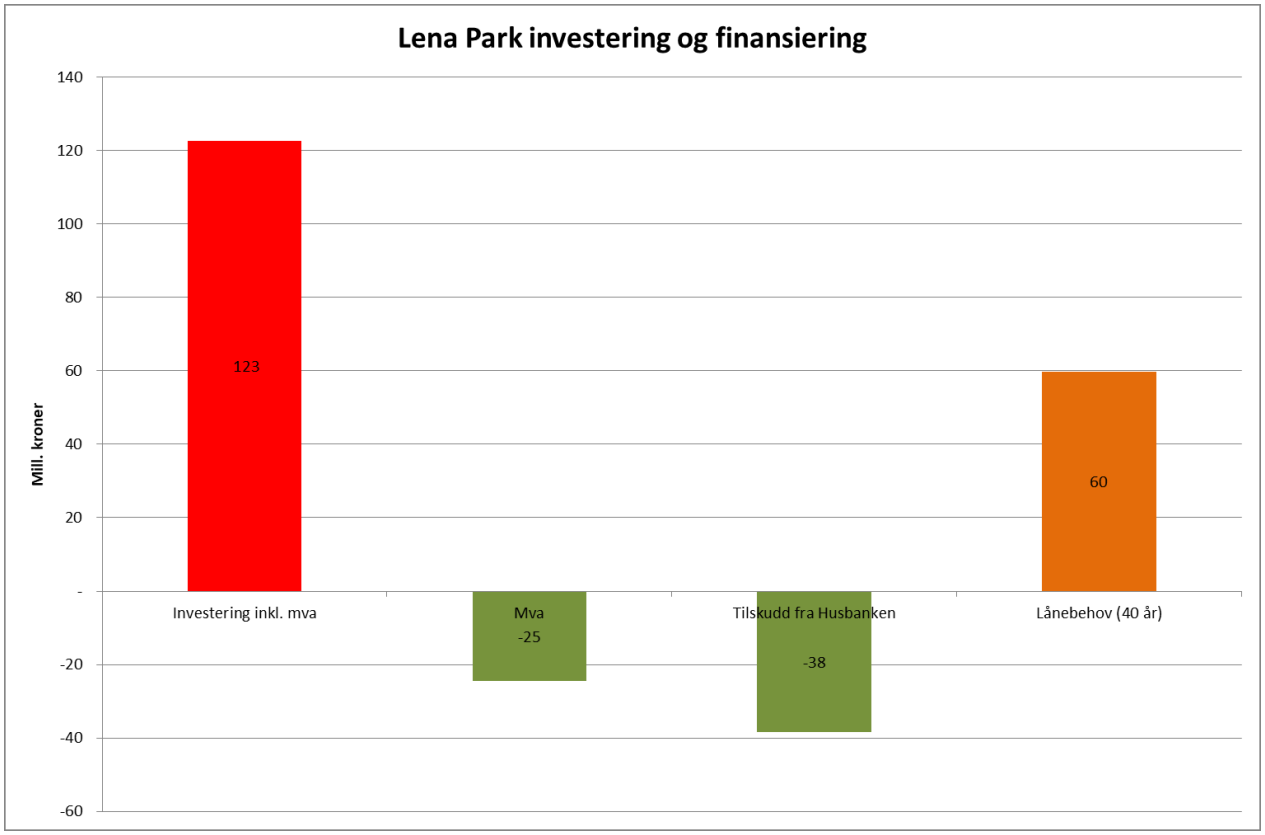
Komite for helse og omsorg hadde saken med situasjonsplan og planløsning til orientering den 16.10.19.

3. <u>Videre plan for prosjektet:</u>

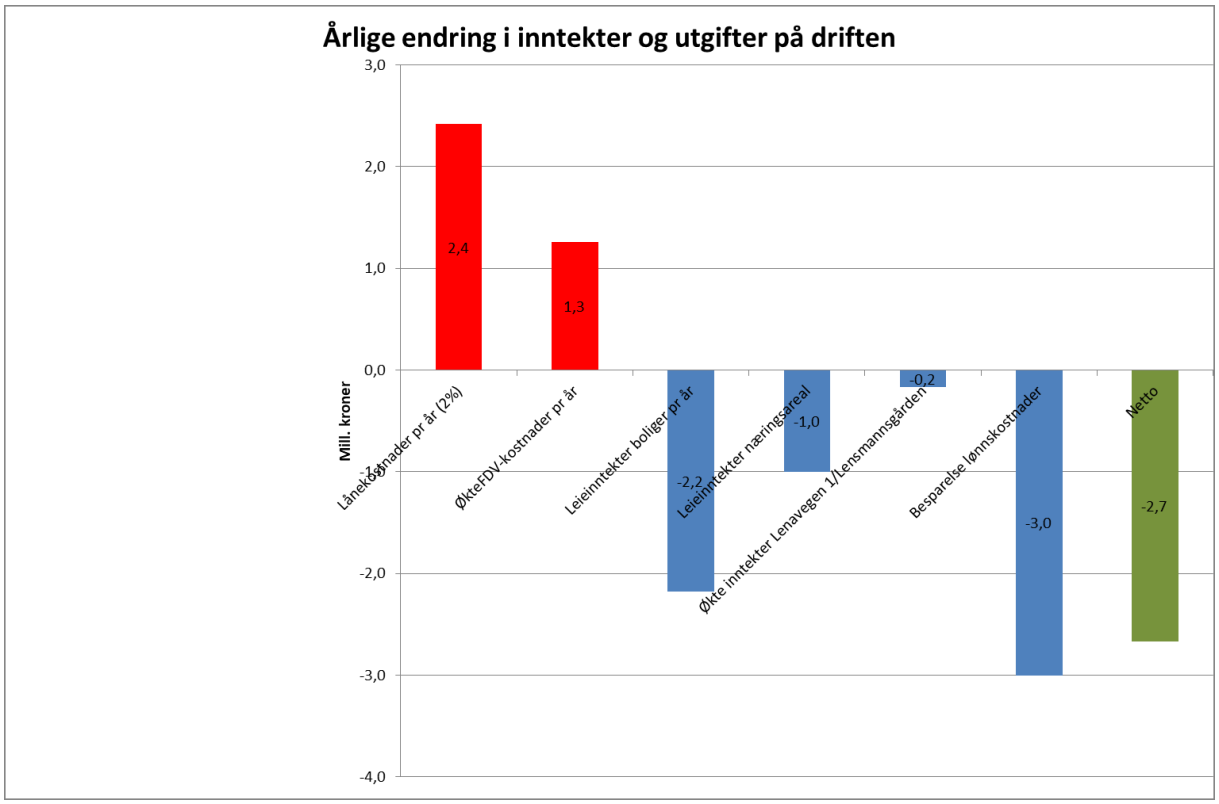
Det er søkt Husbanken om investeringstilskudd, forutsatt kommunestyrets vedtak i saken. Dersom prosjektet blir vedtatt, vil vi komme tilbake med en egen sak som viser hvordan vi planlegger å organisere prosjektet videre på nyåret. Målet er å starte bygging i løpet av høsten 2020 og ferdigstille prosjektet i løpet av 2021. Videre involvering innebærer nedsettelse av en prosjektgruppe hvor representant fra helse, oppvekst- og kulturutvalget, pårørende- og ansatterepresentanter inviteres til å delta.

Økonomi:

Det totale byggeprosjektet har en kostnadsramme på kr 122 715 mill, hvorav det gis mulighet for tilskudd fra Husbanken på kr 38 416 mill. Dette vil medføre et lånebehov på kr 59 756 mill. Økte leieinntekter og besparelse på lønnskostnader vil gi en økonomisk besparelse på kr 2,7 mill pr år.



Diagrammet viser investeringsbehovet og finansieringsmulighetene som foreligger



Diagrammet viser de årlige endringene i inntekter og utgifter på driften

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Det anbefales at byggeprosjektet vedtas og gjennomføres i hovedsak som beskrevet i saken. Tiltaket vil finansieres i tråd med fremlagte forslag til Økonomi- og handlingsplan 2020-2023, Lena Park (tidligere Rådhusvegen bofellesskap). Videre organisering av prosjektet fremmes som egen sak i kommunestyret i løpet av 1. kvartal 2020.

Vedlegg:

1. Samlet saksfremstilling - Rådhusvegen Bofellesskap
2. Situasjonsplan 1. etg
3. Plan 1. etg
4. Plan 2.etg
5. Parkeringskjeller