

Arkivsaknr:	2017/552
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Anne-Grete Mosti

Saksgang

Levekårsutvalget
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

31.05.2017
15.06.2017
27.06.2017

Bygging av omsorgsboliger med heldøgns tjenester

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Gildeskål kommune starter planprosess for bygging av 6 – 7 omsorgsboliger med heldøgns tjeneste nær Gildeskål Bo- og servicesenter.
2. Detaljert prosjektplan og kostnadsoverslag lages i egen sak for politisk behandling høsten 2017.

Bakgrunn for saken:

Det vises til:

Boligpolitisk plan 2016 – 2027, vedtatt i kommunestyret 20.09.2016

Boliginvesteringsprogram 2017 – 2020, vedtatt i kommunestyret 09.03.2017

I forbindelse med utarbeidelse av boligpolitisk plan ble behovet for omsorgsboliger med heldøgns bemanning kartlagt, og definert i en handlingsplan for perioden 2017 -2020 med tilsammen 6 omsorgsboliger, med byggestart i 2017.

Det er spesielt gruppen personer med utviklingshemming, psykiske lidelser eller annen kognitiv svikt som har behov for omsorgsboliger organisert som et bofellesskap med fellesareal og tilrettelagt for personalbase.

Behandling av boliginvesteringsprogram for 2017 – 2020 i kommunestyret 09.03.17, der ble det vedtatt bygging av 4 omsorgsboliger med et tillegg pkt. 5 om at utredning i forhold til

boliger for brukergruppen psykiatri /rus skulle utredes i Levekårsutvalget før videre behandling.

Vurdering:

Behov

Gildeskål kommune mangler i dag omsorgsboliger for utviklingshemmede og personer med psykiske lidelser som er egnet for å kunne tilby heldøgns tjenester. Uten at en klarer å tilrettelegge med nødvendige bo- og tjenestetilbud for disse brukergruppene vil ikke kommunen klare å oppfylle kravet om et forsvarlig og tilrettelagt tjenestetilbud. Ved utformingen av omsorgsboligene må det planlegges slik at de kan fungere for flere brukergrupper og mulighet for utvidelse av boenheter.

Ved å bygge omsorgsboligene som bofellesskap med fellesareal og areal til tjenesteapparatet muliggjør det en samordning av tjenestene der gevinsten er økt kvalitet, oppfyllelse av lovkrav og samtidig effektivisering. Med bofellesskap forstås en gruppe boliger hvor privatenheten har de nødvendige boligfunksjoner for egen husholdning, men som i tillegg har fellesareal.

Flere utviklingshemmede og personer med psykiske lidelser bor i dag i boliger som er tiltenkt andre brukergrupper, når tilrettelagte omsorgsboliger er ferdig kan disse boligene frigis til andre formål.

For en bruker med særskilte behov er det etablert et midlertidig botilbud i underetasjen på Nygårdsjøen eldresenter. Dette er ikke en løsning som kan vedvare. Brukeren og de 7,5 årsverk som er tilknyttet dette botilbudet er planlagt inn i de nye omsorgsboligene. Dette medfører at mye av nødvendige ressurser er på plass og skal samkjøres med andre ressurser innen miljøterapi og psykisk helsetjeneste.

Ut fra at vi har flere brukere uten boevne haster det å få startet bygging av omsorgsboliger med heldøgns tjeneste til disse brukergruppene. Alternativt er etablering av flere team rundt enkeltbrukere med de økonomiske og faglige konsekvenser det medfører.

Etter vedtak i boligpolitisk plan høsten 2016 har det oppstått en uavklart situasjon rundt brukere som bor i andre kommuner og der kommunen over år har hatt store utgifter til helse og omsorgstjenester. Dersom det ikke kommer til noen avklaring med vertskommunene vedrørende betalingsplikt vurderes det å gi tilbud her i Gildeskål. Denne situasjonen må også hensyn tas i forhold til antall omsorgsboliger med heldøgns tjeneste som skal bygges.

Ønsket oppnåelse med omsorgsboliger med heldøgns tjeneste

Omsorgsboligene organisert som bofellesskap vil effektivisere tjenestene, gi et bedre faglig tilbud og økt trygghet for beboerne.

Synergieffekter av omsorgsboliger i form av brukere som opplever større grad av trygghet og fellesskap, kan medføre mindre behov for hjelp enn dersom de bor alene.

Personalressurser settes inn etter behov, med tilgang rett hjelp og kompetanse til rett tid.

Kommunen har erfaringer med utfordringer på rekruttering av fagpersonell til små team og små fagmiljø. Samling av flere tjenester og ulike fagkompetanse vil være positivt for et robust og utviklende fagmiljø og øke rekrutteringsmulighetene.

Krav til omsorgsboliger:

Omsorgsboliger med heldøgns tjeneste som skal finansieres med investeringstilskudd fra husbanken må oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav. Det må derfor installeres sprinkelanlegg i boligprosjektet. Husbanken forutsetter også at omsorgsboligene har universell utforming, energieffektive løsninger, tilfredsstillende kravene i arbeidsmiljøloven og tilrettelegging for velferdsteknologi.

For omsorgsboliger i bofellesskap bør privatarealet være minimum 40 m². I tillegg må det være fellesareal i form av stue og spisekjøkken.

Beliggenhet

For å ivareta fleksibilitet, kvalitet og kostnadseffektivitet ved bygging av nye omsorgsboliger til ulike brukergrupper er beliggenhet avgjørende, og de bør som beskrevet i boligpolitisk plan bygges nær Gildeskål bo- og servicesenter for å utnytte og samkjøre de ressursene som allerede finnes der. Det vil også være sentrumsnært, og gi nærhet til lege, fysioterapi, fotpleie, aktivitetstilbud og annet sosialt samvær som kan benyttes.

I forbindelse med avklaring av tilgjengelige tomter nær Gildeskål bo- og servicesenter har dette vært drøftet med teknisk avdeling. Best egnede tomt er gnr25/298 og 25/312 på sørøst siden av Gildeskål bo- og servicesenter. Vi vurderer også muligheten for å bygge på arealer vest for idrettsbanen; i dag regulert til annet formål. Det er også mulighet for å få vurdert uregulerte arealer litt lenger sør ved idrettsbanen.

På tomten nær Gildeskål Bo- og servicesenter er det i dag to hus. Det ene huset brukes til kontorlokaler for psykisk helsetjeneste. Det andre huset har to leiligheter og er utleid. Tomtearealet hvor disse husene står er på ca 1500 m².

Huset der psykisk helse har lokaler har hatt omfattende skader tidligere og i tillegg vannskade i 2014, der noe er reparert. I tillegg har det vært problemer med kloakk under huset. Ansatte har over tid klaget på vond lukt og må lufte godt hver dag. Huset anses ikke som egnet for flytting eller salg. I det andre huset med to små leiligheter er det også dårlig luft, kommunen har tatt kontakt med Mycoteam for å få tatt prøver jf. mulig muggsopp. Teknisk avdeling mener at dette huset kan vurderes for flytting/tilby for salg. Husene egner seg ikke for omsorgsboliger etter dagens krav og det anbefales ikke ombygging.

Tilskudd fra Husbanken

Ved bygging av omsorgsboliger kan det søkes om investeringstilskudd fra husbanken. Investeringstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Gjennomsnittet av den statlige tilskuddsandel per boenhet er 50 prosent av maksimalt godkjente anleggskostnader. Dette fordeles med 45 prosent per omsorgsbolig og 55 prosent per sykehjemsplass.

Maksimalt tilskuddssats er 1 415 000 kroner for en omsorgsbolig.

Konklusjon:

I vedtak for boliginvesteringsprogram 2017 – 2020 i kommunestyret 09.03.17 ble det vedtatt bygging av 4 omsorgsboliger med et tillegg pkt. 5 om at utredning i forhold til boliger for brukergruppen psykiatri /rus skulle utredes i Levekårsutvalget før videre behandling.

Det vurderes at de 2 boligene som er vedtatt i boligpolitisk plan samlokaliseres med de vedtatte 4 omsorgsboligene for utviklingshemmede. Bruker og personalressurser fra botilbudet på Nygårdsjøen overføres til de nye omsorgsboligene. Ved utforming av de samlokaliserte omsorgsboligene må det tas hensyn til flere brukergrupper.

Behovet for omsorgsboliger med heldøgns tjenester er stort for brukergruppen utviklingshemmede og psykisk syke. Det er nødvendig at en raskt får startet med planleggingen.

1. Det må foreligge et politisk vedtak på at planprosessen for å bygge 6 -7 omsorgsboliger med heldøgns tjeneste nær Gildeskål Bo- og servicesenter kan starte.
2. Detaljert prosjektplan og kostnadsoverslag lages i egen sak til politisk behandling høsten 2017.