

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Målfrid Hannisdal Teigen
Arkivsaksnr.: 17/2959 - 8

Arkiv: 614 H3

Planlagt behandling:

Formannskapet
Kommunestyret

BARNEBUSTAD, AVLASTINGSBUSTAD OG BUFELLESSKAP FOR UNGE - LOKALISERING

Innleiing:

Denne saka var lagt fram for behandling i lokal utvikling 23. januar, helse og velferd 24. januar og formannskapet 29. januar. Det vart då gjort følgjande vedtak ut over rådmannen si innstilling:

«Fram mot endeleg avgjerd i formannskapet og kommunestyret, ber ein om at alle aspekt blir vurdert i forhold til dei to tomtealternativa, blant anna:

- Kjensla av å vera etablert i eit bustadområde
- Jordvern (utnyttingsgrad)
- Etablering med 2 etasjar (Fjogstadvegen skråtomt – inngang bakkeplan – begge etasjar)
- Parkering (mogelegheit for å nytta nærliggjande parkeringsplassar)
- Driftsmessige forhold
- Signal frå brukarane»

Desse punkta er no utgreia og ligg vedlagt saka. Kort oppsummert så viser utgreingane følgjande:

- Kjensla av å vera etablert i eit bustadområde blir vurdert som likeverdig.
- Omsynet til jordvern blir vurdert som likeverdig, då begge tomtene ligg inne som offentleg formål i kommuneplan.
- Etablering i separate bygg er eit krav frå Husbanken for at dei skal kunna godkjenne prosjektet. Konsekvensen er at tomte i Fjogstadvegen ikkje er stor nok til prosjektet.
- Parkering vil vera lettast å løysa i Olav Hålands veg fordi det er tilgjengeleg kapasitet ved Kleppetunet som kan nyttast av tilsette. Det vil også vera rimelegare fordi det ikkje vil vera behov for å byggja parkeringsskjellar.
- Driftsmessige forhold vil vera best ivaretatt i Olav Hålands veg ved plassering av alle funksjonar på eitt plan. Det vil gje rom for å ha færre tilsette på vakt særleg i helg og på natt, enn ved ei løysing på to plan.
- Signala frå brukarane og frå lokallaget av NFU er at dei ønskjer plasseringa i Olav Hålands veg. Dei er opptekne av ei løysing på eitt plan og nærleik til funksjonar i sentrum som er viktige for dei.

Sjølve saksframlegget er uendra frå førre runde, sidan det ikkje vart lagt fram for behandling i kommunestyret.

Bakgrunn for saka:

Det er vedteke at det skal byggjast ein barne- og avlastingsbustad i Klepp kommune. Denne skal lokaliserast nær til i Kleppe sentrum, men det er ikkje tatt stilling til kva tomt som skal nyttast. I denne saka vert det vurdert ulike tomtealternativ og gitt ei innstilling på val av tomt.

Barne og avlastingsbustaden er planlagt å skulle innehalda seks avlastingsbustader, to barnebustader, ei leilegheit og eit fellesområde.

Det er i økonomiplanen foreslått at det skal byggjast eit samlokalisert bufellesskap for unge med funksjonsnedsettingar. Byggetrinn 1 er planlagt med seks leilegheiter på inntil 65 m². Fellesområdefunksjon er berekna til 10-12 leilegheiter med ein samla størrelse på 140 m². Dette fordi det gir mulegheit for å byggja seks nye leilegheiter i eller etter 2024, som bør knytast til den same driftseininga.

I økonomiplanen for 2018-2021 som er lagt fram er det lagt inn midlar til planlegging av barne og avlastingsbustad i 2019 og bygging i 2020. Det er lagt inn midlar til bygging av bufellesskapet i 2018 og 2019.

Vurdering

Rådmannen vurderer det slik at det gir positive drifts- og kvalitetsmessige konsekvensar av å plassere barne og avlastingsbustad i eit felles område med bufellesskap. Det vil vera ein premiss for utforminga av prosjektet at dette så langt det lar seg gjera framstår som ordinære bustader og ikkje som institusjonsbygg.

Rådmannen meiner det vil ha fordelar med å samla mest mogeleg av funksjonane på bakkeplan for å sikra tilgang til fellesareal og personalbasar utan å måtte bruka heis/trapp. Det kan vera aktuelt å plassera nokon av funksjonane i ein 2. etasje dersom dette viser seg å vera funksjonelt.

Areal til personalbase/møterom, aktivitetsrom og sanserom vil bli nytta felles av både barne- og avlastningsbustad og bufellesskap.

Det er lagt til grunn 30 m² uteopphaldsareal per bueining i samsvar med overordna føringar. Dette er lagt til grunn som eit minimum og så kan det avhengig av val av tomt vera at ein har mulegheit til og ønskje om å leggja inn meir enn dette.

Når det gjeld parkering er det lagt til grunn ein HC-parkering per bueining i burettslaget. For barne- og avlastningsbustad er det lagt til grunn 0,5 HC-parkering per bueining. For tilsette og gjester er det i berekningane lagt til grunn 19 plassar i første byggetrinn og 10 ekstra i andre byggetrinn. Endeleg tal på parkering vil bli vurdert nærmare i det vidare planarbeidet. Det kan bli aktuelt å løysa delar av parkeringa for gjester/tilsette på andre tomter i nærleiken.

Det er venta at det vil vera 5-6 personar på kvart skift for barne- og avlastingsbustaden. Talet er venta å vera tilsvarende for kvart av byggetrinna i burettslaget. Dette betyr at ein i vaktskifta vil kunne komme opp i eit tal på rundt 30 tilsette. Det vert ikkje lagt til grunn at det skal vera ein parkeringsplass disponibel for kvar tilsett til ei kvar tid. Men eit samla tal på parkeringsplassar for gjester og tilsette på om lag 30 vil vera tilfredsstillande. I tillegg vil det vera behov for å leggja til rette for god sykkelparkering for dei tilsette.

	m2	antal	arealbehov
Barne- og avlastningsbustad			950
Bufellesskap 1 og fellesområde bufellesskap 1 og 2			750
Sum bygningsmasse trinn 1 BRA			1700
Parkering trinn 1 gjest/tilsett	25	19	475
Parkering trinn 1 HC	36	10	360
Uteopphaldsareal trinn 1	30	14	420
Sum tomteareal trinn 1			2955
Bufellesskap 2			550
Sum bygningsmasse trinn 2 BRA			550

Parkering trinn 2 gjest/tilsett	25	10	250
Parkering trinn 2 HC	36	6	215
Uteopphaldsareal trinn 2	30	6	180
Sum tomteareal trinn 2			1195
Sum bygningsmasse trinn 1 og 2 BRA			2250
Sum tomteareal trinn 1 og 2			4150

I arealbehovet (BRA) er det inkludert ein faktor på 0,4 for å ta høgde for gangar, lager, teknisk rom, yttervegger etc.

Samla arealbehov for byggetrinn 1 og 2 er 2250 m² i BRA og 4150 m² inkludert uteareal og parkering.

Det er vurdert ulike tomter som muleg plassering for det som skal byggjast. Dette er både privat eigde tomter og tomter som kommunen eig.

Administrasjonen har gjort ei vurdering av fleire private tomter. Det er rådmannen si vurdering at det ikkje er nokon kvalitetsmessige fordelar ved dei private tomtene som er vurderte som så vesentlege at det er aktuelt å gå vidare med nokon av desse. Ulempene med å velja ei privat tomt, vil vera usikkerhet knytt til framdrift i prosjektet. Det er sett av midlar til å starta på prosjektet allereie i 2018 og ein prosess knytt til eventuelt kjøp vil forsinka framdrifta. Det er heller ikkje tatt høgde for kostnad ved eventuelt kjøp av tomt i budsjettet. Sidan kommunen har fleire aktuelle tomter så meiner ikkje rådmannen det er behov for å vurdere dette vidare.

På bakgrunn av dette står ein då igjen med seks kommunalt eigde tomter som er vurdert nærmare. Det er ikkje gjort ei verdivurdering av kvar enkelt tomt fordi det etter rådmannen si vurdering vil vera relativt lik verdi på dei ulike tomtene.

Dei seks tomtene går fram av oversiktskartet:



Olav Hålands veg - sør

Tomtestørrelse: 3051 m².

Arealet er for lite isolert sett, men kommunen eig også areal nord for tomta. Det vil difor vera mogleg med utviding av tomta slik at det er fleksibelt i forhold til kor mykje funksjonar ein vil leggja på eitt eller to plan.

Tomta ligg sentralt plassert i fht. handel, service og offentlege funksjonar.

Slik området er i dag, så ligg den tett på offentlege institusjonar og litt i utkanten av bustadområder. På sikt vil områda rundt bli utbygd til bustad og offentlege funksjonar.

Parkering for tilsette kan løysast ved Sirkelen.

På tomta ligg det i dag to kommunale utleigebustader samt eit modulbygg. Modulbygget kan flyttast til ei anna tomt. Bustadane vart kjøpt i 2016 og er finansiert med lån på 5,6 mill. kroner

og tilskot på 2,5 mill. kroner. Tilskotet må tilbakebetalast og vert ein ekstrakostnad ved val av denne tomten.

Olav Hålands veg – nord

Tomtestørrelse: 16970 m²

Prosjektet kan plasserast heilt i nord på tomta mot tilgrensande bustader i Kleppeholen. Ut i frå kva utforming ein vel, kan ein nytta den tomtestørrelsen ein har behov for.

Tomta ligg sentralt plassert i fht. handel, service og offentlege funksjonar.

Det vil vera behov for å etablera tilkomstveg frå der dagens veg ved husnummer 3 i Olav Hålands veg stoppar og nord til den delen av tomta som vert nytta til prosjektet.

Parkering for tilsette kan løysast ved Sirkelen.

Fredheimsvegen

Tomtestørrelse: 1250 m² og 2115 m², totalt 3365 m²

Arealet er fordelt på to nabotomter, men samla sett er dei for små til å ha plass til begge byggetrinna på eit plan. Skal tomten nyttast må ein byggja i to plan.

Tomtene er regulert til bustad.

Frå tomta er det eit stykke til handel, service og offentlege funksjonar. Tomtene ligg i eit variert miljø med private og offentlege bustader, offentlege funksjonar og Klepp Bedehus.

Fredtunvegen

Tomtestørrelse: 3156 m²

Arealet er ikkje tilstrekkeleg for begge byggetrinna. Det kan vera muleg å løysa delar av parkeringa for dei tilsette på andre tomter i området, så det kan vera aktuelt å redusera talet på parkering noko i dette området. Om ein skal nytta denne tomta, må ein ta i bruk ytterlegare tilgrensande areal. Tomta er regulert til offentlig føremål.

Tomta ligg i eit område som har ein miks av kommunale bustader, offentlege tenester og private bustader som naboar. I hovudsak vil det vera kommunale bustader som grenser til tomta. Denne tomta har per i dag 12 kommunale utleigebustader. Årlege leigeinntekter fell bort.

Fjogstadvegen

Tomtestørrelse: 3337 m²

Arealet er ikkje tilstrekkeleg for begge byggetrinna dersom ein skal byggja mest mogeleg på eitt plan. Tomten har 4 meter høgdeforskjell, så på denne tomta kan ein eventuelt vurderer å leggja ein del funksjonar på eit andre plan, fordi ein vil kunne ha inngang frå bakkeplan også til denne etasjen. Samstundes må fordelinga på fleire plan sjåast i samheng med kva som er driftsmessig mest optimalt og kva som vil fungera best for bebuarane i kvardagen.

Hellinga på tomta kan gje utfordringar knytt til å få til gode uteopphaldsareal og leilegheiter med tilfredstillande solforhold.

Tomta er regulert til offentlig føremål.

I Fjogstadvegen 7 som er næraste nabo er det bustader med base som per i dag har avgrensa parkering og som delvis har nyttar denne tomta til parkering.

Tomta ligg i eit område med kommunale og private bustader, ein barnehage og Norsk folkehjelp sitt hus.

Stasjonsvegen

Størrelse: 1267 m² + 2016 m², totalt 3283 m²

Arealet er ikkje tilstrekkeleg dersom ein skal byggja mest mogeleg på eitt plan og ha all parkering på tomta. Gjeste- og tilsettparkering kan leggjast utanfor eigeidommen på eksisterande parkeringsplass, sjølv om det tidvis kan medføre kapasitetsproblem for parkering. I så tilfelle vil det vera mogeleg å få plass, men så avgrensa størrelse på tomta kan gje ein del avgrensingar på korleis ein kan utforma prosjektet.

Tomta er muleg plassering for ein ny idrettshall og dersom ein vel å nytta denne til eit anna før plassering av idrettshall er avklart utelukker ein dette alternativet.

Tomta er regulert til offentlig føremål.

Tomta ligg i utkanten av eit bustadområde og er i tillegg omgitt av veg, parkering og idrettshall. Denne tomte har lengst avstand til sentrum, offentlege tenester og service.

Samla vurdering

Rådmannen meiner det vil gje ei rekkje fordeler om ein plasserer barne- og avlastningsbustad og burettslag på same tomt. Det gjev rom for sambruk av personale mellom dei ulike tenestene og det vil vera nyttig i samband med aukande bruk av velferdsteknologi. Alle foreldra til dei seks som er aktuelle i første trinn av burettslaget ønskjer å vera med vidare i prosjektet. Det er viktig at prosjektet blir plassert i eit bustadområde, sidan dette vil vera bustader for barn og ungdommar/vaksne. Foreldra til dei som skal flytta inn i bustadane er opptekne av den verdien det gjev at dei ulike bustadane er lokalisert felles, slik at ein får eit større miljø.

Rådmannen vurderer det slik at dei mest aktuelle alternativa ein har er tomte i Fjogstadvegen og tomtene i Olav Hålands veg.

Fordelen med tomte i Fjogstadvegen er at dette er eit areal som per i dag ikkje er i bruk til andre funksjonar. Avstanden frå Fjogstadvegen i forhold til sentrum, offentlege funksjonar og service er tilfredsstillande. Det vil vera ein kostnad knytt til riving av eksisterande bygg og opparbeiding av denne tomte.

Tomte kan ikkje utnyttast fullt ut mot Fjogstadvegen, fordi det ligg inne eit byggeforbod langs vegen. Det medfører at 900 m² av tomte ikkje kan reknast med i det arealet som kan utnyttast. Då står ein igjen med ca. 2 500 m² som kan nyttast til bustader, uteareal og parkering, noko som er vesentleg mindre enn arealbehovet. Tomte kan ikkje utvidast og det vil vera nødvendig å byggje delar på to eller fleire plan. Det kan bli nødvendig å leggja parkering i ein kjellaretasje for å få plass. Det vil ha ein ekstrakostnad samanlikna med parkering på bakkeplan, samstundes vil det bidra til høgare arealutnytting.

Hellinga på tomte og størrelsen på tomte i Fjogstadvegen vil kunna gje utfordringar i fht. å plassera dei ulike funksjonane på ein best mogeleg måte innbyrdes. Utforming av bygg og uteområde for å gje tilfredsstillande solforhold kan også bli ei utfordring på tomte sidan tomte er høgast i sør og heller mot nord.

På grunn av at størrelsen på tomte i Fjogstadvegen ikkje gjev mulegheit for ei optimal utforming av prosjektet og stor usikkerhet knytt til kva ekstrakostnader det vil gje at ein har så avgrensa areal å byggja på vil ha både for byggefase og for driftsfase, kan ikkje rådmannen tilrå at ein nyttar denne tomte til dette føremålet.

Fordelen med tomtene i Olav Hålands veg er svært sentral plassering i forhold til sentrum, offentlege funksjonar og service. Tomte i Olav Hålands veg sør kan utvidast sidan kommunen eig tilgrensande areal slik at den vert fleksibel i forhold til løysingar på eit og to plan. Tomte i Olav Hålands veg nord er mykje større enn det ein har behov for. Sjølv om ein nyttar delar av tomte i nord til dette føremålet, vil resten av tomte på eit seinare tidspunkt kunna nyttast til andre offentlege føremål ved behov.

Tomte i Olav Hålands veg sør vil ha ein ekstra kostnad med som følgje av riving av to bustader og eit modulbygg som står der i dag og tapt verdi og tilbakebetaling av tilskott på desse. Rådmannen meiner difor at det ikkje er gode nok argument for å nytte denne tomte, når ein har andre alternativ tilgjengeleg.

Tomte i Olav Hålands veg nord vil ha ein kostnad knytt til opparbeiding av veg. Tomte er per i dag ikkje i bruk til andre funksjonar. Ein må rekna med at byggegrensar til veg og nabohus gjer at ca. 900 m² kjem i tillegg til det samla tomtearealet for denne tomte.

Tomta i Olav Hålands veg nord kan tilpassast det ein gjennom detaljutforming av prosjektet ser vil vera mest hensiktsmessig for dei som skal bu der og for dei tilsette. Tomta er flat og ein kan få gode uteområde. Tomta grenser mot bustadområder og sjølv om ikkje tilkomst vil vera gjennom desse, kan ein gjennom utforminga leggja til rette for at ein opplever at bygningane høyrer til i nabolaget.

Tomta må regulerast til ei blanding av privat og offentleg føremål. Bufellesskapet regulerer ein til privat føremål og barne og avlastingsbustaden regulerer ein til offentleg føremål. Det er avklart med husbanken at ein må regulera tomte i samsvar med begge føremåla.

Etter ei samla vurdering tilrår rådmannen at ein går vidare med regulering og prosjektering av 2 barnebustader, 6 avlastingsbustader, 6 einingar i burettslag for unge med mulegheit for utviding med 6 einingar til på tomte i Olav Hålands veg nord.

Vidare saksgang:

Saka vil bli behandla i hovudutval for lokal utvikling, hovudutval for helse og velferd, formannskap og kommunestyret.

Saka blir lagt fram som referatsak i senior og brukarrådet.

Økonomiske konsekvensar:

Det er sett av følgjande midlar til finansiering av tiltaket i forslaget til økonomiplan for 2018-2021 (mill. kr):

	2018	2019	2020	2021
Bufellesskap	7,5	15		
Barne og avlastingsbustad		1	33,5	

Det vil i tillegg vera ekstra kostnader knytt til opparbeiding av tomt.

Vedlegg:

- Utreingar knytt til punkt 1 i vedtak i sak 2/18 (helse og velferd), 15/18 (lokal utvikling) og 3/18 (formannskapet)
- Referat frå møte 05.02.18 med brukarrepresentantar
- Vurdering frå Husbanken
- Innspel frå NFU Klepp
- Sak 4/18 (formannskapet) «Omsorgsbustader for unge funksjonshemma – foreldreinitiativ»

Innstilling:

Rådmannen foreslår at saka går til formannskapet og kommunestyret med slik tilråding:

1. Barne- og avlastningsbustad og burettslag for funksjonshemma bli etablert på tomte i Olav Hålands veg nord.
2. Kommunen starter regulering av området.
3. Kommunen lyser ut engasjement av arkitekt for utforming av prosjektet.
4. Ekstra kostadar knyta til opparbeiding av tomt vert innarbeid i budsjett og økonomiplan 2019-2022.

Rådmannen i Klepp 11.04.2018

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.