

## FAUSKE KOMMUNE

### SAKSPAPIR

	JournalpostID: 11/408	
	Arkiv sakID.: 11/139	Saksbehandler: Frank Bernhardsen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyre		
Sak nr.: 003/11	FORMANNSKAP	Dato: 24.01.2011
005/11	KOMMUNESTYRE	03.02.2011

### OMSORGSBOLIGER FOR FUNKSJONSHEMMEDE - TORGGT. 16

- Vedlegg:
1. Sluttrapport fra ISBBL datert november 2009
  2. Plantegninger Torggt 16
  3. Kopi av saksframlegg sak drift 67/09

---

#### Sammendrag:

Saken var ferdig utredet og prosjektet var forutsatt gjennomført innenfor samarbeidsavtalen mellom ISBBL g Fauske kommune.

Før behandlingen i 2009 ble det avklart at husbankens regler for å kunne delta i finansieringen av et slikt prosjekt med tilskott var endret. Å realisere prosjektet i samarbeid med ISBBL etter samme mønster som tidligere omsorgsboligprosjekter, ville ført til at det ikke ville bli gitt tilskudd.

Som hovedregel må prosjektet realiseres i kommunal regi. Det er gjort forsøkt på å finne løsninger som kunne ført til at tidligere samarbeidsmodell kunne benyttes, men dette har ikke lykes.

Prosjektet må derfor realiseres i kommunal regi.

Det pågår arbeid med å oppdatere prosjektet mht kostnader og finansieringsplan.

Dette vil være klart til formannskapetets møte og endelig innstilling vil da bli framlagt.

---

#### INNSTILLING :

\*

---

#### NYE OPPLYSNINGER I SAKEN

Det vises til vedliggende notat inneholdende:

- Oversikt over innhold i prosjektet
- Finansiering.

Det er nå foretatt en ny gjennomgang av prosjektet og totalkostnaden opprettholdes som tidligere med 25 mill kr. I kostnadsoverslaget inngår også riving av eksisterende bygg. Ut fra at prosjektet nå forutsettes gjennomført i kommunens regi vil det bli gitt mva-kompensasjon og finansieringsplanen endres i hht dette.

Finansieringen vil nå bli:

Rente- og avdragsfritt lån Fauske kommune (budsj 2010/2011)	5,0 mill kr
Lån Husbanken	11,0 mill kr
Tilskudd fra Husbanken (8 boenheter)	2,4 mill kr
Innskudd totalt	1,6 mill kr
Innskudd beboere	(8 à kr 178.000,-)
Innskudd kommunal avlastningsleilighet	(1 à kr 178.000,-)
Mva kompensasjon	5,0 mill kr
Sum	25,0 mill kr

For beboerne vil dette innebære en netto husleie tilsvarende ca kr. 5200,- pr mnd.

Rådmannen anbefaler at prosjektet med tilhørende finansieringsplan godkjennes og at det iverksettes så snart som praktisk mulig.

---

#### **NY INNSTILLING:**

Kommunestyret godkjenner prosjekt omsorgsboliger i Torggt. med en total kostnadsramme på kr 25,0 mill. kr.

Framlagt finansieringsplan godkjennes også.

---

#### **FOR-003/11 VEDTAK- 24.01.2011**

Ordfører ba formannskapet vurdere hans habilitet.

Ordfører ble enstemmig erklært inhabil etter forvaltningslovens § 6.2.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:**

Kommunestyret godkjenner prosjekt omsorgsboliger i Torggt. med en total kostnadsramme på kr 25,0 mill. kr.

Framlagt finansieringsplan godkjennes også.

---

Ragnar Pettersen  
Rådmann

# Sluttrapport

Delprosjekt i boligsosial handlingsplan

**”Omsorgsboliger for vanskeligstilte”**



November 2009



Fauske kommune



A/L Indre Salten  
ISBBL Bollbyggelag

## **1.0 Innholdsfortegnelse**

<b>1.0</b>	<b>Innholdsfortegnelse</b>	<b>side 2</b>
<b>2.0</b>	<b>Innledning og mandat</b>	<b>side 3</b>
<b>3.0</b>	<b>Prosessen</b>	<b>side 3</b>
<b>4.0</b>	<b>Areal og utforming</b>	<b>side 4</b>
<b>5.0</b>	<b>Behov og innhold</b>	<b>side 5</b>
<b>5.1</b>	<b>leiligheter</b>	<b>side 5</b>
<b>5.2</b>	<b>Fellesareal/generelt</b>	<b>side 5</b>
<b>6.0</b>	<b>Økonomi</b>	<b>side 6</b>
<b>6.1</b>	<b>Prosjektet</b>	<b>side 6</b>
<b>6.2</b>	<b>For brukerne</b>	<b>side 6</b>
<b>7.0</b>	<b>Tilskottsordninger</b>	<b>side 6</b>
<b>8.0</b>	<b>Organisering</b>	<b>side 7</b>
<b>9.0</b>	<b>Fremdriftsplan</b>	<b>side 8</b>
<b>10.0</b>	<b>Konklusjoner</b>	<b>side 9</b>

## **Vedlegg**

## 2.0 Innledning og mandat

**Fauske kommune har vedtatt å videreutvikle tiltaksdelen av boligsosial handlingsplan. I den forbindelse ble det gjort følgende vedtak i**

**Formannskapet 17.12.2008:**

”1. Formannskapet godkjenner at det igangsettes nødvendige planarbeider for bygging av inntil 8 boenheter for utviklingshemmede, samt lokaler for avlastning innenfor enhet miljø/habilitering. Prosjektet kan løses i samarbeid med ISBBL og innenfor rammene av tidligere inngått intensjonsavtale.

2. Formannskapet ber seg forelagt den boligsosiale handlingsplan så snart dette lar seg gjøre.”

**Det ble etter dette iverksatt en rask avklaring og forprosjektering av Fauske kommune i samarbeid med ISBBL. Resultatene er vedlagt og konkluderer med at dette prosjektet raskt lar seg realisere. Torggata 16 bør rives og nytt bygg settes opp for å få tilfredsstillende leiligheter og kvalitet.**

Videre mottok ISBBL brev fra Fauske kommune 06.07.2009 vedrørende fremdrift og finansiering av bygget på bakgrunn av vedtak i kommunestyre (sak 210/08, sak 047/09, sak 063/09). I hht sak 047/09 bidrar Fauske kommune med et rente- og avdragsfritt lån på inntil kr 4-5 millioner kroner.

Det vises til svarbrev fra ISBBL 14.08.2009.

I det videre arbeidet ble reguleringsplan utarbeidet.

**Prosjektet oversendes nå til politisk behandling for eventuell gjennomføring.**

## 3.0 Prosessen

Prosjektet har vært organsiert med en arbeidsgruppe (prosjektgruppe). Det har vært avholdt 11 møter i prosjektgruppen. Arbeidet har vært omfattende. Denne har vært ansvarlig for å foreslå innhold, utforming, fremdriftsplan og

finansiering av boligene. I tillegg har gruppen lagt vekt på å inkludere brukerne i dette arbeidet. Det ble derfor 19.01.2009 avholdt et møte med brukergruppene på Fauske sykehjem hvor prosjektet ble presentert og grundig gjennomgått. Her ble alle innspill registrert og mange av disse er nå innarbeidet i prosjektet. Det ble også valgt 2 brukerrepresentanter som deltok i det videre arbeid. Det er gledelig med så god respons på prosjektet fra brukersiden.

**Prosjektgruppen har bestått av følgende personer:**

Siv Johansen, kommunalsjef Drift

Linda Møller, brukerrepresentant

Heidi Brandtzægg, brukerrepresentant

Lene Gulsvik, miljø- og habiliteringstjenesten

Ing-Mari Nilsen, boligkontoret

Helge Torbergsen, ISBBL

Tom Vidar Karlsen, ISBBL

#### **4.0 Areal og utforming**

Bebygget areal er ca 560 kvadratmeter (BYA). Totalt boligareal 1. og 2. etasje blir ca 850 m<sup>2</sup>. I tillegg er det lagt inn 8 carporter/parkeringsplasser i kjeller samt 8 boder. Det vil også bli et uteareal som er universelt utformet på samme måte som bygget.

Selve bygget er utformet som et moderne leilighetskompleks. Et av målene er å unngå institusjonalisering for beboerne. Bygget er attraktivt og vil forskjønne området. Det er lagt vekt på universell utforming og bygget har livsløpsstandard. Det er videre døgnkontinuerlig ventilasjonsanlegg som sikrer en konstant god luftkvalitet. Tegninger og arealbeskrivelse finnes i vedlegg 1<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Er også tilgjengelig digitalt

## 5.0 Behov og innhold

Fauske kommune har et totalt behov for 10-12 enheter av forskjellig art jfr Boligsosial handlingsplan. I dette prosjektet er det totalt 9 leiligheter med 11 plasser ved følgende fordeling.

### 5.1 9 Omsorgsleiligheter<sup>2</sup>:

- 8 ordinære leiligheter i forskjellige størrelser med livsløpsstandard fordelt på 2 etasjer.
- boder og parkeringsplass i kjeller for brukerne.
- leilighet med fellesareal:
  - o Stue med sofagruppe og peisovn
  - o Kjøkken
  - o Garderobe og soverom for ansatte
  - o Kontor
- 1 leilighet for avlastning – **kommunalt eid**<sup>3</sup>:

Det er inkludert en leilighet for avlastning. Denne store leiligheten har 3 soverom og felles oppholdsrom, og det er lagt til rette for dusjbåre på bad. Her er det også eget oppholdsrom med kjøkken og fellesrom samt garderobe.

### 5.2 Fellesareal / generelt:

- vannbåren varme
- sprinkelanlegg
- heis
- balansert ventilasjon
- tilrettelagt uteareal

---

<sup>2</sup> Det vises til vedlagte tegninger

<sup>3</sup> Forutsetter husleieansvar



## 6.0 Økonomi

### 6.1. Prosjektet:

Kompensasjons- og oppstartstilskuddene fra Husbanken er nå historie. Disse er erstattet med et "investeringstilskudd". Dette tilskuddet kan være på inntil kr 417 600 pr enhet. Dette er ordinære tilskudd. Fauske kommune må stå som søker på slike tilskudd.

### 6.2 For brukerne:

Prosjektet kan utløse startlån og bostøtte for brukerne. Dette vil redusere husleien. I tillegg må det påregnes et innskudd fra brukerne. Vi forsøker å minimere de samlede bokostnader så langt som mulig jfr. Erikstادتunet BRL. Dog er dette prosjektet betydelig mer omfattende jfr. pkt 4.0 og pkt 5.2 samt kostnader tilknyttet rivning.

## 7.0 Tilskottsordninger

**Husbanken har følgende tilskottsordning for omsorgsboliger:**

### **Tilskottsutmåling<sup>4</sup>**

De maksimale tilskottssatsene er prisjusterte, og er inntil **417 600** kr for omsorgsboliger og 626 400 kr for sykehjemsplasser innenfor en maksimal anleggskostnad på 2 088 mill. kr. per enhet. Hensyn til miljø og universell utforming skal følges opp i forbindelse med tildeling av tilskudd.

**Her er det viktig å presisere at det er Fauske kommune som må utarbeide og sende søknader på de tilskudd som er nevnt i pkt 6 og ovennevnte ordning med påfølgende krav og forutsetninger.**

---

<sup>4</sup> Husbankens hjemmeside 06.11.2009:

<http://www.husbanken.no/Venstremeny/Tilskudd/Tilskudd%20til%20omsorgsboliger%20og%20sykehjem/Nytt%20investeringstilskudd1.aspx>

**Søknadsprosedyren er som følger:**

Kommunene må først sende inn en foreløpig søknad til Husbanken via ekstrasettet. Denne sender Husbanken videre til Fylkesmannen for uttalelse. Dersom søknaden tilrås, vil Husbanken og kommunen samarbeide videre om prosjektet. Deretter kan kommunen sende inn endelig søknad til Husbanken som treffer et vedtak. Når prosjektet er ferdig bygget, sender kommunen inn søknad om utbetaling. ([www.husbanken.no](http://www.husbanken.no), 06.11.2009)

**8.0 Organisering**

Prosjektet organiseres som borettslag. Dette har være en suksess tidligere og har sine klare fordeler:

- Sikrer brukerinnflytelse
- Reduseres preg av institusjonalisering
- Har fungert godt i tidligere prosjekter

Stiftelse av borettslag gjøres etter ferdigstillelse av finansieringsplan og kommunal godkjenning av prosjektet.

## 9.0 Fremdriftsplan

Det er utarbeidet slik fremdriftsplan:

Tiltak	Merknader	Tidsfrist	Ansvar
Forhåndskonferanse	Møte mellom kommune og ISBBL	Gjennomført 25.02.2009	ISBBL / Fauske kommune
Regulering av område. Detaljregulering	Møte med SKD avholdes snarest.	Ca. 8-10 mnd, ferdig ca. sommer 2010	ISBBL
Stiftelse av Borettslag		Ved ferdigstilling av finansieringsplan og kommunal godkjenning	ISBBL
Finansieringsplan		Innen utgang av nov.09	ISBBL
Søknad /tilsagn Husbank	Hadde møte med Husbank 07.08.2009	Tilsagn innen årsskiftet	ISBBL
Tilskudd		Nov 2009	Fauske kommune v/Ing-Mari
Politisk behandling	Hele prosjektet + budsjettvedtak	Kom.råd. funksjonsh. 23.11.09  f-skap 30.11  AMU 1. 12.2009	Siv
Riving av eksisterende bygg		Våren 2010	
Innflytting		Høsten 2011	Styret i Torggt. 16 borettslag

## 10.0 Konklusjon

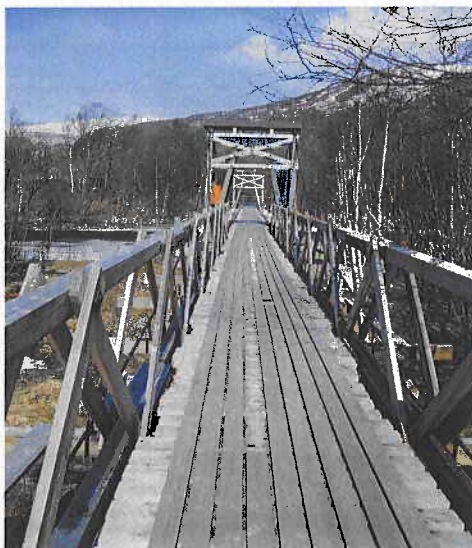
Gruppen presiserer at det er svært viktig å realisere et botilbud for disse brukerne. Vi mener dette er et meget viktig delprosjekt i realiseringen av vår boligsosiale handlingsplan.

Dette prosjektet forutsetter at tomt med gnr: 103 og bruksnr:350 og 352, (Torggt. 16), overføres vederlagsfritt og inngår som en del av finansiering av prosjektet. Videre forutsettes hovedfinansiering gjennom husbanken og at eventuelle tilskudd til omsorgsboliger gjennom husbanken overføres til prosjektet. Videre forutsettes et kommunalt lån som er rente- og avdragsfritt. I tillegg forutsettes innskudd fra brukerne jfr. pkt 6.2.

**Vi foreslår derfor at det settes en ramme på et rente- og avdragsfritt lån på inntil kroner 5 millioner kroner for å sikre finansiering og realisering av prosjektet jfr. kommunestyrevedtak 047/09.**

Vi ber også kommunestyret godkjenne foreslåtte finansieringsplan. Finansieringsplan ettersendes.

Prosjektgruppa ønsker med dette å takke for seg og ønske lykke til med det videre arbeidet frem til målet.



Siv Johansen /S/

Lene Gulstad /S/

Ing-Mari Nilsen /S/

Helge Torbergsen /S/

Linda Møller /S/

Heidi Brandtzægg /S/

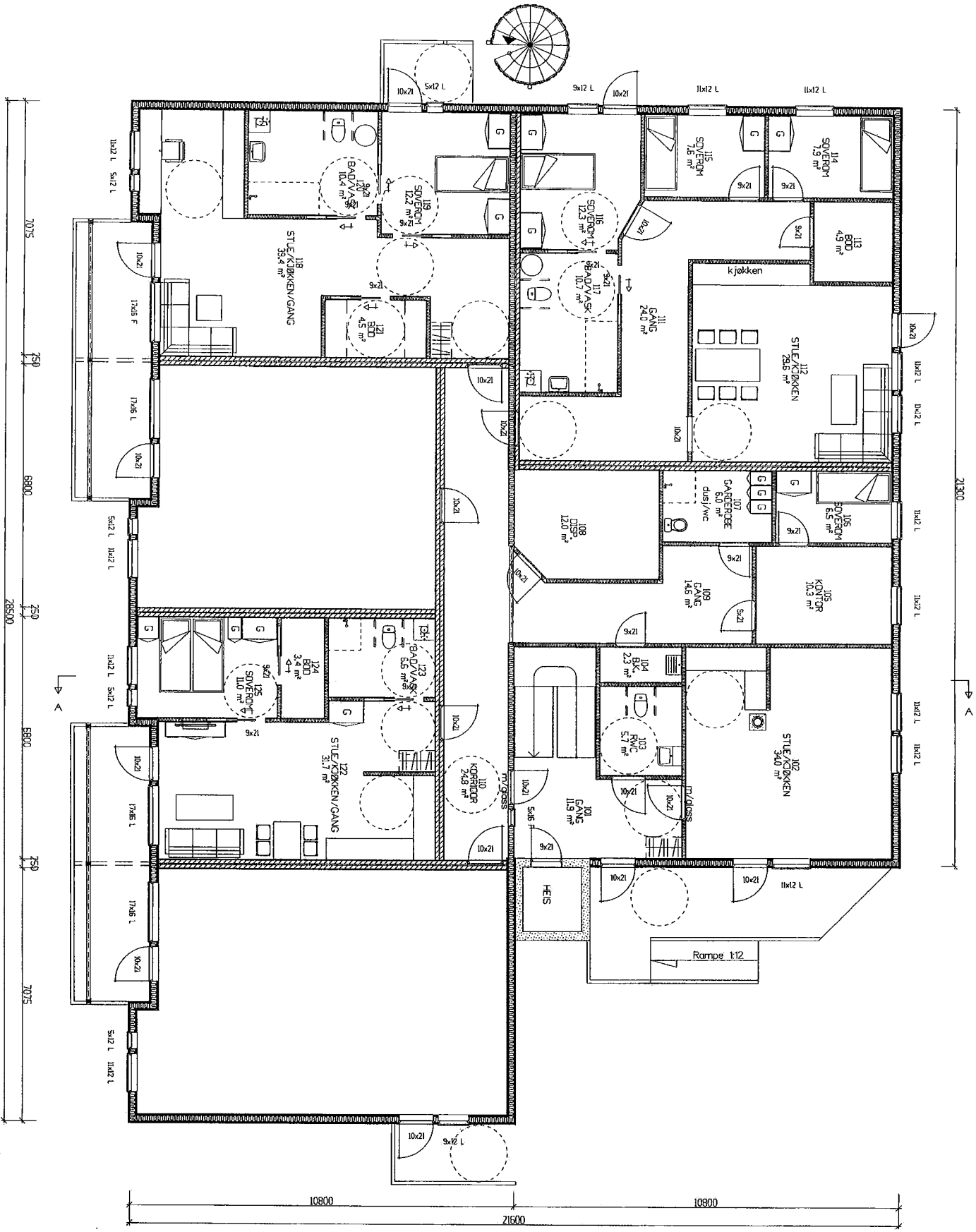
Tom Vidar Karlsen /S/



Fauske kommune

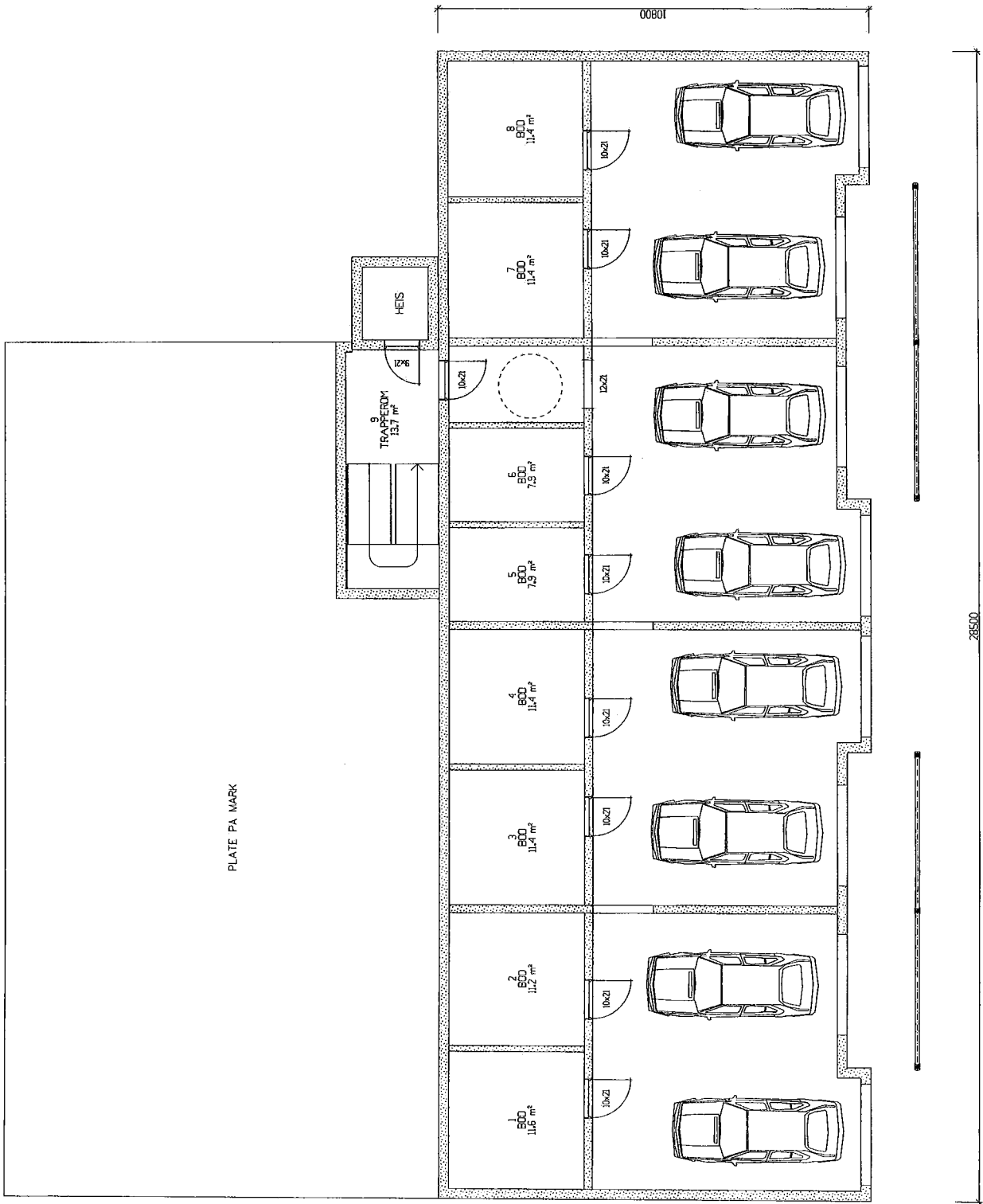


A/L Indre Salten  
ISBBL Bollbyggelag

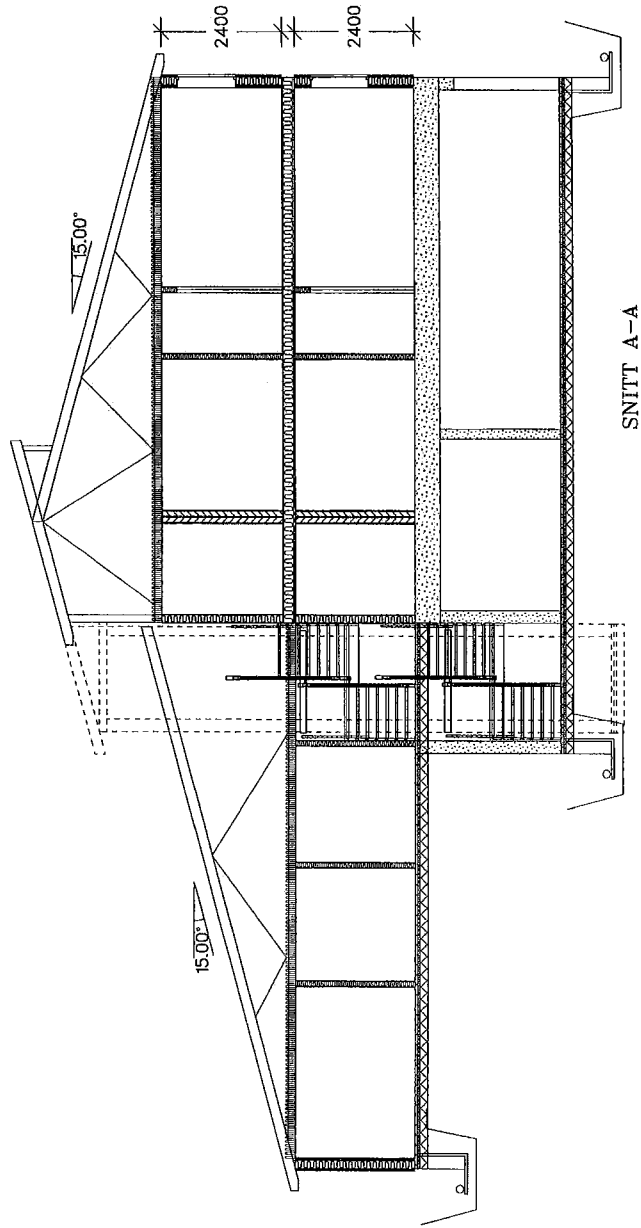


PLAN 1.ETASJE

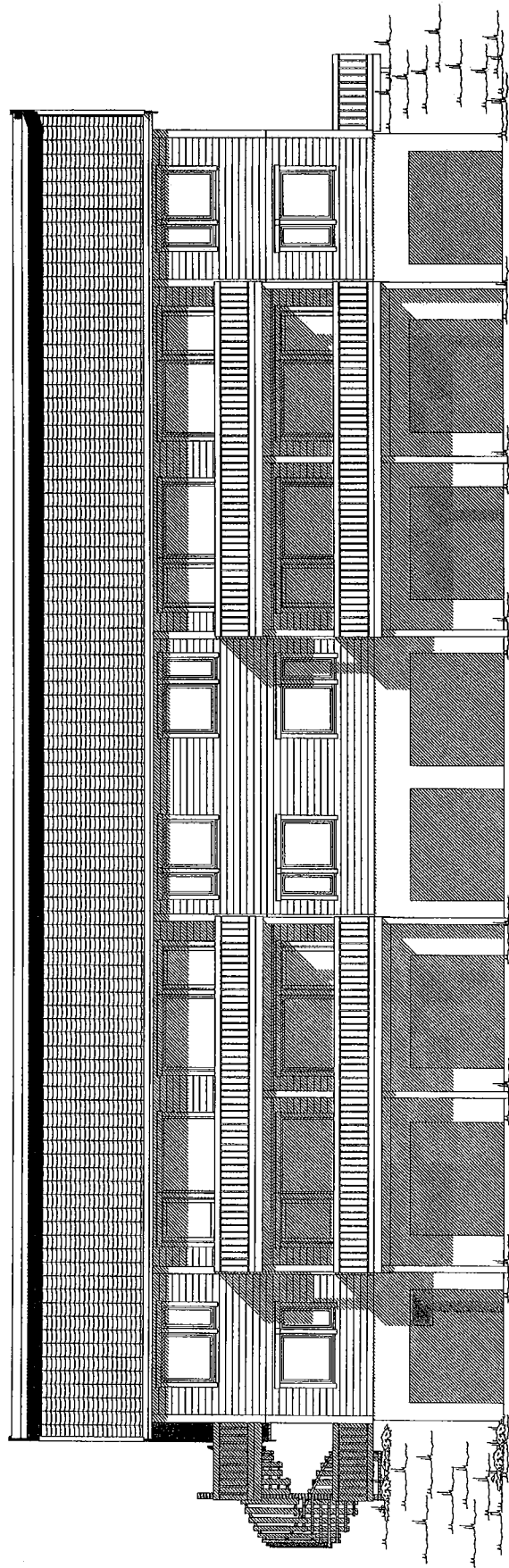


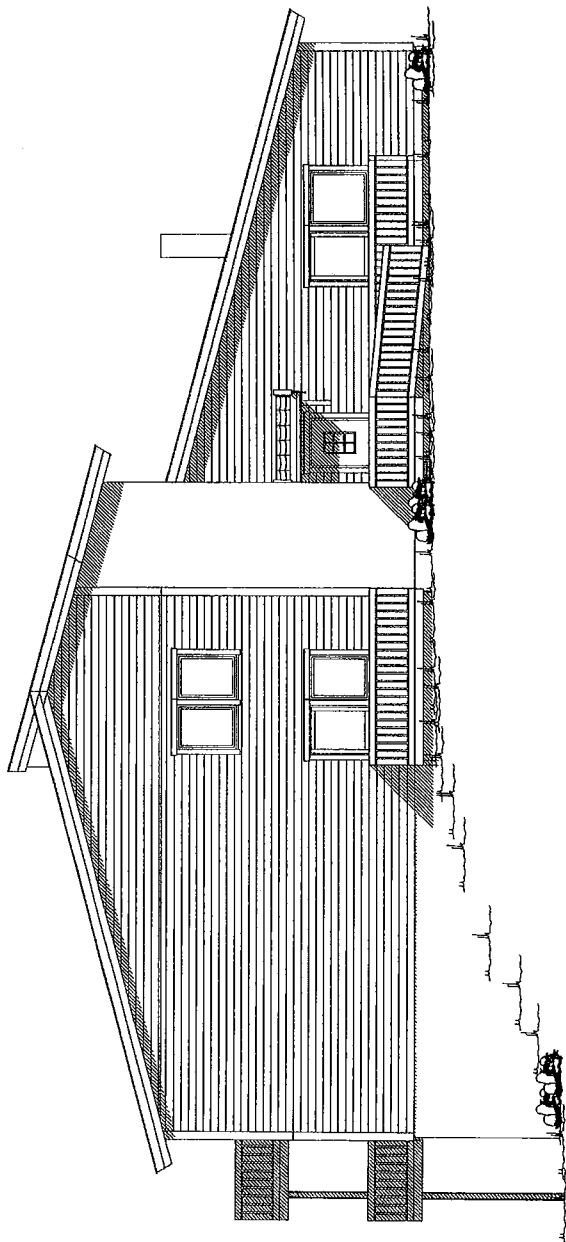


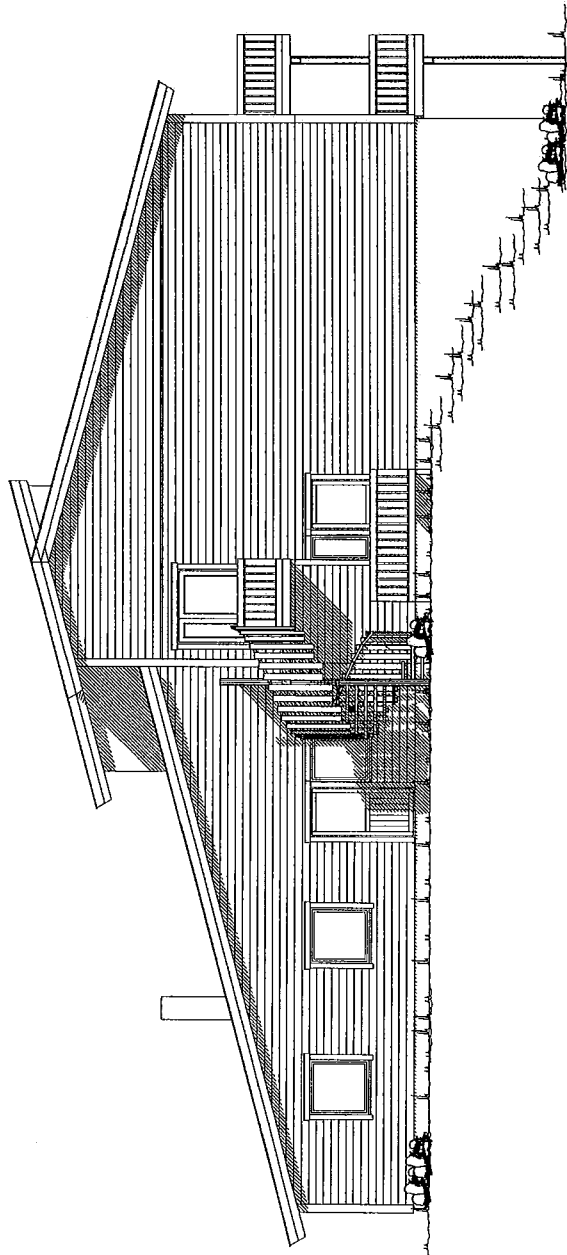
KJELLERPLAN

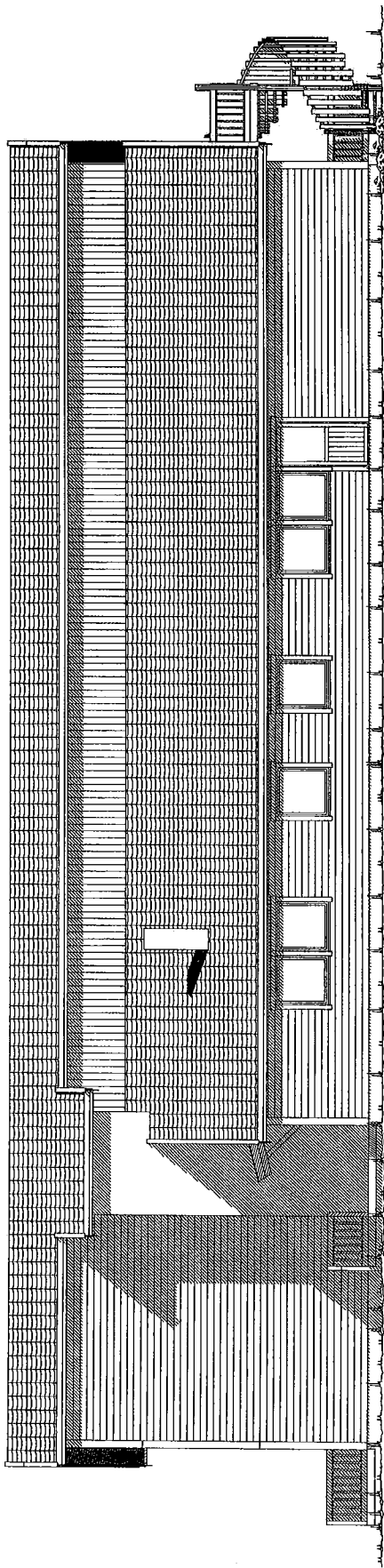












## FAUSKE KOMMUNE

### SAKSPAPIR

	JournalpostID: 09/9966	
	Arkiv sakID.: 09/1072	Saksbehandler: Siv Johansen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyre		
Sak nr.: 025/09	FAUSKE KOMMUNALE RÅD FOR	Dato: 23.11.2009
	FUNKSJONSHEMMEDE	
067/09	DRIFTSUTVALG	25.11.2009
	FORMANNSKAP	30.11.2009
	KOMMUNESTYRE	15.12.2009

### OMSORGSBOLIGER FOR UTVIKLINGSHEMMEDE

Vedlegg: Sluttrapport fra ISBBL  
Plantegninger Torggt. 16  
Høringsuttalelser reguleringsplan Torggt. 16 fra: Reindriftsnæringen, Fylkesmannen i, Statens  
Vegvesen Nordland, Sametinget, Nordland Fylkeskommune  
Finansieringsplan - ettersendes

#### Sammendrag:

Saken har tidligere vært behandlet i sak 210/08, sak 047/09 og sak 063/09. Disse saker har omhandlet samarbeidsavtale med ISBBL, finansiering og tomtevalg. Prosjektgruppen som har arbeidet med planlegging av boligene har bestått av representanter fra ISBBL, Fauske kommune og pårørende.

Prosjektet er nå kommet så langt at tomtearealet er under regulering, det foreligger tegninger og finansieringsplan. Fauske kommune har vedtatt rente – og avdragsfritt lån til prosjektet med 4- 5 mill.( sak 047/09 ).

#### Saksopplysninger:

Bygget er i to etasjer med 5 leiligheter i 1. etg. og 4 leiligheter i 2.etg. I tillegg er det kjeller med plass til bil og boder til hver av de 8 leilighetene. 3 av de 8 leilighetene er noe større enn de øvrige 5, hhv. ca. 67 og 53 m2. Det er planlagt heis, sprinkelanlegg og vannbåren varme. Det planlegges dørbredde på 1 m.

8 av leilighetene tenkt til permanent utleie. Den siste leiligheten er større enn de andre og har 3 soverom. Denne leilighet er tenkt brukt til avlastning og det er mulig å gi flere brukere avlastningstilbud samtidig.

Det er satt av lokaler til personalbase for miljø/habiliteringstjenesten med eget bad/garderobe, hvilerom og kontor. I tillegg er det en felles stue/kjøkken på ca. 34 m2 til bruk for felles aktiviteter.

Tegningene er presentert for personalet på personalmøte 5.11.2009 og fikk god oppslutning fra de ansatte. Tegningene vil bli sendt til Arbeidstilsynet for godkjenning.

For finansiering av prosjektet er følgende lagt til grunn:

- Tomt gnr. 103, bruksnr. 350 og 352 overføres vederlagsfritt og inngår som en del av finansieringen av prosjektet.
- Rente – og avdragsfritt lån fra Fauske kommune i størrelsesorden 4 – 5 mill
- Tomteverdi og kommunalt lån sikres med pant i eiendommen
- Det søkes Husbanken om tilskudd og lån til omsorgsboligene og dette overføres til prosjektet.

Framdriftplan beregner oppstart med riving av eksisterende bygg i mars 2010 og innflytting høsten 2011.

---

### **Saksbehandlers vurdering:**

Vedlagte tegninger og planer vedr. utbygging av nye omsorgsboliger for utviklingshemmede i Torggt. 16 ble framlagt for prosjektgruppa i møte 4. Nov. Både pårørende og ansatte har fått presentert tegningene og gitt positive signaler i forhold til utforming av bygget.

Boenhetene er utformet slik at det sikrer mulighet for å leve et selvstendig liv, samtidig som det vil være mulighet å få hjelp og bistand ved behov. Tjenester til brukerne skal gis i form av enkeltvedtak og være individuelt tilpasset. I tillegg er det mulighet for sosiale aktiviteter i felles stue/kjøkken for de som ønsker å delta i dette. Pårørende har vært med i prosjektgruppen i hele planleggingsfasen og aktivt medvirket til det forslaget som nå foreligger.

Ansatte er sikret gode arbeidsvilkår med egen personalbase med garderobe, hvilerom og kontor. Prosjektet ser dermed ut til å ha ivaretatt de behov som var skissert, og holder tidsplanen for oppstart.

---

### **INNSTILLING :**

1. Fauske kommune godkjenner prosjektet slik det foreligger i form av vedlagt tegninger og finansieringsplan.
2. Det sendes søknad til Husbanken om investeringstilskudd
3. Fauske kommune overfører gnr. 103, bruksnr. 350 og 352 vederlagsfritt og dette inngår som en del av prosjektet. Tomteverdi og lån sikres mot pant i eiendommen.
4. Finansieringsplan godkjennes

---

### **FUN-025/09 VEDTAK- 23.11.2009**

Innstillingen tas til orientering.

Rådet har følgende merknad til saken:

- Det er viktig med rullestol sirkel, på 1,60m. Jfr. tegninger.
- Der det er mulig foretrekker rådet skyvedører. Dette gjelder også ut til terrasse.
- Heisen virker noe trang, dybde vurderes.

- Rådet ønsker å stille med en repr. i prosjektet videre.

---


**DRIF-067/09 VEDTAK- 25.11.2009**

Kommunalsjef orienterte om problemer med finansiering opp mot Husbanken.

Saken ble enstemmig trukket.

---

Rett utskrift bekreftes

  
Berit Vestvann Johnsen  
formannskapssekretær

Utskrift sendes:

Kommunalsjef til videre forføyning

# ***Omsorgsboliger for funksjonshemmede***

## **Delprosjekt i Boligosial handlingsplan**

Notat til Fauske kommune om status

**Gamle Torggt. 16**

---

### **Innhold i prosjektet:**

Ca 860 kvadratmeter, 9 leiligheter med fellesareal og kontor/overnatting for ansatte, med følgende innhold spesielt tilpasset denne brukergruppen:

- Livsløpsstandard
- Universell utforming
- Parkeringskjeller/carporter
- Vannbåren varme
- Sprinkelanlegg
- Balansert ventilasjon
- Heis tilpasset brukerne
- Tilrettelagte utearealer
- Asfalterte områder
- Klargjort for bredbånd/kabel tv

### **Finansiering:**

Momskompensasjon kr 5,0 mill

Rente- og avdragsfritt lån på kr 5,0 mill. fra Fauske kommune

Lånebehov Husbanken kr. 11,0 mill.

Forutsetter:

- Tilskudd fra Husbanken 8 x kr. 300.000.- = kr 2,4 mill.
- 8 innskudd a kr 178 000.-
- Kommunal leilighet med innskudd på kr 178 000.-
  - Dette gir et totalt innskudd på kr 1,6 mill.

**→ Størrelsen på lånebehovet i husbanken forutsetter at boligene er tilskuddsberettiget slik det er tatt høyde for i dette oppsettet.**

Totalkostnad er beregnet til ca kr 25,0 mill. I totalkostnaden ligger kostnader til tomt, reguleringsplan, rivning av eksisterende bygg og deponering av "avfall", klargjøring av tomt, forventet prisstigning i byggeperioden, dekning av renter på byggelån med videre.

**Dette er et kostnadsoverslag til møtet i formannskapet mandag 24. januar 2011.**