

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
	ARBEIDSMILJØUTVALG	01.12.2009
	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

Ragnar Pettersen
rådmann

Sluttrapport

Delprosjekt i boligsosial handlingsplan

”Omsorgsboliger for vanskeligstilte”



November 2009



Fauske kommune



A/L Indre Salten
ISBBL Boligbyggelag

1.0 Innholdsfortegnelse

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

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 m². 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 1¹

¹ 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 Omsorgsleiligheter²:

- 8 ordinære leiligheter i forskjellige størrelser med livsløpsstandard fordelt på 2 etasjer.
- bodere 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**³:

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

² Det vises til vedlagte tegninger

³ 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:

Tilskottsutmåling⁴

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.

⁴ 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, 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 ferdigstillelse 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.



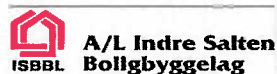
Siv Johansen /S/ Lene Gulstad /S/ Ing-Mari Nilsen /S/

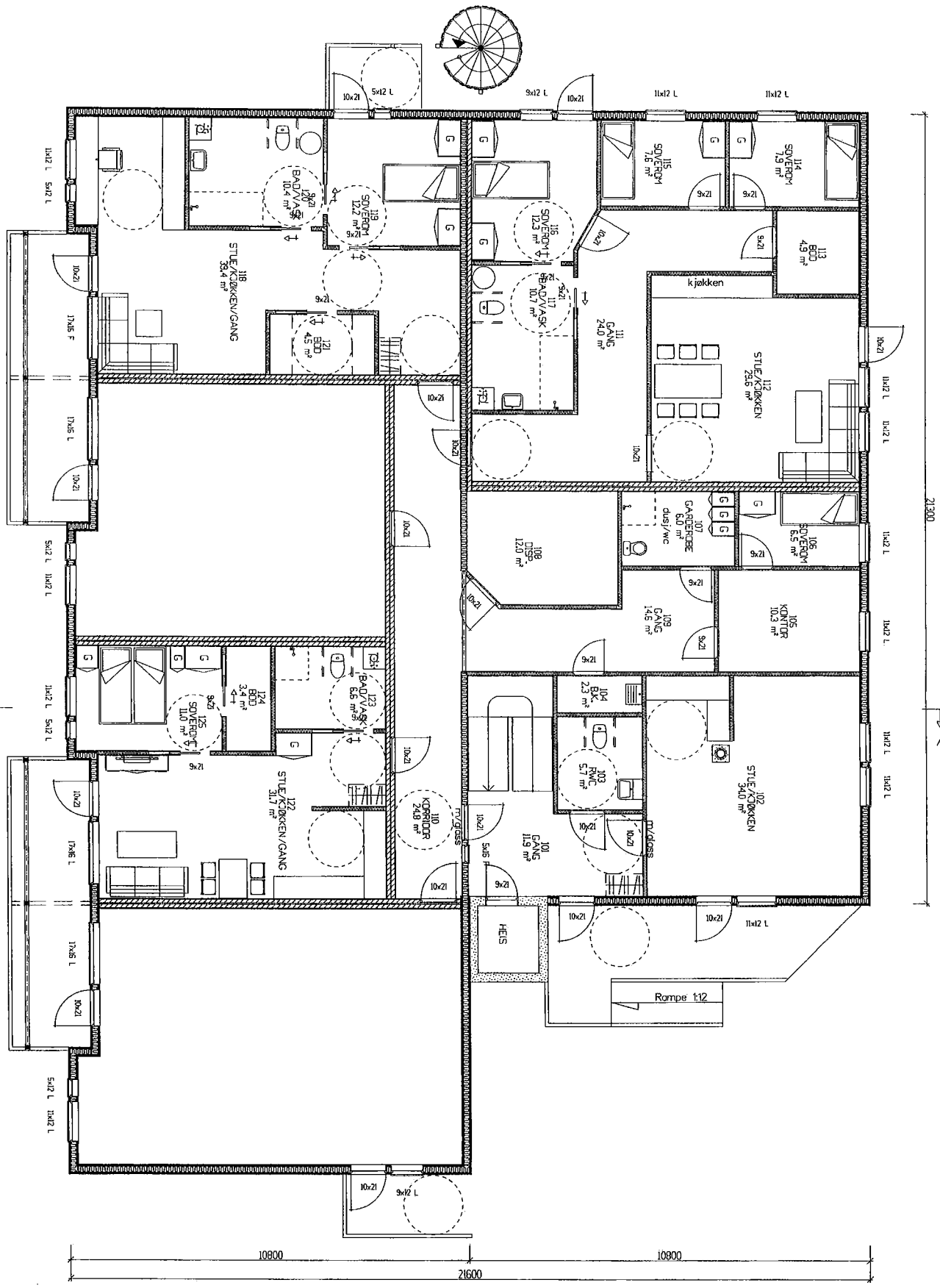
Helge Torbergsen /S/ Linda Møller /S/ Heidi Brandtzægg /S/

Tom Vidar Karlsen /S/



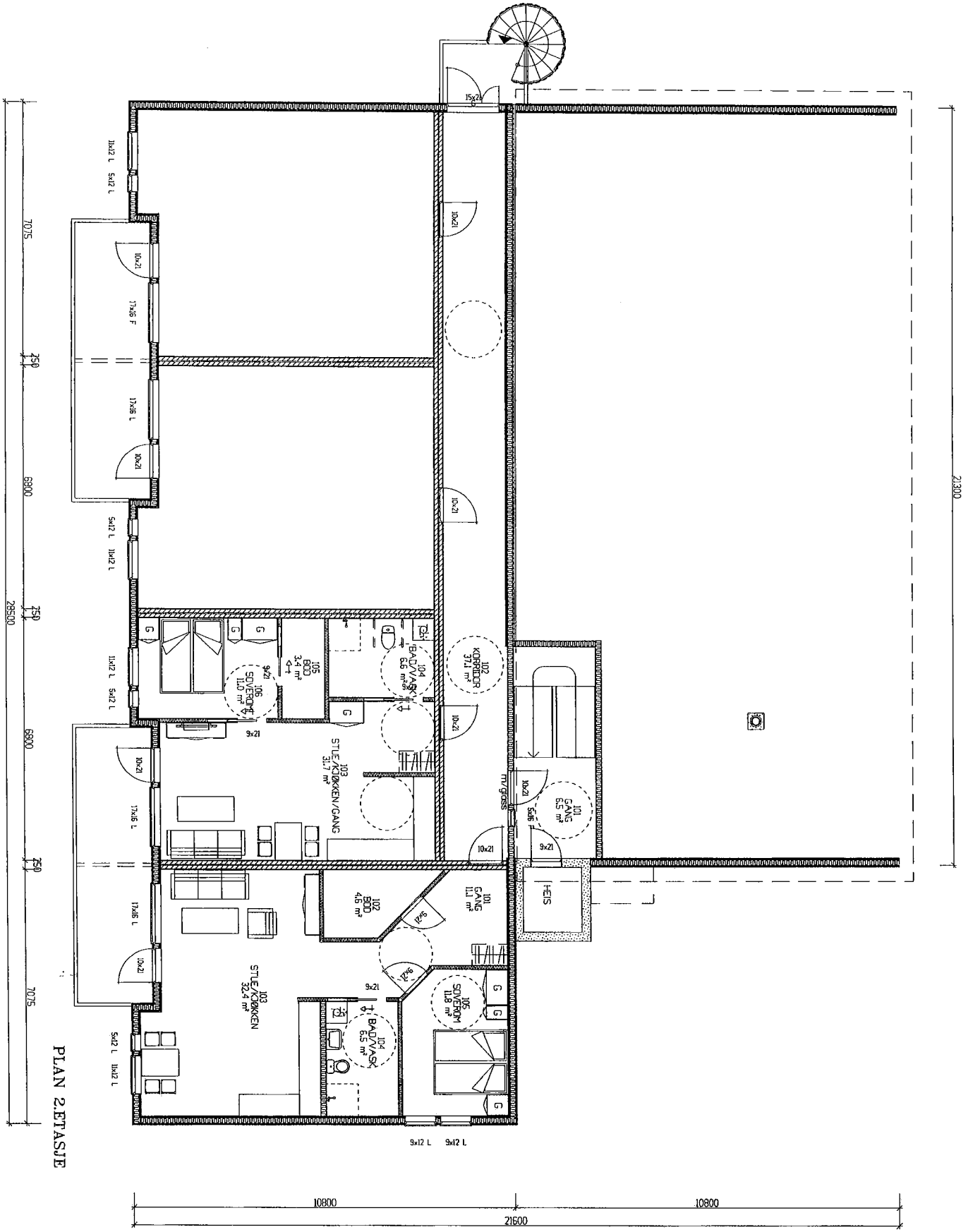
Fauske kommune





7075 750 5800 250 28500 5800 250 7075
 10800 21600 10800

PLAN 1. ETASJE



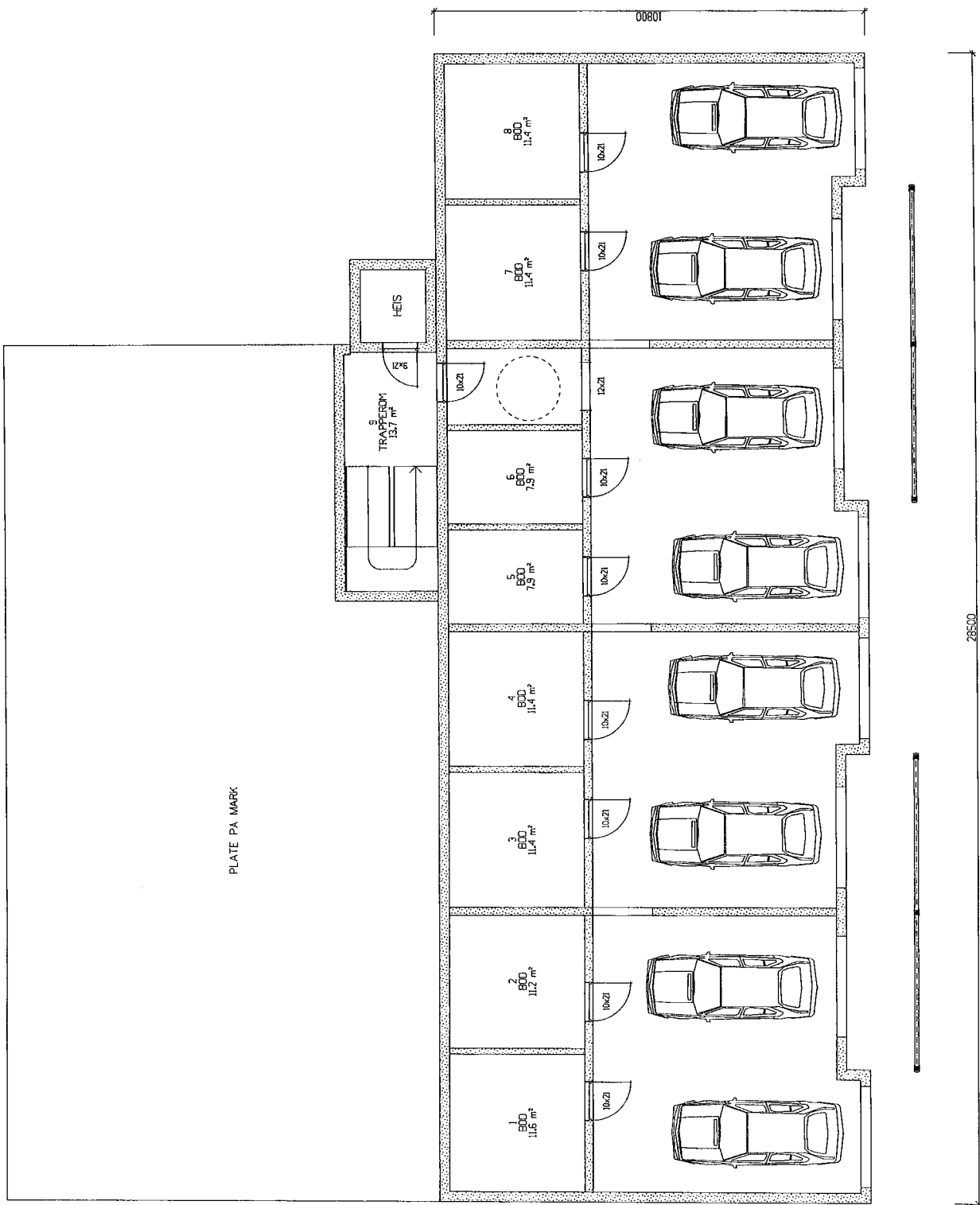
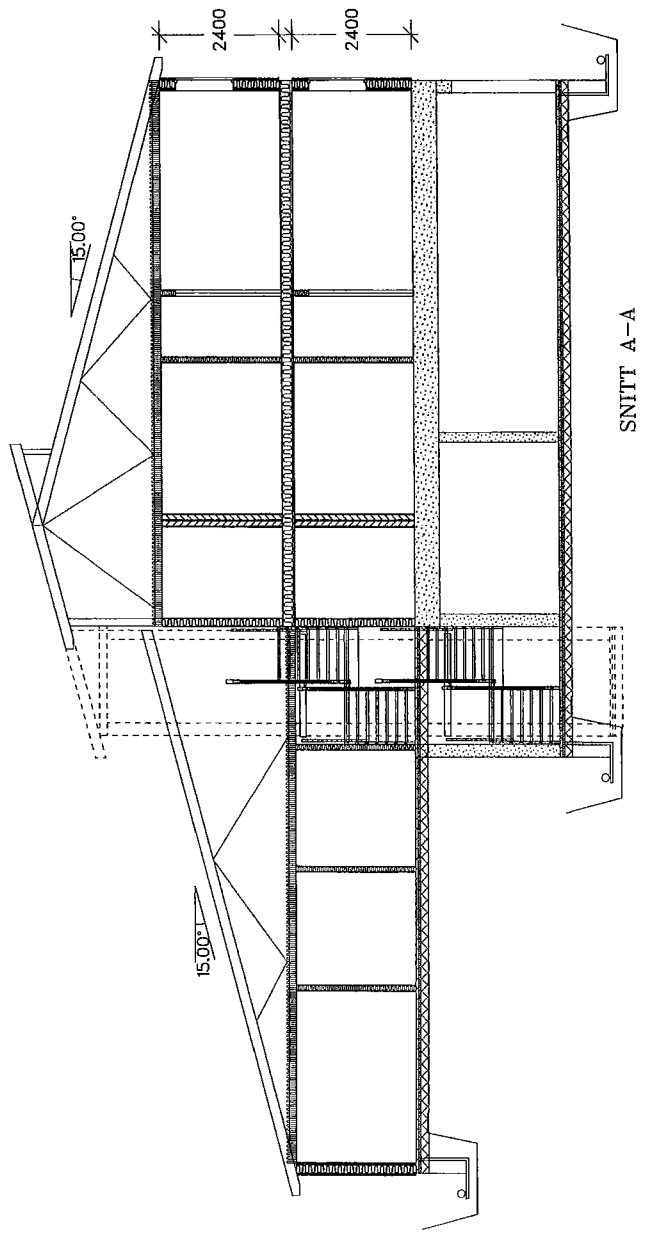
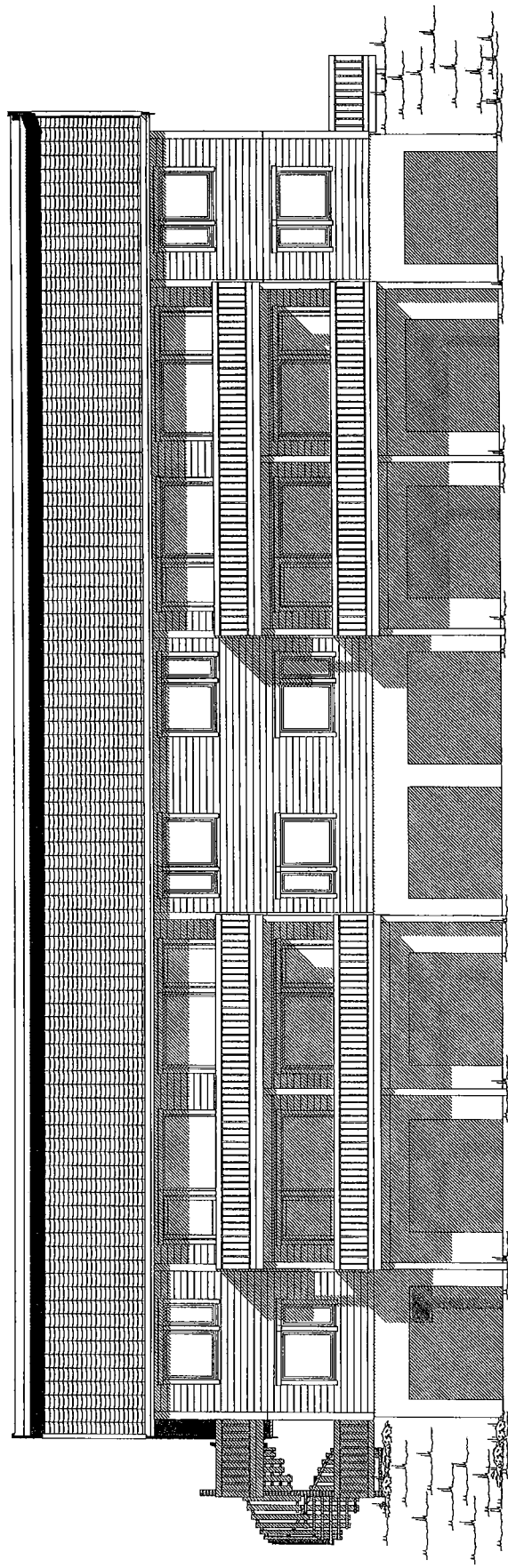
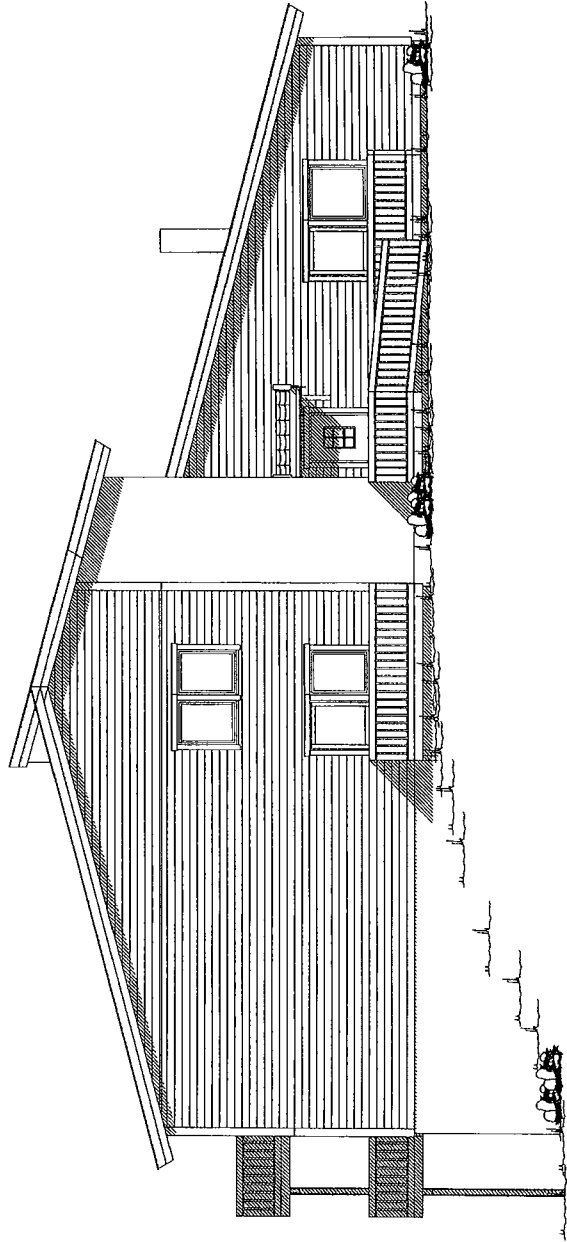


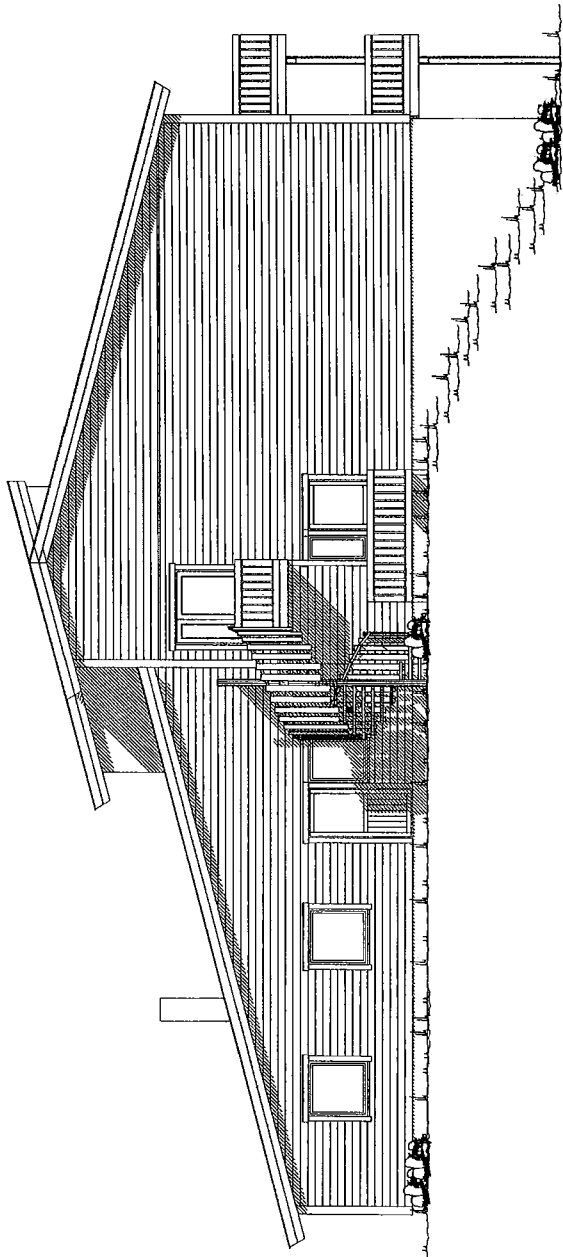
PLATE PÅ MARK

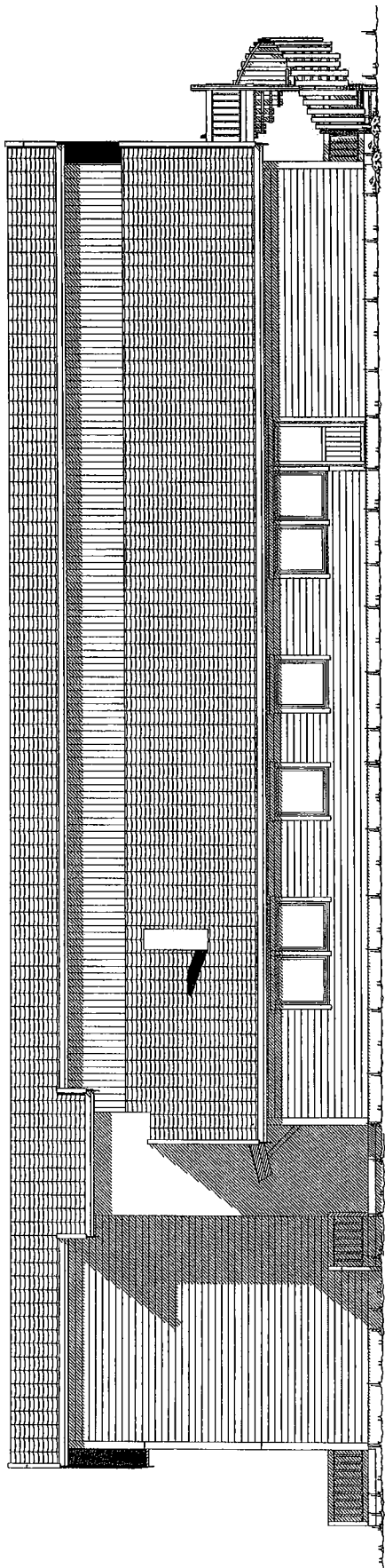
KJELLERPLAN













Nordland
FYLKESKOMMUNE

Kulturminner i Nordland

J.W. 220/14/10-09.

Vår dato: 07.10.2009
Vår referanse: 09/27880

Deres dato:
Deres referanse: 115.10/183/09/SA/RHB

Org.nr: 964 982 953

A/S Salten Kartdata

Eliasbakken
8205 FAUSKE

Innspill ved varsel om regulering, Torggata 16, Fauske kommune

Med bakgrunn i Kulturminneloven og Plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Kultur- og miljøavdelingen følgende innspill:

I oppstartsmeldingen er det opplyst at kommunen i forbindelse med utarbeiding av kommunedelplan har utarbeidet konsekvensutredning for området. Det er således ikke nødvendig med ny utredning. Vi vil likevel oppfordre til å benytte planstandard for Nordland. Denne finnes på vår hjemmeside www.nfk.no.

Vi vil minne om at planforslag som vedtas lagt ut til høring etter 1. juli 2009 skal fremmes i samsvar med ny plandel av plan- og bygningsloven, jfr ny pbl §34-2. Dette innebærer blant annet at planforslaget må ha med en beskrivelse av planforslaget. I denne sammenheng ser vi det som hensiktsmessig å referere fra konklusjonene fra den overordnede konsekvensutredningen, herunder hvilke begrensninger og avbøtende tiltak som planforslaget bør ta hensyn til.

Planfaglig innspill

På generelt grunnlag vil vi bemerke at:

- I gjeldende fylkesplan er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi vil be om at disse hensynstas i planarbeidet.
- Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at de funksjonshemmedes interesser må ivaretas. Planleggingen av området bør derfor ta utgangspunkt i dette.
- Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningslovens §2 om de estetiske forhold.
- Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.

Planfaglig innspill: rådgiver Marianne Siiri, telefon 756 50592.

Kulturminnefaglig innspill

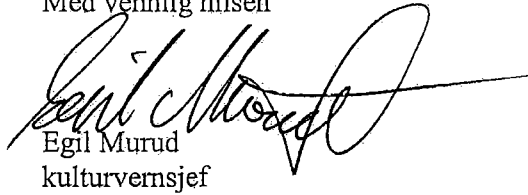
Planområdet ligger nært inntil områder som i kommunedelplan for Fauske sentrum del II er avsatt til byggeområder med "verneverdig bygningsmiljø". Dette tilsier at det bør legges stor vekt på estetikk og god arkitektonisk tilpasning til det omkringliggende miljøet.

Vi vil avgi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

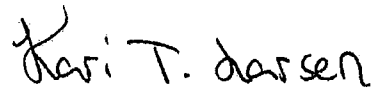
Adresse	Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø	Dir.: 75 65 05 23 Tif: 75 65 05 20 Faks:	Saksbehandler: Enhet: E-post:	Karl Torp Larsen Kulturminner i Nordland post@nfk.no
Besøksadresse	Prinsens gt. 100			

Når det gjelder samiske kulturminner, vises det til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Egil Murud', with a long horizontal stroke extending to the right.

Egil Murud
kulturvernsjef

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kari T. Larsen', written in a cursive style.

Kari Torp Larsen
kulturminnerådgiver

19/09



SÁMEDIGGE SAMETINGET

A/S Salten Kartdata

8205 FAUSKE

Ávjovárgeaidnu 50
9730 Kárásjohka/Kárasjok
Telefávnná +47 78 47 40 00
Telefákša +47 78 47 40 90
samediggi@samediggi.no
www.samediggi.no
NO 974 760 347

ÁSSJEGIEHTADALLE /SAKSBEHANDLER
Linda van der Spa, +47 75 77 56 79
linda.spa@samediggi.no

DIJÁ SIEV./DERES REF.
115.10/183/09/SA/RHB

MIJÁ SIEV./VÁR REF.
09/4113 - 2

BVE./DATO
18.09.2009

Oppstart av reguleringsplanarbeid Torggata 16 i Fauske kommune

Vi viser til Deres brev av 09.09.2009.

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges.

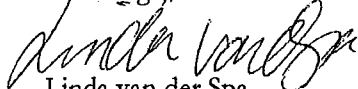
Imidlertid kan sannsynligheten for konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner kunne legge føringer på omfanget av tiltaket innenfor det navngitte området. Lokaliseringen av tiltaket, tiltakets konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø, eventuelle adkomstveier og andre typer markeringer må i alle tilfeller avklares med kulturminnemyndighetene. Finner en det sannsynlig at det kan være automatisk fredete samiske kulturminner og kulturmiljøer som hittil ikke er påvist i det aktuelle tiltaksområdet, må Sametinget vurdere en befaring før endelig uttalelse kan gis.

Dette innebærer at Sametinget i stor grad må ha nøyaktige kartfestinger over tiltaks lokalisering og utforming. En mer nøyaktig kartfesting av tiltak og dets lokalisering (-er), først og fremst i form av best mulig kartmateriale men også i form av opplysninger om tilstøtende tiltak, vil i de fleste tilfeller også føre til at planlagte tiltak kan gjennomføres samtidig som en sikrer seg at kulturminners og -miljøers vern og historiske, kulturelle og identitetsmessige verdier blir ivaretatt.

Sametinget vil derfor avvente vår endelige uttalelse inntil utarbeidelse av mer detaljert kart- og planmateriale foreligger.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.

Varrudagáj/ Med hilsen


Linda van der Spa
Rådgiver


Lilly Vitsák

Kopijja / Kopi til:
Nordland fylkeskommune Fylkeshuset 8048 BODØ



**Fylkesmannen i
Nordland**

Saksbehandler, innvalgstelefon og e-post:
Egil Johansen, 75 53 16 19
ejo@fmno.no

Vår dato
24.09.2009
Deres dato
09.09.2009

Vår referanse
2009/6856
Deres referanse

Vår arkivkode
421.4

A/S Salten Kartdata


8205 FAUSKE


Oppstart - Reguleringsplan - Torggata 16 - Fauske

Det vises til oversendelse av 9. september 2009.

Fylkesmannen har ingen merknader.

Med hilsen


Tor Sande (e.f.)
kontorsjef


Egil Johansen
seniorrådgiver



Statens vegvesen

AS Salten Kartdata
Eliasbakken 7
8205 FAUSKE

Behandlende enhet:
Region nord
Salten distrikt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Jørn Ø Olsen - 75552849

Vår referanse:
2009/175837-002

Deres referanse:
115.10/183/09/SA/RHB

Vår dato:
25.09.2009

Uttalelse til oppstart av arbeid med reguleringsplan for Torggata 16 i Fauske kommune

Viser til Deres brev datert 09.09.2009.

Det planlegges et leilighetsbygg på et område som i kommunedelplanen for Fauske sentrum er avsatt til boligformål. Atkomsten blir fra kommunal veg.

Det bør dokumenteres at Miljøverndepartementets retningslinje om vegtrafikkstøy T-1442 blir overholdt både når det gjelder uteoppholdsareal og innendørs støynivå. Trafikktall for E6 i 2008 er i følge vegdatabanken 11 000 med en tungtrafikkandel på 15 %. Ved støyberegning skal dagens trafikktall fremskrives 10 år frem i tid. Mer informasjon om vegtrafikkstøy kan leses på: www.vegvesen.no/Fag/Fokusomrader/Miljo/Stoy/Brosjyrer

Salten distrikt
Med hilsen

Jørn Ø Olsen
senioringeniør

Postadresse
Statens vegvesen
Region nord
Dreyfushammarn 31
8002 Bodø

Telefon: 06640
Telefaks: 75 55 29 51
firmapost-nord@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dreyfushammarn 31/33
8002 BODØ

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Rita Berg

Fra: firmapost@skd.no på vegne av Svein Bjørk [Svein.Bjork@reindrift.no]
Sendt: 15. september 2009 15:23
Til: Rita Berg
Emne: [firmapost] Høringsuttalelse reguleringsplanarbeid Torggata 16

Hei,

Viser til brev fra dere v/ Rita H. Berg 9.9.09.

Reindrifftsforvaltningen har ingen merknader til saken. Vi trenger ikke å bli informert om den videre saksgangen i planarbeidet.

Med hilsen

Svein Bjørk
Førstekonsulent

Reindrifftsforvaltningen Nordland

Tlf: 756 00 267 / 416 08 487

Adresse: Sjøgata 78, 8200 Fauske