



## MØTEINNKALLING

### Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

**Dato:** 20.01.2016 kl. 8:00  
**Sted:** Rådhuset

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet, eller møtet lukkes.

Dokumentene publiseres på [www.vestby.kommune.no](http://www.vestby.kommune.no).

#### Saksliste

	Side
<b>Saker til behandling</b>	
<a href="#">1/16</a> 15/05429-1 Solhøy omsorgsboliger - Finansiering	2
<a href="#">2/16</a> 15/05429-2 Solhøy omsorgsboliger - reguleringsplan	5

<b>Vestby, 21.01.2016</b>	<b>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64980100 eller <a href="mailto:Hans.kristian.rauan@vestby.kommune.no">Hans.kristian.rauan@vestby.kommune.no</a></b>
<b>Annette Mjåvatn leder</b>	Vi sender personlig svar på forfall mottatt i e-post. Hvis du ikke får svar innen rimelig tid, må forfall meldes på telefon til sekretariatet. <b>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</b>

# Vestby kommune

Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

Saker til behandling

## BKS-1/16

### Solhøy omsorgsboliger - Finansiering

Saksbehandler:	Hans Kristian Rauan	Saksnr.:	15/05429-1
<b>Saksgang</b>		<b>Møtedato</b>	
1 Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy	1/16	20.01.2016	
2 Kommunestyret		08.02.2016	

#### Rådmannens innstilling:

Planlegging og prosjektering skal starte i 2016 som medfører at 2 million kroner som er bevilget i 2017 flyttes til 2016. Økonomiske konsekvenser innarbeides i tertial rapport nr 1.

**Vedlegg:**

# Vestby kommune

Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

## **SAKSUTREDNING:**

### **Sammendrag:**

Fremdriftsplanen forutsetter ferdigstillelse i februar 2020 som medfører at 2 million kroner som er bevilget i 2017 må flyttes til 2016.

### **Bakgrunn for saken:**

Byggekomiteen for omsorgsboliger Solhøy vedtok 18.12.15:

1. Administrasjonen bes redegjøre for produksjon av mat til brukere slik det er i dag.
2. Administrasjonen bes legge frem hvilke muligheter det er på Solhøytomta dersom det ikke hadde vært begrensninger i form av bygninger etc.
3. Administrasjonen bes forberede en informasjon om vekst i antall eldre og behovet for døgnbasert omsorg i Vestby de neste tolv årene.
4. Fremdriften planlegges med ferdigstillelse i februar 2020
5. Behovet for antall omsorgsboliger vurderes før neste møte i byggekomiteen.

I handlingsprogrammet er det bevilget 164 million kroner fordelt på 2017 (2), 2017 (93) og 2019 (68).

### **Alternativer:**

Det anbefales som nevnt under å flytte de 2 million kroner som er bevilget i 2017 til 2016 slik at prosjektet kan ferdigstilles i 2020. Alternativet er å endre ferdigstillelse til 2021.

### **Miljømessige konsekvenser:**

Forskriftskrav til miljø vil bli ivaretatt.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Økonomiske konsekvenser innarbeides i tertial rapport nr 1.

### **Vurdering:**

Fremdriftsplanen er vist på neste side. Ferdigstillelse i 2020 forutsetter at planlegging og prosjektering starter i 2016. Kostnad er stipulert til 1 – 1,5 million kroner. Det anbefales derfor at 2 million kroner som er bevilget i 2017 flyttes til 2016

### **Medbestemmelse:**

Tillitsvalgte, verneombud og brukere vil bli involvert i planleggingen.

### **Konklusjon:**

Se rådmannens innstilling

# Vestby kommune

## Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

<b>Omsorgsboliger Solhøy</b>		start	slutt	d	u	m	å
	D: 23.12.15	01.01.16	09.06.20	1621			4,4
<b>1</b>	<b>Oppstart og etablering</b>						
	Oppdragsbestilling			91		3	
<b>2</b>	<b>Planlegging / prosjektering</b>	01.01.16	09.09.18	982		32	
	Finansiering	01.01.16	08.02.16				
	Saksfremlegg	01.01.16	08.01.16				
	Byggekomiteen		20.01.16				
	Formannskap		25.01.16				
	Kommunestyre		08.02.16				
	Anskaffelse ass prosjektleder	09.02.16	10.05.16	91		3	
	Anskaffelse prosjekteringsgruppe	10.05.16	09.09.16	122		4	
	Anskaffelse byggeleder						
	Skisseprosjekt	09.09.16	08.01.17	122		4	
	Reguleringsplan	08.01.17	08.01.18	365		12	
	Forprosjekt og kravspek	08.01.18	10.05.18	122		4	
	Anbudskonkurranse	10.05.18	09.09.18	122		4	
<b>3</b>	<b>Gjennomføring</b>	09.09.18	09.06.20	639		21	
	Utførelse	09.09.18	09.03.20	548		18	
	Prøvedrift	09.03.20	09.06.20	91		3	

# Vestby kommune

Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

## BKS-2/16

### Solhøy omsorgsboliger - reguleringsplan

Saksbehandler: Hans Kristian Rauan

Saksnr.:

15/05429-2

---

#### Saksgang

#### Møtedato

2 Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

2/16

20.01.2016

#### Rådmannens innstilling:

Solhøytomta skal planlegges for inntil 75 plasser med heldøgns omsorg som skal vurderes høsten 2016 i et revidert skisseprosjekt.

#### Vedlegg:

# Vestby kommune

Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag:

Se bakgrunn for saken.

### Bakgrunn for saken:

Byggekomiteen 18.12.15 vedtok:

6. Administrasjonen bes redegjøre for produksjon av mat til brukere slik det er i dag.
7. Administrasjonen bes legge frem hvilke muligheter det er på Solhøytomta dersom det ikke hadde vært begrensninger i form av bygninger etc.
8. Administrasjonen bes forberede en informasjon om vekst i antall eldre og behovet for døgnbasert omsorg i Vestby de neste tolv årene.
9. Fremdriften planlegges med ferdigstillelse i februar 2020
10. Behovet for antall omsorgsboliger vurderes før neste møte i byggekomiteen.

### Produksjon av mat til brukere

Vestby sykehjem lager mat til ca 126 personer som er 86 beboere i sykehjemmet. 20 personer i omsorgsbolig ved Treffsenteret og 20 personer i egen bolig. Kommunens kjøkken på Steinløkka produserer middag til brukere av dagavdelingen samt beboere i omsorgsboligene ved senteret. Totale ca 40 porsjoner hver dag.

### Antall personer med behov for heldøgns omsorg

Statens norm for heldøgns omsorgsplasser tilsier at kommunens behov for heldøgns omsorgsplasser tilsvarer 25 % av befolkningen over 80 år. Det ville ha medført behov for 269 plasser i 2027. Behovet antas å bli noe lavere fordi Vestby sin erfaring er at 21 % over 80 år har behov for heldøgns omsorg. Dersom Solhøy bygges i henhold til skisseprosjektet som ble vedtatt av kommunestyret i 2013, vil Vestby ha 128 plasser for heldøgns omsorg. Solhøytomta er planlagt med 16 omsorgsboliger og 24 plasser med heldøgns omsorg. Dette vil dekke behovet frem til 2021-2022, gitt samme forholdsmessige behov for heldøgns omsorgsplasser som i dag. Dette tilsvarer tidspunktet for når antall eldre får en eksplosiv økning, og neste handlingsprogram må ta høyde for veksten i antall eldre som kommer etter 2021.

### Reguleringsplanen

Tillatt utnyttingsgrad er 30 % som betyr at fotavtrykket kan være inntil 3720 m<sup>2</sup> på tomte som er 12 400 m<sup>3</sup>. Høyden av bebyggelsen er inntil 7 meter for gesims og 10 meter for møne som er henholdsvis ved overgangen mellom fasade/tak og toppen av taket som skal være saltak.

Skisseprosjektet fra 2013 viser 4 bygninger med et samlet areal som er 6564 m<sup>2</sup>. Det er inntil tre etasjer inkludert et loft. For bygg 3 er det nødvendig med en dispensasjon fordi mønehøyden er litt høyere enn det reguleringsplanen tillater.

Planbestemmelsene § 7 krever at den eldste delen av Solhøy skole skal bevares (hensynssone H570\_2). Videre skal alle trær i hensynssone H560\_1 tas vare på.

# Vestby kommune

## Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

I skisseprosjektet fra 2013 er det forutsatt at et tilfluktsrom på tomta ikke kan fjernes. Denne forutsetningen vil bli revurdert i revidert skisseprosjekt som er nevnt under.

Andre reguleringsplaner i området har utnyttingsgrad 30 % for konsentret bebyggelse, gesimshøyde 6 meter og 9 meter mønehøyde. Det er en meter lavere enn for Solhøytomta.

### **Alternativer:**

Ikke vurdert

### **Miljømessige konsekvenser:**

Vil bli vurdert senere.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Vil bli vurdert senere.

### **Vurdering:**

#### Produksjon av mat til brukere

I nytt kjøkken på Solhøytomta tas det utgangspunkt i eksisterende kjøkken på sykehjemmet, noe som vi øke kapasiteten betydelig i forhold til dagens situasjon. Kjøkkendriften ved Steinløkka avvikles og produksjonen av middag til dagavdelingsbrukerne samt beboere i omsorgsboligene overføres nytt kjøkken på Solhøy.

#### Antall plasser med heldøgns omsorg

Det vil bli 16 omsorgsboliger og 24 plasser med heldøgns omsorg på Solhøytomta hvis skisseprosjektet fra 2013 realiseres. Administrasjonen mener at skisseprosjektet bør revideres slik at det kun blir plasser med heldøgns omsorg. Det bør undersøkes om antall plasser kan økes fra 24 til 75. Ordinære omsorgsboliger kan overlates til private leverandører som Stiftelsen Steinløkka. Begrunnelsen er at ordinære omsorgsboliger ikke er en lovpålagt oppgave i motsetning til plasser med heldøgns omsorg.

Hvis Solhøytomta bygges med 75 plasser for heldøgns omsorg, vil restbehovet bli ca 90 plasser i 2027 med SSB sin prognose. Mulig lokalisering er Vestby sykehjem, Treffsenteret eller et annet sted i nærheten av Vestby sentrum. Vestby sykehjem byggetrinn II er forberedt for et påbygg med 24 plasser.

#### Reguleringsplanen

Byggekomiteen 18.12.15 ba om en vurdering av hvilke muligheter det er på Solhøytomta dersom det ikke hadde vært begrensninger i form av bygninger etc. Formuleringen «bygninger etc» tyder på at det ønskes en vurdering av om Solhøy gamle skole kan flyttes eller fjernes. Det er antatt at vegetasjonen sørøst på tomta og tilfluktsrommet også skal inkluderes i vurderingen.

# Vestby kommune

## Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

Fremdriftsplanen forutsetter et revidert skisseprosjekt høsten 2016. Dersom tomta skal planlegges for betydelig flere omsorgsboliger, må hensynssoner antageligvis vurderes på nytt. Det vil sannsynligvis medføre en ny reguleringsplan som eventuelt vil skje i 2017. Før den tid er det vanskelig å forutse hva resultatet blir av et nytt offentlig ettersyn. Fylkeskommunen har tidligere vært opptatt av Solhøy gamle skole sin historiske verdi for området. Høyere bygg vil gi mer skygge for blant annet Deør barnehage, spesielt om vinteren. Vegetasjonen sørøst på tomta er høye trær som ikke kan erstattes.

### **Medbestemmelse:**

Brukere, tillitsvalgte og verneombud vil bli involvert i planleggingen

### **Konklusjon:**

Se rådmannens innstilling.



# Vestby kommune

Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

**Eventuelt**

# Vestby kommune

Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

## **Spørsmål fra medlemmene**