

Arkivsak-dok. 141 - 18

Saksbehandler: Oddgeir Tørset

Behandles av:

Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:

07.11.2018

Nybygg på Luragata 31 med 4 små leiligheter

Bakgrunn for saken:

I vedtatt ØP 2018 – 21, prosjekt 21015, er det avsatt midler til kjøp av boliger gjennom Boligosial handlingsplan. Luragata 31 er en eldre bolig som i dag er dårlig utnyttet grunnet dårlig tilstand og planløsning. I et studie gjennom SEKF er det sett på mulighet for å bygge om boligen til 4 små leiligheter.

Daglig leder legger i denne saken frem forslag om å benytte midler fra prosjektnummer 21015 til ombygging av Luragata 31.

Saksopplysninger:

Luragata 31 har i dag et stort behov for oppgradering. Planløsningen på dagens bolig er lite tilpasset dagens behov. Boligen er blitt benyttet innenfor psykiatri, der det tidvis har bodd tre personer i boligen med separate soverom i 2. etasje og fellesrom som stue og kjøkken i 1. etasje. Den senere tid har det bodd 1 person i huset.

I prosjekt 21015 er det for 2018 avsatt 80 mill. kr. Målet er å anskaffe 30 nye boenheter gjennom prosjektet. Dette betyr en snittpris på 2,67 mill kr. På ventelister for bolig er det pr i dag størst behov for tilpassede boliger innen rus og psykiatri. Det er vanskelig å finne egnede boliger for mange innenfor denne gruppen. De må i større eller mindre grad være tilpasset brukergruppen.

Mulighetsstudie viser at dagens bolig er lite egnet for ombygging, men tomte er egnet for dagens formål og har mulighet for nybygg med 4 små leiligheter som er tilpasset behovet. Dette vil i gi netto 3 nye boenheter i forhold til dagens bruk.

Det legges opp til at ombyggingen til 4 boenheter kan gå rett til Byggesak uten forutgående detaljregulering. Ombygging skjer innenfor dagens bygningskropp. Byggesak opplyser at det kan føres opp en 4 mannsbolig på tomta, så lenge krav i TEK, parkering, uteoppholdsareal osv. er ivaretatt.

Kalkyler for nybygg på Luragata 31 er 8,0 mill kr inkl. mva. Dette gir en enhetskost pr. enhet på 2 mill kr for 4 boenheter eller 2,67 mill for 3 nye boenheter hvor erstatningsbolig for utgått boenhet er innekket kostnadsmessig.

I og med at prosjekt 21015 er avsatte midler til kjøp av nye boliger, må Bystyret vedta en eventuell omdisponering av midler til ombygging av eksisterende bolig. Det må eventuelt opprettes en nytt gruppeprosjektnummer og finansiere dette med overføring fra prosjektnummer 21015.

Boligsosial handlingsplangruppen er enige i strategien med å erstatte dagens bolig med fire nye tilpassede boenheter til personer med utfordringer.

Vurderinger:

Boligen i Luragata 31 er i dårlig forfatning og krever slik den fremstår i dag en omfattende rehabilitering. Alternativet kunne vært å bygge om dagens bolig til målgruppen, men dette vil gi en dårligere løsning til tilnærmet samme pris. Slik det ser ut i dag, jfr. priser i markedet for leiligheter, vil måltallet om 30 nye boenheter oppfylles innen avsatt ramme også om det på Luragata 31 bygges et nybygg fire enheter.

Løsningen med ombygging av denne boligen vil etter daglig leders mening være en god måte å utnytte eksisterende tomt på, samtidig som det vil gi totalt 4 tilpassede boliger til brukergruppen det er mest utfordrende å fremskaffe boliger til.

Forslag til vedtak:

1. Styret anbefaler å bygge om Luragata 31 til 4 boenheter
2. Styret anbefaler at det overføres 8 mill. kr fra prosjektnummer 21015 til nybygg på Luragata 31
3. Saken oversendes Rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 30.10.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg 1: Mulighetsstudie fra Asplan Viak