

Arkivsak-dok. 097 - 18

Saksbehandler: Elin Vagle

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

13.06.2018

Videre utvikling av tomt - Figgjo gamle barneskole

Bakgrunn for saken

I forbindelse med bygging av ny K20 skole på Figgjo skal SEKF vurdere mulighet for videre bruk av eksisterende skole-/eiendom (28/146). Det er utført en tilstandsvurdering og mulighetsstudie for eiendommen. I denne saken legger daglig leder frem resultat av arbeid med eiendommen så langt.



Kartutsnitt viser Figgjo skole-/eiendom (28/146) i Figgjoenveien 31-33. Eiendommen er på ca. 8 daa.

Saksopplysninger

Figgjo skole (barneskole – plass til 235 elever og 11 klasser) har ca 200 elever og holder til i lokaler i Figgjenveien 31 – 33. Virksomheten flytter til ny lokasjon når den nye skolen på Figgjo tas i bruk.

Ny skole på Figgjo-Prosjekt 30002

Status K2: Planlagt byggestart 2017. Forventet ferdigstilt vår 2019 og skal tas i bruk fra skolestart 2019.

Planstatus gamle Figgjo skole

Eiendommen gnr 28 bnr 146 er på 7994,3 m2 og eies av Sandnes kommune. I gjeldende kommuneplanen er eiendommen i sin helhet regulert til offentlig formål, mens det i forslag til ny kommuneplan er avsatt til sentrumsformål. Området omfattes av Plan 65 01 som er en eldre plan uten bestemmelse knyttet til utvikling av skoletomten. Ny bruk av området vil utløse krav om detaljreguleringsplan

Eksisterende bygningsmasse-Tekniske muligheter_Vedlegg 1

Som en del av oppdraget i prosjekt 30002 i ØP, ble Multiconsult ASA engasjert av SEKF for å foreta en tilstandsvurdering av Figgjo skole for å kunne gi en vurdering om bygningene bør rives eller rehabiliteres.

Skolen består av to bygninger i tillegg til brakkepaviljongen. Opprinnelig bygg er bygget i to byggetrinn og et frittstående mindre bygg av nyere dato. Av de forhold som er avdekket, kan man anta at det vil være teknisk mulig å oppgradere bygningene til å tilfredsstillende nivå/krav i TEK17, men det vil kreve bygningsmessige inngrep. Kostnaden for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse er omtrent det samme som nybygg uansett hva bruksområde måtte bli (inkl barnehage). Hva som er ny kjernevirksomhet, det vil si hva bygningen skal brukes til, vil avgjøre kostnaden for innvendige tiltak.

Oppsummering:

- Figgjo skole skal ikke benyttes som skole i fremtiden. Det foreligger ikke vernekrav. Riving og nybygg i forbindelse med ny bruk vil koste omtrent det samme som nedribbing og gjenoppbygging av eksisterende bygningsmasse.
- Pga stor forskjell i brukbarheten og varigheten for nybygg i forhold til ombygging/rehabilitering anbefales det at eksisterende bygningsmasse rives for å kunne videreutvikle eiendommen.
- Riving av eksisterende bygninger vil føre til bedre arrondering av tomten i tillegg til optimal brukbarhet og bedre kvalitet på nybygg.

Mulighetsvurdering av Figgjo gamle skole- Vedlegg 2

Som en del av oppdraget i prosjekt 30002 i ØP, ble Asplan Viak engasjert av SEKF for å foreta en mulighetsvurdering av Figgjo Skole. Asplan Viak AS har i samarbeid med SEKF vurdert mulighetene for ny utvikling av eiendommen, ut fra kommunes behov.

Skoletomta ligger sentralt på Figgjo, langs hovedveien gjennom Figgjo. Det er vurdert om det er kommunale behov som kan dekkes ved bruk av denne eiendommen.

Oppsummering:

Kartleggingen viser at det er flere kommunale behov som er aktuelle på tomten. Pga underdekning av offentlige tomter i bydelen er det viktig å først vurdere om det er kommunale behov som kan dekkes ved bruk av denne eiendommen, før en vurderer en annen bruk.

Barnehage:

Tomten vil kunne egne seg til ny barnehage. Den ligger sentralt og er lett tilgjengelig.

Fra barnehagebehovsplanen 2019-2022 (Legges frem for Bystyret 18.06.18):

«Det bør settes av areal (til barnehage) i bydelen. Det er ønskelig at nytt areal til barnehage legges i tilknytning til Figgjo sentrum. Det er imidlertid lite kapasitet for boligutbygging i eksisterende arealer Figgjo bydel. Ny barnehagetomt bør derfor avsettes i forbindelse med eventuelle nye utbyggingsområder, eller i forbindelse med disponering av skoletomten.»

Helse og omsorg

Tomta vil kunne egne seg til omsorgsboliger. I følge omsorgsplanen og boligsosial handlingsplan er det behov for ulike boalternativer i kommunen:

- Nytt BOAS. Dette kan være en del av et kombinert bygg med f. eks ordinære boliger. Det bør være minst 30 plasser i nye BOAS.
- Nye omsorgsboliger for mennesker med funksjonsnedsettelse. Sandnes et stort etterslep på framskaffelse av omsorgsboliger med heldøgnsbemanning til utviklingshemmede.

Annet offentlig og privat tjenesteyting

Tomta vil kunne egne seg andre underformål innen offentlig og privat tjenesteyting Eks. arealer for forretning, tannlege, frisør osv.

Vurderinger:

Eiendommen ligger sentralt i Figgjo bydel på et område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen. Dermed kan tomte vurderes til alle sentrumsfunksjoner som det vil være behov for på Figgjo. Skolen ligger mot Figgjenveien som er hovedgaten gjennom Figgjo, og har en sentrums karakter med noe næring og publikumsrettet program langs veien.

Eiendommen har med skolen hatt en sentral og offentlig karakter. Ulik framtidig bruk vil kunne opprettholde eller endre dette.

Forhold som bør vektles i vurderingen er: Beliggenhet, Tilgjengelighet, Støy/trafikk/flom, Naboskap, Egnethet, Overordnede planer, Tidsperspektiv

Det er utarbeidet 3 ulike alternativer for mulig framtidig offentlig bruk av eiendommen. Disse er skissert med den hensikt å vise spekteret av muligheter som ligger i eiendommen.

1. Barnehage og kommunale boliger
2. Omsorgsboliger for eldre i bofellesskap/aktivitetssenter/småhus for rusomsorg
3. Variert bo- og tjenestetilbud for eldre

Et fjerde og femte alternativ er næringsvirksomhet (butikk/kontorer etc.) og boligformål eller en kombinasjon av disse (Ikke offentlig bruk).

Det er i de ulike alternativene beholdt dagens avkjørsel, og eksisterende buss-holdeplass/busslomme mot eiendommen.

Konklusjon:

Daglig leder anbefaler at prosessen med å detaljregulere området startes. Det må formelt kvitteres ut kommunens egne behov for arbeidet endelig starter opp. Det bør tilrettelegges for mulighet for flere byggetrinn der tilrettelegging av formål avklares iht. behov kartlagt i ØP og de ulike behovsplaner. Så langt viser barnebehovsplanen behov for barnehage i sentrum av Figgjo. Barnehage kan kombineres med andre formål og være et positivt bidrag til sentrumsutviklingen. Også bo- og aktivitetssenter og bofellesskap kan kombineres med andre formål. Det bør avklares om området også bør tilrettelegges for mer kommersielle funksjoner som eks. butikk, helsetjenester, frisør, bakeri etc.

Forslag til vedtak:

1. Styret i SEKF anbefaler oppstart med reguleringsplanprosessen av skoletomten
2. Styret i SEKF anbefaler at det tilrettelegges for barnehage på tomten kombinert med andre formål.
3. Saken videresendes til Rådmann for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 04.06.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg:

Vedlegg 1-Tekniske muligheter (Multiconsult), dat. 06.02.2017

Vedlegg 2-Mulighetsstudie (Asplan Viak), dat. 09.03.2016