

Arkivsak-dok. 073 - 17

Saksbehandler: Elin Vagle

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

05.04.2017

Status Hana barnehage - muligheter og begrensninger ifm søknad om permanent brukstillatelse

Bakgrunn for saken:

I ØP 2017 – 2020 er det satt av 3,575 mill. kr til rehabilitering av Hana barnehage i forbindelse med bruksendring fra skole til barnehage. Det er i tillegg satt av 1,5 mill. kr til å gjennomføre tiltak for å få godkjent drift i barnehagen.

Saksopplysninger:

Hana barnehage har blitt benyttet som barnehagelokaler på midlertidig dispensasjon siden høsten 2012; -først som midlertidig avlastningslokaler mens Brueland barnehage var under påbygging, og senere som en permanent løsning. Dispensasjonen er nå utløpt.

Da bygget er godkjent for skoledrift (ikke barnehagedrift) ble det igangsatt (2011) en prosess med å omregulere området fra skole til barnehagedrift, samt å legge til rette for mulighet for utvidelse.

Reguleringsplan 2011 114 ble godkjent 15.12.2015 og legger til rette for å kunne utvide barnehagen fra 8 til 10 avdelinger ved behov.

Siden reguleringsplanen nå er godkjent, må det søkes om bruksendring fra skole til barnehage, i tillegg til at det søkes om å få barnehagedriften formelt over på permanent basis. Krav til permanent bruksendring knyttet dermed til Plan 2011 114, samt gjeldende krav i PBL.

I hovedsak omhandler krav til bruksendringen:

- **Forhold utendørs:** Rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan 2011 114.
- **Barnehagebygget:** Dokumentasjon på at barnehagen drives ihht miljørettet helsevern og arbeidstilsynets retningslinjer, samt PBL (TEK 17).

Prosjekt 35010 til oppgradering av uteområdet til Hana barnehage ble ferdigstilt høsten 2016. (3,8 mill. kroner i investeringsmidler).

Vurderinger:

En forutsetning for å få godkjent søknad om bruksendring og permanent brukstillatelse, er at tekniske krav i PBL (byggeteknisk forskrift TEK 17) er oppfylt. Søknad om bruksendring vil m.a.o. utløse krav om full rehabilitering for å få godkjent ny bruk. Det er tatt en oppgang på hvilke konkrete tiltak en søknad vil utløse.

Grove estimat viser at en oppgradering-/total reovering vil kunne ligge på godt over 60 mill. kr.

Avsatte midler i økonomiplanen samt tiltakspakke, er på til sammen 5,1 mill. kr. Dette er langt under estimerte kostnader for å få bygget godkjent.

Målet med tildelte midler i ØP var å få en godkjent drift. På grunn av krav i teknisk forskrift, er det ikke mulig med tildelte midler i ØP å løse denne oppgaven. For å løse de mest betydelige behov ved dagens drift er det nødvendig å iverksette enkelte strakstiltak ved bruk av tildelte midler. Tiltakene vil bli realisert i løpet av våren 2017.

Hana barnehage - Beliggenhet

Bydelen Hana er under utvikling. Det pågår omfattende transformasjons- og fortettingsprosesser både i forhold til samferdsel og boligbygging i området. Planlagt utvikling og fortettingsmønster i Sandnes ønsket styrt mot Sandnes øst, til og langs høykollektivtraseer som går like forbi Hana barnehage. Til høykollektivsområder stilles det i planprosesser krav om høyere utnyttelse av antall boliger pr. daa. Dette vil igjen kunne utløse behov for barnehageplasser.

Det er enighet blant Plan, Samfunnsplan, Fagstab barnehage og SEKF om at Hana barnehage har en god plassering. Eiendommen ligger i nærhet til Sandnes sentrum og i tilgrensning til Skippergata som skal bli bussvei.

Utnyttelse

Store deler av barnehagelokalene i den tidligere skolen står i dag tomme. I tillegg antas det ut fra eiendommens beliggenhet at tomten kan tåle en lagt høyere utnyttelse (eks. flere etasjer) enn i dag, så lenge krav til uteområdet ivaretas. En kan også se for seg en trinnvis utbygging til barnehageformål etter hvert som behovet for barnehageplasser i sentrum utvikler seg.

Alternativvurdering

En ombygging av Hana barnehage er meget kostbar. Erfaringstall fra andre barnehager tilsier at en rivning med tilhørende nybygg vil ligge i samme størrelsesorden. Et nybygg vil gi andre fordeler. Det anbefales derfor å gjennomføre en vurdering av rehabilitering kontra nybygg. Dette arbeidet foreslås gjennomført opp mot rullering av barnehagebehovsplan og økonomiplan.

Oppsummering:

Det er nødvendig å iverksette enkelte strakstiltak, ved bruk av tildelte midler, for å løse de mest betydelige behov ved dagens drift. Tiltakene vil bli realisert i løpet av våren 2017. Før det kan tas stilling til om Hana barnehage skal rehabiliteres, eller realiseres med nybygg, bør de ulike alternativene utredes for å komme frem til beste løsning iht. behov og fremtidig utvikling.

Utredningen vil kunne danne grunnlaget for en avklaring i forbindelse med barnehagebehovsplan og ny økonomiplan.

Daglig leder anbefaler at det utredes følgende alternativer:

- Renovere eksisterende lokaler
- Rive eks barnehage samt bygge ny barnehage. I dette ligger også muligheter for å utvikle området trinnvis og med bedre utnyttelse.

Forslag til vedtak:

1. Styret tar saksutredningen til orientering
2. Styret ber daglig leder legge til rette for en alternativvurdering som kan danne grunnlaget for innspill til barnehagebehovsplan og ny økonomiplan.
3. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 29.03.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder