

Styret, SEKF

Rådmannen i Sandnes

Dato: 05.05.17

Saksbehandler: Elin Vagle

Notat –Hana barnehage

Bakgrunn for saken:

Hana Barnehage- Gnr./Bnr: 38/423 m.fl. (Skoleveien 1)

- Hana Barnehage har blitt drevet på midlertidig dispensasjon (sak 1197/2012). Denne er utløpt.
- I forbindelse med søknad om permanent brukstillatelse slår det inn krav med økonomisk konsekvens som gjør at en må ta stilling til den videre utviklingen av Hana barnehage på kort og lang sikt.

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 egen midlertidig barnehage. Dispensasjonen er nå utløpt. Da bygget er godkjent for skoledrift og ikke barnehagedrift, ble det i 2011 igangsatt en prosess med å omregulere området fra skole til barnehagedrift, samt å legge til rette for mulighet for utvidelse.

Hana barnehage har blitt drevet på midlertidig dispensasjon. Dispensasjonen forutsetter at ny reguleringsplan blir endelig vedtatt, men dispensasjonen utløpte 31.12.2014 (Vedlegg 1). Dette var uavhengig av reguleringsprosessen.

Plan 2011114 ble godkjent den 15.12.15, og det er søkt om bruksendring fra skole til barnehage, i tillegg til å få barnehagedriften formelt over på permanent basis siden dispensasjonen var utløpt.

Krav til permanent bruksendring knyttes 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).

Søknad om bruksendring

Det ble søkt om permanent bruksendring i form av dispensasjon og tillatelse til tiltak den 28.03.17. (Sak 17/07942-6). Saken er nå under behandling. Dvs permanent brukstillatelse ihht dagens situasjon.

I søknaden ønsker man å ivareta-/dokumentere at barnehagen drives ihht miljørettet helsevern og arbeidstilsynets retningslinjer, samt at krav i reguleringsplan 2011 114 ivaretas og sikres (se dispensasjonssøknad).

Barnehagebygget:

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.

Forhold utendørs (Ihht reguleringsplanen):

Dispensasjonen gjelder bestemmelse §4, 6.2 og 7.1 i plan 2011 114. (Se vedlegg 2)

Oppsummert:

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 krav fra arbeidstilsynet og MRH ved dagens drift er det nødvendig å iverksette enkelte strakstiltak ved bruk av tildelte midler. Tiltakene vil bli igangsatt i løpet av våren 2017.

Formål med dispensasjons søknad er at SEKF mener det virker lite formålstjenlig å kreve opparbeidelse av nytt støygjerde, nytt fortau samt opparbeidet parkeringsplasser og plasser for av/påstigning i båndlagt område, før man kjenner detaljene i tilgrensende plan (bussvei for Skippergata). Dette arbeidet vil ventelig starte opp i nær fremtid.

Vurderinger:

Dispensasjonssøknaden er sendt byggesak som igjen har oversendt denne til plan til uttalelse. Følgende uttalelse foreligger fra Plan (Se vedlegg 3):

Plansjefen vurderer at det ikke kan gis dispensasjon fra denne nylig vedtatte planen, godkjent 15.12.2015.

Fra byggesak har søker (SEKF) muntlig fått tilbakemelding om at de i utgangspunktet ikke vil gi dispensasjon så lenge Plan er negativ innstilt.

SEKF

Det er tatt en oppgang på hvilke konkrete tiltak en søknad vil utløse i forhold til barnehagebygget. (Se vedlegg 4, styresak 073 – 17 SEKF).

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.

Før det kan tas stilling til om Hana barnehage skal rehabiliteres, eller realiseres med nybygg, ber styret i SEKF de ulike alternativene utredes for å komme frem til beste løsning iht. behov og fremtidig utvikling. Dette kan danne grunnlaget for en avklaring i forbindelse med barnehagebehovsplan og ny økonomiplan.

Barnehagebehovsplanen

Hana barnehage drives i dag med 8 avdelinger, men har i dag et naturlig søkergrunnlag som tilsvarer 4-5 avdelinger. Det lar seg dermed gjøre å stoppe inntaket på 4 avdelinger. Barna som er tatt inn i barnehageopptaket med oppstart august 2017 i Hana, kommer fra Hana, Aspervika, Austrått, Hommersåk.

Både Hommersåk og Austrått har for få barnehageplasser til å dekke bydelenes behov. Det vil dermed ikke være hensiktsmessig å flytte barna i Hana barnehage til Kleivane i år. Bare et av barna som i dag går i Aspervika valgte å bli med personalet til Kleivane. De andre fordeler seg på de private barnehagene i Sandvika, Hana barnehage og Øygard barnehage.

Barnehagen er dermed avhengig av midlertidig brukstillatelse for 4 avd. samt godkjenning fra Miljørettet Helsevern fram til neste hovedopptak våren 2018. Dersom Hana barnehage etter dette legges ned, vil det bli knapphet på barnehageplasser i Sandnes fra høsten 2019. Da er det planlagt avvikling av Rådhusmarka. Kommunaldirektøren er innstilt på å begrense størrelsen på Hana barnehage til 4 avdelinger fram til Hana barnehage får en permanent godkjenning.

Byggesak

SEKF hadde et arbeidsmøte med saksbehandler fra Byggesak og Plan den 04.05.17 for å prøve å finne en løsning på kort og lang sikt for barnehagedriften.

Da siste tillatelse til midlertidig bruksendring av eksisterende bygning gikk ut 31.12.2014 foreslår byggesak at søknad om permanent bruksendring trekkes og at det søkes om en siste midlertidig bruksendring-/tillatelse frem til 31.08.18. En ny midlertidig dispensasjonssøknad (med opphør 2018) må begrunnes godt med hvorfor det skal kunne gis ny midlertidig bruksendring enda en gang.

Det må foreligge samtykke fra arbeidstilsynet og Miljørettet helsevern for drift frem til 31.08.2018, hvis dispensasjonen skal være aktuelt.

Konklusjon:

SEKF trekker søknaden om permanent brukstillatelse, og søker om midlertidig bruksendring med opphør i august 2018. Dette medfører følgende:

- Barnehagen med 4 avdelinger blir drevet med midlertidig tillatelse frem til 2018.
- Barnehagen må avvikles senest 31.08.2018.
- Det er nødvendig å iverksette enkelte strakstiltak, ved bruk av tildelte midler, for å løse de mest betydelige behov ved dagens drift. Strakstiltak iht liste fra MHV utføres for å få godkjent tillatelse til bruk av lokalene ut perioden.
- Det igangsettes arbeid med videreutvikling av Hana barnehage i hht styresak 073 – 17 i SEKF. Ulike alternativ 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 og danne grunnlag for en langsiktig utvikling av barnehagen enten det dreier seg om rehabilitering eller opprettelse av nybygg.

Torbjørn Sterri

Daglig leder

Vedlegg:

Vedlegg 1-Midlertidig dispensasjon

Vedlegg 2-Dispensasjonssøknad

Vedlegg 3-Uttalelse til byggesak fra Plan

Vedlegg 4- Styresak 073 – 17, SEKF