

Arkivsak-dok. 108 - 17

Saksbehandler: Elin Vagle

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

15.06.2017

Dagens avlastningsbolig i Olsokveien - mulighet for ny bruk

Saken gjelder:

Enhet For Funksjonshemmede -EFF- drifter et kommunalt avlastningssenter i Olsokveien 15, 22, 27 og 31. Det bygges nye lokaler med barnebolig og avlastningssenter i Skaarlia (prosjekt 21001). Utflytting fra dagens lokaler til nye lokaler planlegges sommeren 2018. Sandnes Eiendomsselskap KF har sett på muligheter for ny bruk av dagens avlastningsbolig i Olsokveien, da med tanke på annet kommunalt formål.

Saksopplysninger

Avlastningsbolig flytter fra Olsokveien til nye lokaler i Skaarlia

Avlastningsboligen i Olsokveien er et kommunalt heldøgns omsorgs- og oppveksttilbud med tjenester til foresatte som har tyngende omsorgsoppgaver, etter lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. Tilstanden på dagens lokaliteter er dårlig og ikke tilpasset dagens behov. Grunnlag for å drive effektiv er ikke tilstede. Med bakgrunn i dette ble det i økonomiplan 2013 - 2016 og 2015 – 2018 avsatt midler til å bygge et nytt felles avlastningssenter, i tillegg til en barne- og avlastningsbolig.

Eierforhold og bruk av Olsokveien

Avlastningsboligen med hovedbase i nr. 27 ble bygd for funksjonshemmede og tatt i bruk i 1988. I tillegg til hovedbasen, gis det avlastning fra lokasjoner i Olsokveien 15, 22 og 31.

Sandnes Eiendomsselskap KF er eier av Olsokveien 27 (gnr.47, bnr. 880) og Olsokveien 15 og 31 (gnr. 47, bnr. 878).

3 av boligene danner til sammen et tun som strekker seg over to ulike gards- og bruksnummer. Boligkontoret har fremleie til brukere som bor i overetasjen i boligen nr. 31 hvor Mestringsenheten (rus/psykiatri) har timebasert oppfølging til beboer.



Olsokveien 15, 27 og 31

I tillegg til lokalene i Olsokveien 15, 27 og 31 benytter EFF seg av lokalene i nr. 22 (47/859). Denne boligen har ikke direkte tilknytning til «tunet» som boligene i 15, 27 og 31 er en del av. Tomten er på 471,8 m², og består av en enebolig med garasje som er tatt i bruk i 1987. SEKF forvalter og eier eiendommen.



Olsokveien 22



Olsokveien 27

Olsokveien 22 (47/859)

Når driften i Olsokveien flytter inn i nye lokaler i løpet av 2018 vil boligen i Olsokveien bli fristilt. Boligen er opprinnelig en ordinær enebolig fra 80 tallet som ble fremskaffet pga behov for mer plass i tilknytning til hovedbasen i Olsokveien 27. Boligen ligger ikke i direkte tilknytning til resten av driften, og blir vurdert som uhensiktsmessig for å kunne løse noen av Sandnes kommunens behov.



Olsokveien 22

Status kommuneplan og reguleringsplan

Området er i kommuneplan 2015-2030 merket til boligbebyggelse og er en del av Reguleringsplan 81103-Et område sør for Ganddal skole.

Vurderinger:

Det er og har vært utfordrende å fremskaffe egnede tomter til bofellesskap/institusjoner. Selv om det jobbes med flere alternativer gjennom tomteselskapet, har vi utfordring med levering av byggeklare tomter for å klare fremdrift iht. bestilling. Pr. i dag gjelder dette to prosjekter innen rus/psykiatri og for personer med funksjonsnedsettelse. Vi vet også at det kommer flere tilsvarende bestillinger på tilsvarende bofellesskap.

Olsokveien 15, 27 og 31 (gnr.47, bnr. 880 og gnr. 47, bnr. 878).

Olsokveien 15, 27 og 31 utgjør til sammen et tun på 2034 m² som er tilstrekkelig for å kunne løse en bestilling på et bofellesskap.

ROS sjekkliste i forhold til boligsosiale konsekvenser

Det er innført ny rutine i Sandnes kommune for boliger som bygges til rus/psykiatri relaterte formål. I forkant av den normale planprosessen skal det gjøres en egen vurdering av tomter som planlegges til boligsosiale formål. Behovet for en slik sjekkliste kommer av at en planprosess kun vurderer tiltaket, og ikke hvem som skal bo i boligene. Derfor utføres det fra nå av ROS sjekkliste i forhold til plassering av brukere relatert til rus psykiatri i de ulike nærområdene. Dersom tomtene vurderes som egnet til formålet går SEKF videre med planprosess/byggesak for å tilrettelegge for de ulike prosjekt. For Olsokveien er det utfylt sjekkliste med en anbefaling om å gå videre med planene om å legge til rette for et bofellesskap med heldøgns tjenester innen rus-/ psykiatri på gnr.47, bnr. 880 og gnr. 47, bnr. 878. Området er vurdert til å ikke egne seg for småhus, dette gjelder også for Olsokveien 22 (gnr.47, bnr. 859).

Planprosess

Et bofellesskap med personalbaser skal i plansammenheng bygges på område regulert til offentlig tjenesteyting. Området i Olsokveien er regulert til boligformål. (Dette selv om dagens virksomhet i prinsippet skulle vært lagt til et offentlig reguleringsformål). SEKF har hatt møter med Plan- og Samfunnsplanavdelingen for å se på muligheten for å legge til rette for et bofellesskap med personalbaser på gnr.47, bnr. 880 og gnr. 47, bnr. 878 i Olsokveien.

Tilbakemeldingene er at det kan løses enten ved å:

1. Omregulere området til offentlig formål. Prosessen krever konsekvensutredning. (2 år)
2. Endre området i forbindelse med neste kommuneplanrullering fra bolig til offentlig formål. Deretter å detaljregulere til det offentlige tiltaket. Krever ikke konsekvensutredning. (4-5 år)

Plan vil i dette tilfelle vurdere hvilken prosess som er best.

Verdivurdering

Det er ikke foretatt en verdivurdering av gnr.47, bnr. 880 og gnr. 47, bnr. 878. Det antas at eiendommene kun har tomteverdi minus rivekostnader.

Konklusjon:

SEKF har hånd om et sentralt utviklingsområde i Olsokveien på Ganddal. Området har vært tilrettelagt for omsorgs- og oppveksttilbud siden 80-tallet, med et nabolag som er vant med å bo i tilgrensning til et kommunalt omsorgssenter.

Bygningsmassen i Olsokveien 15, 27 og 31 er dårlig vedlikeholdt og utslitt etter mange års bruk. Ny bruk vil kreve oppgradering ihht universell utforming og gjeldende krav i TEK 17. Det er mer økonomisk hensiktsmessig å rive, enn å rehabilitere bygget.

Det er stort behov for å løse bestilte byggeprosjekter i økonomiplanen. Daglig leder anbefaler å løse et av prosjektene i økonomiplanen ved å legge til rette for et bofelleskap-/institusjon på gnr.47, bnr. 880 og gnr. 47, bnr. 878.

Daglig leder anbefaler at Olsokveien 22 legges ut for salg på det åpne markedet.

Forslag til vedtak:

1. Styret i SEKF anbefaler at planprosessen for å tilrettelegge for et bofelleskap i Olsokveien 15, 27 og 31 settes i gang.
2. Arbeidet med rivning av eksisterende bygg i Olsokveien 15,27 og 31 settes i gang så fort dagens drift er avviklet.
3. Olsokveien 22 klargjøres og legges ut for salg etter at driften er avsluttet i 2018.
4. Saken oversendes Rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 08.06.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder