

Arkivsak-dok. 095 - 18

Saksbehandler: Oddgeir Tørset

Behandles av:

Møtedato: 13.06.2018

Sandnes Eiendomsselskap KF

Nybygg Håholen, 7 leiligheter

Bakgrunn for saken:

Tiltak L26 og prosjektnummer 21027 i ØP 2018 – 2021 omfatter nybygg Håholen 7 leiligheter. Som del av finansieringen av prosjektet er det budsjettert 11,34 mill. kr i tilskudd fra Husbanken (tiltak L27).

Siden ØP 2018 – 2021 ble lagt fram og vedtatt, er det kommet frem nye forhold som har betydning for gjennomførbarhet og økonomi i prosjektet.

Saken gjelder:

Det er i flere år vært arbeidet for å få etablert leiligheter for personer med psykisk lidelse og rusproblematikk på Håholen i tilknytning til eksisterende institusjon på Håholen 18. Det ble utarbeidet et romprogram i 2011, og det ble søkt om rammetillatelse i april 2017.

Det har fra Levekår sin side vært dialog med Husbanken i forhold til tilskudd.

Prosjektet er nå stanset fra SEKF sin side og daglig leder anser det som nødvendig med en oppgang på om prosjektet skal videreføres eller stanses. Dette med bakgrunn i to forhold; vedtak fra Fylkesmannen og tilskuddsordningen fra Husbanken.

Vedtak fra Fylkesmannen

Aktuell tomt ligger under områdeplan 2008115 som område B/T, og det ble søkt om rammetillatelse med dispensasjonssøknad fra blant annet krav om detaljert reguleringsplan for det aktuelle felt. Det kom inn klage på dispensasjonssøknaden og klagesaken ble

behandlet av Utvalg for byutvikling 30.08.2017, sak 108/17. UBU vedtok å ikke ta klagen til følge og saken ble oversendt Fylkesmannen for behandling.

Fylkesmannen har opphevd vedtaket da området B/T mangler angivelse av tillatt grad av utnytting.

I begrunnelsen har fylkesmannen uttalt:

Slik Fylkesmannen i Rogaland forstår reguleringsplanens bestemmelser gjelder heller ikke unntaket i § 3.2. for området B/T. Vi viser til at § 3.2 er en generell bestemmelse. I § 4-18 som gjelder spesielt byggeområdet B/T er slått fast at både arealbruk, byggehøyder, andel og tillatt bruksareal skal avklares i detaljplan.

Byggesak la i sin behandling til grunn at tiltaket ikke krever detaljregulering og viser til at plankravet i reguleringsbestemmelsenes § 3-1 ikke gjelder for tilbygg og nybygg ved videreføring av nåværende arealbruk mindre enn 400 m² BRA jf. bestemmelsenes § 3-2. Omsøkt tiltak har ifølge opplysningene i søknaden et BRA på 399,5 m².

Husbanken

Kommunen har søkt Husbanken om investeringstilskudd til prosjektet. Investeringstilskuddet er på 45 % av godkjente kostnader begrenset oppad til 1 661 000 kroner pr boenhet. Husbanken sammen med Fylkesmannen i Rogaland har vært på befaring i området og det er gitt avslag på søknad om investeringstilskudd med følgende begrunnelse «..lokaliseringen strider mot våre prinsipper for normalisering og integrering. Husbanken kan derfor ikke se at prosjektet kvalifiserer for investeringstilskudd.

I Husbankens retningslinje for investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger pkt. 6.6 står: «Prinsippene om normalisering og integrering skal bli tatt hensyn til ved lokalisering og planlegging. Boenhetene skal ikke ha institusjonslignende preg og disse bør bli plassert i ordinære og gode bomiljøer.....».

Til grunn for vår vurdering har vi lagt at forespørselen gjelder oppføring av bygg med 7 omsorgsboliger for personer med hovedsakelig psykiske utfordringer, der nærmeste nabo er et bygg med 12 omsorgsboliger for samme målgruppe. Beboerne i det nye bofellesskapet skal kunne benytte fellesarealet i det eksisterende bofellesskapet. Adkomstvei og parkeringsplass blir felles for de to bofellesskapene. Det er derfor naturlig å se disse to bofellesskapene som samlokaliserte med tilsammen 19 omsorgsboliger. Dette gir et institusjons preg, til tross for at tomten ligger i et ordinært boligområde som skal utvides ytterligere ved at næringseiendommer omreguleres til boligområder.

Kommunen mener at boligene vil være en effektiv utnyttelse av personell og at det vil bli gitt gode tjenester til alle beboerne. Videre er det opplyst at mange av beboerne føler trygghet

ved å bo samlokalisert. Dette er allikevel ikke hensyn Husbanken kan ta i sin vurdering. I prinsippene om normalisering og integrering ligger det at en skal ta hensyn til hvert enkelt individ ved å forhindre at for mange blir lokalisert på samme sted, noe som kan virke stigmatiserende for den enkelte. Det samlede antallet omsorgsboliger i dette området er langt over Husbankens anbefalinger på 6 – 8 boliger for samme målgruppe.»

Vurderinger:

Særlig manglende tilskudd fra Husbanken på prosjektet gjør at daglig leder anbefaler å benytte investeringsmidlene til et nytt prosjekt på ny tomt som er regulert til formålet og som dermed også gir investeringstilskudd fra Husbanken.

En ny tomt vil gi en enklere og mer forutsigbar veg til målet om nye leiligheter til målgruppen. Aktuell tomt på Håholen kan vurderes på nytt til annet formål i arbeid med eventuell ny reguleringsplan for feltet når dette startes.

Som nevnt over er det arbeidet med dette prosjektet over flere år. Det er blitt belastet nesten 990 000,- kr på prosjektet siden oppstarten av prosjektet. Fylkesmannen sin praksis rundt dispensasjon fra reguleringsplan er blitt strengere den senere tid. I tillegg har Husbanken fått mer fokus på opphopning/integrering i ordinære bomiljø. Prosjektet på Håholen viser at prosjekter til ulike former for leiligheter med personalbase må reguleres inn slik at det sikres en forutsigbar gjennomføring samt at prosjektene etableres i tråd med Husbanken sine tilskuddsordninger.

Det er to aktuelle tomter som er aktuelle for et nytt prosjekt; innenfor felt B11 som nå reguleres av Sandnes tomteselskap KF.

Daglig leder anbefaler tomt på B11 benyttes til nytt bofelleskap for personer med psykisk lidelse og at midler innarbeides i økonomiplan 2019 til 2022. Prosjektet antas da å kunne starte 1. halvår 2019.

Oppsummering:

Manglende tilskudd fra Husbanken på prosjektet gjør at daglig leder anbefaler å benytte investeringsmidlene til et nytt prosjekt på ny tomt som er regulert til formålet og som dermed også gir investeringstilskudd fra Husbanken.

Daglig leder anbefaler tomt på B11 benyttes til nytt bofelleskap for personer med psykisk lidelse og at midler innarbeides i økonomiplan 2019 til 2022.

Forslag til vedtak:

- Styret anbefaler at prosjekt L27 avsluttes og at ubenyttede midler overføres til nytt prosjekt,
- Det innarbeides midler til gjennomføring av nytt bofellesskap for personer med psykisk lidelse i ØP 2019 – 2022 slik at nytt prosjekt kan gjennomføres på felt B11 Sørbo
- Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 06.06.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg