



Arkivsak-dok. 060 - 19

Saksbehandler: Kristine N. Meinkøhn

Behandles av:

Møtedato: 03.04.2019

Sandnes Eiendomsselskap KF

## **Lura gata 31, nybygg med 4 små leiligheter**

### **Bakgrunn for saken:**

I november 2018 behandlet styret i SEKF sak 141-18 som omhandlet omdisponering av eiendommen Luragata 31. Eiendommen består av en eldre bolig som i dag er dårlig utnyttet grunnet dårlig tilstand og planløsning. Det er sett på mulighet for å bygge om boligen til 4 små leiligheter.

Styret i SEKF gjorde følgende vedtak:

1. Styret anbefaler å bygge om Luragata 31 til 4 boenheter
2. Styret anbefaler at det overføres 8 mill. kr fra prosjektnummer 21015 til nybygg på Luragata 31
3. Saken oversendes Rådmannen for videre oppfølging

Under rådmannens forberedelse av saken ba ordfører om at brutto total kalkyle for prosjektet inkl. tomt måtte komme frem i saken. I tillegg ønsket ordfører at det skulle avholdes informasjonsmøte/ nabolagsmøte før saken ble behandlet politisk.

Denne saken svarer etter dette på følgende:

- Brutto total kalkyle for prosjektet inkl. tomt, og
- Hvorvidt det bør avholdes nabolagsmøte før politisk behandling.

## Saksopplysninger:

### Brutto totalkalkyle for prosjektet inkl. tomt:

Mulighetsstudie som ble gjennomført i forkant av 141-18 viser at dagens bolig er lite egnet for ombygging, men tomta er egnet for dagens formål og har mulighet for nybygg med 4 små leiligheter som er tilpasset behovet. Dette vil i gi netto 3 nye boenheter i forhold til dagens bruk.

Det legges opp til at ombyggingen til 4 boenheter kan gå rett til Byggesak uten forutgående detaljregulering. Ombygging skjer innenfor dagens bygningskropp. Byggesak opplyser at det kan føres opp en 4 mannsbolig på tomta, så lenge krav i TEK, parkering, uteoppholdsareal osv. er ivare tatt.

Kalkyler for nybygg på Luragata 31 er 10 mill kr inkl. (I sak 141-18 er denne kalkylen estimert til 8 mill, kr, men denne summen var ikke inkl. mva.) Markedsverdien på eiendommen slik den står i dag er kr 2,5 mill. Dette gir en kost på 3,125 mill kr pr enhet, 12,5 mill for 4 boenheter.

### Bør det avholdes nabolagsmøte før politisk behandling?

Den tverrfaglige gruppa som jobber med å følge opp Sandnes kommune sin boligsosiale handlingsplan vedtok i juni 2017 fast mal for informasjonsarbeid. Fremgangsmåten/rekkefølgen for informasjonsarbeidet er som følger:

<b>INFORMASJONSMØTE VED ETABLERING AV BOLIGSOSIALE FORMÅL</b>
<b>Hvem:</b> Naboer og bydelsutvalg; (samlokaliserte boliger for rus/ psykiatri / småhus.)
<b>Innhold:</b>
1. Alle har rett til å bo – hva sier statlige og lokale føringer
2. Hvordan følger kommunen opp personene som bor i boligene?
3. Informasjonskanaler – hvem kan kontaktes, når
4. Svare på spørsmål hva skjer viss...
<b>Ansvar:</b> Boligsosial arbeidsgruppe koordinerer informasjonsmøte.
<b>Samfunnsplan:</b> Informasjon om overordna strategier, <b>Levekår:</b> Informasjon om tjenestene, <b>KF Eiendom:</b> informasjon om prosjektet og framdrift/ innspillmuligheter, <b>Kommunikasjonsavdeling.</b> Møteleder
<b>Når:</b> 1. Ved høring og utsendelse til offentlig ettersyn (Ansvarlig planmyndighet)
<b>Ansvar:</b> Forslagsstiller, planmyndighet eller utbygger melder opp sak til boligsosial arbeidsgruppe som tar ansvar for å koordinere informasjonsmøte.
<b>Invitasjon:</b> Innkalling til informasjonsmøtet sendes ut sammen med utsendelse til offentlig ettersyn. (Planavdeling i samarbeid med boligsosial arbeidsgruppe).

Informasjonsarbeidet rundt etableringer av boligsosiale formål er svært viktig. Nabolagsmøter skal avholdes og tilstrekkelig informasjon skal gis. I tråd med vedtatt prosess vist ovenfor vil det være naturlig å innkalle til slikt informasjonsmøte når naboene varsles om byggesaken. I informasjonsarbeidet legges det stor vekt på nasjonale og lokale føringer. Det er et viktig punkt i informasjonsarbeidet å vise til at også politiske vedtak støtter opp om strategien om at alle skal bo trygt og godt.

## **Vurderinger:**

Det er stort etterslep på fremskaffelse av robuste boliger til personer med utfordringer knyttet til rus/psykiatri. Løsningen med ombygging av Luragt. 31 er en god måte å utnytte eksisterende tomt på, samtidig som det vil gi totalt 4 tilpassede boliger til brukergruppen det er mest utfordrende å fremskaffe boliger til.

Totalkalkylen er på 12,5 mill. Det er vanskelig å fremskaffe boliger i dette segmentet til en lavere snittpris enn 3,1 mill pr boenhet.

Boligsosial handlingsplangruppe vil avholde informasjonsmøte i nabolaget i forbindelse med planlagt etablering i Luragt. 31 i tråd med rutinene som er utarbeidet og som praktiseres ved alle etableringer av boligsosiale formål.

## **Forslag til vedtak:**

1. Styret anbefaler å bygge om Luragata 31 til 4 boenheter
2. Styret anbefaler at det overføres 10 mill. kr fra prosjektnummer 21015 til nybygg på Luragata 31
3. Boligsosial handlingsplangruppe avholder informasjonsmøte/nabolagsmøte ihht vedtatt rutine
4. Saken oversendes Rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 26.03.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder