

Arkivsak-dok. 097 -19

Saksbehandler: Marianne Nyhus

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

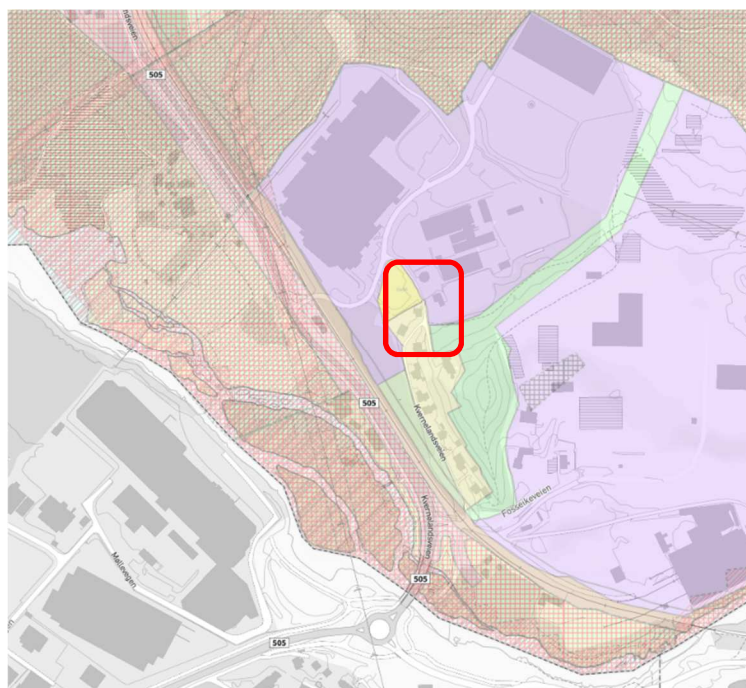
21.08.2019

Robuste boliger Foss – Eikeland, antall boenheter

Bakgrunn for saken:

Det er avsatt et areal i kommuneplanen for boligsosiale-/robuste boliger på Foss – Eikeland. SEKF har startet arbeid med regulering av tomta og har behov for en avklaring rundt antall enheter det skal tilrettelegges for. Tomteprisen er høy og det er derfor ønskelig å etablere fem boenheter for å redusere tomtekostnad pr. boenhet.

Saksopplysninger:



Utsnitt av kommuneplan for Sandnes kommune, Foss - Eikeland

Det er i kommuneplan avsatt et område på Foss - Eikeland til boligsosiale-/robuste boliger. Eiendommen har enkel tilknytning til offentlig vei og ledningsnett. Brannvannsdekning er ivarettatt, eiendommen ligger nær bussholdeplass og den ligger skjermet fra tilgrensende boligstrøk.

Tomtearealet er 2 767 m². Sandnes Tomteselskap KF har meldt inn en budsjettpris på 2 750 kr./m² for eiendommen tilsvarende en tomtepris på 7 609 250,-. Prisen er ikke endelig forhandlet, men gir en indikasjon på hva vi kan forvente.

Sandnes Tomteselskap KF opplyser at den høye tomteprisen skyldes at eiendommen inngår i et større næringsområde som eies av Sandnes Tomteselskap KF i fellesskap med privat aktør, Sandnes Garn AS. Det er relativt kort tid siden eiendommene ble kjøpt som næringseiendom i det private markedet og tomtearealet er relativt stort. SEKF har gjort oppmerksom på at eiendommen gjennom kommuneplan nå er avsatt til boligsosiale-/robuste boliger. Tomtens verdi vurderes derfor til å være betydelig lavere enn for en næringseiendom. Sandnes Tomteselskap KF er nå i gang med å forhandle fram en endelig tomtepris med Sandnes Garn, men det forventes at tomteprisen fortsatt vil være høy.

I orienteringssak til bystyret Sak 32/19 omtales kostnadsdrivere ved etablering av robuste boliger. Tomtepris utpekes som den klart største kostnadsdriveren for robuste boliger. I rapport fra SEKF «Intensivering og gjennomføring av småhusstrategi» av 30.08.2017 er kostnadsoppsett for etablering av småhus beskrevet. Her er det anslått tomtekostnad pr småhus 2,4 mill kr av en total kostnad på 4,2 mill kr. Dette har dannet grunnlaget for avsatt beløp i økonomiplanen på 8,4 mill kr for 2 småhus pr år.

Antall robuste boliger innenfor en eiendom er tidligere politisk behandlet i Bystyresak 138/16. Rådmannens innstilling, samt Boligsosial handlingsgruppes vedlegg til saken, anbefalte maksimalt 7 boliger pr. eiendom. Vedtak vedrørende antall småhus samlokalisert i sak 138/16 var som følger:

b. Ved etablering av småhus bør det i hvert område vurderes det sosialfaglig forsvarlige antall, der hovedregelen er 4 samlokaliserte småhus på et område.

For Foss – Eikeland vil 4 småhus gi en tomtekostnad pr. boenhet på 1 902 312,-.

I møte med Boligsosial handlingsgruppe 25.06.2019 ble gruppen forelagt spørsmål om mulighet for flere boenheter innenfor eiendommen på Foss – Eikeland, slik at tomtekostnaden kan fordeles på flere boenheter. Gruppen konkluderte med at 5 boenheter er forsvarlig. Dette vil gi en tomtekostnad pr. boenhet = 1 521 850,-.

Det er i ØP 2019 – 2022 i tillegg til to småhus avsatt midler til totalt tre tun med småhus. Et av tunene, prosjekt 2103102, har tekst «Tun – ubestemt tomt». Etablering av 4 eller 5 enheter på Foss – Eikeland kan løse denne bestillingen.

Vurderinger:

Selv om tomtekostnad pr boenhet ligger under kalkyler avsatt i økonomiplanen, mener vi budsjettprisen for eiendommen er høy. Det gjør imidlertid oppmerksom på at tomtekostnadene for andre eiendommer som er lagt inn i kommuneplanen er svært lave, slik at det totale kostnadsbildet for tomter til boligsosiale-/robuste boliger vil være akseptabelt. Eksempelvis arbeides det nå med 4 robuste boliger på Hesthammar, hvor budsjettpris for tomt er satt til 200,- kr/m², altså ca. 300 000,- totalt for tomtearealet.

Eiendommen på Foss – Eikeland er en av de mest egnede områdene vi har til dette formålet. Eiendommen ligger i utkanten av et etablert boligfelt. Den ligger en etasje lavere i terrenget enn tilgrensende boligeiendommer, godt skjermet med store trær og busker mot nærmeste naboer. Den har veiadkomst på tre sider, slik at man enkelt kan få til skjermede innganger for de nye boligene. Det er gode solforhold og det er kort vei til bussholdeplass. Vann- og avløpsledninger ligger i tilgrensende vei og kapasiteten i ledningsnett er stor nok til å ivareta slokkevann ved brann.

Eiendommen er stor nok til å etablere 5 boliger innenfor eiendommen. Dersom man legger budsjettpris til grunn, oppnås det gjennom økning av antall boenheter, en reduksjon i tomtekostnad med 380 462,- pr./boenhet.

Det oppleves aldri som enkelt å få robuste boliger som nærmeste nabo. En boenhet ekstra innebærer potensielt en større belastning for nabolaget. Området er imidlertid avsatt i gjeldende kommuneplan til formålet og med dette ligger det et tydelig politisk vedtak til grunn for plasseringen av boligene. For alle robuste boliger vurderes sammensetningen av beboergruppene nøye. Boligsosial handlingsplangruppen har gjennom sin saksutredning for Sak 138/16 uttalt at det er faglig forsvarlig med inntil 7 boliger pr. område. I møte 25.06.2019 har de uttalt at 5 boliger er forsvarlig for eiendommen på Foss – Eikeland. I det videre arbeidet vil det være fokus på å sette sammen en beboergruppe som kan fungere godt selv om det er 5 boliger på eiendommen. Informasjonsbehovet til naboene vil bli ivaretatt i tråd med retningslinjene for kommunikasjon utarbeidet av Boligsosial handlingsgruppe.

Et konsept med 5 småhus er kalkulert til en noe høyere pris enn det som er avsatt i prosjekt 2103102. Det er avsatt 14,8 mill kr til dette prosjektet. Dette er imidlertid en bestilling på 4 småhus, tilsvarende 3,7 mill. kr pr enhet. Våre beregninger har tatt utgangspunkt i tall fra rapport i 2017, samt erfaringspriser fra senere prosjekt.

Tomtekostnad:	7,6 mill. kr
Byggekostnad:	9,5 mill. kr (1,9 mill. pr enhet)
Totalt:	17,1 mill. kr

Pris pr enhet vil da bli 3,42 mill. kr. Så lenge dette gir en enhet mer enn det som er bestillingen, kan 2,3 mill. kr finansieres gjennom prosjekt 21015 «Boligsosial handlingsplan. Kjøp av boliger».

Oppsummering:

Vedtaket i bsak 138/16 tilsier at antall småhus samlet på et område skal vurderes ut fra sosialfaglig hensyn. Hovedregelen er 4 enheter, men det er i dette tilfellet vurdert som forsvarlig å tilrettelegge for 5 enheter. Dette vil også gi en god økonomisk utnyttelse av en forholdsvis dyr tomt. Det å øke antall boliger fra 4 til 5 vil redusere tomtekostnad pr. boenhet betydelig.

Med å tilrettelegge for 5 boenheter på Foss – Eikeland vil pris pr enhet ligge under kalkyler for småhus som er lagt inn i økonomiplanen. Det fordrer imidlertid at 2,3 mill kr omdisponeres fra prosjekt 21015 til 2103102.

Forslag til vedtak:

- Område avsatt til småhus på Foss – Eikeland tilrettelegges gjennom reguleringsplanarbeidet for 5 småhus
- Endelig tomtepris fremforhandles med Sandnes Tomteselskap KF
- Bestilling prosjekt 2103102, Tun – ubestemt tomt, løses på Foss – Eikeland
- Saken legges frem for ny behandling i styret i SEKF

Sandnes Eiendomsselskap KF, 14.08.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder