

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - X53, TI - &58	16/236

Saknr	Utval	Type	Dato
044/2016	Formannskapet	PS	19.04.2016

Utvikling av området Gamleheimen på Sandnes

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Verditakst, Alders- og sjukeheim, Amundsbotn	08.04.2016
Gamle sjukeheimen	11.04.2016

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det er eit mål at området ved Gamleheimen på Sandnes vert fornya/ utvikla vidare.

Følgjande tiltak vert gjennomført for å leggja til rette for vidare utvikling av arealet ved Gamleheimen :

1. Det vert løyvd inntil krone 70.000,- til skredkartlegging og forprosjektering av sikringstiltak mot Gamleheimen på Sandnes. Midlane vert å ta frå fond.
2. Rådmannen får fullmakt til å gå i forhandlingar for kjøp av festetomtene gnr. 31 bnr. 1, festetr. 2, 4 og 7. Eventuell kjøpskontrakt må leggjast fram til politisk godkjenning.
3. Rådmannen får fullmakt til å tinga rapport som viser korleis Gamleheimen kan utviklast vidare som fleirmannsbustad, og tinga ny verditakst så snart trinn 1 og 2 er landa. Eiga sak om vidare utvikling av området, eventuelt sal må leggjast fram til politisk handsaming

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Gamleheimen på Sandnes vart bygd i 1954 og i trinn 2 i 1966. Bygget, som står på gnr. 31 bnr. 1 festetomt 2, 4 og 7, har vore både aldersheim, sjukeheim og fødestove. I år 2000 fekk kommunen ny sjukeheim på Hosteland, og bygningen her har for det meste stått ubrukt sidan då. Bygningen framstår no til forfall, og skal det skje noko her må kommunen som eigar ta ansvar.

I 2007 vart det laga ein verditakst for Gamleheimen og den skildra bra status for bygningen slik den

då framstod. Sidan den gang har bygningen forfalt ein del, og den står no i fare for å verta rivningsobjekt.

I 2013 vart festeavtalen knytt til festetomtene gnr. 31 bnr. 1 festetomt 2 og 4 oppjustert til krone 25.000 per år. Opplysningsvesenets fond har i denne avtalen sikra seg retten til ny forhandling om storleiken på festeavgifta i 2024. I 2029 går festeavtalen frå 1930 også ut. Ein liten del av eigedomen ligg på festetomt 7. Her betaler kommunen 500 krone per år i festeavgift. Festearealet omfattar og ein eldre kommunal bygning med fleire utleigebustader i.

I samband med arbeidet med områdeplan for Sandnes i 2012-2013 vart det laga to rapportar frå geologisk fagkunnige knytt til ras og skred på Sandnes. Desse var:

NGI rapport av 21. juni 2013 med vurdering av snøskred, flom- sørpeskred.

Norconsult - skredfarevurdering - rapport av 14.02.2012.

Den første rapporten viste at det ikkje var risiko i høve Gamleheimen med omsyn på snø og sørpeskred. Rapporten til Norconsult skildra området ved Gamleheimen (område definert som G og F) på følgjande måte:

«Område F

Sannsynet for at steinsprang frå toppen av hammar vil nå reguleringsgrensa er stor (69 %). Dette tillet svært få utfall for å overhalde grenseverdien for nominelt sannsyn på 10-3. Reguleringsgrensa ligg nær berghamrane, og faren for steinsprang vurderast som større enn akseptkriteriet. Avbøtande tiltak i form av skredvoll er nødvendig. Førebelse utrekningar tilseier at ein ved bygging av skredvoll på 5 – 6 meter vil oppnå akseptabel sikring.

Område G

Sannsyn for steinsprang frå øvre del av hammaren er reell, og vurderast som større enn 10-3 per år. «

Vurdering

Gamleheimen er eit bygg som ikkje har vore i bruk på lang tid, og står no til forfall om ikkje noko vert gjort med bygningen. Rådmannen meiner at det er tre strategiar kommunen som eigar av denne bygningsmassen kan velja mellom.

1. Den eine er å riva heile bygningen. Kostnaden med dette vart for nokre år sidan stipulert til ca krone 3 millioner inkludert miljøsanering og bortkøying av masser til godkjent deponi, samt planering/sikring av området til slutt. Utvikle arealet vidare med t.d. to einestader.
2. Renovere bygningen i kommunal regi med mål å få på plass eit fleirmannsbustad med 8-10 bueiningar i.
3. Få lagt eigedomen ut til sal til privat føretak med føringar på den vidare utviklinga.

Rådmannen meiner det er viktig at det skjer noko med denne eigedomen, både fordi bygningsmassen framleis har ein restverdi, og fordi den ligg sentralt i bygda på Sandnes, nært opp

mot både Sandnes skule, naboar og fylkesveg. Om ikkje noko skjer snart med bygningen vil bygningsmassen representera ein risiko for nærområdet, og det igjen vil kunna gje kommunen eit dårleg omdømme både som forvaltar og eigar av bygningar.

Dei tre ulike hovudalternativa nemnd ovanfor vil alle gje eit tilfredstillande resultat om gjennomføringa skjer effektivt og med profesjonell kvalitet lagt til grunn for arbeidet. Tidsmomentet vil vera avgjerande for god måloppnåing. Mellom anna av kapasitetsmessige avgrensingar i administrasjonen meiner rådmannen at alternativ 1 og 3 vil vera mest føremålsteneleg for å sikra god måloppnåing. Dersom det er ønskje om at kommunen likevel skal gjennomføra eit renoveringsprosjekt i eigen regi, vil det medføra kjøp av eksterne ressursar, som både må planleggja og prosjektera, samt ta ansvar for gjennomføringa på vegne av kommunen.

Vel ein å riva bygningsmassen, vil det gje eit raskt resultat, men ein får ikkje ta vare på bygningsmassen sin restverdi. Dette alternativet bør likevel ikkje forkastast, før ein har vurdert nærmare korleis bygningsmassen kan renoverast, og kva kostnader ei renovering vil koma på.

Fordelen med å velja alternativ 3 er at ein både reduserer kommunen sitt engasjement og risiko, samt får inn eit profesjonelt føretak tidleg i gjennomføringa. Det som er viktig er at ein ikkje sel egedomen, før ein har kartlagt denne og kan gje tilstrekkelege opplysningar om egedomen før salet, samt sikra pårekelege rammevilkår før investeringsvedtak vert fatta. Ein rår difor til at ein først får sjekka opp arealet i høve rasfare, og at dette arbeidet vert gjort alt no i vår. Sidan egedomen ligg på festtomter, og med ein festekontrakt som kan reforhandlast i 2024, bør ein og få prøvd å få innløyst egedomen før ein legg den ut på sal. Ein rår difor til at rådmannen får fullmakt til å gå i forhandlingar med Opplysningsvesenets fond med føremål innløysing av festetomtene som ligg i området. Det vert vist til vedlagd kart som viser området. I samband med eventuelt sal, må det skrivast sak som sikrar naudsynte politiske føringar på salet, mellom anna krav til gjennomføringsevne og kvalitet m.v. Eventuell oppdeling av arealet med frådeling av den kommunale fleirmannsbustaden må og vurderast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at ein i første omgang får kartlagt egedomen med omsyn på ras, og at ein prøver å få løyst inn festetomtene i området, samt får tinga naudsynte rapportar, verditakst m.v. før ein går vidare med saka.

Formannskapet - 044/2016

FS - behandling:

Ordførar Karstein Totland (H) orientert kort og saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Det er eit mål at området ved Gamleheimen på Sandnes vert fornya/ utvikla vidare.

Følgjande tiltak vert gjennomført for å leggja til rette for vidare utvikling av arealet ved

Gamleheimen:

1. Det vert løyvd inntil krone 70.000,- til skredkartlegging og forprosjektering av sikringstiltak mot Gamleheimen på Sandnes. Midlane vert å ta frå fond.
2. Rådmannen får fullmakt til å gå i forhandlingar for kjøp av festetomtene gnr. 31 bnr. 1, festnr. 2, 4 og 7. Eventuell kjøpskontrakt må leggjast fram til politisk godkjenning.
3. Rådmannen får fullmakt til å tinga rapport som viser korleis Gamleheimen kan utviklast vidare som fleirmannsbustad, og tinga ny verditakst så snart trinn 1 og 2 er landa. Eiga sak om vidare utvikling av området, eventuelt sal må leggjast fram til politisk handsaming