

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
	Heradsstyret	PS	
061/20	Formannskapet	PS	02.09.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Berit Karin Rystad	20/2209

4/4 - Hauge. Oppfølging av detaljregulering - Hauge

Vedlegg:

4/4 - Hauge - Bruk av eigedom

Avtaledokument OK_JBH

Skisse situasjonsplan kommunale bustader

Kart over regulert og ureg areal

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Erverva areal frå gnr. 4/4 og 21 vert nytta til bustad/kombinert formål, barnehage og LNF slik det går fram av rådmannen si vurdering og kartskisse.

Formannskapet - 061/20

FS - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes tilrådd

FS - vedtak:

"Erverva areal frå gnr. 4/4 og 21 vert nytta til bustad/kombinert formål, barnehage og LNF slik det går fram av rådmannen si vurdering og kartskisse."

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det føreligg ein avtale signert 20.10.2015 mellom grunneigar og Osterøy kommune om kjøp av delar av eigedomen gnr/bnr 4/4 og 4/21 med påståande bygningsmasse, areal ca 17,5 daa. Heile området er i kommuneplanens arealdel avsett til føremål Landbruk-, Natur og Fritid (LNF). Som del av betaling skal kjøpar (kommunen) rehabilitere Hauge gamle skule til to leilegheiter, og overdra desse med grunn og bygningsmasse til seljar. Kommunen har helde sin del av avtalen med grunneigar, og bygd om det gamle skulehuset til to bustader. Den eine eininga har grunneigar tatt i bruk, den andre er framleigd til kommunen. Eigedomen er ikkje frådelt og overdradd. Grunnen er at det krevjast konsesjon for overtaking. Dette er det no viktig å få ordna, sidan kommunen betalar alle utgifter (eigedomsskatt, reparasjoner). Landbrukseigedomen er på ca 240 daa pr. 2013. Det har ikkje vore aktiv drift på eigedomen sidan 2002.



Føremålet med kjøpet var å sanere området, og å legge til rette for utviding av barnehagen på Hauge og ein samlokalisering av brann / redning og tekniske tenester på del av eigedomen mellom fylkesveg og kommunal veg (Istaktomta). I eit møte med statens vegvesen, som ein del av førebuingane til oppstart av reguleringsplan for ein samlokalisering, blei det klart at avkjørsle frå eigedomen ville måtte skje via kommunal veg. Dette gjorde eigedomen mindre egna til føremålet. Det har med dette skjedd ei eindring i føresetnadane som gjer at kommunen er best tjent med å nytte arealet til andre føremål enn samlokalisering brann/redning/teknisk utedrift.

Helse, omsorg og sosial står overfor store økonomiske utfordringer med dagens drift. Sektoren er prega av tenestetilbod som er gitt i små einingar. Dette ser dyrt og fagleg lite tenleg. Samlokalisering har blitt vurdert som eit godt og nødvendig tiltak gjennom fleire gjennomgangar av sektoren.

Saksopplysningar:

I januar 2017 startet kommunen opp eit detaljreguleringsarbeid på Hauge knytt til utviding av barnehagen på Hauge og moglegheit for samlokalisering brann/redning/teknisk drift (plansak 1253 2017 001). I samband med dette arbeidet blei det inngått avtale om å kjøpe eigedomen 4/4, som grensar inn mot barnehagen. Avtalen er dagsett 20.10.2015, men kjøpet er ikkje gjennomført, av di det ikkje har vore avklart kva areala skal nyttast til. Denne saka har som formål å få desse avklaringene på plass, slik at kjøpet kan gjennomførast.

For å kunne gjennomføre kjøpsavtalen, må kommunen ta stilling til korleis ein vil utnytte arealet. Når det er gjort eit politisk vedtak om føremål for utnytting av det erverva areal, kan kommunen søkje om frådeling. Søknad om frådeling skal ikkje handsamast av kommunen. Fylkesmannen i Vestland sakshandsamar frådeling.

For å kunne frådele det avtalte arealet, må ein ha ein plan for korleis arealet skal nyttast. Ein del av arealet, ca 4 daa er innlemma i reguleringsendring for Hauge barnehage. I detaljreguleringa på Hauge er dette arealet satt av til utviding av Hauge barnehage. Det har vært gjennomført moglegheitsstudie og prosjektering av utvidinga, huset og løa er fjerna og prosjektet er no klar for anbod.

Resten av arealet på nordsida av kommunal veg, ca 5,7 daa, eignar seg godt som tilleggsjord eller erstatningsjord. Arealet har god kvalitet og er lettdreiv.

Formannskapet gjorde vedtak om å tilby erstatningsjord 11.5.2016 i sak 054/16: "1. Osterøy kommune byggjer paviljong ved Valestrand skule, utstyrer denne og oppgraderer uteområdet med ei samla kostnadsramme på 13 millionar kroner eks. mva. 2. Osterøy kommune startar arbeid med

utbetring av trafikktilhøva for av- og påstiging for buss, samt parkeringsplassar for tilsette og besøkande til idrettsanlegget i tråd med føreslått områderegulering for Valestrand med ei førebels kostnadsramme på 9,7 millionar kroner eks.mva. Det vert sett som krav at det vert gjeve erstatningsjord med tilsvarande kvalitet og mengde som det som eventuelt går tapt." Areal som er aktuelt å bruke som etstatningsjord er omlag 2,4 daa.

Resten av arealet på nordsida av vegen er naturleg å selje som tilleggsgjord.



Vedlagte kart viser kva for areal som er regulert og ikkje.

Arealet på sørsida av kommunal veg er ca. 8 daa. I reguleringsplan for ny fylkesveg Hauge/Lonevåg blei dette arealet avsett til riggområde, og planert. Føresegnene seier at arealet skal tilbakeførast til LNF når vegen er ferdig. Dette blei aldri gjennomført, antakelegvis grunna planane om ein ny brannstasjon.

I detaljreguleringsarbeidet for Hauge blei det etter vegvesenet sin uttale klart at plassering av ei samlokalisering av brann/redning/teknisk drift ikkje ville være ynskjeleg på grunn av vegvesenet sine merknader til avkjøring.



Rådmannen foreslår at arealet som er brukt til riggområde og planert (Istaktomta) kan brukast til kommunale bustader i bu- og avlastningstenesta. Arealet er ikkje eigna til landbruksføremål og det vil krevje uforholdsmessig mykje ressursar å føre arealet tilbake til LNF med akseptabel kvalitet.

Kommunen skal etter avtale overta dagtilbodet for våre brukarar i Bu- og avlastningstenesta 1. januar 2021. Bakgrunnen for dette er at vi har vanskar med å rekruttere fagfolk i turnusane i tenesta, der vi ikkje har døgnturnus. Ved å integrere dagtilbodet i våre turnusar, vil vi kunne vere meir attraktive; med større stillingsstørrelsar, og betre i turnus på fordeling av vakter dag/kveld/helg. I dag har mange brukarar tilbod på dagtid utanfor våre tenester, slik at turnus har overvekt kveld/helg. Dette er ikkje spesielt attraktive turnusar for dei tilsette.

Det vil vere eit stort pluss for våre tenester å få plassert dagtilbodet på Istaktomta. Kommunen har allereie inngått avtale med Hauge Gard (nabo) om dagtilbod der, og etablering av dagtilbod på Istaktomta vil vere svært gunstig plassering i høve dette tilbodet, med tanke på bruk av garden for fleire brukarar, leiarressurs og sambruk av personale. Den største gevinsten for kommunen ligg imidlertid i å etablere både dagtilbod og avlastingsbustad og på tomta. Tomta er gunstig plassert i høve kommunikasjon (buss) for dei av brukarane som kan nytte dette. I tillegg er den sentral på Osterøy, og lett å nå for alle som skal levere og hente.

Vurdering

Rådmannen meiner at ei god nytting av dette arealet vil være å etablere kommunale avlastningsbustadar og dagtilbod på dette arealet. Avlastingsbustaden er i dag på 2 lokasjonar, Geitryggen og Raknes. Dette i påvente av at Solplassen kan flytte inn i ny bustad mars 2021. Lokala på Geitryggen er ikkje eigna. Fysisk miljø / utforming av avlastningsbustaden fører til auka ressursbruk, t.d tal nattevakter. Det er behov for ein avlastningsbustad med fysisk utforming som er betre tilpassa brukarane sine behov, og ei betre nytting av personalressursar. Viss avlastinga flyttar ut, kan kommunen auke tal bustader på Peraplassen (2. etg i avlastinga, Geitryggen) og sikre meir rasjonell drift av Peraplassen. Peraplassen har i dag fire husvære, og kan få 6-7 viss vi tar i bruk underetasjen også. Det er venteliste på bustad for brukarar som bur i foreldreheim. Dersom kommunen ikkje har tilgjengelege bustader for desse, kan ein konsekvens vere oppretting av fleire bustader med 1 person (kjøp av eigen bustad). Dette vil krevje eigen personalgruppe knytt til

bustaden/brukaren, og er ei svært kostbar løysing for kommunen. Effektivisering og sentralisering i større einingar er heilt nødvendige grep for å betre økonomien i drifta til kommunen.

Viss dagtilbod og avlastningstilbod kan samlokalisrast, så kan dette gi fleire sambrukseffektar. Vi kan bruke dagavdelingslokala på kveldstid for brukarar på avlasting, i tillegg kan vi gi eit betre differensiert tilbod. Til dømes SFO for brukargruppa, det er utfordrande for skulane i kommunen å gi gode, faglege SFO tilbod på kvar skule, timeavlasting, og eit generelt betre fritidstilbod for brukarane. I dag låner dei til dømes lokale av psykisk helse og rusomsorg på Familiens Hus til eit av fritidstilboda, og det er til tider utfordrande med denne sambruken. Timeavlastning blir gitt i dag av tilsette i foreldreheim/skule i SFO tid. Viss BUA hadde eigne lokaler som er eigna for dette formålet, kunne denne tenesta vore effektivisert - t.d timeavlastning i gruppe. Ein ser også potensiale for effektivisering av støttekontakttilbod i gruppe, kor ein i dag gjer tilbod 1:1.

Samlokalisering av dagtilbod og avlastningstilbod vil og gje moglegheit for ein samlingsplass for dei ulike bustadene på ettermiddag og helg. Her kan ein arrangere samlinger og aktivitetar med deltagarar frå ulike bustader med like interesser. Bu- og avlastningstenesta oppsøker i dag fritidsaktiviteter i Bergen kommune. Viss ein hadde hatt ein eigen lokasjon for slike arrangement, hadde dette spart tid/ressurser i reise og lengde på aktivitet. Ein kunne også invitert inn andre, og slik arbeide for utvida sosialt nettverk for brukarane.

Rådmannen føreslår å nytta dette arealet til tre formål:

1. Utviding av Hauge barnehage. Arealet er avsatt og regulert til barnehage
2. Restarealet på nordsida av kommunal veg bør kommunen selje som tilleggsjord eller erstatningsjord.
3. Bygging av bustader, fortrinnsvis kommunale bustader. Det kan vere omsorgsbustader med og utan heildøgns tilsyn eller vanlege bustader. Med støyvoll mot fylkesveg vil området eigne seg godt til føremålet. Det er god infrastruktur og umiddelbar nærleik til kollektivtransport. Det er kort transport til Lonevåg og Valestrand. I tillegg ligg Osterøytunet med sitt tilbod i nærleiken, og ny brann- og ambulansestasjon vil liggje i området. Kommunen har behov å samlokalisere kommunale avlastningsbustadar og dagtilbod, og det vil vere ei føremon å ha dei på ein sentral plass. Det er utarbeidd ein skisse som syner éin måte å utnytte arealet på. Utnytting av arealet må prosjekterast og planleggjast, og vil bli fremja som eige politisk sak.

Folkehelse – Ikkje vurdert

Miljø – Ikkje vurdert

Økonomi - Det vil ikkje påløpe fleire kostnadar enn kommunen allerieie har påteke seg gjennom å inngå avtalen før ein går vidare med konkrete planar. Det ligg ei klår innsparing og effektivisering ved å lage større einingar for avlasting, og samlokalisering av dagtilbod og avlastningsbustadar.

Konklusjon

Rådmannen tilrår å nytte det erverva arealet til dei tre føremåla; barnehage, bustad og LNF (tilleggsjord/erstatningsjord) slik at kjøpsavtalen for delar av gnr/bnr 4/4 og 4/21 kan gjennomførast

