

Saksframlegg

ETABLERING AV FLERE SMÅHUS FOR PERSONER MED RUSPROBLEM

Arkivsaksnr.: 11/4688

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Formannskapet tar saken til orientering og anbefaler at det arbeides videre for å etablere inntil 3 småhus på tomt vest for driftsbygningen på Skjetnan øvre i Tiller-ringen 201. Det forutsettes at prosjektet finansieres innenfor tidligere vedtatt budsjetttramme.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Bakgrunn

Det vises til bystyresak *03/30956 Drøfting av en del prinsipper i arbeidet med bostedsløse* der det fremgår at Trondheim kommune skulle prøve ut en ordning med etablering av 5 småhus, plassert alene eller inntil to sammen på areal som ble vurdert som egnet. Dersom forsøket ble vellykket, skulle ordningen utvides til inntil 10 boenheter. Erfaringene fra prøveperioden er gode, og vi arbeider nå for å etablere inntil 5 nye småhus.

Småhus er enkeltstående boliger på ca 30 - 40 m² som er beregnet for en beboer. Husene skal gi et alternativt botilbud til personer med et rusmisbruk og/eller psykiske problemer. Målgruppen har gjerne problemer med å bo tett innpå andre og kan ikke nyttiggjøre seg kommunens ordinære botilbud for rusmisbrukere. Småhus skal være permanente boliger for denne målgruppen.

Arbeidet med å finne egnede tomter til småhus er utfordrende og har pågått i flere år. Det er flere hensyn å ta når slike tomter skal vurderes. Det er ønskelig med en skjermet beliggenhet både med hensyn til beboer og naboer. Allmenn ferdsel over tomta er ikke ønskelig. Tomtas størrelse og utforming må gi mulighet for individuell plassering av småhusene, slik at de kan stå fritt i forhold til hverandre. Det skal samtidig være tilgang til offentlig kommunikasjon og servicefunksjoner.

For å kunne realisere boliger for målgruppen har bystyret akseptert en lavere utnyttelsesgrad enn det som er fastsatt i kommuneplanens arealdel, og at kostnadene per boenhet dermed kan bli høyere enn normalt. Det er også gitt åpning for at det i helt spesielle tilfeller kan gjøres bruk av, eventuelt reguleres, areal som i kommuneplanens arealdel er satt av til grønstruktur eller virksomhetsområde.

De første 5 småhusene ble etablert på tomtearealer som ikke var regulert til boligformål. Det ble gitt dispensasjon ved at bygningene skulle ha midlertidig varighet. Dette har allerede ført til behov for flytting av 3 boliger som igjen har generert behov for nye tomter. Det er ønskelig med mer permanente løsninger, men det viser seg å være vanskelig å få til.

Trondheim kommune

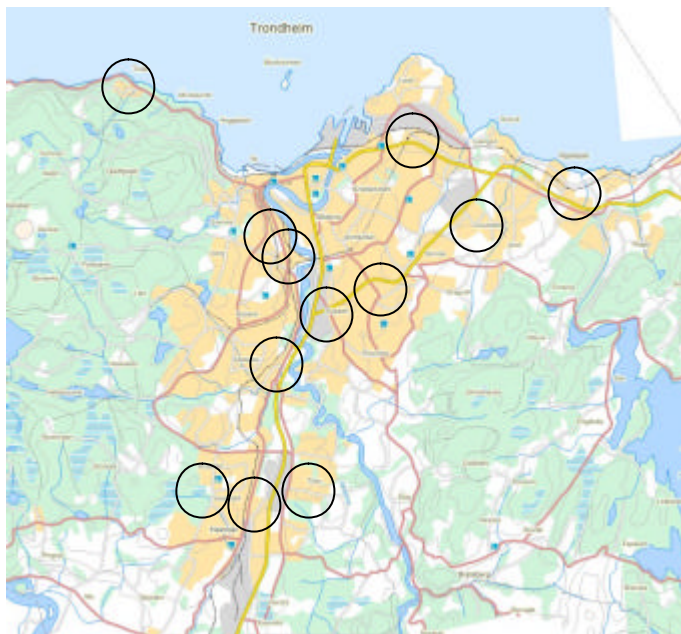
Tomter som er vurdert

Ranheim

I Ranheimsvegen finnes det i dag flere kommunale boliger. Nærliggende tomter er vurdert, men de ligger så nært kommunens eksisterende boliger at det vil bli for mange kommunale boliger på ett sted. Dette området anses derfor som uaktuelt for småhus.

Nedre Byåsen / Trolla

En tomt på nedsiden av jernbanelinje og gangsti ved Stavne gård er vurdert. Store deler av tomten er allerede opparbeidet som en park med lekeapparater og kunstnerisk utsmykking (Tusenårspark). Det er gjennomgangstrafikk og stedet benyttes som lekeområde for barn. Tomten anses derfor som uaktuell for målgruppen.



De vurderte tomtene ligger spredt over hele kommunen.

I Oslovegen 133 er det etablert et kvinnetiltak i et eksisterende bygg på tomten. I ytterkant av tomten kunne det ha vært aktuelt med småhus dersom arealet hadde vært større. Nettbuss eier nabotomten, men ønsket ikke å selge denne til kommunen. Det er derfor ikke aktuelt med småhus på denne adressen.

I Trolla fikk kommunen tilbud om en privat tomt med en påstående hytte. Tomten ligger langt unna offentlig kommunikasjon og servicefunksjoner og ble derfor ansett som uaktuell på grunn av beliggenhet.

Sluppen / Nedre Selsbakk

I Sluppenvegen 14 er det allerede etablert 2 småhus. Plasseringen er god og det ble vurdert om tomten kunne romme flere hus. Planer om fremtidig brannstasjon på tomten gjør i stedet at de 2 eksisterende småhusene må flyttes. Det ble også vurdert en mulighet for å etablere 3 permanente småhus i nærheten av den fremtidige brannstasjonen. St. Olavs Hospital ønsker derimot en landingsplass for helikopter på området, og tomten blir derfor uaktuell for målgruppen.

Sluplund er en kommunal eiendom som er en del av et større friområde. Området har svært dårlige grunnforhold. Det ble i sak til formannskapet: 09/41056 Leirfossveien 9, "Sluplund" vedtatt at det på grunn av grunnforholdene ikke gjennomføres utbygging av utleieboliger for bostedsløse på eiendommen. Denne tomten er derfor ikke lenger aktuell.

Et område ved innkjøringen til Forsøkslia er også sett på. Det ligger nær en privat omsorgs- og behandlingstilstand med langtidsplasseringer for barn og ungdom i alderen 13-18 år. Dette anses som en uheldig kombinasjon, og det vil derfor være et uaktuelt område for småhus.

Tiller / Rosten / Kattem

Ved rundkjøringen nær 3T på Rosten / Teknologiparken er også vurdert som et mulig område. Området

Trondheim kommune

fremstår ikke som skjermet, og det er også en utfordring i forhold til adkomst til tomten. Disse forholdene gjør at tomten ikke er aktuell til formålet.

En mulig tomt på Tiller v/Rikets sal er vurdert, men tomten er etter hvert blitt tett bebyggt med boliger og anses nå som uaktuell for småhus.

Kommunen eier et tomteareal i Tiller-ringen 180 som er regulert til fremtidig kirkegårdsgrunn. Med bakgrunn i Kirkelig fellelråd sine utbyggingsplaner er vi kommet frem til at en nabotomt, vest for gårdsbygningene ved Skjetnan øvre, er bedre egnet. Se neste avsnitt.

En tomt vest for Skjetnan øvre i Tiller-ringen 201 er funnet i samråd med Kirkelig fellelråd. Tomten har avstand til annen boligbebyggelse. Det aktuelle området benyttes i dag til biloppstillingsplass for leietaker i nærliggende driftsbygning. Det er offentlig kommunikasjon og servicefunksjoner i nærområdet. Det arbeides videre med denne tomten.

En mulig tomt i Kattenskogen ligger nær et bofelleskap for personer med psykisk utviklings-hemming. Arealet er også et lekeområde for barn med klatretrær og lekehytter. Tomten anses derfor som uaktuell for målgruppen.

Charlottenlund / Dragvold

I Jakobslyvegen 107 finnes det allerede et tiltak for målgruppen. I 2009 ble det i tillegg satt opp 2 småhus ved eksisterende gårdsanlegg. Det ene huset ble flyttet fra tidligere tomt på Leangen og det andre er et erstatningshus for et annet småhus på Leangen. Det er ikke aktuelt med ytterligere småhus på denne tomten.

En tomt med en eksisterende bolig i Gamle Jonsvannsveg 47 er vurdert. Etter hvert er området ved tomten blitt bebyggt og tomten anses derfor som uaktuell for målgruppen.

Lademoen / Leangen

I Thoning Ovesens gate er det vurdert en liten tomt som ligger inneklemt mellom veien og et bolighus. Det er flere bolighus tett innpå og det gjør at tomten ikke er skjermet. Området anses derfor som uaktuelt for småhus.

Nardo

En tomt i Leirtrøa med et eksisterende sveitserhus ble vurdert men er ikke lenger aktuell da eiendommen er solgt til private.

Forslag til fremtidig plassering

I utgangspunktet vurderte vi Tiller-ringen 180 som er en kommunal tomt i ytterkanten av et boligområde. Et påstående bygg er i svært dårlig forfatning og skal rives. Området er regulert til fremtidig kirkegårdsgrunn. Vi har ansett tomten til å være egnet til etablering av småhus. Den har avstand til annen boligbebyggelse samtidig som det er tilgang til offentlig kommunikasjon og servicefunksjoner.

Da det i lengre tid har vært uavklart hvor kirken skulle utvide sitt kirkegårdsareal har vi bedt Kirkelig fellelråd om en endelig avklaring om dette. For å kunne få til en snarlig løsning har vi valgt å foreslå en midlertidig varighet på 10 år og har i samråd med Kirkelig fellelråd også valgt å gå videre med en annen

Trondheim kommune

tomt i området. Den alternative plasseringen tar hensyn til fremtidige planer, og vi har nå mottatt deres uttalelse der konklusjonen er som følger. *"Kirkelig fellesråd i Trondheim har derfor for sin del, ingen ting i mot at det etableres midlertidige boliger vest for driftsbygningen på Skjetnan øvre"*. Uttalelse fra kirkelig fellesråd er vedlagt.

Bygningene på Skjetnan øvre leies i dag ut til 2 motorsykelklubber og en klubb for amerikanske biler. Leiekontraktene er tidsbestemt og kan sies opp på kort varsel.

Det foreslåtte området vest for driftsbygningen på Skjetnan øvre gir mulighet for etablering av inntil 3 småhus. Husene vil være sammensatt av prefabrikerte moduler som gjør at de er flyttbare. Hustypen er allerede utprøvd med ett småhus i Jakobslivegen 107 samt ett småhus på Sluppen. Grunnarbeidet kan ikke starte før leietaker i sokkel på driftsbygningen har flyttet ut. Det er 3 måneders oppsigelsestid i leiekontrakten. Et modulhus kan bestilles med en gang og kan stå ferdig 1. juni 2011. De 2 andre husene må kjøpes gjennom en rammeavtale som må lyses ut. Det kan gi 2 ulike hustyper på tomten dersom produsenten av det første huset ikke får rammeavtalen. De 2 siste småhusene kan stå klar høsten 2011.

Kontakt med naboer

Naboer, ved Skjetnan grendelag, har engasjert seg mot en mulig etablering av småhus i Tiller-ringen. Det vises i den forbindelse til arkivsak **08/19651 Innbyggerinitiativ - Tiller-ringen 180**, som gjelder en anke fra Skjetnan grendelag innlevert Trondheim kommune 21.08.09. Den ble levert inn i forbindelse med bystyresak **113/09 Deler av Tonstadbrinken, forslag til reguleringsplan med bestemmelser** som var til behandling i bystyret 27.08.2009. Det ble samtidig innlevert ca 480 underskrifter som var samlet inn etter en underskriftskampanje i regi av Skjetnan grendelag. Vedtak i saken ble som følger:
"Innbyggerinitiativet "Angående hus for rusmisbrukere" som omhandler en protest mot 6 småhus for rusmisbrukere i Tiller-ringen 180 avvises da det ikke er fattet vedtak om å igangsette bygging av nevnte boliger".

Høring

Et utkast til saksfremlegget "Etablering av flere småhus for personer med rusproblem" er sendt på høring til naboene ved Skjetnan grendelag som avtalt i brev av 14.12.2009 (08/19651). I forhold til kommunens informasjonsstrategi er det ikke vanlig med høringer i slike saker.

Under følger en oppsummering av mottatt uttalelse fra naboene datert 03.03.2011. Selve uttalelsen er vedlagt saken.

- Naboene vil ikke ha småhusbebyggelse så nært deres grendelag.
- De viser til nærhet til barnehage og friområde.
- De er ikke imot tiltak for rusmisbrukere, men er uenig i plasseringen.
- De har iverksatt en ny underskriftskampanje for å kunne benytte innbyggerinitiativet.
- De ber om at tomten vedtas som uaktuell for målgruppen.

Vurdering

Det er utfordrende å finne egnede tomter for etablering av boliger for personer med rusproblem.

Trondheim kommune

Av de tomter rådmannen har vurdert i denne saken, er det Tiller-ringen 201 som er mest egnet til formålet.

Etablering av boliger for personer med rusproblem er ofte blitt møtt med motstand. Ingen vil ha boliger for denne målgruppen i sitt nabolag. Et sted må boligene derimot ligge, og når en tomt er valgt blir det viktig med dialog og oppfølging av naboer for å unngå eventuelle problemer. Jamfør kommunens informasjonsstrategi for kommunale boliger, skal naboer informeres om målgruppe, antall boliger og bemanningsstørrelse ved en etablering av boliger for personer med behov for tjenester. Ved innflytting skal naboene få en kontaktperson som de kan henvende seg til med spørsmål eller problemer knyttet til de kommunale boligene.

Rådmannen har vurdert tilbakemeldingene fra naboene. Det anbefales allikevel å gå videre med aktuelle tomt i Tiller-ringen 201.

Oppsummering

Rådmannen har vurdert mange tomter i forhold til etablering av flere boliger for personer med rusproblem.

Det arbeides for å etablere inntil 3 småhus på tomt vest for driftsbygningen på Skjetnan øvre i Tiller-ringen 201 med en midlertidig varighet på 10 år. Husene vil være sammensatt av prefabrikerte moduler som er flyttbare. Ett småhus kan stå ferdig i juli 2011 og de to siste kan være klare høsten 2011.

Naboer er gitt mulighet for uttalelse om planene før vi går videre med saken. Uttalelsene er vurdert, men endrer ikke rådmannens anbefaling om valg av tomt.

Boligene finansieres innenfor vedtatt investeringsramme for utleieboliger samt at det søkes Husbanken om minimum 20 % boligtilskudd.

Rådmannen i Trondheim, 04.04.2011

Helge Garåsen
kommunaldirektør

Marte Lønseth
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

Trondheim kommune

