



# Småhus i Sandnes

Veileder for etablering av botilbud for personer med langvarig bostedsløshet og rusproblematikk

Sandnes kommune, sist revidert 19.april 2021

## Innhold

1. Innledning.....	2
1.1 Nasjonale føringer .....	2
1.2 Rett bolig til rett person .....	2
1.3 Definisjoner / ordforklaringer .....	3
2. Småhus som virkemiddel.....	4
2.1 Utbygging .....	4
2.2 Tildeling og oppfølging .....	5
2.3 Resultater – Flere etablert i varige botilbud .....	5
2.4 Behov.....	6
3.Veileder for etablering av småhus .....	7
3.1 Boligens plassering .....	7
3.2 Boligens utforming .....	10
3.3 Byggeprosjektet.....	11
3.4 Informasjon til nærmiljø.....	12
3.5 Roller og ansvarsfordeling.....	12
Vedlegg.....	14

## 1. Innledning

Veilederen ble første gang utarbeidet i forbindelse med Prinsippsak om etablering av småhus (Bystyret 12.12.2016). Hensikten med veilederen har vært å samle relevant kunnskap og gi føringer til administrasjonen ved etablering av småhus i Sandnes. Veilederen beskriver målgruppen, egenskaper ved botilbudet, sentrale hensyn ift. plassering og utforming, forhold til nærmiljø, aktuelle beslutningsprosesser, samt metoder for framskaffelse av tomter. Den reviderte utgaven oppdaterer veilederen for å tilpasse den til nye overordnede føringer, ny kommuneplan og justert praksis i administrasjonen.

### 1.1 Nasjonale føringer

[Nasjonal strategi for den boligsosiale politikken 2021 -24, Alle trenger et trygt hjem](#), ble lansert i desember 2020. Strategien viderefører nullvisjonen for bostedsløshet. Personer med alvorlige rusproblemer er særlig i risikogruppen for å bli bostedsløse, og sammenlignet med andre bostedsløse har de oftere tilbakevendende boligproblemer. Den største årsaken til bostedsløshet er utkastelser og tap av bolig som følge av skade eller uro.

Kommunen har hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, og at ingen skal bo i midlertidig bolig mer enn tre måneder. [Boligsosial handlingsplan](#) legger rammene for kommunens boligsosiale arbeid. Planen har følgende strategier:

- Alle skal ha et godt sted å bo
- Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

### 1.2 Rett bolig til rett person

Kommunen har ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet med egnet bolig, og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Som vanskeligstilt på boligmarkedet regnes personer som av økonomiske, sosiale, eller helse- og omsorgsmessige årsaker ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe og/eller beholde egnet bolig. Hovedkategorier av vanskeligstilte er:

- Enkeltpersoner og familier med lav inntekt
- Flyktninger
- Personer med nedsatt funksjonsevne og utviklingshemming
- Personer med rusavhengighet og /eller omfattende psykiske lidelser

De fleste vanskeligstilte på boligmarkedet kan bo i alle former for boligtyper, inkludert sameier og borettslag. Tilbud til denne gruppen løses gjennom kjøp eller framleie av boliger i det ordinære boligmarkedet. Kommunalt eide frittliggende boliger benyttes for den gruppen som har en livssituasjon eller helseutfordringer som gjør det krevende å bo i sameier eller borettslag.



Figur 1: Sammenheng mellom kommunens boligportefølje og utfordringer hos brukergrupper

Personer med større helseutfordringer, psykisk uhelse og/eller rusproblemer utgjør en vesentlig mindre gruppe i antall, men de er som regel avhengig av større grad av kommunal bistand og tilrettelegging for å mestre boforholdet. Felles for denne gruppen er at de i liten grad vil mestre å bo i en ordinær bolig. Tilbud om særlig tilrettelagte kommunale boliger er et sentralt virkemiddel for å bistå denne gruppen. Det er stor variasjon i behov for tilrettelegging i denne gruppen av boligsøkere, og kommunen må tilsvarende ha en bred portefølje av boliger for å sikre gode løsninger.

En samlet oversikt over kommunens ulike botilbud for vanskeligstilte finnes i vedlegg 1 til veilederen.

### 1.3 Definisjoner / ordforklaringer

#### *Bostedsløs*

Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos slektning, venner eller kjente, personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller i institusjon og skal løslates eller utskrives innen to måneder og ikke har bolig. Som bostedsløs regnes også personer uten ordnet oppholdssted kommende natt. (NIBR, Norsk Institutt for By- og regionforskning).

#### *Midlertidig botilbud*

Etter Lov om sosiale tjenester § 27 er kommunen forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Med midlertidig botilbud menes det som formidles via NAV: hospits, kommunens akutt-tilbud på Soma, hotell, samt kortidsleiligheter via profesjonelle utleiere. Kortidsleilighetene er private utleieleiligheter, hvor brukerne gis rekvisisjon for en til to uker om gangen. Hospits og kommunens akutt-tilbud benyttes i hovedsak til personer med etablert rusproblematikk. Kortidsleiligheter benyttes til familier og personer som skal bo mer skjermet fra rus.

#### *Kommunal gjennomgangsbolig:*

I varige kommunale botilbud inngås ordinær husleiekontrakt jf. Husleieloven med varighet på 3 år. Boligene kalles for kommunale gjennomgangsboliger, og i Sandnes består dette av frittliggende

boliger inkludert småhus, boliger i sameier/borettslag, bofellesskap og andre boformer. Leietaker følges opp i utleieperioden med mål om en mer selvstendig bosituasjon i egen eid/leid bolig på det private boligmarkedet.

## 2. Småhus som virkemiddel

Småhus er små, frittliggende boliger med robust utforming beregnet for personer med rusproblematikk. Personer i målgruppen for småhus har som regel lang botid på hospits eller har bodd seg ut av flere leieforhold i ordinære boliger. Gruppen mestrer dårlig å bo i ordinære boligformer, men er i stand til å bo selvstendig i et tilrettelagt botilbud. Viktige egenskaper ved boligens utforming er bruk av robuste materialer, skjermet innsyn og oversiktlig planløsning med lite/ingen plass til oppbevaring og overnattingsgjester.

Småhusene leies ut på ordinære husleiekontrakter ved Boligtjenesten og er et varig botilbud. Før innflytting inngår beboer en frivillig avtale om oppfølging av leieforholdet og boligen. Kommunen følger opp den enkelte beboer gjennom individuelt tilpasset oppfølging fra Mestringsenheten, samt ukentlig tilsyn med bolig og området rundt av miljøvaktmestertjeneste. Kommunen legger vekt på rask oppfølging av bekymringsmeldinger fra nabolaget. Dette er med å forhindre at konflikter får vokse seg store: Erfaringer med de allerede etablerte småhusene er at forholdet mellom beboere og nabolag er normalisert.

Erfaringer viser at boformen er svært egnet for målgruppen, og har ført til varig og god bosetting av denne utsatte gruppen. Beboere får - ofte for første gang – et stabilt boforhold. Helse og livskvalitet blir bedre, også fordi en stabil bosituasjon gjør det enklere for kommunen å komme i posisjon for endringsarbeid. Konfliktnivå og uro rundt bosituasjonen blir lavere, noe som gir kommunen en klar reduksjon i ressursbruk til midlertidige botilbud.

Det har vært utfordrende å finne egnede tomter til dagens småhus, både med tanke på plassering og nærmiljø. Samtidig viser erfaringene at boligene fungerer svært godt når de først er tatt i bruk. Det legges stor vekt på å tilpasse boenhetene til omkringliggende nabolag for å unngå at husene fremstår som fremmedelementer, eller virker forslummede i forhold til øvrig bebyggelse. Husene er ment for varig bosetting, og er derfor også bygget med sikte på lang levetid.

### 2.1 Utbygging

I perioden 2010-2020 er det oppført 19 småhus i Sandnes. De første husene var prefabrikkerte modulbygg, i de senere årene har vi gått over til stedsbygde hus. Handlings- og økonomiplanen har satt av midler til bygging av to hus per år i hele perioden, og satsingen er videreført også i HØP 2021-24. Det vurderes at kommunen vil ha behov for nærmere 50 enheter for å ha en tilfredsstillende boligportefølje for å nå denne målgruppen.

Blant de eksisterende småhusene i Sandnes er det en variasjon i plassering, både i antall samlokaliserte og kvaliteter ved omgivelsene. En del er plassert nær personalbaser, noen ligger sentralt og andre mer landlig. Hensikten med spredningen er å unngå utfordringer ved opphoping for beboerne, samt begrense belastningen for nærmiljøet. Variasjonen i plassering gir også en fleksibilitet for å ivareta mål om rett person i rett bolig. Tabell 1 viser lokalisering av småhus som er bygget til nå.

Tabell 1 Småhus i Sandnes bygget i perioden 2010-2021

Sted	Antall	Tatt i bruk	Lokalisering
Sandnesveien 299	3	2010 - 2011	Ligger landlig til, nær personalbase. Etablert med dispensasjon for etablering i LNF-område.
Buggeland	2	2011/ 2020	Ble først etablert med midlertidig dispensasjon inntil detaljreguleringsplan for området var godkjent. Boligene ble flyttet i 2020 til ny plassering iht. godkjent reguleringsplan.
Postveien	2	2012	Ligger sentrumsnært, nær personalbase. Etablert med dispensasjon for overskridelse av byggelinje.
Sentrum	1	2012	Ligger sentrumsnært, i framtidig grønnstruktur. Etablert med midlertidig dispensasjon inntil realisering av sentrumsplanområde.
Bjellandsletta	5	2013	Ligger landlig til. Etablert med dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen.
Brattebø	4	2019	Ligger i utkanten av etablert boligområde. Etablert ved detaljregulering.
Dybingen	2	2019	Ligger skjermet, i utkanten av etablert boligområde, i landlige omgivelser.

## 2.2 Tildeling og oppfølging

Småhus tildeles av kommunens tverrfaglige tildelingsteam ut fra søkerliste. Overordnet mål for tildelingsteamet er rett person i rett bolig. Vurdering av risiko ved beboers atferd og omgivelsene inngår i tildelingsteamets vurderinger. Tverrfaglig tildelingsteam koordineres av Boligtjenesten.

For å ivareta gode bomiljø, tar tildelingsteamet store hensyn til beboersammensetning ved etablering av flere småhus på samme tomt. Sammensetningen av beboere er avgjørende for beboernes trivsel, det sosiale liv og omfanget av konflikter beboerne imellom.

Beboerne har timebasert oppfølging fra Mestringsenheten. Denne oppfølgingen kan være utdeling av medisiner, husarbeid, følge til lege, matlaging, samtaler, aktiviteter etc. Natt-team er også tilgjengelig. Tjenestene blir individuelt tilpasset etter behov. Mestringsenheten og Boligtjenesten samarbeider tett med beboerne gjennom oppfølgingskontrakter både på husleieforhold og oppfølging/behandling for å mestre det å bo.

## 2.3 Resultater – Flere etablert i varige botilbud

### *Beboerne*

Småhus har bidratt til at flere bostedsløse i Sandnes har slått seg til ro i et varig botilbud. De fleste beboerne er svært fornøyde med småhuset de har fått. Flere beboere uttrykker et stort eierforhold til boligen og tilhørighet til nærmiljøet. Småhus etterspørres av de i målgruppen som ikke har et varig botilbud. Oppfølgingskontraktene fungerer godt og brukes aktivt. Beboerne klarer å beholde boligen, noe de ikke har mestret tidligere. Enkelte har flyttet pga. endrede tjenestebehov. Småhus har bidratt til økt livskvalitet og bedre helse. Botilbudet har også gitt kommunen en bedre posisjon for å gi den hjelpen målgruppen har behov for.

### Nærmiljø

Kommunen har mottatt svært få klager fra nærmiljøene etter at småhusene er tatt i bruk. Naboer har telefonnummer til ansvarlige for oppfølging i Sandnes kommune, og det tas tak i eventuelle utfordringer fortløpende med beboer og involverte aktører. Målgruppen kan ha en livsstil og fremtoning som medfører noen utfordringer for omgivelsene. Det er størst grad av bekymring knyttet til etablering av nye småhus. Oppfølgingstjenestene mottar eksempelvis bekymringsmeldinger om nasking, sprøyter, brannvern og avfallshåndtering. Erfaringer viser at antall bekymringsmeldinger reduseres når brukeren blir bosatt i småhus.

### Vedlikehold

Sandnes Eiendom melder at vedlikeholdskostnader er minimale på grunn av robustheten på boligene, som har vist seg å holde mål. Også Boligtjenesten og Mestringsenheten er fornøyde med robustheten og at boligene tåler mye. Tett oppfølging av Miljøvaktmestertjenesten er med å redusere skader og sikre at boligene og uteområder holdes ryddige.

Figur 2: Eksisterende småhus på Dybingen



## 2.4 Behov

Det er utfordrende å tallfeste framtidige behov for småhus. Endring i antall rusavhengige følger ikke nødvendigvis den øvrige befolkningsutviklingen. Årsaksforhold som virker inn på omfanget av rusmisbruk i samfunnet er svært komplekse. Kommunen forventes å ta stadig større del av tjenesteoppgaver og behandlingsansvar innen rus og psykisk helse, og det er en oppgaveglidning fra spesialisthelsetjenesten til kommunen. Dette medfører behov for økt kompetanse i kommunen, økt bredde i tjenesteinnretningen og tilgang til boliger som passer for den enkelte.

Sandnes kommunen overvåker utviklingen i behovet gjennom en kombinasjon av langsiktige trendanalyser og konkret kartlegging av søkere til kommunal bolig som har behov for særlig tilrettelegging. De langsiktige analysene får vi gjennom særreporter fra NIBR's kartlegging av omfang og kjennetegn ved bostedsløse, som gjennomføres nasjonalt hvert 4.år. Kartlegging av

personer med særlig behov for tilrettelegging gjøres fortløpende. Alle som vurderes å ha tilstrekkelig mestringsnivå, bosettes i mindre tilrettelagte botilbud enn småhus.

Det vurderes at kommunen i første omgang bør opp på en samlet portefølje på rundt 50 småhus for å møte behovet i målgruppen. Det er under planlegging 12 nye enheter, som ventes å komme til realisering i løpet av 2021-2022.

### 3. Veileder for etablering av småhus

Etablering av småhus/robuste boliger involverer mange av kommunens avdelinger, og krever god koordinering og samarbeid for å lykkes. Veilederen er etablert for å gjøre planleggings- og byggeprosessen så smidig som mulig, gjennom entydig plassering av ansvar, klare rammer for utforming av bolig og standardisering av saksbehandlingsprosesser.

Plan og bygningslovens bestemmelser forholder seg til bygninger, og tar ikke hensyn til egenskaper ved livssituasjonen til personene som til enhver tid bor i bygningene. Siden småhus er kommunalt eide utleieboliger særlig tilpasset og rettet mot en svært spesifikk målgruppe, vil det likevel være rett å dispensere fra enkelte lov- og forskriftskrav for denne typen bygg. Eksempelvis vil småhus ikke bli leid ut til personer med omsorg for barn, personer som er i stand til å eie egen bil eller personer som er avhengig av rullestol. Veilederen gir derfor anbefaling til standard fravik fra enkelte krav innenfor plan -og byggesakslovgivningen.

Samtidig gir veilederen klare føringer til andre egenskaper ved huset og husets lokalisering, som er viktig for å skape gode boforhold og mulighet for mestring av boforhold for brukergruppen.

#### 3.1 Boligens plassering

Småhus er boliger ment for permanent bosetting. De bør derfor som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse i kommunen. Det er mange faktorer som må vektlegges ved valg av tomt til småhus. God kollektivtilgjengelighet, god geografisk spredning, et minimum av avstand mellom de enkelte prosjektene og mulighet for naturlig skjerming mellom småhus og øvrig bebyggelse står sentralt. Dette må så veies opp mot den enkelte tomtens reguleringsstatus, tomtepris og opparbeidelseskostnader.

Plan- og bygningsloven (PBL) gir et rammeverk for kommunal planlegging og styring, og gjør det mulig for kommunen å framheve og forankre lokale behov og prioriteringer i et overordna system. I tillegg omfatter PBL en rekke bestemmelser og retningslinjer som har betydning for tomter som kan brukes til småhus. Avhengig av status og formål for det konkrete området, vil det stilles forskjellige krav til hvordan kommunen må gå fram for å etablere småhus i området. Under beskrives mulige framgangsmåter for framskaffelse av egnede byggeklare tomter til småhus.

##### *Tomt i eksisterende bebyggelse*

For å oppfylle kriteriene for bolig og sentral plassering (eks nærhet til god kollektivdekning), vil boligtomter i etablerte områder være særlig egnet. Kommunen kan kjøpe tomter/eiendommer i markedet, eller omdisponere kommunal eiendom. I begge tilfeller vil etablering av småhus innebære noen endringer fra gjeldende bruk av tomten, med tilhørende dispensasjons-/byggesaksprosess.

##### *Tomt utenfor eksisterende bebyggelse*



De samfunnsnyttige aspektene ved etablering av småhus er så vidt høye at det også vil være aktuelt å vurdere tomter som ligger utenfor områder regulert til bolig. Slike tomter vil kreve en mer omfattende søknadsprosess for å godkjennes. Det må vurderes fra sak til sak om det er anledning til å søke fravik fra gjeldende reguleringsformål gjennom dispensasjon, eller om det vil være behov for reguleringsendring eller detaljregulering av eiendommen.

#### *Tomt i framtidig utbyggingsområde*

Ved å inkludere småhus i planlegging av et utbyggingsområde er det mulig å legge godt til rette for beboere og nærmiljø. Dette gjelder både med tanke på fysiske tilpasninger og krav til infrastruktur, men også forutsigbarheten som en reguleringsplanprosess medfører. Oppstartsmøter til reguleringsplaner er en viktig arena for å avklare slike kommunale behov med private utbyggere. Plassering av småhus vil måtte baseres på frivillig avtale med utbygger i utbyggingsavtalen. Gjennom Sandnes tomteselskap KF har Sandnes kommune gode forutsetninger for etablering av småhus på denne måten.

#### *Tomt avsatt gjennom kommuneplanens arealdel*

Det er i gjeldende kommuneplan for Sandnes 2019-2035 avsatt flere områder til robuste boliger.

Områdene som er avsatt i kommuneplan gir en langsiktig arealreserve for etablering av robuste boliger for personer med rusproblematikk. Avsatte områder ekskluderer ikke muligheten for å etablere denne boligtypen innenfor områder som ikke er avsatt til dette formålet i kommuneplan.

I tabell 1 beskrives de kvaliteter som bør oppfylles ved valg av plassering, samt den sosialfaglige vurderingen som ligger til grunn.

Tabell 2 Kvaliteter og hensyn ved plassering av småhus

Kvaliteter	Kommentar
<b>Hensyn ved valg av tomt, plan- og byggesaksbehandling</b>	
Boligformål i plan- og bygningsloven	Da boligtypen først og fremst er en bolig, ikke en institusjon eller arbeidsplass, ligger småhus primært innenfor planformålet bolig. Plassering bør være i utkant av boligbebyggelse, men kan også ligge i tilknytning til/utkant av bebyggelse for eksempel i LNF (landbruk, natur, friluft), næringsområder eller områder til offentlig/privat tjenesteyting.
Permanent plassering	Boligene er ment for varig opphold, og bør derfor ikke etableres på midlertidig plassering, eller med midlertidig godkjenning. For å oppnå investeringstilskudd fra Husbanken kreves permanent plassering.
Tetthetsgrad	Reguleringsbestemmelser i sentrale områder stiller høyere krav til tetthet enn det man kan oppnå ved etablering av småhus. Siden småhus er et avgrenset og målrettet virkemiddel for å møte en svært sårbar gruppe på boligmarkedet, vil det være rett å fravike tetthetskrav for etablering av småhus.
Nærhet til kollektivtilbud	Beboerne disponerer ikke egen bil, og er avhengig av tilgang til god kollektivdekning for forflytning.
Adkomst og parkering	Beboere disponerer ikke egen bil. Parkeringsnorm kan derfor fravikes. Småhus bør ha egne adkomst, slik at beboere ikke trenger gå unødig langt gjennom tilliggende boligfelt. Dette kan løses med etablering av enkel gangsti. Det må legges til rette for enkel adkomst for miljøvaktmester, renovasjon og utrykningskjøretøy
Krav til uteområder	Hver boenhet bør ha skjermet og privat uteoppholdsareal, men kommuneplanens retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering, kan fravikes Krav til universell utforming av uteområdet kan fravikes, da personer med fysisk funksjonsnedsettelse ikke bosettes i småhus. Det vil ikke være små barn bosatt i småhus, så krav til lekeplass er ikke relevant.
<b>Øvrige hensyn vedr plassering</b>	
Variasjon i plassering - sentrumsnært og periferi	Målgruppen for småhus har ulike behov og preferanser for hvor de ønsker å bo. Noen ønsker å bo sentrumsnært pga. de funksjoner som finnes her. Andre har behov for å bo i mer landlige og rolige omgivelser. Opplevelse av trivsel er en nøkkelfaktor for at de som bor skal mestre boforholdet. Det er viktig at Sandnes kommune kan tilby lokaliseringer med ulike kvaliteter slik at forutsetningene for å mestre boforholdet er så gode som mulig.
Antall samlokaliserte	For å unngå belastning både for beboere og omkringliggende nabolag, bør det ikke samlokaliseres for mange småhus på samme tomt. Inntil fire enheter per tomt anbefales.

### 3.2 Boligens utforming

Sandnes Eiendom har utviklet en standard planløsning for småhus. Det betyr at fotavtrykket alltid er det samme, at rommene i boligene har en standard utforming og har samme innbyrdes plassering. Byggene skal stå i nabolag med andre bygg og må tilpasses disse. Bokvalitet for beboer og estetiske kvaliteter for omgivelsene skal ivaretas i det enkelte prosjekt, innenfor nøkterne økonomiske rammer. Takform og takhøyde, plassering av og størrelse på vinduer, fundamenter og forstøtningsmurer kan variere fra prosjekt til prosjekt, avhengig av egenskaper ved tomt og omkringliggende nabolag.

På noen tomter passer det best at boligene står hver for seg som eneboliger, mens på andre tomter er det bedre å sette dem sammen til tomannsboliger eller rekkehus. Å bygge i skrått terreng er annerledes enn å bygge på flatmark. Det betyr at småhusprosjektene får ulike ytre uttrykk selv om fotavtrykket og planløsningen er den samme.

I tabell 3 beskrives de kriterier som bør oppfylles ved utforming av småhus, samt den sosialfaglige vurderingen som ligger til grunn. Tabellen skiller mellom byggesakkyndige hensyn jf plan og bygningsloven i en byggesaksprosess, og øvrige sosialfaglige hensyn som bør søkes ivaretatt ved etablering av småhus.

Tabell 3 Kvaliteter ved utforming av småhus og uteareal

Kvaliteter	Kommentar
<b>Hensyn ved utforming av bygg, plan- og byggesaksbehandling</b>	
God arkitektonisk kvalitet	Boligene bør tilpasses omgivelsene, slik at de opprettholder kvaliteter i området, framstår som integrert med øvrig bebyggelse og oppleves som attraktive for beboerne.
30-45 kvm	Målgruppen har behov for oversikt i boligen. Begrenset areal hindrer bekjente å flytte inn, noe som ofte også er uønsket fra beboer. Det demper også tendens til storsamling av ting (brannvern).
Innvendig bod	Innvendig bod er ikke hensiktsmessig av sikkerhetshensyn til personale, forebygge oppsamling, bruk som gjesterom (brannvern). Utvendig bod er ok.
Universell utforming	Personer som er avhengig av rullestol bosettes normalt ikke i småhus. Beboers behov for kompakt bolig vurderes større enn behov for universell utforming. Husbanken har ikke strengere krav til tilgjengelighet ved kommunale utleieboliger enn øvrig boligmasse.
Oversiktlig og kompakt uteareal	Uteareal blir fort uoversiktlig og u håndterlig for beboer, da det ofte brukes til samling av ting. Privat og skjermet uteareal med plass til sittegruppe er ønskelig. Småhus har ikke behov for lekeplass og felles uteoppholdsareal. Aktuell beplantning skal være lite vedlikeholdskrevende.

Parkering	Beboer disponerer ikke egen bil. Parkeringsnorm kan derfor fravikes. En parkeringsplass per prosjekt vurderes tilstrekkelig for å ivareta besøkende.
Brannsikker avfallshåndtering	Avfallsløsningen for småhusene må ta hensyn til at målgruppen ikke vil klare å ivareta kildesortering. Målgruppen vil også kunne ha mer brannfarlig materiale i avfall enn normale husholdninger. Hvert enkelt småhus må ha egen, brannsikker avfallsbeholder.
<b>Øvrige hensyn ved utforming av småhus</b>	
Oversiktlig inngangsparti og eget inngangsparti	Av sikkerhetshensyn har både beboerne og personale behov for god oversikt over inngangsparti, uten at det medfører innsyn i boligen. Ved samlokalisering av småhus skal det ikke være felles, men individuelle inngangsparti/oppgang.
Romløsning	Småhus skal ha følgende standard romløsning: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soverom</li> <li>- Bad</li> <li>- Åpen stue og kjøkkenløsning</li> <li>- To innganger (for eksempel inngangsdør og terrassedør) av sikkerhetshensyn for personale</li> </ul> Virkemidler som økt takhøyde og større vindusflater kan benyttes for å gi økt bokvalitet
Materialer som er robuste (vandalsikre) og lette å vedlikeholde	Innredningen i småhus må tåle røff behandling, og ha overflater som er slitesterke og enkle å rengjøre. Byggkomponenter må være enkle å erstatte.
Brannsikkerhet	Småhus er klassifisert som risikoklasse 6, da målgruppen er svært utsatt ved boligbrann. Dette innebærer strenge krav til det byggetekniske og alle småhus bør ha sprinkleranlegg med direkte varsling til brannvesenet.
Egen adkomst til teknisk rom med utvendig inngang	Driftsoperatør/miljøvaktmesters skal ha fri adgang til teknisk rom (hovedvannkran, vedlikehold sprinkleranlegg osv.) fra utsiden av bygget.

### 3.3 Byggeprosjektet

#### **Tomt og opparbeidelse**

Tomtekostnadene kan utgjøre opp mot 50 prosent av de samlede kostnadene for småhus. Det er derfor viktig å ha fokus på de samlede kostnadene for erverv og opparbeidning av tomt i forkant av tomteanskaffelse.

Materialer brukt til opparbeidelse av tomt skal ha nøktern standard, men være tilpasset omkringliggende omgivelser. Det skal legges vekt på at uteområde skal være enkelt å vedlikeholde, samtidig som det gir tilstrekkelig skjerming mellom småhus og omkringliggende bebyggelse.

#### **Utlysningsform**

Utlysning av byggeprosjektene skal baseres på funksjonsbeskrivelser. Dette innebærer at det ikke skal benyttes kravspesifikasjoner som låser tilbyder til spesielle løsninger eller systemer. Funksjonsbeskrivelsen skal bygges på erfaringer med byggene fra brukere, bolig tjenesten og eiendomsforvaltningen.

### 3.4 Informasjon til nærmiljø

Erfaring viser at det er stor bekymring i omkringliggende nabolag i forbindelse med lokalisering av nye småhus. Det er derfor viktig å gi informasjon til berørte naboer så tidlig som mulig i prosessen, for å unngå at konflikter eskalerer.

For hvert prosjekt skal det avholdes åpne informasjonsmøter for det berørte nabolaget, med følgende innhold:

- Generell informasjon om det boligsosiale arbeidet i kommunen
- Presentasjon av det aktuelle byggeprosjektet
- Informasjon om hvem som er målgruppe for å bo i småhus, og hvordan kommunen jobber i tildelingsprosessen
- Informasjon om kommunens oppfølgingsapparat knyttet til beboere

Det er viktig å trykke naboer om at ingen beboere med særlig hjelpebehov overlates til seg selv og til nabolaget uten oppfølging. Tjenesteapparatet i Sandnes kommune skal være tilgjengelig for naboer og andre som har behov for informasjon og ta tak i de problemer som måtte oppstå. Samtidig må kommunen ivareta beboernes personvern og deres rett til privatliv.

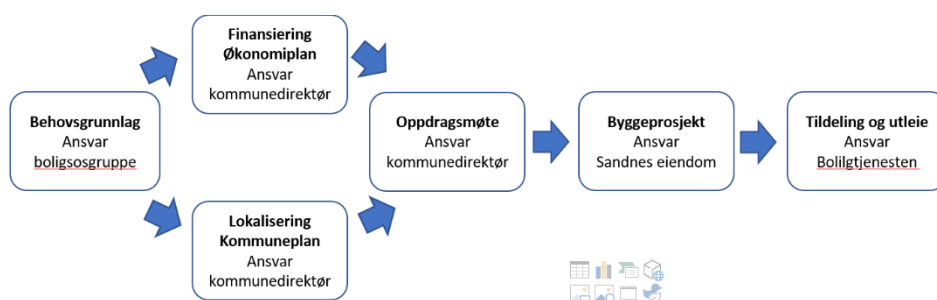
Tidspunkt for informasjonsmøte må vurderes fra prosjekt til prosjekt. Om prosjektet krever egen reguleringsplan, må det vurderes om informasjonsmøte bør komme samtidig med varsling av planoppstart. I tilfeller hvor det kun er krav til byggesøknad, må det vurderes informasjonsmøte samtidig med nabovarsel.

Sandnes eiendom har som leder av byggeprosjektet, ansvar for å kalle inn til informasjonsmøte. Tidspunkt avklares i samarbeid med boligsosial handlingsplan-gruppen som også har ansvaret for å koordinere informasjonsmøte. Sandnes eiendom er ansvarlig for å presentere det aktuelle byggeprosjektet i møtet. Boligkontoret og Mestringsenheten har ansvar for å informere om målgruppe, tildelingsprosess og kommunens oppfølgings tjenester. Koordinator for kommunens boligsosiale arbeid har ansvar for å gi generell informasjon om det boligsosiale arbeidet i kommunen.

### 3.5 Roller og ansvarsfordeling

Figur 3 gir en overordnet beskrivelse av beslutningsprosess i Sandnes kommune for framskaffelse av nye boliger til boligsosiale formål, inkludert småhus.

Figur 3 Beslutningsprosess for framskaffelse av nye kommunale boliger



#### Behovsgrunnlag:

Inngår i Boligsosial handlingsplan og oppdateres årlig i forkant av arbeid med kommunedirektørens forslag til økonomiplan. Inneholder behov for antall nye boliger, krav til kvaliteter ved boligens utforming og plassering, ev. muligheter for samlokalisering og eventuelt behov for personalbase.

#### Økonomiplanprosess:

Basert på innmeldt behovsgrunnlag foreslår Sandnes eiendom løsninger og kostnadsoverslag. Kommunedirektørens ledergruppe utarbeider forslag til økonomiplan. Av den framgår en foreløpig bestilling av boliger, inkludert investeringsramme.

Kommunestyret behandler kommunedirektørens forslag til økonomiplan, og voterer inn eventuelle endringer. Kommunestyrets vedtak av økonomiplanen er deres formelle bestilling til administrasjonen.

#### *Kommuneplanprosess*

Behovsgrunnlaget kan også gi innspill til kommuneplanens arealdel, for langsiktig avsetning av areal til etablering av småhus. Kommunedirektøren er ansvarlig for prosessen. Sandnes tomteselskap KF og Sandnes eiendom bistår med innspill til aktuelle tomter. Boligsosial handlingsplan-gruppen skal vurdere tomtenes egnethet som en del av prosessen. Kostnader for erverv og opparbeidelse av tomt skal være en del av den samlede vurderingen.

#### Oppdragsmøte:

Når årsbudsjett er endelig avklart, overleverer kommunedirektøren en formell bestilling av prosjekter for 4 års perioden i oppdragsmøter med Sandnes eiendom.

#### Byggeprosjekt:

Sandnes eiendom er ansvarlige for framskaffelse av boliger slik det framgår av vedtatt økonomiplan og oppdragsmøtet med kommunedirektøren. Dette gjøres i tett samarbeid med Boligsosial handlingsplan-gruppen. Endelig valg av tomt og konsept skal avklares her før byggeprosessen starter.

#### Tildeling og utleie:

Når overtakelsesdato er fastsatt, koordinerer Boligtjenesten prosessen med tildeling av boligen. Boligtjenesten er også ansvarlig for husleiekontrakt og oppfølging av leieforholdet med beboeren.

## Vedlegg

### Vedlegg 1 - Oversikt av eksisterende botilbud i Sandnes innen rus/psykiatri

Eksisterende botilbud	Målgruppe
Ordinære kommunale gjennomgangsboliger	Vanskeligstilte på boligmarkedet, inkludert personer med lettere og moderat oppfølgingsbehov fra Mestringsenheten.
Rehabiliteringsboliger	Ordinære kommunale gjennomgangsboliger øremerket for person som har fullført tverrfaglig spesialisert behandling (TSB). Oppfølging etter behov fra Mestringsenheten.
Housing First boliger - ordinære boliger i ordinære boområder	Deltakere i prosjektet Housing first. Tett oppfølging fra Mestringsenheten.
Omsorgsboliger rus og psykiatri	Person med psykisk lidelse og / eller rusmisbruk. Tett oppfølging fra Mestringsenheten.
Kommunens akutt-tilbud via NAV	Akutt bostedsløse, personer med rusmisbruk. Personalbase med heldøgnsbemanning av Mestringsenheten.
Privat hospits	Person med rusmisbruk. Opphold tildeles via NAV.
Småhus	Personer med rusproblematikk. Ofte bostedsløs i lengre perioder. Tett oppfølging fra Mestringsenheten.
Institusjonspregede boliger	Personer med ROP-lidelser som krever tett, døgkontinuerlig oppfølging.

### Vedlegg 2 – Plantegning eksisterende småhus

Figur 5: Plantegning for eksisterende småhus (utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag fra Sandnes eiendom)

