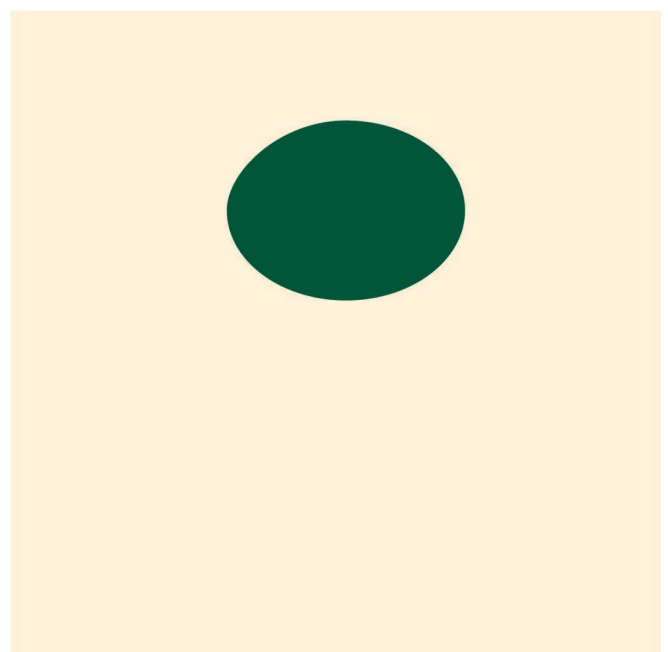


Fagnotat BOAS og boligsosial

25. september 2025

Kommuneplan 2027, fagnotat
Samfunnsutvikling



Innhold

1.	Innledning	3
2.	Del 1: Behov for areal til BOAS i kommuneplanen	3
3.	Behov for bo- og aktivitetssentre i Sandnes	3
4.	Lokaliseringsstrategi	4
5.	Utbygging av eksisterende områder.....	5
6.	Nye anlegg.....	6
7.	Senior+	8
8.	Del 2: Boligsosial	10
9.	Bakgrunn: Boligsosial handlingsplan 2024-2034	10
10.	Behovet for arealer til boligsosiale formål i kommuneplanen	10
10.1.	Hospits/kommunalt midlertidig botilbud.....	10
10.2.	Småhus/ Robuste boliger	10
10.3.	Arealer for robuste boliger, endringer	14
11.	Omsorgsboliger tilknyttet personalbase	14
12.	Oppsummering	15

1. Innledning

Dette fagnotatet er et internt arbeidsdokument til kommuneplanen og tar for seg arealbehovet for BOAS og boligsosiale formål. Arbeidet er et resultat av arbeidet med faggruppe som har bestått av

Oddbjørn Fosså, Samfunnsutvikling (leder)
Elisabeth Øverland, Helse- og Velferd
Rita Karin Sele, Helse og velferd
Magnar Eidsvåg, Sandnes Eiendom
Marianne Nyhus, Sandnes Eiendom
Katja Hvidsten, Byplan
Stian Rugtvedt, Samfunnsutvikling
Gorm Kjernli, Samfunnsutvikling (prosjektleder kommuneplan)

Notatet er en oppsummering av gruppas arbeid med areal for arealbehovet i KP2027, og er en faglig anbefaling for til prosjektgruppa for kommuneplanen v/ prosjektleder. Faggruppa har hatt 5 møter høsten 24 og våren 25.

Fagnotatet er delt i to deler: Del 1 handler om behov for areal til BOAS i kommuneplanen, og del 2 om areal til boligsosiale formål.

2. Del 1: Behov for areal til BOAS i kommuneplanen

3. Behov for bo- og aktivitetssentre i Sandnes

Ved ferdigstilling av Sørbo BOAS i 2026, vil Sandnes kommune ha totalt 553 institusjonsplasser fordelt på 10 bo- og aktivitetssentre. Til tross for at nesten en tredjedel av beboerne på sykehjem per i dag er under 80 år, beregnes målgruppen som andel av befolkningen som er 80 år og eldre. Dette er en forenkling for å kunne anslå behovet for plasser i bo- og aktivitetssenter.

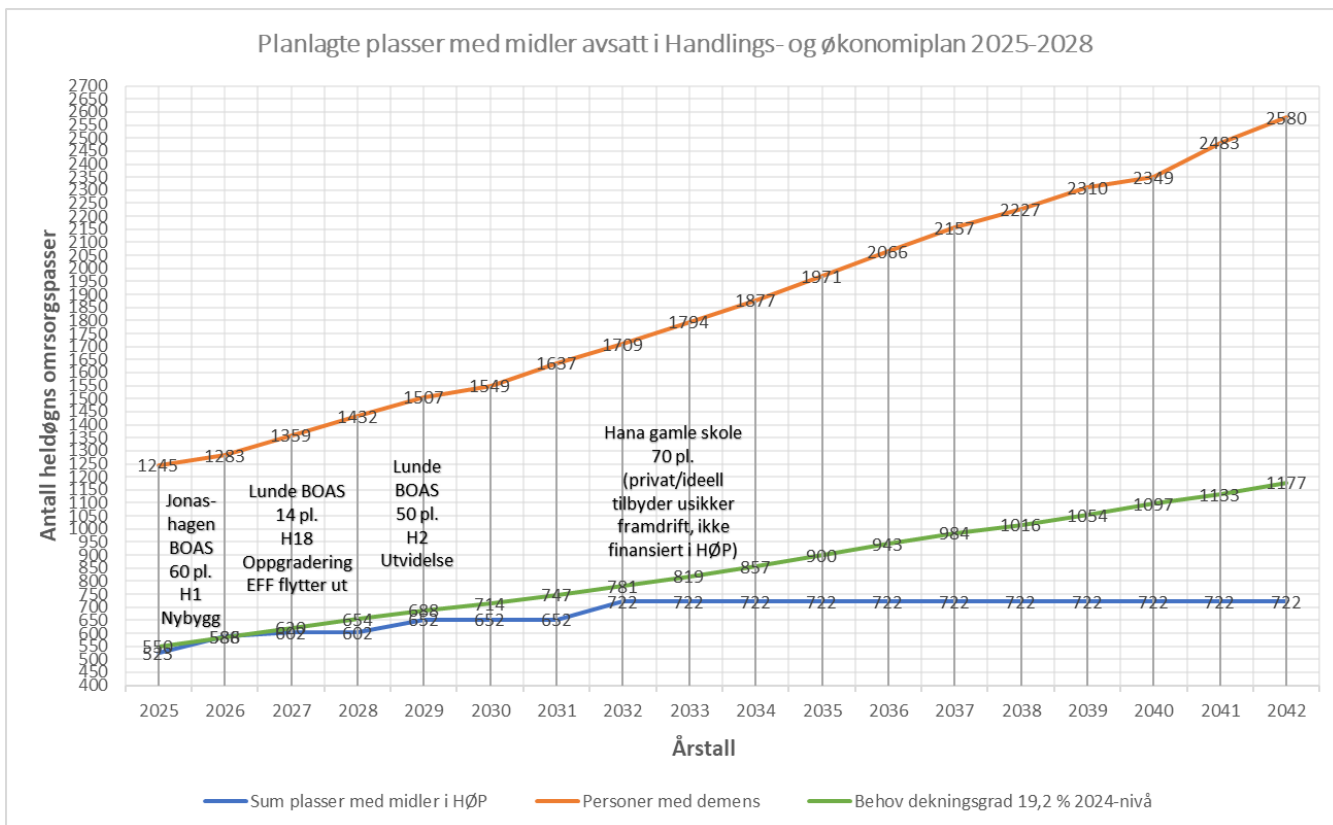
	2022	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2039
Plasser per 1.1.2025	523	523	523	523	523	523	523	523	523	523	523	523
Lunde 2, 14 plasser				14	14	14	14	14	14	14	14	14
Sørbo, 65 plasser			30	45	65	65	65	65	65	65	65	65
Hana "skole", 70 plasser								20	45	70	70	70
Lunde, 50 nye plasser						35	50	50	50	50	50	50
Sum per 31.12	523	523	553	582	602	637	652	672	697	722	722	722
Dekningsgrad i prosent	20,3 %	17,1 %	17,0 %	17,0 %	16,7 %	17,0 %	16,6 %	16,4 %	16,2 %	16,1 %	15,3 %	12,7 %

Vi står foran en kraftig økning i antall eldre med behov for heldøgnsbemannede omsorgsplasser. Det er avsatt midler i Handlings- og økonomiplanen^[1] for nye bo- og aktivitetssenter, men prognosene viser at det

fortsatt vil mangle ca. 110 – 185 plasser i 2032 dersom vi skal opprettholde omsorgsnivå fra 2025 hvor ca. 1/3 av de som har demens^[2], får en heldøgns plass.

[1] Midler er kun vedtatt avsatt for de første fire år. De påfølgende årene er en foreløpig prognose.

[2] 2025-tall: Kilde: [Demens - FHI](#)



Behovet for institusjonsplasser påvirkes av mange ulike faktorer. Det vil ikke være bærekraftig å øke antall sykehjemsplasser i takt med økningen i antall eldre for å opprettholde en fast dekningsgrad. Sykehjemsplasser må i hovedsak prioriteres til personer med alvorlig demenssykdom eller annen alvorlig sykdom.

4. Lokaliseringsstrategi

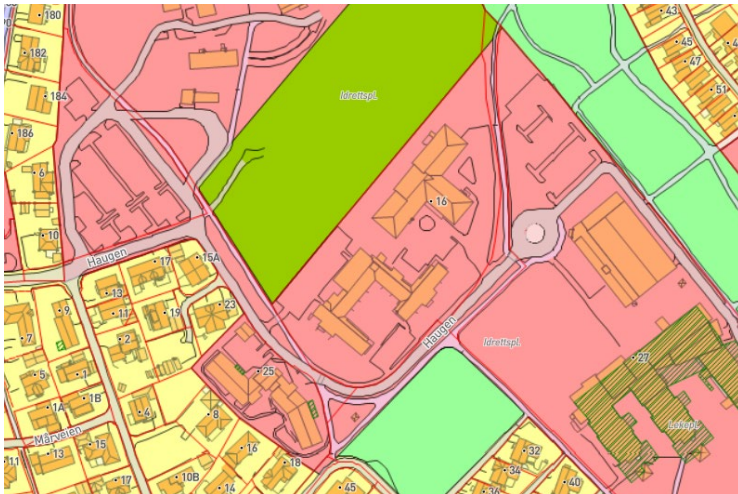
Mens skoler og barnehager i større grad må legges til bestemte områder i byen, er bo- og aktivitetssentrene mindre stedbundne. Plasseringen er viktig, men det er ikke nødvendig å ha dekning på bydelsnivå og det er dermed ikke gjort behovsvurderinger på dette nivået. Ideelt sett bør man ta hensyn til følgende momenter når lokalisering av et nytt bo- og aktivitetssenter skal vurderes:

- Nærhet det lokale livet med samfunns- og servicefunksjoner
- Nærhet til høyverdige kollektivakser (både med tanke på rekruttering og for ansatte og pårørende)
- Gode uteområder – sansehage – turstier
- Geografisk spredning

Basert på kriteriene bør nye bo- og aktivitetssentre lokaliseres i sentrumsnære strøk. Sandnes Eiendom utarbeidet i 2023 en konseptvalgutredning for [Lokalisering av framtidige Bo- og aktivitetssenter](#), og en viser til denne for nærmere beskrivelse og informasjon om hvilke forhold som bør vektlegges for lokalisering.

5. Utbygging av eksisterende områder

Lunde



Kartskisse. Lunde bo- og aktivitetssenter. Ganddal

Det er gjennomført en reguleringsplan for hele det offentlige området inklusiv Lunde bo- og aktivitetssenter. Lunde bo- og aktivitetssenter er planlagt utvidet med omtrent 50 sykehjemsplasser. I tillegg skal 14 leiligheter i eksisterende sykehjem bygges om til et botilbud for eldre.

Sørbø



Kartskisse Sørbø BOAS

Sørbø bo- og aktivitetssenter er under bygging med tilførsel av 65 nye sykehjemsplasser.

Bygget er kompakt og det legges opp til maksimal utnyttelse av tomten. Et kompakt bo- og aktivitetssenter som er arealeffektivt og med korte avstander kan gi bemanningsgevinster, spesielt ved nattevakter og en kan lettere benytte kompetanse på tvers av avdelinger. Sørbø bo- og aktivitetssenter ferdigstilles i 2026.

Det er god kollektivdekning og tomten ligger i et ordinært boområde med matvarebutikk i umiddelbar nærhet.

6. Nye anlegg

Norestraen

Områderegulering for Norestraen Sør er vedtatt i 15.03.2021 og det er avsatt areal i nord som gir mulighet for etablering av bo- og aktivitetssenter (Område C, kombinert formål). Området skal transformeres til bolig og noe næring. Det planlegges promenade langs sjøen og det er park og rekreasjonsområder.

I kommuneplanen er det regulerte området avsatt til kombinert formål uten noen spesifikk bestemmelse som gir nærmere føringer. Det er derfor reguleringsplanen som nå styrer arealbruken i detalj og gir rom for å etablere et Boas.

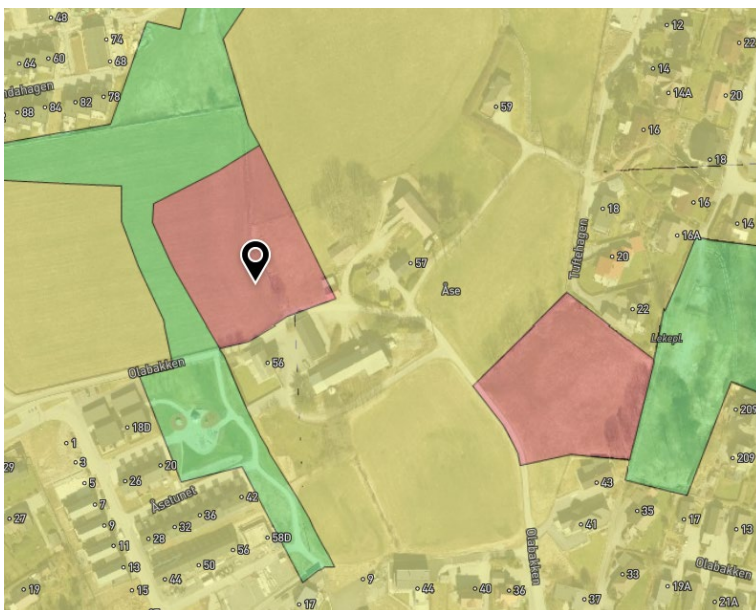
Arealet på Norestraen er et ønsket og aktuelt alternativ for nytt BOAS. Selv om det er flere forhold (blant annet grunnforhold og kostnader) som kan utfordre dette, er det få alternativer for et bo- og aktivitetssenter i sentrumsnære områder. For tjenesteområdet er det viktig at det arbeides videre med nytt anlegg på Norestraen.



Kartskisse: Norestraen

Åse Gård

På Åse gård er det ennå en del uregulerte arealer både til bolig og til offentlig/privat tjenesteyting. For at de offentlige arealene skal utnyttes på en hensiktsmessig måte til BOAS og evt andre formål vil det være en stor fordel at de slås sammen til en flate. Til sammen utgjør de to arealene i underkant av 13 dekar, området mot vest er 6,7 dekar, og området øst er 6,2 dekar. Det er det lettere å få til en sammenslåing nå, før detaljplanlegging for området har startet.



Kartskisse Aase gård, offentlige områder i KP

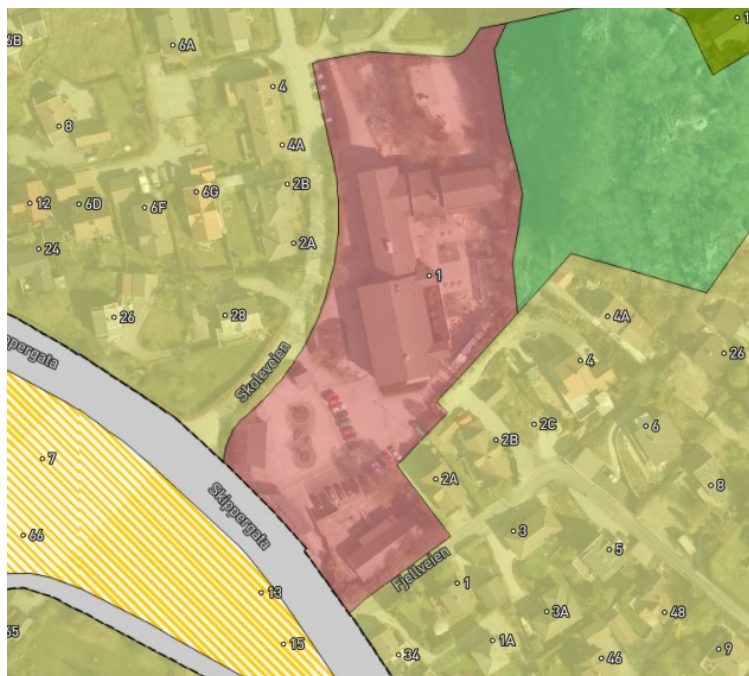
Sandnes kommune er i dialog med boligutbygger i dette område for å se på muligheter for å endre plassering av de offentlige arealene. Siden dette er en pågående prosess vises ikke alternativer her, men det gis med dette signaler om at endringer kan komme på Aase gård.

Hana

I utgangspunktet ble det vedtatt at bo- og aktivitetssenter på Hana gamle skole skulle realiseres før utvidelse av Lunde. Bo- og aktivitetssenter på Hana gamle skole ble i politisk behandling av handlings- og

økonomiplan for 2024-2027 tatt ut av planen og erstattet med et OPS (offentlig privat samarbeid). Kommunedirektøren ser at dette vil ta lengre tid å realisere enn om kommunen bygde i egen regi, og ser det nødvendig å fremskynde utvidelse av Lunde i påvente av videre utvikling av prosjekt på Hana gamle skole. Hana er en svært aktuell tomt med tanke på et fremtidig BOAS.

En viser også til konseptvalgutredningen fra Sandnes Eiendom "[Lokalisering av framtidige Bo- og aktivitetssenter](#)" som ble behandlet i kommunestyret i sak 58/23.



Kartskisse Hana gamle skole

Riska. Bruk av gamle skolelokaler.

Når det nå bygges ny Riska skole vil det bli ledige lokaler i bydelen. Riska skole, Kyrkjevollen skole og Maudland skole. Det er eget prosjekt som kartlegger mulighetene ved disse skolene. Nytt Boas i bydelen vil også være en del denne vurderingen. Sandnes Eiendom har pekt på Maudland skole som nytt Boas, hvis en ikke klarer å effektivisere areal og bygg på dagens Boas.

7. Senior+

Senior+ er samlokaliserte omsorgsboliger med tilknyttede fellesarealer og et bemannet servicetilbud. Servicetilbudet kan inneholde kafé, aktiviteter og lignende. Senior + skal tilby et mer aktivt og sosialt liv som kan styrke både fysisk og psykisk helse, og skal bidra til at flere kan bo i eget hjem. Senior+ kan bygges i kommunal regi eller som kjøp i markedet. Det er i kalkylen lagt opp til 50 Senior+ leiligheter på om lag 60 kvadratmeter med tilhørende fellesarealer på omtrentlig 300 kvadratmeter bruksareal. Det må avsettes areal til flere Senior+ boliger. Senior + bør ligge i tilknytning til kollektivaksen.

I kommuneplanen er formålet boligbebyggelse samlebetegnelsen for alle typer boliger, også for Senior+ boliger. Så det er naturlig at Senior+ etableres i nye boligområder etter hvert som de blir detaljregulert. Det kan også legges spesielt til rette for Senior+ boliger i kommuneplanen ved med egne bestemmelser. I utgangspunktet skulle det ikke være nødvendig med egne bestemmelser, men for å komme i gang kan det være en starthjelp.

Kommunen er i dialog med flere aktører som ønsker å bygge Senior+ boliger. Det viser seg at det er relativt stor interesse blant boligfirmaer for å bygge slike boliger. Dette gjøres innenfor godkjente boligområder i dag og krever ikke ytterligere tilrettelegging i kommuneplanen.

8. Del 2: Boligsosial

9. Bakgrunn: Boligsosial handlingsplan 2024-2034

[Boligsosial handlingsplan 2024 - 2034](#) er en rullering av gjeldende handlingsplan. Planen bygger videre på mål og strategier fra denne handlingsplanen, men er tilpasset tjenesteutvikling og organisasjonsendringer som har skjedd i inneværende planperiode.

Overordnet visjon for det boligsosiale arbeidet i Sandnes kommune er at alle innbyggere skal bo godt og trygt. Visjonen følges opp gjennom tre hovedmål:

1. Alle skal ha et godt sted å bo
2. Alle med behov for hjelp til å mestre boforholdet skal få det
3. Kommunens innsats skal være helhetlig og effektiv.

Visjonen for boligsosial handlingsplan er «Alle skal bo trygt og godt» samt Sandnes kommune sine verdier Romslig, modig og sunn.

I tillegg er følgende prinsipper viktige:

- Den kommunale boligmassen skal dekke mangfoldet av behov og være av nøktern men god standard.
- Kommunale boliger skal være geografisk spredd og så vidt mulig integreres i ordinære bomiljø. Nærhet til senterfunksjoner og god tilgang til kollektivtransport er sentrale kriterier ift. lokalisering.

I boligsosial handlingsplan beskrives behov for et større botiltak med samlokaliserte boliger og personalbase for personer med psykiske helseutfordringer og ev rusutfordringer. Denne gruppens boligbehov søkes nå løst innen ordinære boliger, småhus og andre tilrettelagte robust utformede boliger.

10. Behovet for arealer til boligsosiale formål i kommuneplanen

10.1. Hospits/kommunalt midlertidig botilbud

For å oppfylle kravene i sosialtjenesteloven § 27 har kommunen behov for et kommunalt drevet tilbud til bostedsløse med rusmiddelutfordringer. Det er behov for areal til et nytt midlertidig botilbud i Sandnes kommune- 15 til 20 rom. Arealbehovet må dekke kapasitet for akutt og kortvarig innkvartering, tilsvarende det som i dag dekkes gjennom private aktører. Dette innebærer tilstrekkelig plass til overnatting, mulig fellesarealer og areal til oppfølging og nødvendige støttetjenester. Behovet for de som bor her kan variere fra tilsyn til døgnbemanning.

Det vil være behov for et bygningsareal på rundt 500 m² til dette formålet og som er tilknyttet sentrale deler av Sandnes. Det vil ikke være behov for uteareal til denne type boliger.

10.2. Småhus/ Robuste boliger

Småhus er små, frittliggende boliger med robust utforming beregnet for personer med

rusproblematikk. Det er utarbeidet en veileder for etablering av småhus, vedtatt av kommunestyret 19/4 2021. I veilederen pekes det på at hovedregelen er at småhus plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Kommunen har pr februar 2025, 42 småhus, dette inkluderer 8 leiligheter med robust utforming. 5 nye småhus forventes ferdigstilt i løpet av 2026.

I tillegg pågår arbeid med flere ulike tomter hvor en planlegger for 4-6 leiligheter/småhus pr tomt. Samlet sett er en i ferd med å nå målsettingen om en samlet portefølje på 50 botilbud som har en robust utforming. Dette tiltaket skal sikre at det finnes tilstrekkelig med små boliger som kan dekke ulike behov i befolkningen.

Behovet for småhus/robuste boliger løses hovedsakelig innenfor områder avsatt til boligformål. Det er en forutsetning for at kostnader til infrastruktur og tomt er akseptable. Det vises til Revisjon av veileder for etablering av småhus, behandlet i kommunestyret 19.04.2021.

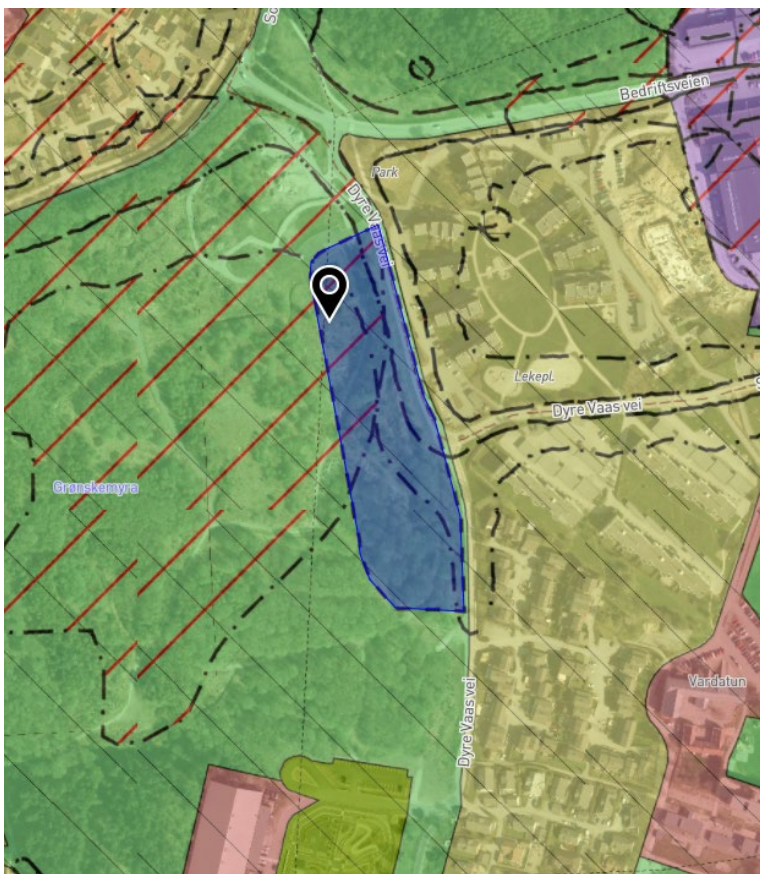
Det er ved forrige rullering av kommuneplanen avsatt enkelte områder som er reservert for robuste boliger. Områdene kommer i tillegg til robuste boliger som plasseres innenfor ordinære boligformål.

Disse områdene er tilgjengelige for småhus/ robuste boliger i kommuneplanen:

Bestemmelser som skal legge til rette for robuste boliger, dvs arealformål bolig:

§7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl §11-9)

Det tillates oppført inntil 3 boligsosiale/robuste boliger i bestemmelsesområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og plassering skal søkes utenfor deponiområde. Hensyn til miljø og avgasser må håndteres.



Kartskisse. Bestemmelsesområde Varatun

d. Disse områdene reserveres boligsosial/robuste boliger:

Foss Eikeland (Ga38), Gramstad (Ha18) og (Ha30), Bogafjell: Bo17, Daleveien: Ha35.

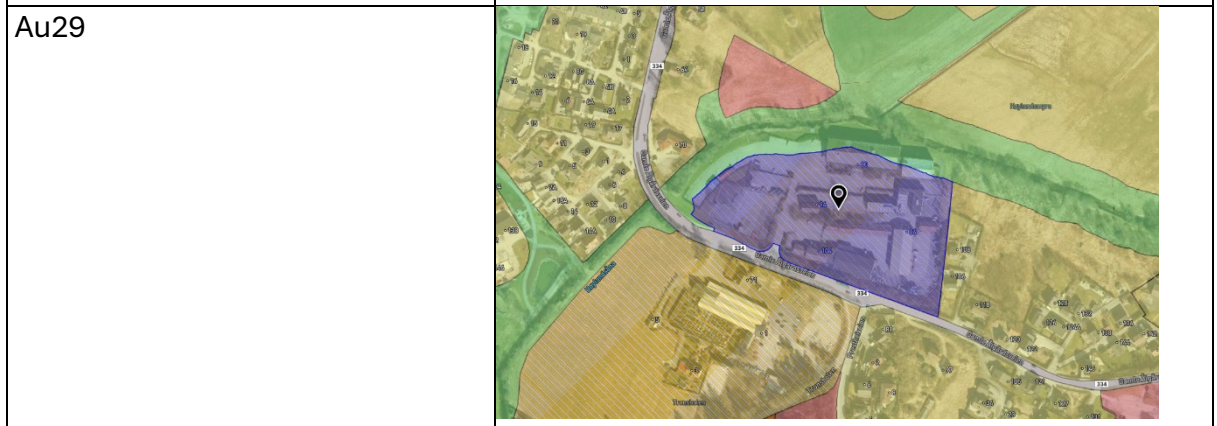
Ha18 og Ha30 Gramstad skal rives/flyttes på eiers regning hvis de kommer i konflikt med å realisere fremtidig veitrasé til Dale og Gramstad.

g. Tronsholen (AU29)

Det skal avsettes areal til boligsosialt/robuste boliger i planområdet.

Områdenavn i kommuneplanen. Robuste boliger	Kartskisse
Ga38	
Ha18	

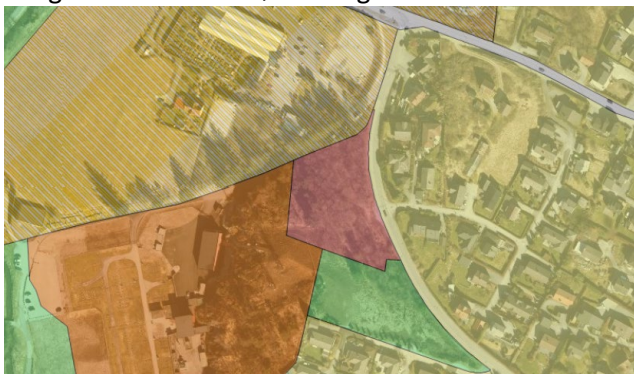
Ha30 Utgåar. Denne er ikke lenger aktuell da tomten er nylig solgt/ bygd med ny enebolig.



10.3. Arealer for robuste boliger, endringer

Prestheiveien gnr. 44/77 m fl.

Dette arealet ligger med formål offentlig tjenesteyting i dag. Selv om det er flere forhold som gjør det krevende å utvikle arealet for robuste boliger, er det likevel aktuelt å arbeide videre med dette. En bør derfor vurdere å legge til rette for det med blant annet presisering i bestemmelsene og evt endre til boligformål dersom nødvendig.

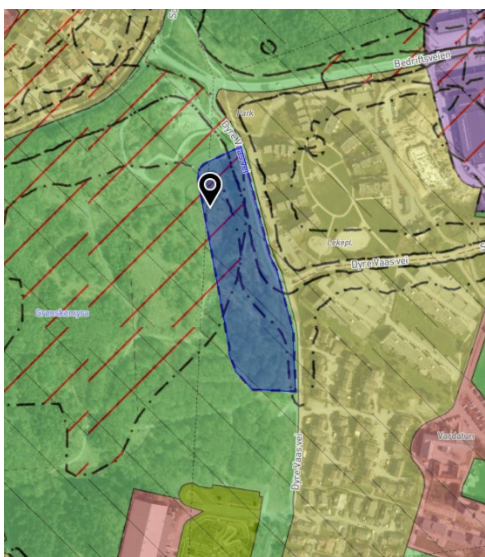


Karutsnitt: Prestheiveien, gnr. 44/77

Varatun/ Dyre Vaas vei

Det er flere momenter som gjør det vanskelig å utvikle området på Varatun (bestemmelsesområde § 7.8) for robuste boliger. Blant annet grunnforholdene er vanskelige, og reguleringsplan for ny sykkelvei vil kunne beslaglegge deler av dette arealet.

Dette kan gi grunnlag for å ta ut bestemmelsesområdet for robuste boliger på Varatun.



Kartutsnitt. Bestemmelsesområde Varatun

11. Omsorgsboliger tilknyttet personalbase

Botiltak tilknyttet en personalbase har personer med funksjonsnedsettelse som målgruppe. Dette kan omfatte ulike typer funksjonsnedsettelse som fysiske utfordringer, psykisk utviklingshemming eller psykisk sykdom og personer som har utfordringer med rus. Fra personalbasen gis det vanligvis tjenester hele døgnet. Det er beboernes behov som er grunnlaget for bemanningen av personalbasen, dette kan variere

fra døgnbemanning til deler av døgnet. For noen omsorgsboliger ligger personalbasen direkte tilknyttet omsorgsboligene og i noen tilfeller gis oppfølgingstjenester fra en nærliggende personalbase.

På grunn av personalbasen legges botiltak til områder som er utlagt til formål offentlig/privat tjenesteyting. Det bør åpnes opp for at gule områder kan brukes til omsorgsboliger med personalbase. Dette begrunnes med at personalbasen er en mindre del av botiltaket, eksempelvis 910 boenheter og en personalbase. Botiltak bør kunne etableres i en eller to etasjer i en ordinær boligblokk. Dette vil være i tråd med Husbankens veileder om lokalisering.

I Husbankens veileder for omsorgsbygg står følgende om lokalisering:

Boligene skal ikke ha institusjonslignende preg.

Boligene bør lokaliseres i ordinære bomiljøer, og på steder som gjør det mulig å møte andre, ta i bruk offentlige rekreasjonsarealer og benytte servicetilbud.

Ulike brukergrupper skal ikke samlokaliseres på en uheldig måte. Det er en målsetting å unngå at tilbudene oppleves som en "omsorgsghetto" eller virker stigmatiserende.

Fellesfunksjoner knyttet til sykehjem som for eksempel kafé og treningsrom skal "invitere andre inn" eller samlokaliseres med andre tilbud for befolkningen. På denne måten kan det som tidligere var forbeholdt beboerne på institusjon bidra til å etablere møteplasser, funksjoner og aktiviteter som flere i et lokalmiljø trenger.

I etablering av boliger skal brukerne selv, eller deres representanter, delta og medvirke i planleggingen. Planprosesser må gjennomføres på en måte som setter sluttbrukernes behov i fokus.

Det kan ofte være en utfordring å kategorisere botilbudene som kommunen skal yte til å være *enten* ordinær bolig (gult område) *eller* boliger tilknyttet personalbase/ institusjon (rødt område). I praksis vil det ofte være slik at behovet for personalbase eller tjenester vil variere over tid. Både kan behovet til den enkelte bruker bli vesentlig endret, eller kan andre personer med et annet behov flytte inn.

Dessuten kan en personalbase være knyttet til flere boliger. Bruken av boligene vil derfor kunne «veksle» frem og tilbake alt etter behovet som må dekkes til enhver tid. Selv om plan- og bygningsloven setter et klart skille mellom boligområder og offentlig/privat tjenesteyting vil det være nødvendig at kommunen har en mer pragmatisk tilnærming til bruken. Det vil med andre ord si at praktiske tilpasninger vil være nødvendig for å kunne gi et riktig botilbud til den enkelte bruker til enhver tid.

12. Oppsummering

- Det er behov for flere robuste boliger i Sandnes, også boliger med tilknyttet personalbase. I tillegg til områdene som er omtalt i dette notatet vurderer Sandnes Eiendom flere arealer i kommunen som kan være aktuelle. Det er en løpende vurdering av forhold knyttet blant annet til plassering, egnethet, økonomi, størrelse og arealformål i kommuneplanen. Det vil bli jobbet videre med disse områdene fram mot tidspunktet kommuneplanen blir lagt ut på høring.
- Kommunen har behov for hospits som midlertidig botilbud i byen. Dersom det ikke kan løses innenfor eksisterende områder/bygg må en starte arbeidet med å finne nytt areal.
- Aase gård: Endret arrondering med å slå sammen de to offentlige arealene på Aase gård er en pågående prosess. Endringer kan komme fram mot høringen av kommuneplanen

