



Framtidas Sør-Odal
Søsterhagen boligområde
Alle skal ha et godt sted å bo!



Vedlegg 1:

Utvikling av **Søsterhagen boligområde**



Bakgrunn

I framtidas Sør-Odal skal alle ha et godt sted å bo!

Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg en bolig, og de fleste gjør det på egenhånd. Det er likevel en stor utfordring i boligpolitikken at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Boligpolitikken i kommunene handler i stor grad om å stimulere til velfungerende boligmarkeder. Samfunnsutfordringen med å legge til rette for at alle har et sted å bo kan derimot ikke løses av markedet alene og krever offentlig tilrettelegging. For å forebygge de boligsosiale utfordringene har departementet gjennom ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet foreslått å presisere kommunens ansvar for organisering og samordning gjennom å pålegge kommunen å ta boligsosiale hensyn i planleggingen.

Innbyggertallet i Sør-Odal er økende. Boligbehovet for vanskeligstilte i Sør-Odal kommune er i dag ikke dekket. Spesielt er det behov for tilpassede boliger for en økende andel eldre, men også boliger til andre vanskeligstilte på boligmarkedet. Det å skulle etablere seg som førstegangsetablerer på boligmarkedet eller som flyktning kan by på store utfordringer for mange.

For å kunne huse alle innbyggerne og samtidig imøtekomme endringer i befolkningssammensetningen, er det nødvendig å tenke nytt og bærekraftig i boligpolitikken. Formålet med prosjektet *Søsterhagen boligområde* er å etablere ulike typer omsorgsboliger som en del av et større nabolag, og dermed oppnå større grad av normalisering og blanding av formålsgrupper. Ved å kombinere omsorgsboliger, boliger for førstegangsetablerere, familieboliger (for startlånsmottakere) og ordinære boliger for salg, vil prosjektet være tilgjengelig og attraktivt for mange målgrupper, som alle vil ha fordeler av boligkonseptets fellesarealer og kvaliteter.

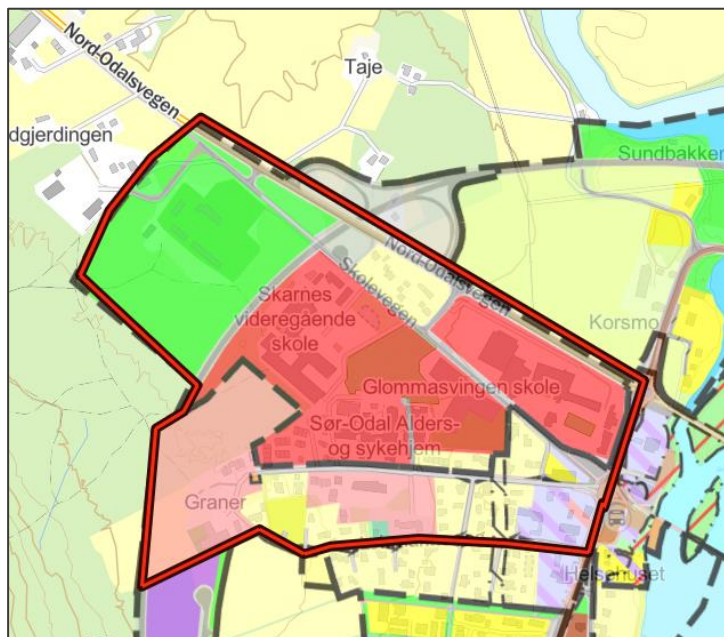
Sør-Odal kommune ønsker å benytte Husbankens ordninger for å utvikle området. Kommunen har i 2022 et låneopptak på 20 mill. knyttet til startlån, noe som kan gi muligheter for vanskeligstilte på boligmarkedet til å etablere seg i Søsterhagen ved å kjøpe egen bolig/leilighet.

Kommunen ønsker å benytte muligheten for tilvisningsavtaler i boliger oppført av private utbyggere. Tilbudet kan være aktuelt for ulike grupper av befolkningen, med og uten behov for kommunale tjenester, og i ulike aldersgrupper. Bruk av utbyggingsavtaler er et annet aktuelt virkemiddel i gjennomføringen av prosjektet.



Planområde

Det aktuelle planområdet er på anslagsvis 350 dekar, og rommer i dag blant annet Glommasvingen skole, Skarnes videregående skole, gamle Sør-Odal ungdomsskole, Glommatunet omsorgssenter og HDO, Graner Barne- og ungdomsavlastning, Sør-Odal helsesenter, Furubo samt flere omsorgsboliger. Inne i planområdet er det også noe privat boligboligbebyggelse. Området har gangavstand til sentrum og stasjonsområdet på den andre siden av elva.



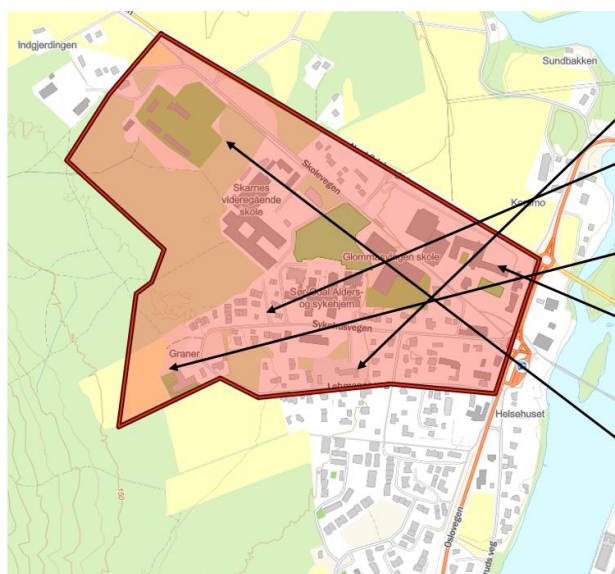
Kart 1: Grov områdeskisse med regulerte arealformål.



Kart 2: Oversikt over kommunalt eid grunn i området.



Prosjektet har fem delprosjekter:



Delprosjekt 1: Søsterhjemmet

Delprosjekt 2: Sykehusvegen
37-83

Delprosjekt 3: Graner

Delprosjekt 4: Tomt gamle Sør-
Odal ungdomsskole

Delprosjekt 5: Bøssmyra

1

Delprosjekt	Delprosjektnavn	Reguleringsplan	Foreløpig oppdrag
1	Søsterhjemmet, Sykehusvegen 20, gnr/bnr: 84/140	Skarnes sentrum vest del 2, offentlig eller privat tjenesteyting	Mulig utnyttelse: • Det etableres utleieboliger på tomten til det gamle «Søsterhjemmet».
2	Sykehusvegen 37-83, gnr/bnr: 84/121, 122, 132	Korsmo, offentlig bebyggelse, offentlig eldreinstitusjon	Mulig utnyttelse: • Etableres HDO-boliger i kombinasjon med ordinære boenheter.
3	Graner, Sykehusvegen 70-72, gnr/bnr: 84/81	Korsmo, offentlig bebyggelse	Mulig utnyttelse: • Potensiell tomt hvis behov for nytt aldershjem, utredes høsten 2022 • Boliger? • HDO?
4	Tomt gamle Sør- Odal ungdomsskole, Skolevegen 4, gnr/bnr: 84/45	Korsmo, offentlig bebyggelse, offentlig skole, idrettsanlegg	Mulig utnyttelse: • Leiligheter? • Næring/tjenesteyting?
5	Bøssmyra, Nord- Odalsvegen 64, gnr/bnr: 85/20, 22	Korsmo, Anlegg for idrett, friområde	Mulig utnyttelse: Trafikkavvikling skole? Boliger?



Planarbeid

For å sikre at fremtidig utbygging i området skjer som et resultat av et opplyst og grundig analysearbeid ønsker Sør-Odal kommune å gjennomføre et planarbeid i to trinn:

- Fase 1: Mulighetsstudie/konseptplan – høsten 2022
- Fase 2: Områderegulering, alternativt private detaljreguleringer – fra 2023

Fase 1: Mulighetsstudie – konseptplan

I første fase i arbeidet skal det gjennomføres et mulighetsstudie som skal ende opp i en konseptplan for området. Det skal legges stor vekt på medvirkning i konseptutviklingen. Konseptfasen skal legge føringer for arealplanfasen.

Kommunen skal i utgangspunktet ikke bygge ut området med boliger selv, men selge tomter til formålet. Det er viktig at det blir en balanse mellom sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, slik at det blir realisme i gjennomføringen av prosjektet. Kommunen ønsker derfor ikke «gå for langt» i planleggingen av prosjektet, og dialog med potensielle utbyggere blir en viktig premissgiver for utviklingen. Dialogen vil også avgjøre om det i planleggingsfasen skal utarbeides en områderegulering eller om kommunen skal selge tomter med vilkår hvor utbygger detaljregulerer. Ett av kommunens referanseprosjekter er *Det gode nabolag - Vallerveien 146* i Bærum kommune.

Det ligger flere offentlige funksjoner i området med blant annet skole, alders- og sykehjem/HDO og dagsenter for ulike grupper. Hvordan disse funksjonene kan spille på lag er en annen interessant problemstilling i prosjektet. Et referanseprosjekt her er *Ladesletta helse og velferdssenter i Trondheim*. Kommunen har også andre behov som skal vurderes inn som en del av fremtidig utvikling av området.

Fase 2: Områderegulering

Dersom man i fase 1 finner det formålstjenlig skal det utarbeides en områderegulering med ulik detaljeringsgrad i henhold til behov.