

## **Oppdrag – utredning av mulig bruk og event. salg av kommunens eiendom på Riskatun**

### **1. Bakgrunn for saken**

Med bakgrunn i vedtak i bystyret 18.09.2017 om å sende tilbake sak om mulig bruk om av kommunens eiendom på Riskatun, har rådmannen nedsatt en arbeidsgruppe med 1 repr. fra Sandnes Eiendomsselskap KF, 1 fra Plan, 1 fra Samfunnsplan, 1 Teknisk, 1 Oppvekst barn og unge, representant fra bol.sosial handlingsplangruppe, fra Levekår samt rådmannens stab. Arbeidsgruppen er gitt i oppdrag å gjennomføre utredningen om mulig bruk av Riskatun eiendommen og muligheter ved en omregulering og salg.

Dette er rapporten fra arbeidsgruppens arbeid.

### **2. Saksopplysninger**

#### ***2.1. Bystyrets vedtak 18.09.2017***

Til bystyret den 18.09.2017 lå til behandling sak om mulig bruk av kommunens eiendom på Riskatun. Rådmannens anbefaling var at eiendommen disponeres til å oppføre omsorgsboliger med heldøgnsbemanning for mennesker med store adferdsvansker (L42). Alternativt å selge eiendommen.

#### **L42:**

- Botiltaket (L42) er prioritert i vedtatt økonomiplan med kr 25 mill i brutto investeringer og tilskudd med kr 7,7 mill. Forventet ferdigstilling i 2019. Frem til denne saken har tiltaket stått med uavklart løsning for tomt.
- Følgende tekstlige redegjørelse er gitt av tiltaket i økonomi:  
*«Kommunen kjøper i dag tjenester til flere personer med store adferdsutfordringer. Disse står ikke på venteliste til ordinær kommunal omsorgsbolig med heldøgntjenester da de krever høyere bemanningsgrad.  
Det er behov for et tilrettelagt bygg for denne målgruppen i perioden slik at tjenestene kan gis i egen regi. Tiltaket vil bestå av to hus med to leiligheter i hvert samt et mindre personalrom, totalt om lag 130 – 140 kvm per hus. Det er også behov for en bygning som skal romme personalfunksjoner/kontorer/garderober. På tomten bør det avsettes plass til et fremtidig bygg for to leiligheter. Per dags dato er ikke tomt avklart.  
Tiltaket vil gi driftsinnsparinger på kr 5,5 millioner årlig før internhusleie på kr 829 000. Se tiltak ML3-arbeidsgruppe ressurskrevende brukere, Levekår i omstilling og effektivisering prosjektet, vedtatt av bystyret juni 2016, for ytterligere informasjon».*

Til bystyret 18.09.2017 forelå anbefaling fra styret i SEKF om å ikke anvende eiendommen til dette formålet. Styret viste til tidligere politisk vedtak om at eiendommen skal omreguleres og selges.

Styrets begrunnelse fremgår av styreprotokollen slik;

1. *På grunn av nærhet til et lite og relativt nytt boligfelt anser styret at tomta er lite egnet til prosjekt L42 boliger for personer med store atferdsvansker eller boliger for psykisk syke L23.*
2. *Styret viser til B-sak 06419 der det ble vedtatt at Riskatun skulle omreguleres til boligformål og selges.*
3. *Saken oversendes rådmannen til orientering.*

Rådmannen sluttet seg ikke styrets tilrådning og anbefalte bystyret å gi eiendomsforetaket i oppdrag å sette i gang arbeidsprosess for etablering av botilbudet L42, iverksette prosedyren for naboinformasjon snarest og sørge for god dialog underveis samt etablere rutiner for dialog i driftsfasen. I tillegg å gå i dialog med Trygge Barnehager om mulige fremtidige løsninger ihht rammene lagt i barnehagebehovsplan.

I bystyret 18.09.2017 ble ikke saken realitetsbehandlet da det ble fremsatt 2 utsettelsesforslag. Et fra posisjonen hvor det ble bedt om nærmere faglige vurderinger av egnetheten. Et fra Krf der det ble bedt om å få vurdert ulike alternativ bruk av eiendommen slik som sjukehjem, demenslandsby, rehabilitering mv. Det var bred enighet i bystyret om å sende saken tilbake. Begrunnelsene for utsettelsen ble sydd sammen til en felles og mer generell tekst, og slik at oppdraget ble å utrede ulike muligheter for bruk av Riskatun. Spørsmålet om salg av eiendommen inngår også i oppdraget.

## **2.2 Arbeidsgruppen sitt mandat**

På dette grunnlaget har rådmannen gitt arbeidsgruppen mandat til å gjennomføre utredningsoppdraget. Rammene for utredningen er lagt i gjeldende økonomiplan (drift- og investeringsbudsjett, tekstforslag), kriterier for lokalisering og kvalitet i tjenesteproduksjon i vedtatte fagplaner, kommuneplanen (areal- og samfunnsdeler), samt regionale og nasjonale krav til samordnet areal/transportutvikling spesielt og samfunnsutviklingen generelt. Utredningsarbeidet må for øvrig vise forslag som er i tråd med lov- og regelverk, herunder kriterier for eventuelle statlige tilskudd.

## **2.3 Selve eiendommen**

Eiendommen gnr 109 bnr 815 er vel 9 daa. Felt O1 er i reguleringsplan 2001120 (vedtatt 15.11.2005) regulert til offentlig formål. Av bestemmelsene §5 fremgår at;

*«Felt O1 kan benyttes til barnehage, sykehjem, aldershjem, medisinsk rehabilitering og/eller pleie- og omsorgsfunksjoner. Det tillates ikke tilbygg/påbygg på eksisterende bygning. Parkering skal dekkes på egen tomt».*

Formannskapet vedtok i sak 85/13 at *«kommunens eiendom på Riskatun omreguleres til boligformål og selges når tilstrekkelig kapasitet av sykehjems- og omsorgsplasser er oppnådd».* Bystyret har senere vedtatt ifm. økonomiplanen at Riskatun ikke skal avhendes før planlagt utvidelse av Riska bo- og aktivitetssenter og deretter Rundeskogen bo- og aktivitetssenter er gjennomført. På dette grunnlaget har det ikke vært utført aktivt salg av eiendommen. Det har vært en visning på initiativ fra mulig interessent, men det ble ikke fulgt opp videre av interessenten.

Kommunens lokaler med en mindre sykehjemsenhet, kontorlokaler, idrettsbygget med opprinnelig terapibasseng står tomt. Maudland Trygge Barnehage har leieavtale og driver barnehage med 42 plasser i lokalene.



Den 16.06.2015 godkjente bystyret kommuneplan 2015-2030. Her er kommunens eiendom på Riskatun opprettholdt med arealformål som i reguleringsplanen. Nytt i kommuneplanen er at hele området rundt er hensynssone landbruk/kjerneområde landbruk Jødestad kfr. bestemmelsene § 2.7.1

Asplan Viak har på oppdrag fra Sandnes Eiendomsselskap KF gjort en vurdering av eiendommens egnethet og Multum Næringsmegling har på oppdrag utarbeidet en verdivurdering. Eksisterende bygningsmasse utgjør brutto ca 3.560 m<sup>2</sup>. Det er avdekket store tekniske mangler ved deler av bygget. I dag benyttes kun en mindre del av bygget (barnehagen), mens resten står avstengt. Det må påregnes omfattende rehabiliteringskostnader dersom bygningsmassen tenkes brukt i fremtiden. Om dette er økonomisk regningssvarende ansees av Multum som høyst usikkert. Asplan Viak har i sin vurdering konkludert med at bygningsmassen ikke er egnet til næringsvirksomhet, idretts-/bydelsformål eller kontorfunksjoner. Sanering og bruk til bofellesskap og eller bolig er det som ansees å kunne være muligheter kommunen har. Avstand til Hommersåk sentrum og servicetilbud som dagligvarebutikk fremholdes som ulemper for en utvikling av eiendommen. Tilsvarende gjelder manglende/avstanden til kollektivdekning for området.

### **3. Drøftinger av alternative bruksmuligheter**

I dette kapitlet sammenfattes de faglige vurderingene som er gjort. Til grunn ligger vedtatt økonomiplan, prioriteringer og kriterier i vedtatte fagplaner, prioriteringer for areal- og samfunnsutviklingen i gjeldende kommuneplan samt krav som fremgår av regionale og nasjonale planer/regelverk. Videre ligger til grunn innspill som fremkom i informasjons- og dialogmøte med nabolaget og bydelsutvalget 19.10.2017 samt faktaopplysninger om området. Nedenfor legges resultatene frem temavis.

#### ***3.1 Levekår***

Under behandlingen av økonomiplan 2017-2018 ba bystyret om at utvidelse av eksisterende bo- og aktivitetssentre er førstevalget når nye plasser skal framskaffes. Administrasjonen har på bakgrunn av dette arbeidet med ulike alternativer for framtidig utbygging.

Bystyrets vedtak er fulgt opp i planen «En god hverdag – for alle» som beskriver omsorgstjenestene og utviklingen av disse mot 2030. Her er det laget kriterier for plassering av nye **bo – og aktivitetssentre**. Planen er behandlet av utvalget og skal behandles endelig i bystyret 13.11.2017.

1. Nærhet til det lokale livet med samfunns- og servicefunksjoner
2. Nærhet til høyverdige kollektivakser (både for ansatte og pårørende)
3. Gode uteområder med sansehage og turstier
4. Det bør tilstrebes opplevelser som park, frisør, kafe, butikk eller lignende ligger i gangavstand.
5. Geografisk spredning.

Kriteriene viser at nye bo- og aktivitetssenter bør søkes lokalisert i sentrum eller i bydelssentrum over en viss størrelse. Riskatuntomten oppfyller kun ett av fem kriterier under forutsetning at det opparbeides sansehage og tilknytning til turveier i området.

Omsorg øst opplever at det er vanskeligere å rekruttere til Riska bo- og aktivitetssenter enn til bo- og aktivitetssentre som legger nærmere sentrum. Sykepleiere som bor i bydelen arbeider i dag på Riska eller har annet arbeide som de vil beholde. Utfordringene med rekruttering av helsepersonell til et nytt bo- og aktivitetssenter på Riskatun taler mot en lokalisering her. Lite tilpasset kollektivtilbud for ansatte som arbeider turnus og for besøk av pårørende forsterker ulempene ved lokalisering av et bo- og aktivitetssenter her.

Bystyret har bedt om en vurdering om Riskatun kan egne seg **demenslandsby**. Bystyret behandlet Omsorgsplan 2012-2015 - statusrapport 2015 (bsak 98/15) der det anbefales å avvete den norske forskningen som skal gjøres og evaluering av prosjektene som er under planlegging i Norge. Saken framholder også at mye av tankegodset brukes allerede i dag og kan utvikles videre.

- Mindre boenheter med minst mulig institusjonspreg.
- Organisere tjenesten som primærkontakt for å la beboer bli godt kjent med personalet og større kontinuitet.
- Miljøterapi og mulighet for aktivitet og mestringsopplevelser i enheten.
- Bruk av musikk og minner skaper historier som gir gode opplevelser.
- Deltagelse i aktiviteter i avdelingen som borddekking og oppvask.
- Bruk av frivillige og «aktivitetsvenner».

En forutsetning for en velfungerende demenslandsby slik det fungerer i Nederland er et nært samkvem med innbyggerne i nabolaget som inviteres inn til arrangement eller som frivillige. Dette vil være vanskelig å få til på Riskatun. De samme kriteriene som brukes for lokalisering av bo- og aktivitetssentre må også brukes for en demenslandsby. Utvikling av eiendommen på Riskatun til dette formålet oppfyller ikke kommunenes egne økonomiske krav eller regionale krav for tjenesteutviklingen i kommunene. Det er ikke avsatt drifts- eller investeringsmidler til oppføring og drift av demenslandsby i gjeldende økonomiplan.

Av bystyrets oppdrag følger at det skal vurderes bruk av eiendommen til **rehabiliteringstjenester**. Kommunen har etablert Sandnes Helsesenter som kompetansesenter for disse tjenestene. Senteret har 40 plasser fordelt på 3 avdelinger, hhv. rehabilitering og etterbehandling samt korttidsavdeling. På helsesenteret er det videre tilbud i regi av aktivitør/frivillighetskoordinator og et tverrfaglig team med lege, pasientveileder, avdelingsledere og fysio/ergoterapeuter. Tjenestene som ytes her er bydekkende. I tillegg yter Frisklivssentralen veiledning og oppfølging både individuelt og i grupper der fokus er hjelp til personer utfra konkrete individuelle mål. Alle innbyggere over 75 år tilbys eget opplegg med fokus på forebygging og frisk aldring – trygghet i hjemmet. Det er ikke avsatt drifts- eller investeringsmidler til nye tiltak i rehabiliteringstjenestene i gjeldende økonomiplan.

Planen «En god hverdag – for alle!» omtaler at boligkjeden mangler boliger som kan beskrives som **en bolig med livsløpsstandard** «for folk flest» men uten stedlig fast bemanning hele døgnet. Det kan knyttes til en resepsjonsløsning som kan ha en koordinerende rolle for å fremme nettverksbygging og

sosial utfoldelse. En slik boligløsning kan inneholde felleslokaler og uformelle møteplasser. Boligkompleksene bør ligge nær funksjoner som matbutikk, frisør, kafe og lignende. Slike tilbud kan utvikles i markedet. Flere tilrettelagte botilbud og økt omfang av hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester skal bidra til at flere eldre mestrer å bo trygt hjemme lenger. Dersom eiendommen besluttes omregulert (helt eller delvis) til boligformål, kan denne typen seniorboliger være relevant, men vil mangle nærhet til byfunksjonene. En slik utbygging vil ikke være en kommunal oppgave, men et privatrettslig forhold mellom utbygger og boligkjøper. For boområdet er dette en utvikling av eiendommen som oppfattes som positiv og noe som forsterker et allerede godt og trygt bomiljø.

**Oppsummert** er Riskatun ikke egnet til et nytt bo- og aktivitetssenter eller demenslandsby. I henhold til tidligere bystyrevedtak skal utbygging av heldøgns plasser fortrinnsvis skje ved utvidelser. Seniorboliger kan være et aktuelt konsept for en privat aktør.

### ***3.2 Boligsosial handlingsplan***

#### **Hvilke tiltak er vurdert?**

I gjeldende økonomiplan 2017-2021 er det avsatt drifts- og investeringsmidler til en rekke ny botilbud i tråd med Boligsosial handlingsplan 2016-2022. Ikke alle byggeprosjektene har avklart lokalisering / tomt, og nødvendige avklaringer for å få dette på plass er høyt prioritert hos både Sandnes Eiendomsselskap KF (byggeprosjektansvarlig) og rådmann. Følgende tiltak fra økonomiplan og boligsosial handlingsplan er vurdert plassert på Riskatun:

- Omsorgsboliger med heldøgnstjenester for personer med store adferdsutfordringer
- Bofellesskap for personer med psykiske lidelser
- Bofellesskap for bofellesskap for personer med psykisk utviklingshemming eller nedsatt fysisk funksjonsevne
- Småhus for personer med langvarig bostedsløshet og rusproblematikk

#### **Kriterier for vurdering av egnethet**

Vurderinger om egnethet ved tomter gjøres i tråd med Boligsosiale handlingsplan 2016-2022, Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2012-2019, Plan for psykisk helsearbeid 2017- 2022. Den tversektorielle administrative boligsosial handlingsplan-gruppen gjør vurderinger av tomtens egnethet utfra følgende kriterier:

- Hensiktsmessig plassering for beboerne
- Forutsetninger for å gi oppfølgingstjenester
- Konsekvenser for eventuelle eksisterende offentlige og private virksomheter i nærmiljø
- Konsekvenser for beboere i nærmiljøet, inkludert vurdering av konsekvenser for levekårsforhold i levekårskartleggingen.

Nedenfor presenteres resultatene av de konkrete vurderingene for de ulike botilbudene som er nevnt innledningsvis.

#### **Vurderinger vedr omsorgsboliger med heldøgnstjenester for personer med store adferdsutfordringer; vurderingene er foretatt av boligsosial handlingsplangruppen:**

- I dag vurderes målgruppen for botiltaket å ha mer omfattende hjelpebehov enn det som ble lagt til grunn ved opprinnelig vurdering mars 2017. Plasser i botilbudet tildeles etter vedtak med hjemmel i helse- og omsorgslovgivningen, til forskjell fra inngåelse av husleieavtale jf husleieloven.
- Riskatun vurderes å ikke være en hensiktsmessig plassering for beboerne. God arrondering / skjerming på tomten vil ikke være tilstrekkelige for å ivareta brukerne sine behov på tilfredsstillende måte.

- Riskatun vurderes å være en ressurskrevende plassering for oppfølgingstjenestene. Plassering så nært et boligfelt vil kreve økt bemanning. Forutsetningene vil ikke lenger være tilstede for innsparing av driftsutgifter med kr 5,5 mill, jf. gjeldende økonomiplan.
- Botiltaket vil forutsette at eksisterende barnehage flyttes ut av nærmiljøet
- Det jobbes med andre konkrete lokaliseringer for botilbudet utenfor tettbygde områder.

#### **Vurderinger vedr bofellesskap for personer med psykiske lidelser**

- Målgruppen for botilbudet er personer med psykiske lidelser som vurderes å dra nytte av å bo i et samlokalisert botilbud. Oppfølgingsbehovet vil variere fra noen timer i måneden til daglig tilsyn. Tildeling av boligene gjøres jf Husleieloven og på bakgrunn av vurderingene til kommunens tverrfaglige tildelingsteam. Riktig bolig til rett person og vurdering av beboersammensetning, samt vedtak om oppfølgingsbehov er sentrale vurderinger.
- Plasseringen er delvis hensiktsmessig for beboerne. Til tross for dårlig kollektiv dekning og avstand til matbutikk, vil en del i målgruppen sette pris på de landlige omgivelsene.
- Forutsetningene for å yte oppfølgingstjenester er tilstede. Plassering ift nærmiljø vurderes dermed forsvarlig.
- Eksisterende bygningsmasse er ikke egnet.
- Andre lokaliseringer av dette botilbudet er til vurdering hos Sandnes Eiendomsselskap KF.

#### **Vurderinger vedr bofellesskap for personer med psykisk utviklingshemming eller nedsatt fysisk funksjonsevne**

- Plasseringen er ikke hensiktsmessig for beboerne. Dårlig kollektiv dekning betyr at beboerne må ta taxi for å komme seg til daglige aktiviteter som jobb og fritidstilbud. Driftskostnadene til botilbudet derfor øke betydelig, sammenlignet med lokalisering med god kollektivdekning.
- Forutsetningene for å yte oppfølgingstjenester er tilstede. Plassering ift nærmiljø vurderes dermed forsvarlig.
- Eksisterende bygningsmasse er ikke egnet.

#### **Vurderinger vedr småhus for personer med langvarig bostedløshet og rusproblematikk**

- Plasseringen er ikke hensiktsmessig for beboerne. Tilgang til kollektiv dekning og matbutikk er avgjørende. Forutsetningene for å yte oppfølgingstjenester er tilstede. Plassering ift nærmiljø vurderes dermed forsvarlig.

**Oppsummert:** Riskatun er ikke egnet til lokalisering av omsorgsboliger med heldøgnstjenester for personer med store adferdsutfordringer. Lokaliseringen er for tett på bebyggelse. Riskatun mangler tilgang på kollektiv dekning og servicetilbud (matbutikk) med tanke på bruk til øvrige boligsosiale botilbud.

Lokalisering kan vurderes egnet til bofellesskap for personer med psykiske lidelser eller for personer med psykisk utviklingshemming eller nedsatt fysisk funksjonsevne. Det vil medføre en økning i transportkostnader for å sikre brukernes daglige reiser til arbeid og fritidsaktiviteter.

### **3.3 Oppvekst barn og unge (barnehage)**

Kommunen har samlet sett tilstrekkelig kapasitet jfr. barnehagebehovsplanen. Samtidig har Riskaområdet for få barnehageplasser i forhold til behovet. Mange søkere står allerede i dag enten uten barnehageplass/på venteliste eller har tatt imot barnehageplass i annen bydel i Sandnes (de fleste i Hana bydel). Noen har også tatt imot barnehageplass i annen kommune. Hana barnehage legges ned fra høsten 2018.

Selv om det er ledig kapasitet i kommunen totalt sett (mest i Kleivane og Sandvedhaugen), vil barnehageforeldre fra Riskaområdet nok oppleve at det er utfordrende å bruke disse barnehageplassene ut fra trafikale forhold.

Trygge barnehager driver i dag barnehagen i Maudlandslia og driver i tillegg 42 barnehageplasser i Riskatun. Lokalene leies av kommunen.

I informasjons- og dialogmøtet 19.10 med nabolaget og bydelsutvalget kom de frem at det bor ca 70 barn i boområdet. Av barn i barnehagealder har mellom 10 og 20 plass i TRYGGE BARNEHAGER sin barnehage på Riskatun, hele barnehagen har 42 plasser. Det kom også frem at barnehagen er et viktig møtested og lekeområde for barna på ettermiddagstid/helger. Boområdet er tilnærmet bilfritt og barna kan leke trygt på området. Beboerne på møtet uttalte at dette er av stor betydning for mange som bor i området.

Vedtatt kommuneplan har mål om inntil 50 nye boliger pr år i Riska. Det ble godkjent nye boligarealer på/rundt Hesthammar og i Frøylandslia, i tillegg til at det er ubebygde arealer i Trekanten og Breivikområdet. Totalt er det en utbyggingsreserve som tilsvarer 600-700 boliger i Riska – dvs. at arealer er avsatt ihht målet om årsproduksjon i kommuneplanperioden.

Kommunen driver to barnehager i Riska i dag. Tomt til ny barnehage inngår i reguleringsplan Frøylandslia nord. Ny barnehage her må sees i sammenheng med bl.a. fremtidig bruk av Hommersåk barnehage og tomten som er under regulering legges det derfor til grunn at utvikles i kommunal regi. Det er vesentlig at lokalisering av barnehager vektlegger hensyn som adkomst, trafikkbelastning og valgene kommunen gjør blir målt opp mot regionale krav om løsninger som ikke gir vekst i biltrafikken. Bruk av eiendommen på Riskatun til f.eks. en ny 6 avd. barnehage er i konflikt med disse kravene.

En liten, begrenset utvidelse av den eksisterende barnehagen vurderes imidlertid som løsbart og kan også underbygge driftsgrunnlaget bedre for å møte fremtidig vekst i bydelen. Barnehagedrift er ihht regulert formål for kommunens eiendom. Spørsmål som aktualiseres er imidlertid om del av eiendommen bør skilles ut for barnehageformål. Ved en relokalisering innenfor eiendommen vil det være mulig å oppføre barnehagen i egnede nye lokaler tilpasset en drift med f.eks. 50-60 barn, og så foreta riving av bygningsmassen etterpå. Gjenværende del av eiendommen kan da enten nyttes til kommunale behov, selges eller omreguleres f.eks. til bolig og så selges.

Et uforpliktende drøftingsmøte med Trygge barnehager ble avholdt 27.10.2017. Tilbakemeldingene kommunen fikk var at Trygge barnehager er interessert i å videreføre driften på Riskatun. Primært ønsker de å kjøpe tilstrekkelig stor del av tomten, alternativt festeavtale, til å bygge en 4 avdelings barnehage som vil gi en økning i antall barnehageplasser på om lag 25 barn. Trygge barnehager anser 4 avdelinger som nødvendig for å forsvare å bygge og bemanne et nytt barnehagebygg. Trygge barnehager kan alternativt være interessert i å vurdere videreføring av barnehageplassene i eksisterende bygningsmasse. Dersom det ikke lar seg gjøre at Trygge barnehager driver videre på Riskatun, vil de søke å få til en relokalisering av barnehageplassene på en annen plassering i Riskaområdet.

**Oppsummert:** Eiendommen er egnet for videreføring av barnehagen og det kan åpnes for en liten, begrenset utvidelse jf. behovet for barnehageplasser og fremtidig boligbygging i bydelen. Riskatun er ikke egnet lokalisering for en ny, stor barnehage i bydelen.

### **3.4. Teknisk**

Området på Riskatun ble godkjent med ny reguleringsplan (2001120) den 15.11.2005. Forut for utbyggingen er det utarbeidet teknisk plan. Av bestemmelsene i reguleringsplanen fremgår ikke spesielle behov for tiltak. Knyttet til felt O1 – offentlig formål, har det vært i drift både sykehjemsenhet med opp mot 20 plasser, kontorer og idrettsfunksjoner inkl. varmtvannsbasseng i bygget inntil for få år siden.

Videre bruk av eiendommen til barnehage kombinert med f.eks. et bofelleskap med personalbase eller tilsvarende vurderes tekniskfaglig ikke å ha noen spesielle utfordringer med hensyn til teknisk infrastruktur i vann og avløp. Et forhold som må avklares når valg om eventuell videre bruk er tatt, er brannvannsituasjonen for området. Behovet for slik kapasitet varierer mye fra formål til formål.

**Oppsummert:** Velges en løsning med omregulering kan det utløse behov for tiltak i VA-infrastrukturen, men også krav knyttet adkomst, gang-/sykkelsti, fortau og kryssløsning i Jødestadveien. Dette vil være forhold som må avklares i reguleringsplanprosessen og tiltak som er nødvendig vil fremgå som bestemmelser til detaljreguleringsplanen.

### ***3.5. Kommuneplan / Detaljplan***

Eiendommen Riskatun er i gjeldende kommuneplan utlagt til formål «offentlig/ privat tjenesteyting». Det vil si at området kan benyttes og utvikles i samsvar med dette uten at det gjøres endringer i kommuneplanen. Dersom bygningsmassen blir sanert kan det være behov for ny reguleringsplan, evt. justering av gjeldende reguleringsplan, noe som i prinsippet er planfaglig uproblematisk. Endring av reguleringsformål vil derimot kreve endring i kommuneplanens arealdel.

#### Spørsmål om offentlige formål:

Utvikling av de allerede regulerte offentlige funksjonene vurderes å i større grad å svare med vedtatt økonomiplan og kommuneplan. Tilgangen på regulerte arealer til offentlig formål er begrenset. Området har kvaliteter i form av nærhet til turområde/natur, etablert boområde være formålstjenlig for utvikling av de regulerte formålene. Hensynssone landbruk som omkranser Riskatun gjør at dette skal forvaltes som LNF i fremtiden og kvalitetene det gir for Riskatun er således forutsigbare.

#### Spørsmål om boligformål:

Tidligere vedtak i formannskapet sier at eiendommen bør vurderes omregulert til bolig, for så å selges, når utbygging av sykehjemsplasser er gjennomført. Med vedtatt kommuneplan er det pr. d.d. mye ledig boligareal i Riska bydel. Vedtatt mål om inntil 50 boliger pr år er dekket i kommuneplanperioden. Vurdert i denne sammenhengen er det ikke behov for tilgang til ytterligere nytt boligareal i bydelen nå. Vedtatt kommuneplan bygger på planvilkår i Regionalplan Jæren om konsentrert ny utbygging i sentrum/bydelssentre og influensområdene langs bussveien og hovedkollektivårer. Overordnet mål er areal/transportutvikling som bidrar til null-vekst i biltrafikken. Utvikling av flere boliger på Riskatun avviker fra dette. Samtidig svarer det positivt på omforming og ny bruk av eksisterende arealer. Plangrepet kan også styrke stedet som godt bomiljø og forsterke barn og unges oppvekstvilkår. Med en god boligmiks og gjerne noen livsløpsboliger kan kvalitetene heves ytterligere.

For alternativet omregulering til bolig (hele eller del av området) for etterfølgende salg er det vurdert om det er mest hensiktsmessig å søke om omregulering nå eller å fremme forslaget som innspill og behandling i pågående revisjon av kommuneplan. Både av hensyn til behovet for planavklaringer det vil utløse og krav til helhetlige vurderinger av konsekvenser for samfunnsutviklingen i området og fremdriftsmessig vurderes det som mest hensiktsmessig at endring av formål skjer via kommuneplanbehandlingen. Forslag til revidert kommuneplan skal legges ut til offentlig ettersyn før sommeren 2018 og forventet sluttbehandling er høsten 2018. Det betyr at både sak om omregulering og eventuelt salg kan starte høsten 2018.

**Oppsummert:** Eiendommen er avsatt til offentlig formål i dag. Eiendommens kvaliteter sammenstilt med offentlig arealbehov tilsier fortsatt bruk til offentlig/privat tjenesteyting, enten i kommunal regi eller salg. Dersom eiendommen skal omreguleres til bolig tilsier regionale hensyn moderat til lav utnyttelse.



### **3.6 Eiendomsfaglig**

Det er sett på aktuell bruk av eiendommen til kommunale behov/tiltak som ligger i vedtatt økonomiplan. Ut over tiltak innen levekår og boligsosial handlingsplan, barnehage og bolig som er omtalt i denne utredningen, vurderes ikke eiendommen egnet til andre tiltak. Tiltak som her er vurdert innen idrett og skole.

Kostnader med å ha bygget stående er, jfr. internleie budsjett 2018 1,1 mill kr pr. år.

Rivning av bygget er estimert til 2 - 3 mill kr. Kostnad for rivning er imidlertid usikker før det utarbeides en miljøsaneringsrapport. Det anbefales at bygget rives så snart som relokalisering av barnehagen er foretatt, da bygget ikke har en fremtidig funksjon til andre eller nye formål.

Når det gjelder salgspris for eiendommen, er det innhentet en meglervurdering. Vurdering av mulig salgspris med et salg «as is» er antydnet i størrelsesorden 11 – 12 mill kr med dagens regulering. Det er forventet en noe høyere salgspris dersom eiendommen først omreguleres til boligformål.

Et eventuelt salg av eiendommen med dagens reguleringsformål vurderes å ha relativt liten interesse i markedet. Aktuell bruk som barnehage for deler av området kan ha interesse, men det forutsetter at en privat barnehage kan prioriteres av kommunen for tilskudd jf. reglene. Det er ikke kjent at det er interessenter som pr i dag er aktuelle kjøpere til å benytte hele eiendommen til institusjonsformål. Markedet utover dette antas å være innenfor bolig. Denne løsningen forutsetter at det gis anledning til å omdisponere eiendommen til boligformål gjennom endring i kommuneplanen eller gjennom ny regulering.

**Oppsummert:** Bygningsmassen bør rives så snart som mulig, men barnehagen og barnehagebehovet må hensyntas. Eiendommen er egnet til de regulerte formålene. Salg «as is» forventes å ha lavere interesse og lavere salgspris enn etter at eiendommen (helt eller delvis) er omregulert til boligformål. Endring av formål fordrer godkjenning i revidert kommuneplan.

### **3.7 Innspill fra nabolag og bydelsutvalg, oppsummering**

Til bystyrets behandling 18.09.2017 ble det levert 770 underskrifter i oppropet «*Nei til plassering av skjermet institusjon for tungt belastede innen psykiatri/rus midt i eksisterende boligfelt på Riskatun*».

Riska bydelsutvalg har i sitt møte 02.10.2017 fattet slikt vedtak:

*«Riska bydelsutvalg støtter ikke forslaget til rådmannen. Riskatunet er ikke egnet til denne type bruk og går derfor imot prosjekt av type L42. Området har ikke tilstrekkelig kollektive tilbud, og dette vil øke trafikk med kjøring til og fra Riskatunet».*

I informasjons- og dialogmøtet 19.10.2017 (vedlegg 3) hvor nabolaget og bydelsutvalget var inviterte ble det arbeidet med ulike tema i kafédialog. Deltakerne fikk mulighet til å delta i drøfting/ gi innspill på alle temaene. Hovedmomenter som fremkom ble deretter løftet frem i plenum. Hovedmomenter som er kommet frem fra arbeidet er oppsummert slik:

- *Tema barnehage;* Beholde den som allerede er etablert, optimal beliggenhet for barnehage, mulighet for å utvide den er bra. Ca 70 barn i området i dag som bruker barnehagen mye på ettermiddagstid. Ikke viktig om det er privat eller kommunal barnehage, men Trygge Barnehager driver godt i dag. Sett ned fartsgrensen.
- *Tema omsorg;* Riskatun er et godt, sosialt og trygt bomiljø i dag. Fortsatt barnehage betyr mye. Beholdes og kan kombineres med bofellesskap for personer med psykisk utviklingshemming eller

nedsatt fysisk funksjonsevne, seniorboliger eller med kommunale utleieboliger. Botilbud innen Rus/psykiatri er uønsket. Vann i bassenget er ønskelig – muligheter for mange.

- *Tema salg*; Omregulere og så selge gir størst trygghet og gir svar på hva det blir. Barnehagen bør bli og kan kombineres med bofellesskap for personer med psykisk utviklingshemming eller nedsatt fysisk funksjonsevne, eller boliger for eldre. Tilrettelegge for eldre ville være bra. Kommunen kan bruke få inntekter ved å kombinere - sikre barnehagen. Salg nå gir ingen svar eller avklaringer om fremtiden, ingen bra løsning for bomiljøet.
- *Tema fordeler med boområdet*; Rolig, trygt, lite trafikk og godt nabolag. Trygt for barn og barnehagen brukes av mange også på ettermiddag/helg. Avstand er ikke problem.
- *Tema ulemper ved boområdet*; Er ikke så mange ulemper. Største ulempen i dag er usikkerhet om hva kommunen gjør med Riskatun og det er negativt å ha det slik. Kollektiv kunne vært bedre, gang/sykkelsti ville vært bra. Ikke universelt utforma i området. Blir litt mye kjøring, men godt naboskap.

Kunnskap, informasjon og deling av opplevde kvaliteter, fordeler og ulemper ved boområdet og Riskatun i dag er brukt av arbeidsgruppen i etterkant. Et entydig budskap som arbeidsgruppen fikk er at usikkerhet om hva som skjer med kommunens eiendom er den største opplevde ulempen/utryggheten i dag.

Arbeidsgruppen har fulgt opp dette ved å avgi en entydig prinsipal og subsidiær innstilling.

### **3.8 Sammen drag**

#### **Nåsituasjon**

- Regulert offentlig formål i reguleringsplan vedtatt 15.11.2005. Kan benyttes til barnehage, sykehjem, aldershjem, medisinsk rehabilitering og/eller pleie og omsorgsfunksjoner. Tillates ikke tilbygg/påbygg. Parkering dekkes på egen tomt.
- Tomtestørrelse 9 daa
- Bygningsmasse 3560 kvm BRA.
- Tilstand: generelt dårlig tilstand. Rivningskostnader er grovt estimert til kr 2-3 mill. Størstedel stor tom. En del benyttes til barnehage (Trygge Barnehager).
- Trygge barnehager har pr i dag leieavtale med Sandnes kommune (SEKF) og driver 2 avdelinger med 42 barnehagebarn som en underavdeling av Trygge Barnehager sin Maudland barnehage.
- Fra dialogmøte fremkommer at uteområdet i barnehagen benyttes aktivt av barn i området på ettermiddag og helg.
- I boligfeltet er det registrert ca 70 barn. Mellom 10 og 20 barn i området er opplyst å ha plass i Trygge Barnehager sin barnehage på Riskatun.
- Kommuneplanen har mål om inntil 50 boliger pr år i Riska. Pr dags dato er det godkjent arealer til boligformål som tilsvarer mellom 600 og 700 boliger på Riska.
- Avgrenset område i hensynssone landbruk, jfr. Kommuneplan
- Ligger utenfor influensområde til kollektiv, og har dårlig kollektivdekning/tilbud - bilbasert
- 1,5 km til nærmeste nærbutikk
- Ikke tilrettelagt gang/sykkel eller universell utforming (gatelyst, fortau).
- Lite, avgrenset boområde som i dag oppleves trygt, sosialt og barnevennlig. Tilnærmet bilfritt (ingen gjennomkjøring).
- Mange kvaliteter; turmuligheter, natur, rolige omgivelser, fin utsikt

## Eiendommen – egenskaper/egnet

Eiendommen er ikke optimal for å løse kommunale behov som er prioriterte i økonomiplan eller i forhold til kommunale og regionale krav til samfunnsutviklingen. Først og fremst er dette grunnet manglende kollektivtilbud og avstand til servicefunksjoner. Konsentrasjon av bebyggelse langs kollektivåre og i etablerte sentra, samt utvidelse av kommunale bygg i stedet for å åpne nye, er noen av kravene som er vanskelig å oppfylle ved utvikling av Riskatun. Areal til boligformål i Riska er allerede dekket i kommuneplanperioden jf. måltall om 50 boliger pr år.

## Bruk for å løse kommunale behov

Utredningsarbeidet har sett på mulig bruk av eiendommen til å løse ulike kommunale behov, slik det fremgår av bystyrets oppdrag og prioriteringer i vedtatt økonomiplan og kommuneplan. Resultatene av arbeidet er:

- **Levekår:** Riskatun er ikke egnet til et nytt bo- og aktivitetssenter eller demenslandsby. I henhold til tidligere bystyrevedtak skal utbygging av heldøgns plasser fortrinnsvis skje ved utvidelser. Seniorboliger kan være et aktuelt konsept for en privat aktør.
- **Boligsosialt:** Riskatun er ikke egnet til lokalisering av omsorgsboliger med heldøgnstjenester for personer med store adferdsutfordringer. Lokaliseringen er for tett på bebyggelse, mangler tilgang på kollektiv dekning og servicetilbud (matbutikk) for bruk til øvrige boligsosiale botilbud. Lokalisering **kan vurderes egnet til** bofellesskap for personer med psykiske lidelser eller for personer med psykisk utviklingshemming eller nedsatt fysisk funksjonsevne. Det vil medføre en økning i transportkostnader for å sikre brukernes daglige reiser til arbeid og fritidsaktiviteter.
- **Barnehage:** Eiendommen er egnet for videreføring av barnehagen og det kan åpnes for en liten, begrenset utvidelse jf. behovet for barnehageplasser og fremtidig boligbygging i bydelen. Riskatun er **ikke egnet** lokalisering en ny stor barnehage i bydelen.
- **Eiendomsfaglig:** Bygningsmassen bør rives så snart som mulig, men hensynta barnehagen og barnehagebehovet.
- **Planfaglig:** Eiendommen er avsatt til offentlig formål i dag. Eiendommens kvaliteter sammenstilt med offentlig arealbehov **tilsier fortsatt bruk til offentlig formål**, enten i kommunal regi eller salg. Dersom eiendommen skal omreguleres til **bolig** **tilsier** regionale hensyn **moderat til lav utnyttelse**.
- **Teknisk:** Brannvannsituasjonen må avklares ift. fremtidig bruk. Velges **omregulering** til f.eks. boligformål kan det utløse behov for tiltak i VA-infrastrukturen, men også krav knyttet adkomst, gang-/sykkelsti, fortau og kryssløsning i Jødestadveien. Dette vil være forhold som må avklares i reguleringsplanprosessen og tiltak som er nødvendig vil fremgå som bestemmelser til detaljreguleringsplanen.
- **Eiendomsfaglig - salg:** Salg «as is» forventes å ha lavere interesse og lavere salgspris enn et salg etter først å omdisponere (helt eller delvis) til boligformål. Endring av formål fordrer godkjenning i revidert kommuneplan.

Utredningene viser at fortsatt drift av barnehage er et egnet formål. Dette underbygges også av at Riska har venteliste på barnehageplass. Videreføring av barnehagen med en liten og begrenset utvidelse er således i tråd med i barnehagebehovsplan. Av andre kommunale formål viser utredningene at Riskatun ikke er egnet til omsorgsboliger med heldøgnstjenester for personer med

store adferdsutfordringer. Plassering nær bebyggelse vil redusere innsparingsmuligheter som følge av behov for økning i bemanningsgrad.

Tomten *kan* være egnet for bofellesskap for personer med psykiske lidelser eller for personer med psykisk utviklingshemming eller nedsatt fysisk funksjonsevne. Lokalisering her vil medføre økte driftskostnader til transport av beboere.

Nabolaget på Riskatun ønsker ikke etablering av omsorgsboliger med heldøgntjenester for personer med store adferdsutfordringer eller bofellesskap for personer med psykiske lidelser. Mulig bruk av eiendommen til bofellesskap for personer med psykiske lidelser er en krevende avveining av nærmiljøets vs brukernes behov if statlige føringer som peker på normalisering og integrering. For en del av brukerne i målgruppen vil kvalitetene ved Riskatun oppleves som attraktive og hensiktsmessige.

## **4. Anbefalinger**

Kommunen står i prinsippet overfor to hovedvalg, enten videre bruk til kommunale formål eller salg av eiendommen. Det er også en mulighet med kombinasjoner av disse.

### **4.1. Videre bruk av eiendommen**

Bygningsmassen på eiendommen er uegnet og uøkonomisk for rehabilitering med tanke på videre bruk for de formålene som er prioritert i økonomiplan og som pr i dag ikke har et avklart lokaliseringalternativ. Heller ikke barnehagen har lokaler som for optimal drift. Den foretrukne løsning er derfor å rive bygningsmassen for så å kunne bruke tomten til oppføring av nybygg. Oppføring av tiltak i samsvar med reguleringsplanformål og utnyttelsesgrad betyr sparte tomte- og opparbeidelseskostnader. Tomtestørrelsen gir rom for å kombinere formål, og kan på den måten gi en effektiv arealutnyttelse.

Av utredningen følger at en kombinasjon av fortsatt barnehagedrift og et bofellesskap kan være løsning for videre bruk av eiendommen.

Barnehagen drives av Trygge barnehager i dag. Barnehagefaglig kan den tillates utvidet med et lite og begrenset antall plasser, slik at den har godkjent lekeareal tilsvarende en 4 avdelings barnehage. Barnehagen bør flyttes nord på eiendommen av hensyn til trafikken inn/ut. Det muliggjør at den kan relokaliseres først, deretter saneres hele bygningsmassen og øvrig del av tomten nyttes til et bofellesskap.

Det må gjennom forhandlinger med Trygge barnehager avklares om det skal inngås feste- eller kjøpskontrakt for deres areal. Uansett bør barnehagetomten skille fra så den har eget bruksnr. En tomtefesteavtale skal utformes ihht reglene for tomtefeste og ha en årsavgift basert på markedspris. En salgskontrakt må tilsvarende bygge på markedspris for arealet. Begge løsningene gir muligheter for lån i Husbanken og vil kunne løses ihht. reglene om statsstøtte.

Øvrig del av tomten kan benyttes til oppføring av bofellesskap for mennesker med psykiske lidelser eller for mennesker med psykisk utviklingshemming eller nedsatt funksjonsevne. Det er uløste behov for lokalisering av disse pr d.d., slik tiltakene er prioritert i gjeldende økonomiplan. Ulempen ved lokalisering av bofellesskap på Riskatun er at det utløser merutgifter i tjenesteproduksjon, herunder transport for beboerne mht. arbeid, dagaktivitet og fritidstilbud. Manglende nærhet til servicefunksjoner som nærbutikk forsterker dette ytterligere.

For ansatte og besøkende er avstand til/ lite tilpasset kollektivtilbud en ulempe.

Det er ikke mulig å etablere et bofellesskap på Riskatun, som svarer til driftsrammene som er lagt i gjeldende økonomiplan. Merutgifter må påregnes uavhengig av hvilke målgruppe bofellesskapet etableres for.

**Innenfor mandatet som arbeidsgruppen har fått, vurderes spørsmålet om mulig videre bruk slik:**

- Barnehagen videreføres med en liten og begrenset utvidelse
- Barnehagen relokaliseres nord på tomten og denne delen skilles ut som eget bruksnr. Det inngås primært kjøpskontrakt med Trygge barnehager. Dette gir også inntektsgrunnlag som kan finansiere rivning og tomteteknisk tilrettelegging av resterende tomt.
- Bygningsmassen saneres så snart barnehagen er relokalisert
- Kommunen beholder sin del av tomten og den forblir som nå, til offentlig formål og utgjør en reserve for kommunale behov på lang sikt.
- Lokalisering av prioriterte bofellesskap i økonomiplan må fremskaffes andre steder som muliggjør at driftsrammene i økonomiplan kan overholdes.

**4.2 Salg av kommunens eiendom**

Et salg av eiendommen «as is» påregnes å ha et begrenset tilfang interessenter. Et salg nå betyr at eiendommen legges ut for salg i samsvar med gjeldende reguleringsplans formål og bestemmelser. Bygningsmassen krever betydelige rehabiliteringskostnader og er ikke funnet regningssvarende. Sanering for etterfølgende bruk til en stor barnehage vil ikke kunne gis godkjenning jf. vedtatt barnehagebehovsplan og reglene i barnehageloven og tilskudd.

Som det fremgår av utredningen er det i bydelen disponibelt ubebygget areal til boligformål som gjøre at måltallet om 50 boliger pr år kan innfris ut denne kommuneplanperioden. En søknad om å få omdisponere deler av arealet til boligformål er tjent med at vurderes i kommuneplansammenheng. Vurderinger gjort så langt tilsier at utfra behov og regionale krav til samordnet areal/transport kan det påregnes en eventuell godkjenning med moderat til lav utnyttelse som boligformål. Hensynet til allerede etablert boligområde vil ha betydning. Plankrav som manglende fortau, gang-/sykkelvei og eventuelle behov for utbedring av adkomsten vil være plantema i en eventuell detaljreguleringsplan.

**Innenfor mandatet som arbeidsgruppen har fått, vurderes spørsmålet om salg av eiendommen slik:**

- Barnehagen relokaliseres nord på tomten og denne delen skilles ut som eget bruksnr. Det inngås primært kjøpskontrakt med Trygge barnehager
- Resterende del av eiendommen foreslås omdisponert til boligformål, og meldes inn for vurdering i pågående revisjon av kommuneplan
- Med forbehold om at endret arealformål for resterende delen av eiendommen ikke har fått innsigelser i høringen av kommuneplanen, kan forberedelse av salg starte etter avsluttet høring slik at eiendommen legges ut for salg umiddelbart etter at kommuneplan er vedtatt høsten 2018.

**5. Anbefalinger**

Arbeidsgruppen anbefaler følgende:

**Prinsipalt:**

1. Barnehagen videreføres med en liten og begrenset utvidelse tilsvarende lekeareal for 4 avd.
2. Barnehagen relokaliseres nord på tomten og denne delen skilles ut som eget bruksnr. Sandnes Eiendomsselskap KF gis oppdrag om å fremforhandle kjøpskontrakt med Trygge barnehager.
3. Bygningsmassen saneres så snart barnehagen er relokalisert. Saneringsrapport innhentes og sak inkl. kalkyle og forslag til finansiering fremmes til bystyret ila 1.kvartal 2018.
4. Kommunen beholder sin del av tomten og den forblir som nå, til offentlig formål og utgjør en reserve for kommunale behov på lang sikt.

5. Lokalisering av prioriterte bofellesskap i økonomiplan må fremskaffes andre steder som muliggjør at driftsrammene i økonomiplan kan overholdes.

**Subsidiært:**

1. Barnehagen relokiseres nord på tomten og denne delen skilles ut som eget bruksnr. Sandnes Eiendomsselskap KF gis oppdrag om å fremforhandle kjøpskontrakt med Trygge barnehager.
2. Resterende del av eiendommen meldes inn til pågående revisjon av kommuneplan med forslag om omdisponering til boligformål.
3. Med forbehold om at endret arealformål for resterende delen av eiendommen ikke har fått innsigelser i høringen av kommuneplanen, kan forberedelse av salg starte etter avsluttet høring slik at eiendommen legges ut for salg etter at kommuneplan er vedtatt.

**Vedlegg:**

Vedlegg 1: Vurdering Asplan Viak

Vedlegg 2: Meglerrapport

Vedlegg 3: Referat nabomøte

Arbeidsgruppen 30.10.2017