

---

Oppdragsgiver:	Sandnes Tomteselskap KF
Oppdrag:	605802-10 – Riskatun
Dato:	10.11.2016
Skrevet av:	Kjerlaug Marie Kuløy
Kvalitetskontroll:	Trygve Valen

---

## VURDERING AV RISKATUN

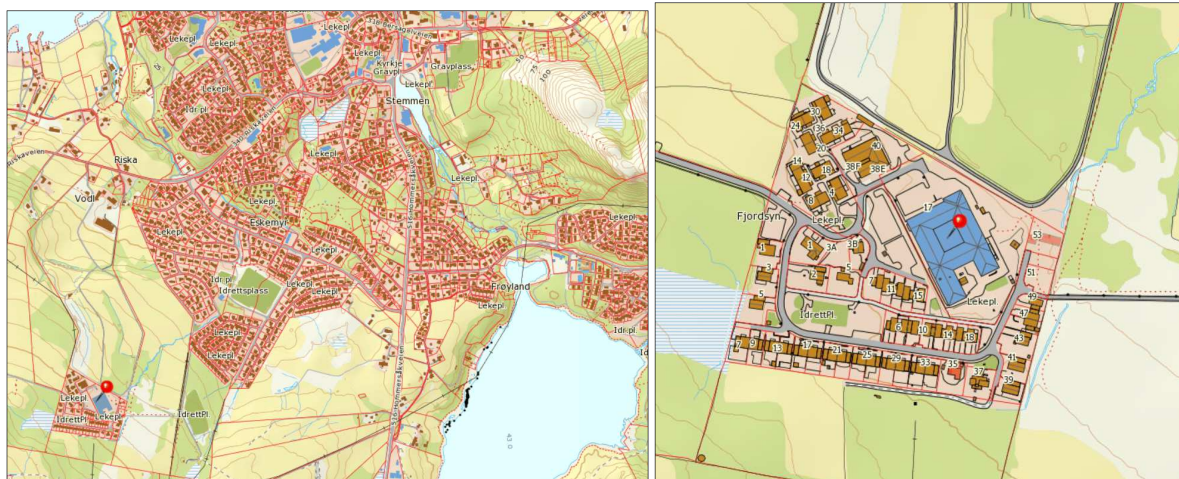
### INNHold

1	Innledning .....	1
1.1	Planstatus .....	2
2	Eksisterende situasjon .....	3
2.1	Om de enkelte bygg .....	4
2.2	Trafikkavvikling.....	4
2.3	Eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting .....	4
2.4	Bolig.....	6
3	Mulige Kommunale behov .....	6
3.1	Barnehage og skole .....	6
3.2	Helse og omsorg .....	6
3.3	Annet offentlig og privat tjenesteyting .....	7
3.4	Annen kommunal virksomhet .....	8
4	Andre formål.....	8
5	Vurdering og anbefaling .....	8

## 1 INNLEDNING

Sandnes Eiendomsselskap KF eier en tomt på Riska i Hommersåk, hvor de ønsker en vurdering på fremtidig bruk og behov.

Eiendommen består av gnr 109 bnr 815 i Riska bydel, Hommersåk, og eies i dag av Sandnes kommune. Eiendommen er på 9520 m<sup>2</sup>. Tomten er en del av et nabolag, med felles reguleringsplan, men er noe usentralt i forhold til øvre bebyggelse på Hommersåk. Feltet er omkranset av LNF, og det er ingen utbyggingsplaner som grenser til feltet jf. gjeldende kommuneplan.



## 1.1 Planstatus

### 1.1.1 Kommuneplan

Tomten er avsatt i sin helhet i gjeldende kommuneplan til offentlig eller privat tjenesteyting.



### 1.1.2 Reguleringsplan

Tomten er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, gjennom PLAN 2001 120. Bestemmelsene åpner for barnehage, sykehjem, aldershjem, medisinsk rehabilitering og/eller andre pleie- og omsorgsfunksjoner.



## 2 EKSISTERENDE SITUASJON

### 2.1 Riskatun

Riskatun var kommunens senter for rehabilitering med både døgn og dagplasser. Denne aktiviteten ble overført til Sandnes helsesenter og Riska Boas. Bygget står i dag tomt og det skal vurderes hvilke formål bygget og tomten kan benyttes til.



## 2.2 Barnehage

Det er en barnehage på Riskatun. Denne drives som en avdeling under Maudland FUS barnehage.

## 2.3 Om de enkelte bygg

I dette notatet har en valgt å ikke gå nærmere inn på tilstanden til de enkelte byggene. Det foreligger tilstandsrapporter for disse.

## 2.4 Trafikkavvikling

Adkomst til området skjer fra Jødestadveien. Det er ca. 2,7 km kjøreavstand fra Hommersåk sentrum (Stemmen), sykkelavstand ca. 2 km. Fra Hommersåk går det båt til bl.a. Stavanger.

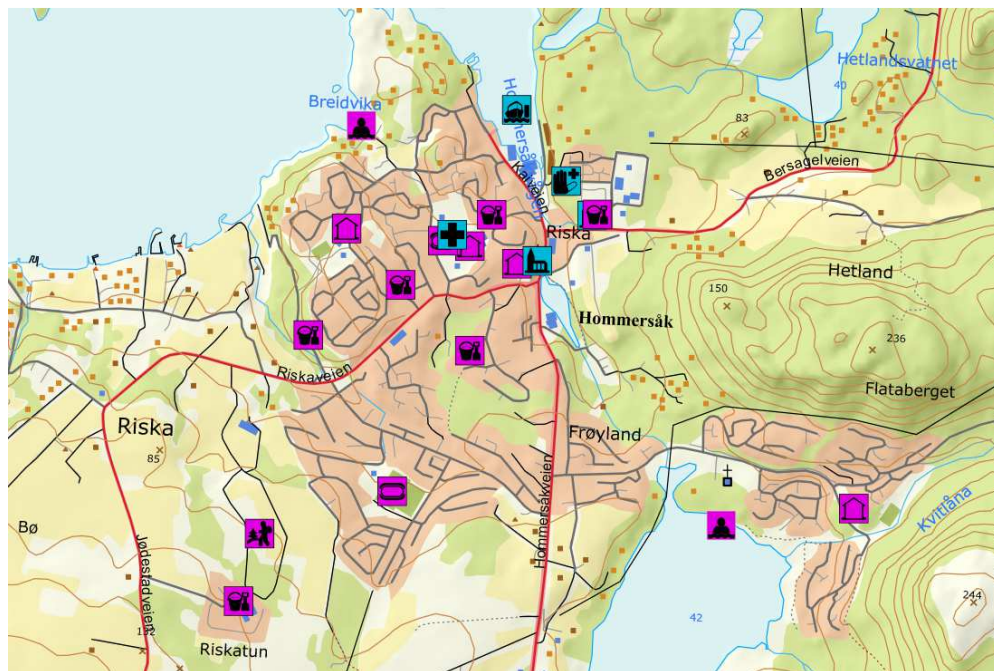
Det går buss

- Fra Jødestadveien (270 meter å gå)
  - mot Hommersåk 7 ganger daglig
  - Mot Sandnes en gang om morgenen
  - To ganger om ettermiddagen til Hogstad
- Fra Hommersåkveien (ca. 1500 meter å gå) går det buss mot Sandnes hvert kvarter i rushtiden, noe sjeldnere ettermiddag og kveld.

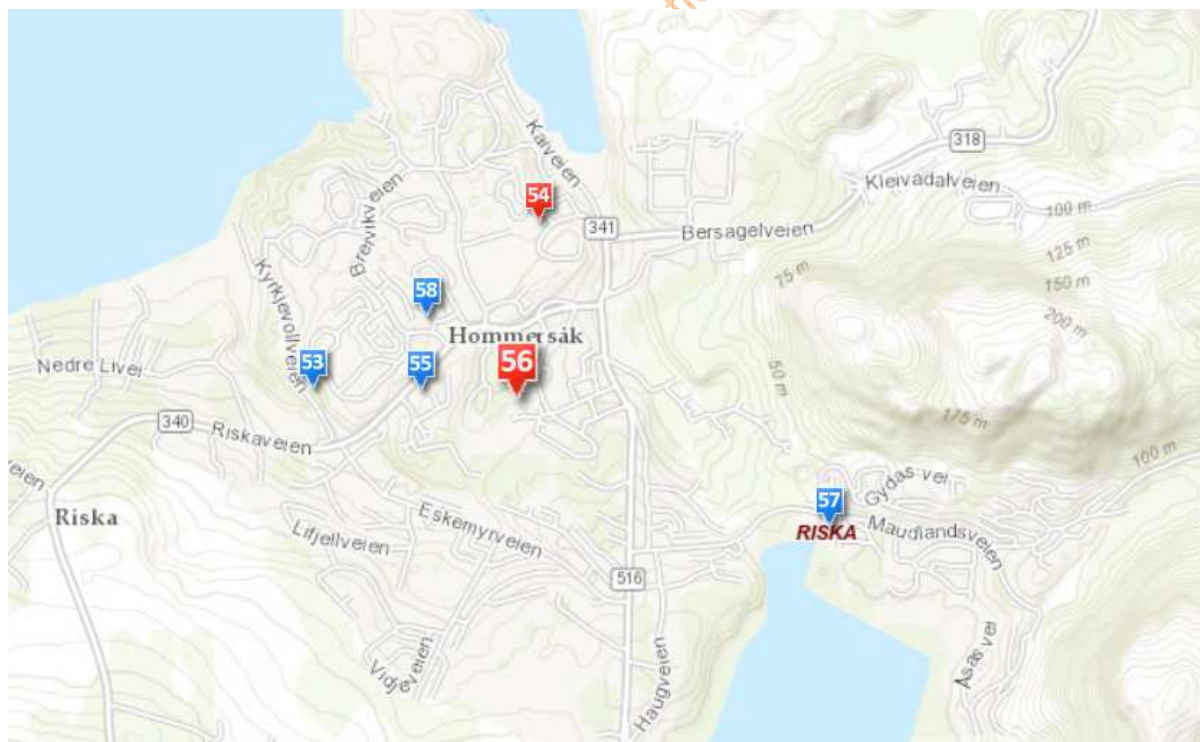
## 2.5 Eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting

Det er Riska bo- og aktivitetssenter og Riska Helsestasjon som er helsetjenester i bydelen.

Det er dårlig skolekapasitet på Hommersåk. Nærmeste grunnskole er Hommersåk skole som skal utvides og være ferdig så snart som mulig og seinest til skolestart i 2018, iht. *økonomiplan 2014 -2017*. Kyrkjevollen skole er også grunnskole med 1-7 trinn, men har pr. dags dato ikke kapasitet. Maudland skole har god kapasitet. Det er avsatt ny skoletomt i Trekanten/Frøylandsparken, som ikke er bygd ennå. Riska Ungdomsskole er en U-15 skole med plass til 420 elever. Riska ungdomsskole rekrutterer elever fra barneskolene Kyrkjevollen, Hommersåk og Maudland og har pr. dags dato tilstrekkelig kapasitet.



Barnehagene i Riska bydel har heller ikke god kapasitet i følge skolebruksplanen. Det planlegges en 8 avdelings barnehage i Hommersandslia. Under følger en oversikt over eksisterende barnehage tilbud i bydelen.



Nr.	Navn	Eie	Ant. Avdelinger	Ant. Barn
53	Eikenøtta Barnehage	Privat	3	56
54	Hommersåk Barnehage	Kommunal	4	67
55	Lekeland Barnehage	Privat	3	54
56	Riska Barnehage	Kommunal	3	56

57	Maudland FUS barnehage	Privat	6	80
58	Trollhaugen Foreldrelagsbarnehage	Privat	3	63

## 2.6 Bolig

Tilbudet til offentlig eller privat tjenesteyting henger sammen med framtidig boligutbygging i området. Hvis en ser på antall planlagte boenheter i området, ved godkjente reguleringsplaner som ikke er bygd ut ennå og reguleringsplaner under utarbeidelse, vil en ha i overkant av 550 boenheter. Utbyggingstakten i området er knyttet opp til skolekapasitet.

Plan	Navn	Godkjent	Antall boenheter
2007 134	Hesthammeren	2011	50
2012 129	Ho14	2015	136
2013 110	Frøylandsparken	2015	75
2014 135	B3 gnr/bnr 109/17	Godkjent 2016	20
2016 107	Ho17	Under utarbeidelse	Ca. 47
2016 116	Hommersandslia del 2	Under utarbeidelse	135
	Hommersandslia del 1	Under utarbeidelse	90
<b>TOTAL</b>			<b>553</b>

## 3 MULIGE KOMMUNALE BEHOV

Bygget og eiendommen er i kommunalt eie. Tomten er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Det er derfor viktig å først vurdere om det er kommunale behov som kan dekkes ved bruk av denne eiendommen, før en vurderer en annen bruk.

### 3.1 Barnehage og skole

Det er satt av tomt til ny skole på Frøyland, Riskatun er derfor trolig ikke aktuelle for ny skole. Eiendommen ligger noe usentralt til skoletomt. Byggene egner seg heller ikke til skole.

Det er mangel på barnehageplasser i Hommersåk. Riskatun ligger noe perifert for de fleste i Hommersåk, og har dermed ikke optimal plassering for en større fremtidig barnehage. Det er imidlertid behov for dagens barnehage frem til eventuell ny barnehage er etablert.

Innen oppvekst er det også behov for kommunedekkende tjenester, slik som Altona Skole- og ressurscenter (Andre?). Plasseringen vurderes til å være for perifert til å dekke denne type kommunedekkende tjenester.

### 3.2 Helse og omsorg

Bygget og eiendommen har vært brukt til omsorgstjenester. Institusjonen ble erstattet av Riska bo- og aktivitetssenter.

Fagstab levekår har gitt innspill på at eiendommen kan være aktuell for følgende kommunale behov:

- Omsorgsboliger med heldøgntjenester for personer med store adferdsutfordringer (L 42, prosjekt 2104200)
- Bofellesskap for personer med psykisk lidelse, 12 plasser. (L23, prosjekt nr 2103300)
- Småhus, behov for to småhus pr. år (L28, prosjekt nr 25004)

Den boligsosiale gruppen har vurdert tomten opp mot disse typer etableringer og konkludert følgende:

*Tomt er egnet til bofellesskap for psykisk helse (L23), eller boliger til PU, sterkt ressurskrevende (L42), - men bygningsmassen er ikke egnet. Tomta vurderes ikke som egnet til småhus da det ikke er god nok kollektivdekning i området.*

Litt om bakgrunn for behovene:

Omsorgsboliger med heldøgns tjenester for personer med store adferdsutfordringer:

Fra .....

Status: IK, forventet ferdigstillelse i 2019

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 i Omstilling og effektivisering 2016-2019 for ytterligere informasjon.

Bofellesskap for personer med psykisk lidelse, 12 plasser:

Fra .....

Status: K0 SEKF sak 17-16 Planlagt byggestart 2017. Forventet ferdigstilt 2018.

Etter at betalingskrav i forhold til utskrivningsklare pasienter fra sykehuset trer i kraft i 2018, har en behov for plasser til å motta disse pasientene i kommunen.

Bofellesskapet vil være ferdig til 1. januar 2018.

Det må presiseres at det her er snakk om enten eller etableringer. Det anses ikke hensiktsmessig å etablere begge tiltakene på eiendommen selv om det arealmessig skulle være rom for det.

### 3.3 Annet offentlig og privat tjenesteyting

Bygget vil i utgangspunktet kunne egne seg til flyktningmottak. Det har imidlertid vært sterke politiske føringer på at det ikke skal etableres mottak på Riskatun.

Kommunen har jevnlig behov for kommunale boliger. Disse skal legges ulike steder i kommunen. Ved eventuell utbygging til bolig, kan kommunen sikre seg noen av disse til eget behov.

### 3.4 Annen kommunal virksomhet

Offentlige kontorer og andre tjenester for kommunen eller bydelen bør plasseres mer sentralt enn Riskatun.

Behov for kommunale lager, driftsstasjoner osv. anses som dekket i Vatneleiren (?)...

Området anses for usentralt til å kunne benyttes til idrettsanlegg, bydelshus eller lignende

## 4 ANDRE FORMÅL

Byggene vil trolig ikke egne seg til andre formål enn offentlig/privat tjenesteyting.

Eiendommen vil kunne egne seg til boligformål. Ulike former for næringsvirksomhet er mindre aktuelt.

## 5 VURDERING OG ANBEFALING

På bakgrunn av overnevnte gjennomgang, er det utarbeidet to alternative utnyttelse av tomta.

### 5.1 Omsorgsboliger med heldøgns tjenester for personer med store adferdsutfordringer

*Skisse kommer.*

### 5.2 Bofellesskap for personer med psykisk lidelse

*Skisse kommer.*