

Arkivsak-dok. 107 - 17
Saksbehandler: Kristine N. Meinkøhn

Behandles av: Sandnes Eiendomsselskap KF
Møtedato: 15.06.2017

Fremtidig bruk av Riskatun

Bakgrunn for saken:

Sandnes kommune eier eiendommen Riskatun rehabiliteringssenter, gnr 109 bnr 815. I november 2014 ble driften overført til Sandnes helsesenter. Eiendommen fungerte som midlertidig sykehjem med 12 plasser frem til åpningen av Riska Boas rundt årsskiftet 2015/2016. Maudland FUS barnehage avdeling Riskatun har barnehagedrift i byggets underetasje. Ellers står bygget i dag tomt.

I Bystyresak 13/06419 ble det vedtatt at Riskatun skulle omreguleres til boligformål og selges når Sandnes helsesenter ble tatt i bruk.

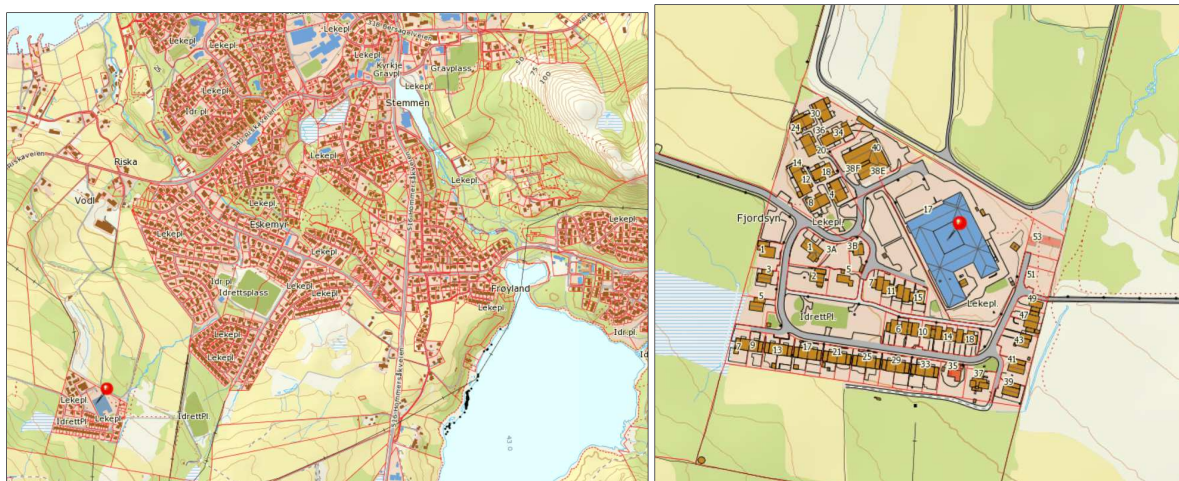
Eiendommen er en del av et nabolag med felles reguleringsplan men beliggenheten er noe usentral i forhold til øvrig bebyggelse på Hommersåk. Beliggenheten legger derfor en del begrensninger for fremtidig bruk av eiendommen.

Da det er krevende å fremskaffe tomter til å realisere flere av bestillingene i økonomiplanen har SEKF foretatt en ny vurdering på fremtidig bruk av eiendommen.

Saksopplysninger:

Eiendommen er 9,5 daa, ligger i Riska bydel og er en del av et nabolag bestående av boligbebyggelse. Feltet er omkranset av LNF og det er ingen utbyggingsområder som grenser til feltet.

Tomten er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan. Reguleringsbestemmelsene åpner for barnehage, sykehjem, aldershjem, medisinsk rehabilitering og/eller andre pleie- og omsorgsfunksjoner.



Eiendommen ble oppført i 1986.

Det er ikke foretatt nyere tilstandsanalyser av bygget da det ikke anses hensiktsmessig å ta bygget i bruk av andre kommunale enheter.

Vurderinger:

Det er foretatt en silingsrapport med tanke på hvilke kommunale tiltak som kunne tenkes etablert på denne eiendommen.

Rapporten viser at det er klart at bygningsmassen ikke er formålstjenlig. Skal eiendommen utvikles må eksisterende bygg saneres og nybygg oppføres.

Fagstab oppvekst barn og unge uttaler at det er behov for å beholde barnehageplassene på avdeling Riskatun, ca 40 plasser, frem til de blir erstattet av nye barnehageplasser i bydelen. Det ligger ikke inne etablering av nye barnehageplasser i Riska i inneværende økonomiplan. Fagstaben uttaler generelt at Riskatun har en usentral beliggenhet i forhold til hvor familiene i hovedsak bor.

Det er innført ny rutine i Sandnes kommune for boliger som bygges til rus/psykiatri relaterte formål. I forkant av den normale planprosessen skal det gjøres en egen vurdering av tomter som planlegges til boligsosiale formål. Behovet for en slik sjekkliste kommer av at en planprosess kun vurderer tiltaket, og ikke hvem som skal bo i boligene. Derfor utføres det fra nå av ROS sjekkliste i forhold til plassering av brukere relatert til rus og psykiatri i de ulike nærområdene. Dersom tomtene vurderes som egnet til formålet går SEKF videre med planprosess/byggesak for å tilrettelegge for de ulike prosjekt. For Riskatun er det utfylt sjekkliste med en anbefaling om å gå videre med planene om å legge til rette for etablering av bofellesskap for psykisk helse (L23) eller som boliger for personer med store adferds vansker (L42). Dette forutsetter nybygg og at barnehagen flyttes til et annet sted.

Nærmere om de to prosjektene

Bofellesskap for psykisk helse:

Bofellesskapet vil bestå av 12 boenheter og en personalbase. Målgruppen er personer med rusutfordringer og eller samtidig psykisk lidelse. Det er viktig at slike botilbud etableres i ressurssterke og robuste nærmiljø som kan håndtere at personer lever annerledes. Beboergruppen i en klynge av samlokaliserte boliger har ofte samme utfordringsbilde og behov for oppfølging.

I boligsosial handlingsplan anbefales det ett nytt botiltak med 12 samlokaliserte boliger annen hvert år.

I inneværende økonomiplan ligger prosjektet L23 inne med en ramme på 50 mill og er forventet ferdigstilt i 2018.

Omsorgsboliger med heldøgn tjenester for personer med store adferds utfordringer.

Dette er institusjon for personer med psykisk utviklingshemming og med svært utfordrende adferd. Boligene skal ha robust innredning og høy bemanningsgrad. Personaltettheten medfører betydelige krav til personalfasiliteter jf. arbeidsmiljøtilsynets krav, og er relativt arealkrevende.

Kommunen kjøper i dag tjenester til flere personer med store adferds utfordringer. Disse står ikke på venteliste til ordinær kommunal omsorgsbolig med heldøgns tjenester 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/garderobes. På tomten bør det avsettes plass til et fremtidig bygg for ytterligere to leiligheter.

I inneværende økonomiplan ligger prosjektet L42 inne med en ramme på 25 mill og er forventet ferdigstilt i 2020.

Omregulering og salg

Foruten etablering av boligsosiale tiltak kan det være et alternativ å omregulere eiendommen til bolig og selge denne.

Plan- og samfunnsplanavdelingen i kommunen har kommet med føringer på at dette området ikke bør omreguleres da det generelt sett er få områder i kommunen som er avsatt til offentlig formål. Eiendommen bør heller utvikles trinnvis innen eksisterende formål.

Det er foretatt en prisvurdering av eiendommen. Megler har sett på eiendommen som en tomt for videre utbygging innenfor dagens regulering. En omregulering til annet formål vil muligens kunne gi en høyere verdi, men på det nåværende tidspunkt må en legge til grunn gjeldende regulering. Denne type tomter i litt usentrale områder har en verdi på ca 1500 kr/m² dersom de er byggeklare. Med fratrukk på rivningskostnader for dagens bygningsmasse antydes en verdi på 11-12 mill.kr.

Da det er mangel på tomter til etablering av flere av bestillingene i inneværende økonomiplan anser en det som nødvendig å vurdere om eiendommen kan benyttes til etablering av egne prosjekt før den eventuelt avhendes.

Oppsummering:

Riskatun er en stor eiendom som er regulert med hensikt å dekke kommunale formål.

Beliggenheten gir eiendommen noen utfordringer. Det er dårlig kollektivdekning, noe som utelukker flere typer etableringer. På den annen side er det flere kommunale prosjekt innen boligsosial handlingsplan hvor en anser en beliggenhet «litt for seg selv» som positiv for etableringen. Ulempen med Riskatun er at selv om eiendommen ligger et stykke unna Riska/Hommersåk sentrum så er eiendommen likevel omkranset av boligbebyggelse.

Det er utarbeidet en silingsrapport med tanke på fremtidig bruk av eiendommen. Alle kommunale enheter har blitt forespurt om de har behov som kan tenkes etablert på denne eiendommen.

Levekår/boligsosial handlingsplangruppe har kommet med tilbakemelding på at eiendommen er egnet for to typer prosjekt; bofellesskap for personer med psykiske lidelser eller omsorgsboliger med heldøgns tjenester for personer med store adferds utfordringer.

En antar at begge disse prosjektene kan løses innenfor eksisterende formål.

Selv om eiendommen er stor nok til å romme begge institusjonene tilsier brukergruppen her at det ene prosjektet utelukker det andre.

Enhet for funksjonshemmede (EFF) uttrykker at det er ønskelig at L 42 får en tilbaketrasket beliggenhet. Store deler av eiendommen Riskatun er omkranset av boligbebyggelse. Prosjektet vil derfor kreve at en større del av eiendommen avsettes for å sikre gode buffersoner og skape en naturlig avgrensning mellom den kommunale institusjonen og øvrig bebyggelse.

Ved en etablering av bofellesskap for psykisk helse (L23) vil det være rom/mulighet for å dele av deler av tomten og utvikle denne til andre formål. En må likevel ha med i vurderingen at Plan og Samfunnsplan har kommet med føringer på at en omregulering ikke er ønskelig.

Det er utfordrende å finne godt egnede tomter til prosjektet L42, omsorgsboliger med heldøgns tjenester for personer med store adferds utfordringer. Det er arealkrevende og bør kunne skjermes fra øvrig bebyggelse.

Prosjektet bofellesskap for psykisk helse, L23, bør integreres i robuste nærmiljø, og er således enklere å plassere andre steder i kommunen.

Daglig leder anbefaler etter dette at en går videre med prosessen for å tilrettelegge for prosjektet L 42 på eiendommen Riskatun

Forslag til vedtak:

- Styret i SEKF anbefaler at prosessen med å tilrettelegge for prosjektet L42 på eiendommen Riskatun påbegynnes.
- Saken sendes rådmannen til orientering.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 08.06.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder