

**NOTAT**

Dato: **03.04.2018**
Arkivkode:
J.postID: **2018073933**
Arkivsaksnr: **17/33249**

Fra: Rådmannen

Vedrørende: **Kommuneplanens arealdel 2017-2035- tilleggsopplysninger Brekkeski II**

Ved Formannskapetets behandling av «[Kommunestyresak 024/18 - 18/33986 - Kommuneplanens arealdel 2017-2035- tilleggshøring ble det](#) 21.mars bedt om utfyllende opplysninger før Kommunestyrets behandling av saken. Saken gjelder plassering av ny stjernebolig (omtalt som Brekkeski II) og aktivitets- og arbeidsbygg. Saken beskriver tre alternative plasseringer som belyses ytterligere med dette notatet.

Bakgrunn:

- De fremtidige beboerne i den nye stjerneboligen krever at det tas spesielle hensyn ved utforming av selve bygget, og av den enkelte leilighet, det samme gjelder for omgivelsene rundt boligene, skjerming og dagaktiviteter. Denne målgruppen kan i liten grad nyttiggjøre seg fellesareal og samhandling med andre beboere. Dette krever blant annet en utforming av bygget som muliggjør direkte utgang fra egen leilighet, uten å komme i kontakt med andre beboere.
- Det er behov for spesielt tilrettelagt aktivitetstilbud for denne målgruppen, da personene i liten grad kan benytte seg av det øvrige arbeids- og aktivitetstilbudet i kommunen. Arbeids- og aktivitetstilbudet drives av personalet i boligene, noe som gir kontinuitet og stabilitet ved at den enkelte beboer får færrest mulig tjenesteytere å forholde seg til. Denne målgruppen bør i minst mulig grad utsettes for transport til og fra arbeid- og aktivitetstilbud, da det for enkelte vil kunne være nødvendig å benytte tvangstiltak under transport. Det kan blant annet oppstå u hensiktsmessig atferd dersom bruker opplever å måtte vente, grunnet for eksempel kø eller andre hindringer underveis. Det er også vanskelig å avbryte eller endre aktivitet for brukerne dersom arbeids- og aktivitetstilbudet ikke er i gangavstand fra boligen.
- Det er avgjørende både for den enkelte bruker sin livskvalitet, og for å oppnå mest mulig effektiv drift, at både boligtilbudet og arbeid- og aktivitetstilbudet sees i sammenheng og at tjenestene til målgruppen innrettes best mulig også i

fremtiden.

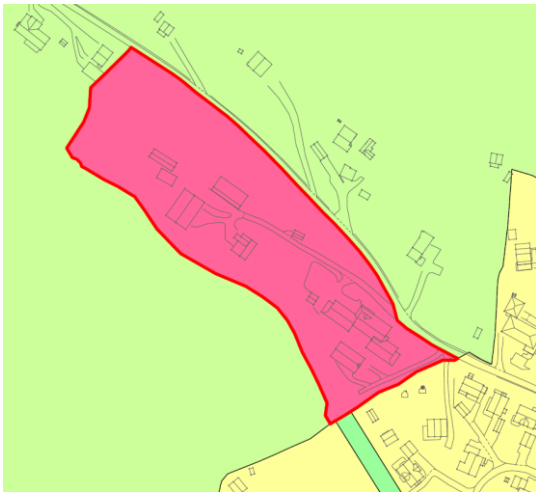
Hva skal bygges:

- Kommunen trenger å etablere 8 omsorgsleiligheter for mennesker med utviklingshemming som er i behov av et særlig tilrettelagt og skjermet botilbud for best mulig kunne dekke deres bistandsbehov.
- Det er behov for å etablere et nytt arbeids- og aktivitetsbygg på 250 - 300 m² i gangavstand fra det nye botilbudet. Dette for også å gi beboerne et arbeid- og aktivitetstilbud med faglig høy standard som gir den enkelte et nødvendig og forsvarlig innhold i hverdagen. Det vil kunne være mulig å etablere et slikt arbeids- og aktivitetsbygg i eksisterende bygningsmasse på Norby gård. For eksempel kan eksisterende låve bli vurdert rehabilitert til dette formålet.

Alternativ 1:

- Dette alternativet vil kunne ivareta etablering av de 8 nye omsorgsleilighetene det er behov for. Det er en skrående tomt, som vil kreve store terrenginngrep i form av utsprenging, forstøtningsmurer og bortkjøring av masser for å kunne ivareta de spesielle hensyn som må tas ved utforming av selve bygget for målgruppen. For å få plass til bygget vil det være nødvendig å rive eksisterende driftsbygninger, med unntak av det gamle våningshuset på Nordby gård. Dette alternativet vil da fortrenge muligheten til å etablere et arbeids- og aktivitetsbygg i for eksempel eksisterende låve på gården.

Kartutsnitt:



- Alternativet vil kunne ivareta brukernes botilbud.
- Dette alternativet krever at det etableres et arbeids- og aktivitetsbygg på annen tomt i nærheten, for eksempel på alternativ 2 eller 3, noe som vil medføre en omregulering.
- Sannsynligvis vil dette alternativet føre til høyere byggekostnader enn alternativ 3.

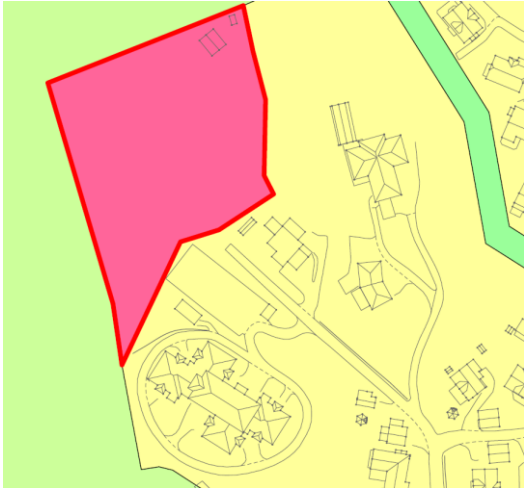
Alternativ 2:

- Dette alternativet er det som i minst grad vil ivareta en god etablering av de 8 nye omsorgsleilighetene. Det er en lett skrående tomt, hvor det vil være krevende å

kunne utforme bygget så det ivaretar de spesielle hensyn som må ivaretas for målgruppen.

- Adkomstvei til tomten er via den smale villaveien Brekkeski og ytterligere trafikk på villaveien er svært lite ønskelig fra naboer, og vil trolig medføre forsinkelser knyttet til oppføring av et nytt bygg.
- Det er mulig at det vil komme krav om utgraving av fornminner i form av en mulig steinalderboplass som også kan medføre forsinkelser.

Kartutsnitt:

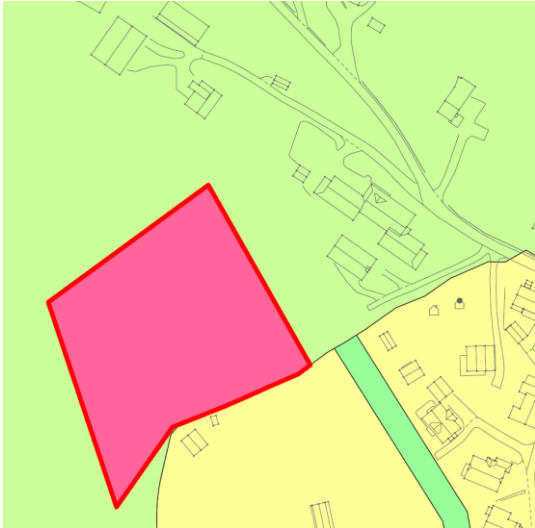


- Oppføring av omsorgsleilighetene på dette alternativet er ikke å anbefale, da byggets utforming ikke vil bidra til best mulig botilbud for brukerne og derfor heller ikke bidrar til mest mulig effektiv drift av tjenestene.
- Dette alternativet vil kunne ivareta brukernes behov for et arbeid- og aktivitetstilbud i gangavstand da det ikke berører driftsbygningene på Nordby gård, disse kan da etter rehabilitering benyttes til å etablere et arbeids- og aktivitetsbygg der.

Alternativ 3:

- Dette alternativet er det som i størst og best grad vil kunne ivareta etablering av de 8 nye omsorgsleilighetene. Det er en relativt flat tomt, hvor de spesielle hensyn som må ivaretas for målgruppen knyttet til utformingen av bygget best vil kunne ivaretas.

Kartutsnitt:



- Dette alternativet vil kunne ivareta brukernes behov for et arbeid- og aktivitetstilbud i gangavstand da det ikke berører driftsbygningene på Nordby gård, disse kan da etter rehabilitering benyttes til å etablere et arbeids- og aktivitetsbygg der.

Oppsummering:

Rådmannen viser til at det foreligger en innsigelse til alt 3 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus basert på at det strider mot nasjonale mål om å redusere tapet av dyrket og dyrkbar mark. Velges alternativ 3 vil arealbruken her være unntatt rettsvirkning inntil mekling er gjennomført og det enten er oppnådd enighet eller at departementet har avgjort innsigelsen.

Rådmannen understreker viktigheten av å få realisert et bo- og aktivitetstilbud for en sårbar brukergruppe. Til alle alternativene er det knyttet fordeler og ulemper. For å sikre at kommunen vil kunne stå igjen med et eller flere mulig gjennomførbare alternativer, kan en mulig løsning være å i denne omgang vedta både alt 1 og alt 3. Alternativ 2 som er en tomt som kommunen eier der det i dag kun står en eldre hytte, kan vurderes tatt i bruk som aktivt jordbruksareal slik at tapet av fulldyrkamark ved alternativ 3 kan reduseres. Alle alternativene er hørt og kan vedtas dog ett med innsigelse.