



Omsorgsboliger Solhøy - reguleringsplan

Saksbehandler: Hans Kristian Rauan

Saksnr.: 15/05429-2

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Byggekomite Omsorgsboliger Solhøy

Rådmannens innstilling:

Solhøytomta skal planlegges for inntil 75 plasser med heldøgns omsorg som skal vurderes høsten 2016 i et revidert skisseprosjekt.

Vedlegg:

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Se bakgrunn for saken.

Bakgrunn for saken:

Byggekomiteen 18.12.15 vedtok:

1. Administrasjonen bes redegjøre for produksjon av mat til brukere slik det er i dag.
2. Administrasjonen bes legge frem hvilke muligheter det er på Solhøytomta dersom det ikke hadde vært begrensninger i form av bygninger etc.
3. Administrasjonen bes forberede en informasjon om vekst i antall eldre og behovet for døgnbasert omsorg i Vestby de neste tolv årene.
4. Fremdriften planlegges med ferdigstilling i februar 2020
5. Behovet for antall omsorgsboliger vurderes før neste møte i byggekomiteen.

Produksjon av mat til brukere

Vestby sykehjem lager mat til ca 126 personer som er 86 beboere i sykehjemmet. 20 personer i omsorgsbolig ved Treffsenteret og 20 personer i egen bolig. Kommunens kjøkken på Steinløkka produserer middag til brukere av dagavdelingen samt beboere i omsorgsboligene ved senteret. Totale ca 40 porsjoner hver dag.

Antall personer med behov for heldøgns omsorg

Statens norm for heldøgns omsorgsplasser tilsier at kommunens behov for heldøgns omsorgsplasser tilsvarer 25 % av befolkningen over 80 år. Det ville ha medført behov for 269 plasser i 2027. Behovet antas å bli noe lavere fordi Vestby sin erfaring er at 21 % over 80 år har behov for heldøgns omsorg. Dersom Solhøy bygges i henhold til skisseprosjektet som ble vedtatt av kommunestyret i 2013, vil Vestby ha 128 plasser for heldøgns omsorg. Solhøytomta er planlagt med 16 omsorgsboliger og 24 plasser med heldøgns omsorg. Dette vil dekke behovet frem til 2021-2022, gitt samme forholdsmessige behov for heldøgns omsorgsplasser som i dag. Dette tilsvarer tidspunktet for når antall eldre får en eksplosiv økning, og neste handlingsprogram må ta høyde for veksten i antall eldre som kommer etter 2021.

Reguleringsplanen

Tillatt utnyttingsgrad er 30 % som betyr at fotavtrykket kan være inntil 3720 m² på tomte som er 12 400 m³. Høyden av bebyggelsen er inntil 7 meter for gesims og 10 meter for møne som er henholdsvis ved overgangen mellom fasade/tak og toppen av taket som skal være saltak.

Skisseprosjektet fra 2013 viser 4 bygninger med et samlet areal som er 6564 m². Det er inntil tre etasjer inkludert et loft. For bygg 3 er det nødvendig med en dispensasjon fordi mønehøyden er litt høyere enn det reguleringsplanen tillater.

Planbestemmelsene § 7 krever at den eldste delen av Solhøy skole skal bevares (hensynssone H570_2). Videre skal alle trær i hensynssone H560_1 tas vare på.

Vestby kommune

I skisseprosjektet fra 2013 er det forutsatt at et tilfluktsrom på tomta ikke kan fjernes. Denne forutsetningen vil bli revurdert i revidert skisseprosjekt som er nevnt under.

Andre reguleringsplaner i området har utnyttingsgrad 30 % for konsentrert bebyggelse, gesimshøyde 6 meter og 9 meter mønehøyde. Det er en meter lavere enn for Solhøytomta.

Alternativer:

Ikke vurdert

Miljømessige konsekvenser:

Vil bli vurdert senere.

Økonomiske konsekvenser:

Vil bli vurdert senere.

Vurdering:

Produksjon av mat til brukere

I nytt kjøkken på Solhøytomta tas det utgangspunkt i eksisterende kjøkken på sykehjemmet, noe som vi øke kapasiteten betydelig i forhold til dagens situasjon. Kjøkkendriften ved Steinløkka avvikles og produksjonen av middag til dagavdelingsbrukerne samt beboere i omsorgsboligene overføres nytt kjøkken på Solhøy.

Antall plasser med heldøgns omsorg

Det vil bli 16 omsorgsboliger og 24 plasser med heldøgns omsorg på Solhøytomta hvis skisseprosjektet fra 2013 realiseres. Administrasjonen mener at skisseprosjektet bør revideres slik at det kun blir plasser med heldøgns omsorg. Det bør undersøkes om antall plasser kan økes fra 24 til 75. Ordinære omsorgsboliger kan overlates til private leverandører som Stiftelsen Steinløkka. Begrunnelsen er at ordinære omsorgsboliger ikke er en lovpålagt oppgave i motsetning til plasser med heldøgns omsorg.

Hvis Solhøytomta bygges med 75 plasser for heldøgns omsorg, vil restbehovet bli ca 90 plasser i 2027 med SSB sin prognose. Mulig lokalisering er Vestby sykehjem, Treffsenteret eller et annet sted i nærheten av Vestby sentrum. Vestby sykehjem byggetrinn II er forberedt for et påbygg med 24 plasser.

Reguleringsplanen

Byggekomiteen 18.12.15 ba om en vurdering av hvilke muligheter det er på Solhøytomta dersom det ikke hadde vært begrensninger i form av bygninger etc. Formuleringen «bygninger etc» tyder på at det ønskes en vurdering av om Solhøy gamle skole kan flyttes eller fjernes. Det er antatt at vegetasjonen sørøst på tomta og tilfluktsrommet også skal inkluderes i vurderingen.

Fremdriftsplanen forutsetter et revidert skisseprosjekt høsten 2016. Dersom tomta skal planlegges for betydelig flere omsorgsboliger, må hensynssoner antageligvis vurderes på nytt. Det vil sannsynligvis medføre en ny reguleringsplan som eventuelt vil skje i 2017. Før den tid er det vanskelig å forutse hva resultatet blir av et nytt

Vestby kommune

offentlig ettersyn. Fylkeskommunen har tidligere vært opptatt av Solhøy gamle skole sin historiske verdi for området. Høyere bygg vil gi mer skygge for blant annet Deør barnehage, spesielt om vinteren. Vegetasjonen sørøst på tomta er høye trær som ikke kan erstattes.

Medbestemmelse:

Brukere, tillitsvalgte og verneombud vil bli involvert i planleggingen

Konklusjon:

Se rådmannens innstilling.