

Redegjørelse for tomtevalg – ny institusjon i Blaker

Kommunen har i kommuneplanen vedtatt overordnede strategier for areal- tettstedsutviklingen i Sørumsund. Disse vil også være førende når kommunen skal bestemme hvor nytt sykehjem skal lokaliseres. Hvor kommunen lokaliserer sine institusjoner er viktig med tanke på at de kan bidra til å styrke lokalsamfunnene. Relevante arealstrategier er å bygge tett og konsentrert i og rundt tettstedene, ikke videreføre satelittutbygging i åsene, samt bygge slik at vi bidrar til reduserte klimautslipp og bevaring av landbruksareal- og grøntområder.

I kommunestyrets vedtak i sak 2/11 har administrasjonen fått i mandat å vurdere ny institusjon i Blaker. Det er derfor vurdert at det er områdene i Blaker tettsted, Fjuk og Hellne som er aktuelle.

Gjennom kommuneplanen er det fastsatt hvilke områder som kan benyttes til utbygging, og hvilke som skal være landbruk, natur eller friluftsområder. Dette innebærer at det er slike avklarte områder for utbygging som har vært i fokus når rådmannen har vurdert ulike lokaliteter for nytt sykehjem i Blaker. Dersom en skal gå utenfor de avklarte utbyggingsområdene, vil det måtte håndteres og fastsettes når kommuneplanen skal revideres. Så lenge det er ubygde utbyggingsområder fastsatt i kommuneplanen, vil kommunen møte motstand på regionalt/statlig nivå dersom ytterligere områder skal omdisponeres for utbygging.

Kriterier	Svarstadjordet, 9,3 daa	Solheim, 25 daa	Blaker barnehage m/ tilleggsareal, ca 6 daa	Ved Fjuk bofelleskap, Ca 12 daa ubebygd	Eksisterende eiendom, Blaker aldersheim, ca 4, 9 daa hvorav ca 3,5 daa kan benyttes
Arealformål i kommunepla nen, vedtatt 2009.	Godkjent for utbygging – bolig	LNF – landbruk. Etter avtale med fylkesmannen ble området byttet mot Svarstad i 2009 (vilkår for å frigi Svarstad til utbyggingsformål).	Godkjent for utbygging – barnehage Tomta er for liten til formålet, krever ytterligere landbruksjord	Regulert til allmennyttig formål – omsorgsboliger. Ikke i samsvar med arealstrategiene.	Godkjent for utbygging
Tilgjengelighe t/ beliggenhet	Gangavstand Blaker stasjon Sentralt i Blaker, bidrar til utvikling av Blaker som tettsted	Gangavstand Blaker stasjon, men i utkanten av “sentrum”	1,4 km Blaker stasjon	Usentralt for ansatte og pårørende, ingen tilpassede off.kommunikasjonsmulig heter	Gangavstand Blaker stasjon
Grunnforhold	Grunnundersøkelse tatt, viser god egnethet denne type bygg. Områdestabilitets- undersøkelser gjennomføres ved evt reguleringsplan	Ikke foretatt grunn- undersøkelser eller områdestabilitetsundersøk elser.	Grunnundersøkelse tatt, viser god egnethet for barnehage	Greie grunnforhold. Ytterligere undersøkelser må ivaretas ved byggesaker.	Grunnundersøkelser er foretatt, viser egnethet. Områdestabilitets- undersøkelser ikke gjennomført
Jordvern, kvalitet på landbruksjord	Jordbruksarealene er av svært høy verdi og svært godt egnet til korn og potetdyrking, men arealet er frigitt til utbyggings-formål. Inneklemte jorde i tettstedet	Ca 15 daa fylldyrka mark (ca 6 daa svært høy verdi og 9 daa høy verdi), 5 daa annet markslag og 1, 9 daa skog. Ligger i starten på et stort sammenhengende område for jordbruk og kulturlandskap fra Blaker mot Rånåsfoss.	Jordbruksarealene er av svært høy verdi og svært godt egnet til korn og potetdyrking.	Svært godt egnet til kornproduksjon og egnet til potetproduksjon, men arealet er frigitt til utbyggings-formål.	Ikke i konflikt med landbruksinteresser

Tidsaspekt	Forhandlinger med grunneier, ellers ingen forsinkede elementer. Forprosjekt og regulering kan starte umiddelbart	Det må avklares med fylkesmannen at området forblir utbyggingsområde, og at Svarstad ikke utbygges, men forblir landbruksareal. Dette må også godkjennes av kommunestyret. Forprosjekt og regulering utsettes med 6- 12 mnd.	Spørsmål om oppvekstsenter og Blaker barnehages plassering må avklares, innebærer store forsinkelser, sannsynligvis flere års utsettelse	Vil medføre endring av reguleringsplan. Er ikke i samsvar med kommunens arealstrategier, det kan bety økt tid pga. motstand på regionalt plan.	Det må opprettes tilfredsstillende tilbud til dagens beboere i en utbyggingsfase
Egnet til formålet	Flat tomt Samparkering med kirke og Skansen Aktivitet i nærmiljøet Meget gode lysforhold, Utsikt Flotte turmuligheter	Skrånet tomt, nede i en "dump" Ligger i utkanten av "sentrum" Ingen gangvei Noe trafikk Lite muligheter for sambruk f.eks parkering	Noe mulighet for samdrift med omsorgsboliger på Bergerjordet. Flat, solfylt tomt. Godt egnet	Sambruk parkering etc med bofellesskap, skole. Stordriftsfordeler med Fjuk bofellesskap. Middels gode lysforhold pga omliggende tett skog Medfører mer trafikk forbi Skåningsrud skole og Fjuk bofellesskap Svært dårlig tilgjengelighet.	På grunn av fremtidig gang-/sykkelvei er deler av tomta båndlagt, effektiv tomt ca 3,5 daa Forliten tomt til formålet Ulike alternativer for bruk av tomta er tidligere vurdert i kommunestyresak 22/10 og 2/11, og vedtatt skrinlagt, se vedlegg
Konklusjon	Bortsett fra jordvernsaspektet, ivaretas alle andre kriterier. Avklart i 2009 at området skal være til utbyggingsformål. Anbefales	Kommunen argumenterte sterkt i 2009 for at dette området burde byttes inn i Svarstadjordet, for bedre å bygge opp rundt Blaker som tettsted. Alternativet er dårligere egnet enn Svarstadjordet, og det vil utsette forprosjektet. Anbefales ikke.	På grunn av tidsaspektet vurderes alternativet som uaktuelt	På grunn av beliggenhet og tidsaspekt vurderes alternativet som uaktuelt.	På grunn av tomtas størrelse og utforming vurderes alternativet uaktuelt

