

Arkivsak-dok. 19/00248-1
Saksbehandler Glenny Jelstad

Saksgang
Bystyrekomite Helse, sosial og omsorg
Bystyret

Møtedato
12.03.2019
26.03.2019

Lokalisering av tiltaket "Drammensgården"

Rådmannens innstilling:

1. Bystyret gir sin tilslutning til kjøp av Nedre Eik gård i Svelvik kommune, under forutsetning av at gården brukes til drift av tiltaket «Drammensgården»
2. Dersom kjøp av Nedre Eik gård ikke lar seg realisere, videreføres arbeidet med rehabilitering av Store Gilhus gård, for lokalisering av tiltaket «Drammensgården»
3. Totale investeringskostnader skal være innenfor rammen på 45 millioner kroner, som er vedtatt i økonomiplan 2018 – 2021.

Grunnlag for saken

«Drammensgården» er et arbeidsrettet, rus- og medikamentfritt rehabiliteringstiltak for rusavhengige. Tiltaket ble foreslått i Innovasjonsstrategi for rus- og psykiske helsetjenester (vedtatt 30.05.2017). Det vises også til egen utredning av tiltaket, behandlet av bystyret den 26.09.2017, samt til økonomiplan 2018 – 2021 hvor det er avsatt 2,1 millioner kroner til drift første år, samt 45 millioner kroner til investeringer.

Tiltaket var planlagt etablert på Store Gilhus gård som eies av Drammen kommune, men som ligger i Lier kommune.

I forbindelse med forarbeider til søknad om byggemelding til Lier kommune, er rådmannen kjent med at det kun vil bli gitt midlertidig godkjenning. Rådmannen har derfor vurdert andre, mer varige muligheter for lokalisering. I denne saken skisseres to andre forslag til lokalisering.

Juridisk grunnlag

Bystyret har, i møte 26.9.17, vedtatt opprettelse av tiltaket «Drammensgården». Rådmannen fremmer dette forslaget om lokalisering for å realisere bystyrets vedtak.

Vedlegg

[Salgsoppgave på Nedre Eik Gård i Svelvik](#)

Sammendrag

Etter at det ble klart at det med stor sannsynlighet kun vil bli gitt midlertidig brukstillatelse på Store Gilhus gård til tiltaket «Drammensgården», har rådmannen orientert seg om andre lokaliseringmuligheter.

Rådmannen har vurdert to alternative muligheter for lokalisering:

1. [Nedre Eik gård](#) i Svelvik kommune. Gården er i privat eie, og er lagt ut for salg
2. Tidligere [Hassel fengsel](#) i Øvre Eiker, hvor fengselsdriften er under avvikling. Eiendommen eies av Lier, Drammen, Nedre Eiker, Øvre Eiker, Kongsberg og Ringerike hvor Drammen kommune er største eier med 30%

Rådmannen har gjort en helhetlig vurdering av de tre alternative mulighetene til lokalisering og foreslår med bakgrunn i denne vurderingen, å gå i forhandlinger med eier av Nedre Eik gård, med sikte på kjøp for etablering av «Drammensgården». Forslaget er begrunnet i at rådmannen vurderer at Nedre Eik gård vil gi mulighet for en langsiktig og bedre total løsning, beliggende i Nye Drammen kommune.

Dersom et kjøp av Nedre Eik går ikke lar seg realisere, anbefaler rådmannen at prosessen med etablering på Store Gilhus gård videreføres som en midlertidig løsning, og hvor det samtidig jobbes med å finne en mer permanent løsning innenfor kommunegrensene til Nye Drammen.

SAKSUTREDNING

Faktaopplysninger/bakgrunn for saken

Om «Drammensgården»

«Drammensgården» er et arbeidsrettet, rus- og medikamentfritt rehabiliteringstiltak for rusavhengige. Tiltaket ble foreslått i Innovasjonsstrategi for rus- og psykiske helsetjenester (vedtatt 30.05.2017). Det vises også til egen utredning av tiltaket, behandlet av bystyret den 26.09.2017.

Tiltaket «Drammensgården» er planlagt etter modell fra Jegersberg gård i Kristiansand, og inspirert av landsbyen San Patrignano i Italia. Dette innebærer at «Gården» skal være et arbeidsrettet, rus- og medikamentfritt botilbud til tidligere rusavhengige, hvor selve rehabiliteringen er basert på:

- Fellesskap mellom beboerne
- Inntektsbringende arbeid, hvor beboere også får mulighet til kvalifisering til arbeid
- Tid – beboerne velger selv om de ønsker å bosette seg på gården. De får ordinære husleiekontrakter som gir de mulighet til å bo på gården så lenge de ønsker og har behov for (minimum 3 år).
- Mentorordning

Basert på erfaringer fra Jegersberg gård vil tilbudet bygges gradvis ut, med inntil tre beboere det første driftsåret, og maksimalt ca. 25 beboere. Det er forventet at det vil ta minimum 5/6 år før tiltaket er fullt utbygget.

Det er forutsatt at driften i hovedsak skal være selvfinansiert. Dette betyr at etablering av bærekraftige arbeidsplasser er særlig viktig. Dette både av økonomiske årsaker med ikke minst også fordi arbeid er et bærende element i rehabiliteringen.

Beboerne får ordinære leiekontrakter, har egne små hybler og god tilgang på gode fellesarealer som stue, kjøkken og andre oppholdsrom. Det er forventet at mesteparten av tiden skal tilbringes på arbeid eller i fellesskapet. Beboere får bo på gården så lenge de ønsker, skissert som minimum 3 år.

Om behandling av planmyndigheter og landbruksmyndigheter

«Drammengården» ble opprinnelig planlagt lokalisert til Store Gilhus gård som eies av Drammen kommune, men som ligger i Lier kommune. I dialog med Lier kommune i forbindelse med planlegging av innsending av byggesøknad, er rådmannen kjent med at det med stor sannsynlighet vil bli gitt en midlertidig godkjenning av bruksendringen på Stor Gilhus gård. En midlertidig løsning kan ha uheldige konsekvenser. I første rekke kan dette skape utrygghet hos beboerne, som er i en ekstra sårbar situasjon. Det vil også kunne medføre kortsiktige, og dyre investeringer hvor lønnsomheten er usikker. Med dette som utgangspunkt har rådmannen vurderer om det finnes andre lokaliseringer som er mer gunstig, og ble rett før jul oppmerksom på at Nedre Eik gård i Svelvik kommune ligger ute for salg til 14.5 million kroner.

Rådmannen har vært i kontakt med Planmyndighetene i Svelvik og med Landbrukskontoret i Svelvik kommune for å diskutere eventuell videre saksgang ved kjøp av Nedre Eik gård.

Planmyndighetene har vurdert tiltaket opp mot planstatus. Hele eiendommen er avsatt til LNF i kommuneplanen. Det foreligger ingen reguleringsplan. Etter planmyndighetens vurdering vil tiltaket være et sted mellom landbruksvirksomhet og tjenesteyting. Fordi det er planlagt og forutsatt at gårdsdriften skal fortsette, vurderes det at tiltaket ikke vil være i konflikt med dagens planstatus og at søknad om bruksendring ikke er påkrevd når beboerantallet er ca. 3 personer.

Det anbefales imidlertid å vurdere omregulering før antallet beboere økes vesentlig. Det kan da vurderes omregulering til et kombinert formål for tjenesteyting/landbruk.

Landbruksmyndighetene mener at planlagt drift ikke vil være i konflikt med landbruksinteresser, under forutsetning av at dagens gårdsdrift vil fortsette.

Om lovmessige forhold dersom tiltaket drives i annen kommune

Alle de tre forslagene til lokalisering innebærer at tiltaket legges utenfor Drammen kommune. Nedre Eik gård vil bli del av Nye Drammen kommune fra 2020.

Rådmannen har vært i kontakt med Fylkesmannen i forhold til hvilke lover og retningslinjer som vil gjelde dersom Drammen kommune etablerer et tiltak på egen eiendom, men i en annen kommune.

Fylkesmannen henviser til gjeldende Lov om helse- og omsorgstjenester, særskilt § 11-1 i denne sammenheng:

§ 11-1. Kommunens ansvar for utgifter

Kommunen skal sørge for bevilgninger som er nødvendige for å yte tjenester og sette i verk tiltak kommunen har ansvaret for etter loven her. Utgifter til bedriftshelsetjeneste dekkes ikke av kommunen. Dette gjelder også når slik tjeneste organiseres av kommunen.

Kostnadene ved de tjenester og tiltak som er nevnt i første ledd, skal dekkes av den kommunen som etter § 3-1 og § 10-8 er ansvarlig for å yte tjenesten eller sette i verk tiltaket. Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om utgiftsfordelingen mellom to eller flere kommuner der en pasient eller bruker får tjenester av en annen kommune enn der vedkommende har fast bosted eller fast opphold, og om behandling av tvister mellom kommuner om utgiftsfordeling i slike tilfeller.

Utgifter til privat praksis som drives etter avtale med kommunen, skal helt eller delvis dekkes av kommunen etter nærmere avtale mellom den privatpraktiserende og kommunen.»

Dette betyr at Drammen kommune vil være den som dekker utgiftene under hele oppholdet.

Videre er det slik at hvis det blir tvist mellom kommuner for dekning av utgifter, så er det Fylkesmannen som avgjør. Det er den kommunen som har plassert vedkommende på gården som også har det økonomiske ansvaret og ansvar for at vedkommende får de hjelpetiltak som til enhver tid er nødvendig.

Drammen kommune vil ta initiativ til å lage en tilleggsavtale med aktuell vertskommune om dette samarbeidet.

Vurdering av de tre lokasjonene

Store Gilhus gård (Lier kommune)	Nedre Eik gård (Svelvik kommune)	Hassel fengsel/gård (Øvre Eiker kommune)
<i>Eiendommene – bygninger og areal</i>		
Total bygningsmasse er 2310 m ² og består av hovedhus, sidebygninger, låve, garasje, drivhus og lager	Eiendommen er på ca. 850 mål med hovedhus, låvebygninger og lysthus. Total bygningsmasse er 765 m ²	Eiendommen har sist vært benyttet til fengsel med åpne soning. Eiendommen har flere bygninger: tre paviljoner hver beregnet for 10 beboere, bygg med storkjøkken, tre bygg med leiligheter, ett administrasjonsbygg, stabbur, låve, stall, drivhus og verksedbygninger. Total bygningsmasse på 6240 m ² Eiendommen er på ca. 300 mål
<i>Mulighet for arbeid/ Gårdsdrift</i>		
Gårdsdrift Snekkeri m.v Området er kjent for godt jordsmonn og kan dyrke planter og grønnsaker Fin og sentral beliggenhet for utsalg av lokalmatproduksjon Stor og oppgradert låve til eventuelle dyr (høner, hest, gris) mmm	Gårdsdrift Snekkeri m.v Stor tomt til videre utvikling og en del skog som kan benyttes. Jorder som er godt egnet til hest og eventuelle andre husdyr, for dyrking av grønnsaker mv.. Potensial for samarbeid med nabogård om allerede etablert morelldrift mmm	Gårdsdrift Verksted Storkjøkken Husdyrhold Dyrking av grønnsaker m.v mmm
<i>Fordeler</i>		
Sentral beliggenhet, et godt utgangspunkt for mange besøkende Matriket - mulighet for å være et sentralt utsalgsted for lokalmat i regionen Sentralt for dagpass for hunder Nærhet til hverdagen for beboere og nærhet til kommunens tjenester	Gården blir liggende i egen kommune etter kommunesammenslåing Beliggenhet i egen kommune vil kunne gjøre det lettere å få til et godt samarbeid med frivillige og kommunens tjenester Innflytting av de første beboere kan skje raskt	Gode muligheter for etablering av arbeidsplasser Naboer er vant til fengselsdriften, og vil kunne oppleve at dette tiltaket er positivt

<p>Næringsvirksomhet med stor bredde i nærmiljøet, vil kunne være samarbeidsplasser i forhold til arbeid/kvalifisering når beboere skal forberede utflytting og «integrering i samfunnet».</p>	<p>Kan være med å bidra i et lite lokalsamfunn til å sette Svelvik på kartet som Fruktdestinasjon og skape besøksprodukter</p> <p>Det er stort utviklingspotensiale med stor tomt, jorder og skog.</p> <p>Avstand til tidligere miljøer og fristelser for beboere</p> <p>Ligger på hovedåre til marka og kan ta i mot besøkende på vei til ski eller turopplevelser</p> <p>Tilgang på gratis vann som er en økonomisk gevinst om man driver med fruktproduksjon (Ebbestadvannet)</p>	
<p><i>Ulemper/utfordringer</i></p>		
<p>Bygningsmassen har høy verneverdi, klasse A. På grunn av dette er det en risiko for at det ikke vil være mulig å legge til rette for flere enn ca. 20 beboere</p> <p>Ombyggingen vil gjøre at oppstarten først vil kunne bli om ca. ett år</p> <p>Eiendommen ligger i en annen kommune, forutsetter godt samarbeid med «vertskommunen»</p> <p>Mesteparten av jorda er forpaktet bort, men den jorden som er der er beplantet i dag og har godt potensiale til videre produksjon av planter og grønnsaker</p> <p>Det er begrenset plass på gården til dyr og beiteområde</p>	<p>Liten kapasitet på nåværende bygningsmasse til beboere, så må påberegne egne bygg eller større påbygg for økt kapasitet</p> <p>Usentralt med tanke på besøkgård og utsalg</p>	<p>Ligger langt fra kommunen (Drammen/ Nye Drammen) – i forhold til samarbeid med kommunens tjenester og helhetlige samarbeid med frivillige og humanitære organisasjoner</p> <p>Eiendommen ligger i en annen kommune, forutsetter godt samarbeid med «vertskommunen»</p> <p>Det vil ta lengre tid for medarbeidere og andre å kunne bistå beboerne raskt, om det er behov for det</p> <p>Bygningsmassen er stor og vil mest sannsynlig måtte deles opp. Vil kreve samarbeid og politisk og administrativt samarbeid, som vil utsette oppstart.</p> <p>Eiendommen har vært brukt som fengsel og det kan være</p>

Nærhet til byen og fristelser for beboerne Planlegging av Fjordbyen og RV23 – støy og usikkerhet Usikker fremtid		vanskelig å skape et bo- og arbeidskollektiv for beboerne innenfor de fysiske rammene, og det kan også være utfordrende å gi stedet «en ny identitet» for naboer/innbyggere i Skotselv
<i>Økonomi</i>		
<p>Investeringsbudsjett (45 millioner kroner og driftsbudsjett (2,1 millioner kroner/år) er beregnet med utgangspunkt i ombygging/rehabiliterings av Stor Gilhus gård, til dette formålet.</p> <p>Det forutsetter at innvilget investeringsramme er tilstrekkelig.</p> <p>Det er et mål at gårdsdriften og leieinntekter fra beboere på sikt vil fullfinansiere driften. Etter rådmannens vurdering har gården potensial til å kunne nå dette målet.</p>	<p>Salgssummen for gården er 14.5 millioner kroner. Det er gjort en teknisk vurdering av eiendommen og det er ikke avdekket vesentlige behov for rehabilitering/restaurering. Det vil være behov for bygningsmessige endringer for å rehabilitere soverom og bad i låve/sidebygning for å kunne huse inntil 30 beboere, som er den langsiktige planen</p> <p>Det forutsettes at bevilget investeringsramme vil være tilstrekkelig til å finansiere planlagt full drift av gården.</p> <p>Det er et mål at gårdsdriften og leieinntekter fra beboere på sikt vil fullfinansiere driften. Etter rådmannens vurdering har gården potensial til å kunne nå dette målet.</p>	<p>Statsbygg har gjort en vurdering av bygningsmassen på Hassel fengsel, og har estimert et vedlikeholdsbehov på ca. 50 millioner kroner.</p> <p>Bygningsmassen er som nevnt på over 6000 m², og løpende årlige driftskostnader er stipulert til 3 millioner kroner (kr. 500 per m²). Dette vil vanskelig kunne finansieres ved næringsinntekt og leieinntekter fra beboere.</p> <p>Dersom Hassel fengsel skal benyttes til tiltaket «Drammensgården» vil det være behov for dele opp eiendommens masse og kombinere driften med annen tjenesteproduksjon. Det er ikke gjort noen kostnadsberegning eller mulighetsanalyse av dette.</p>

Oppsummering

Alle de tre gårdene har stort potensial for å skape arbeidsplasser, hvor gårdsdrift er vesentlig del av næringen. På Store Gilhus gård vil næringen være mer basert på samarbeid med nærliggende gårder og utviklingskonsepter i Drammen by. På Nedre Eik gård vil det kunne etableres en drift som kommunen styrer mer selv da det er større muligheter for variert gårdsdrift her. Hassel fengsel har stort potensial for variert gårdsdrift, verksted og storkjøkken.

Store Gilhus gård og Nedre Eik gård har en bygningsmasse som med stor sannsynlighet vil passe godt for planlagt drift. Det er imidlertid en usikkerhet knyttet til hvor mange hybler det vil være mulig å bygge opp på Store Gilhus gård, fordi store deler av bygningene er verneverdige. Så langt kan det se ut til at det ikke vil være mulig å legge til rette for flere enn ca. 20 beboere. Hassel fengsel har en bygningsmasse som vurderes som altfor stor for planlagt drift. Det vil være nødvendig å finne løsninger med samdrift men annen tjenesteproduksjon, eller seksjonering av eiendommen noe som kan gjøre at selve rehabiliteringsmodellen som er tenkt i tiltaket ikke kan gjennomføres.

Nedre Eik gård kan tas i bruk innen kort tid etter et eventuelt kjøp, så snart kommunen er gitt konsesjon for gårdsdriften. Store Gilhus gård vil ikke kunne tas i bruk før ombygging av hovedhuset er gjennomført, og det er estimert en byggeperiode på ca. åtte måneder etter at rammesøknaden er godkjent. Bruk av Hassel fengsel vil forutsette politisk behandling i alle fire eierkommuner, og en utredning av helhetlig bruk av eiendommen som vurderes som for stor til drift av «Drammensgården» alene.

Etablering av tiltaket enten på Store Gilhus gård eller i Hassel fengsel vil føre til at henholdsvis Lier kommune eller Øvre Eiker kommune blir vertskommune for «Drammensgården». Drammen kommune må i så tilfelle inngå en samarbeidsavtale med vertskommunen som tydeliggjør at Drammen kommune har fullt ansvar, tjenester og økonomi, for beboerne på «Drammensgården». Lokalisering på Nedre Eik gård vil medføre at tiltaket er i Nye Drammen fra 1.1.2020. I tillegg til et avklart ansvarsforhold vil lokalisering i egen kommune gjøre legge bedre til rette for samarbeid med de kommunale virksomhetene. Det vil også kunne gjøre det lettere å formalisere samarbeid med humanitære og frivillige organisasjoner, innenfor de rammene Nye Drammen vil legge for slikt samarbeid.

Økonomiske konsekvenser

Etter rådmannens vurdering vil tiltaket kunne etableres innenfor bevilget investeringsramme, både på Store Gilhus gård og på Nedre Eik gård.

Investeringsbehovet på Hassel fengsel er usikkert, fordi det vil være avhengig av hvor stor del av eiendommen som skal brukes. I henhold til tilstandsrapport er det behov for omfattende rehabilitering. Driftskostnadene på Hassel fengsel vil være høyere enn den rammen som er forutsatt for gjennomføring av tiltaket «Drammensgården», hvor det er avsatt 2.1 million kroner til drift første driftsår. På sikt er det forventet at tiltaket i hovedsak vil være selvfinansiert gjennom innteksbringende arbeid. Samlet sett medfører dette at det etter rådmannens vurdering ikke vil være mulig å etablere og drive tiltaket på Hassel fengsel, innenfor vedtatte investerings- og driftsrammer.

Barn og unges interesser

De planlagte driften vil, etter rådmannens vurdering, ikke komme i konflikt med barn og unges interesser på noen av de tre lokasjonene som vurderes.

Miljøkonsekvenser

Etter rådmannens vurdering vil tiltaket ikke ha negative konsekvenser for miljøet på noen av de tre lokasjonene som vurderes.

HMS/Folkehelse

Etter rådmannens vurdering vil tiltaket ikke ha negative konsekvenser for HMS/ Folkehelse på noen av de tre lokasjonene som vurderes.

Konsekvenser for Nye Drammen

Lokalisering av tiltaket «Drammensgården» ved kjøp av Nedre Eik gård i Svelvik kommune vil medføre økte muligheter for Nye Drammen. Kommunen vil få utvidet sine skogarealer og sin eiendomsmasse, med potensial til å skape nye arbeidsplasser både for beboere og medarbeidere.

Vurdering og konklusjon

Etter rådmannens vurdering vil lokalisering av tiltaket «Drammensgården» innenfor kommunegrensene til Nye Drammen, på Nedre Eik gård, gi en stabil og bærekraftig løsning. Beboerne på gården vil få varierte muligheter for inntektsbringende arbeid og det vil være mulig å komme raskt i gang med å tilby bolig og arbeid til de første beboerne, hvor det er planlagt for inntil 3 beboere det første driftsåret. Tiltaket er planlagt etter modell fra Jegersberg gård i Kristiansand, og er basert på fellesskap, mentor, arbeid og tid. Det betyr at det forventes at beboerne tar ansvar for hverandre og hvor de som har bodd lengst på gården får en mentorfunksjon for de andre beboerne. Jegerberg gård ønsker å tilby mentor(er) til Drammensgården i oppstarten. Utover mentor vil de andre medarbeiderne ha tilnærmet ordinær arbeidstid. Det betyr at dette er et bofellesskap hvor alle beboere selv har valgt å bo på gården og sammen lager spilleregler for fellesskapet men med forutsetning om at det skal være rus- og medikamentfritt. En beliggenhet på Nedre Eik gård i Svelvik kommune vil gi gode fysiske muligheter for at beboerne skal lykkes i dette. Gården ligger fritt og landlig til, med god avstand til det etablerte rusmiljøet. Samtidig er det gangavstand til kollektivtransport.

Rådmannen anbefaler at Drammen Eiendom igangsetter forhandlinger med eier av Nedre Eik gård i Svelvik, med sikte på kjøp av gården og for lokalisering av «Drammensgården». Eventuelt kjøp må gjøres med forutsetning om godkjenning av planmyndigheter og Fylkesmann. Dersom kjøpet ikke lar seg realisere anbefaler rådmannen at prosessen med etablering på Store Gilhus gård videreføres som en midlertidig løsning, hvor det samtidig jobbes med å finne en mer permanent løsning innenfor kommunegrensene til Nye Drammen.