

# Breivoll Gaard

Konseptskisse høst 2018



## Innledning og bakgrunn for prosjektet

### Bakgrunn:

Ås Kommune og DNT Oslo og Omegn inngikk en intensjonsavtale om drift på Breivoll i april 2018. Sommeren 2018 ble det nedsatt en prosjektgruppe bestående av Eirik Bergvoll (Tursentrene), Maren Ekeland (Aktivitet), Kristian Stoll (Drift), og Jostein Langslet (Friluftshuset Sørrenga).

Prosjektgruppens oppgave har i første omgang vært å lage en konseptskisse. Denne vil danne grunnlaget for en forretningsplan som ønskes ferdig utarbeidet innen første kvartal 2019. Konseptskissen vil også danne grunnlag for videre forhandlinger med Ås Kommune om en leieavtale for Breivoll.

Prosjektgruppen har hatt en rekke samtaler med interessenter i prosjektet: Ås Kommune, ad hoc utvalget for Breivoll, Breivolls venner, Ås Turlag, Skoletjenesten i Ås for å nevne noen. Ansatte i DNT Oslo og Omegn har også kommet med en rekke innspill og ideer, og de fleste var samlet på Breivoll 22.august med full omvisning.

### Hensikt:

DNT Oslo og Omegn ønsker å skape en av de største og den mest inkluderende friluftsbarene på Østlandet med aktiviteter, overnatting og servering for barn, ungdom, voksne, og seniorer på Breivoll Gaard.

Gjennom de ulike tilbudene ønsker vi å skape naturopplevelser for livet og stedet skal bidra til å ivareta og videreføre vår kulturarv. Frivillighetene vil være en del av grunnmuren og STIEN\* skal lede oss til målet.

*\*(Spennende – Troverdige – Inkluderende – Enkelt – Naturvennlig)*

### Strategi:

Vi ønsker å bli oppfattet som en spennende friluftsbare med stikkordene: spennende og varierte aktiviteter – inkluderende – DNT – tradisjon & kultur - innbydende gårdstun - helårs drift – sentral beliggenhet på Østlandet - naturvennlig- kystfriluftsliv- lavterskel tilbud – et naturlig samlingssted for familier.

### Frivilligheten:

Frivilligheten og de frivillige turlederne er en av bærebjelkene i DNT og denne vil stå sterkt på Breivoll Gaard. Vi vil blant annet bygge opp en dugnadsgruppe som bidrar til drift og vedlikehold av stedet. Dette har vi god erfaring med fra Sæteren Gård. I tillegg ønsker vi å bygge opp et miljø for unge voksne som gjennom arbeidstrening og frivillig innsats kan få erfaringer som er nyttige for veien videre i arbeidslivet, samt et sosialt nettverk og en tilhørighet.

## Aktiviteter

På Breivoll Gaard ligger forholdene godt til rette for varierte og spennende aktiviteter for ulike målgrupper og interesser. Det store arealet gjør det mulig med flere aktiviteter samtidig. Den unike nærheten til både sjø og skog, samt det varierte terrenget i området gjør at man kan ta del i en rekke ulike friluftaktiviteter på en og samme arena.

- Turmål
- Stinett

### Vannaktiviteter

Med umiddelbar nærhet til sjøen sier det seg selv at vi må tilrettelegge for aktiviteter til vanns. Her vil det finnes robåt, kanoer, SUP-brett og fiskeutstyr. Livet i fjæra er et populært og fascinerende tema og utforsking og opplæring innen dette er særlig attraktivt for barnehager og skoleklasser.

DNT Oslo har de siste årene hatt en økende satsning på kajakk, noe som er svært populært hos publikum. På Breivoll vil vi etablere et kajakklager og tilrettelegge for utleie. I tillegg vil vi arrangere kajakk-kurs og turer for ulike målgrupper. Stedet skal være en destinasjon for kajakkpadlere hvor vi tilrettelegger med de nødvendige fasiliteter som teltplass, tilgang på toalett og vann.

Alt av utstyr og fasiliteter vil kunne benyttes av publikum til egenorganisert aktivitet og til organiserte aktiviteter.

### Egenorganisert aktivitet

Det skal være attraktivt og morsomt å komme til Breivoll, uansett årstid og ukedag. Vi vil skape en arena som står seg i seg selv og der man kan tilbringe tid uten at det er et program. På området vil det etableres en hinderløype i naturlig terreng med spennende elementer som utfordrer balanse og motorikk. En permanent natursti med spørsmål om natur og friluftsliv blir en spennende og lærerik tur for familien.

Orienteringsposter og tilhørende kart bidrar til å øke folks kunnskaper og ferdigheter i kartforståelse og navigering. Tilrettelagte bålplasser gir mulighet for matlaging og bålkos. På sletta settes det opp en Tuftepark for de som vil trene og det etableres en beachvolleyballbane i nærheten av stranda. I et åpent skjul vil det finnes ulikt aktivitetsutstyr som akebrett, stylder og baller – alt til fritt bruk.

På «travbanen» blir det plantet en labyrint av piletrær og på sikt vil det, som seg hør og bør på en gård, være mulig å hilse på noen gårdsdyr. Stell av gårdsdyr og parselhagen vil være mulig å delta i for publikum. I åsen bak gården håper vi å etablere ruter for klatring og foreløpige undersøkelser indikerer at dette er gjennomførbart. På vinteren er det mange fine bakker som egner seg godt for aking og skihopp. De flate slettene er godt egnet for nybegynneropplæring på ski og kanskje kan et samarbeid med kommunen sikre skiløyper rundt gården.

### Organisert aktivitet

Lett tilgjengelig med ulike transportmidler er Breivoll godt egnet for ulike turer, kurs, leirer og arrangementer. Stedet er spesielt godt egnet for lavterskel aktiviteter og for å introdusere nye målgrupper for friluftslivet. DNTs «Ferskingkurs i friluftsliv» er svært populære og gir grunnleggende opplæring i basis friluftsfærdigheter som å tenne bål og lese kart. Vi vil arrangere ferskingkurs for publikum, skoleklasser, voksenopplæring og andre grupper.

DNT har lang erfaring med ulike overnattingsturer og leirer. På Breivoll Gaard vil vi invitere til leir i skoleferien med spennende aktiviteter som kajakkpadling, fiske, klatring og orientering. Turer med overnatting i hengekøypark, matlaging ute, sanking og ulike aktiviteter vil bli arrangert for ulike aldersgrupper. Ukentlige aktiviteter som «Nærtur» og «Friluftstrim for seniorer» blir fast innslag. Åpne arrangementer er en fin måte å nå et stort publikum og Kom deg ut-dagen har allerede blitt arrangert flere år på Breivoll. Dette videreføres og nye arrangementer som førjulsdag, friluftskonsserter og utekino vil bli planlagt.

## Bygningsmassen

Dette dokumentet beskriver kort hva vi mener bør gjøres av bygningsmessige tiltak på Breivoll gård, for at vi skal kunne skape den arenaen for aktivitet og samhold som vi ønsker. En god del av tiltakene er ikke kritiske for konseptet eller driften, men tas med nå fordi de må inn i den kommunale skjøtselsplanen som skal lages i høst, slik at vi etter hvert kan sette disse ut i livet uten at omregulering blir nødvendig.

### **Hovedbygningen:**

Denne ærverdige sveitservillaen skal få fortsette å spille hovedrollen på tunet, det er her besøkende til gården skal starte og avslutte sitt opphold på Breivoll Gaard. Vi skal derfor etablere resepsjon, gårdscafé med tilhørende kjøkken, bibliotek og tilby kunst og mat fra lokale støttespillere. De viktigste bygningstiltakene å etablere en ny rømningsvei, bygge kjøkken og resepsjon, oppgradere ventilasjon og rørføringer, samt diverse utbedring og vedlikeholds tiltak som er nødvendige på grunn av byggets alder.

### **«Drengestua»:**

Her vil vi bygge om dagens kjøkken til et skikkelig storkjøkken og omgjøre dansesalen til en hyggelig spisesal som i god DNT-tradisjon serverer alle overnattende og store selskaper. Vi ønsker også å etablere et bryggeri i kjelleren.

### **Stabburet:**

Gjøres om til lager og aktivitetsrom for mindre grupper.

### **«Frivillighuset»:**

Dette bygget har en svært enkel standard. Taket, alle vinduer og ytterdører må byttes, og de fleste flater har oppussingsbehov. Det vil være svært kostbart å heve standarden på dette bygget til et nivå at det kan brukes til overnatting eller som permanent arbeidsplass. Men bygget er egnet for og etterspurt til aktiviteter på dag og kveldstid av blant annet det lokale turlaget, lokale foreninger, skoler og andre som kan være positive medspillere på Breivoll Gaard.

### **Nytt losjibyg (låve):**

Per i dag er det ingen overnattingsmuligheter på Breivoll Gaard. Vi mener derfor det bør bygges et losjibyg i klassisk låvestil på tunet, omtrent der det har stått en låve tidligere. Vi foreslår et bygg med en grunnflate på mellom 350-400 m<sup>2</sup> med 50 sengeplasser fordelt på små og store rom, et allrom/sovesal som kan huse en skoleklasse/idrettslag på madrasser, dusjer og toaletter, tørkerom og hunderom. På låven legges det også opp til et selvbetjeningskvarter for enkeltpersoner og grupper.

### **Hundegård:**

Breivoll Gaard er allerede svært mye brukt av hundeentusiaster, inkludert en meget aktivt agility-klubb som bruker området mye. Vi foreslår derfor at det bør etableres en hundegård der hundene kan settes når eierne for eksempel skal på kaféen, overnatte, dra på kajakkturet etc., slik at vi unngår uheldige episoder i forbindelse med andre besøkende. Dette vil selvsagt også verdsettes av hundeeierne, som det jo er mange av.

### **Garasjer/lager:**

Til drift av Breivoll Gaard trengs en del tyngre drifts, skjøtsels- og arrangementsutstyr som ikke bør snø ned eller være tilgjengelig for allmenheten. Vi foreslår derfor at det bygges en garasje/lagerplass til drifts- og skjøtselsmateriell på ca. 100 m<sup>2</sup>. Den bør enten lokaliseres ved Losjibygget/parkeringen eller frittstående nordvest der menigheten hadde sine permanente plasthaller stående.

### **Kajakknaut:**

Kajakk blir en svært viktig aktivitet på Breivoll. Vi mener det bør bygges et naust med plass til 60 kajaker med tilhørende utstyr. Dette nauset bygges enten som et flytende naust ved den nåværende båtbyggen eller på land. Lokalisering og utforming av Nauset må gjøres i samråd med kommunen og Fylkesmannen.

### **Gjestehavn:**

Vi ønsker også å ha et bryggeanlegg der besøkende kan legge til med egen båt.

### **Veibom:**

Vi ønsker å bygge en veibom for å hindre uønsket kjøring og parkering på tunet og friområdet.

### **Tufte- og Parkourpark:**

Dette har blitt svært populær lek og treningsform ute for både barn og voksne. Vi mener et slikt anlegg vil gi et enda bredere aktivitetstilbud til Breivoll Gaard. Vi er ikke kjent med at det er etablert noe slikt i nærheten. Dette har derfor en verdi som et folkehelseiltak, gjerne i samarbeid med lokale skoler, parkourklubber og Frisklivssentraler. Parken vil bestå av frittstående installasjoner (stenger, søyler, bøyler, bokser etc. Ingen tak eller bygninger). Vi foreslår å plassere dette på nedsiden av bestyrerboligen, mellom gangveien og sjøen.

### **Sandvolleyballbane:**

Volleyball er blitt meget populært og er en fin kombinasjon sammen med bading, Basecamp og andre ungdomsleirer. Vi foreslår å bruke litt av den eksisterende fotballbanen til å etablere en sandvolleyballbane. Det må i så fall settes opp et nett og etableres en sandbane.

### **Fotballbane:**

Fotball favner svært bredt og er en viktig aktivitet om sommeren. Det er allerede etablert en fotballbane med ballnett og belysning mellom Pumpehuset og lekeplassen. Vi foreslår å anskaffe og sette opp to flyttbare fotballmål.

### **Parselhager:**

Det å kunne høst fra naturen er samspill mellom mennesker og naturen på sitt beste. Parselhager på Breivoll Gaard vil kunne gi mange en mulighet til å oppleve dette, noe flere lokale interessegrupper har fremhevet som sterkt ønskelig. Gitt arealet vi har til rådighet, virker dette som et trivelig og nyttig tiltak, som ikke krever særlig annet enn tillatelse i den kommunale skjøtselsplanen/reguleringsbestemmelsene og noe vanningsutstyr.

### **Drivhus:**

For å kunne gjøre Breivoll om til en gård, kunne tilby kortreist mat og skape en helårig arena for undervisning, Grønn Omsorg og lignende foreslår vi at det bygges et mindre drivhus i nordenden av Parsellhageområdet slik at det er kort vei fra kjøkkenet/tunet hele året.

### **Bilparkering:**

Overordnet sett er det godt med plass til bilparkering på tomta. Nært tunet, mellom losjibygget og Parsellhagene mener vi det bør være plass til ca. 50 biler og at det bør bygges fem ladestasjoner for elbil for å legge til rette for fremtidsrettet transport. Utover dette mener vi skjøtselsplanen/reguleringsbestemmelsene bør tilpasses slik at det kan åpnes for utfartsparkering på gresset i sørenden i forbindelse med utfartshelger om sommeren eller ved andre spesielle anledninger.

### **Toaletter ved sjøen/Pumpehuset:**

Det er pr i dag ingen publikumstoalletter på Breivoll Gård, noe særlig områdene rundt nordre badestrand bærer preg av. Vi foreslår at det bygges publikumstoalletter og noen utedusjer ved det eksisterende Pumpehuset. Dette er i det området der behovet er størst, samtidig som nødvendig og kostbar infrastruktur allerede er etablert her i form av kloakk, vann, strøm og det er en lite attraktiv del av tomta.

### **Gapahuker m/Bålplass:**

Nordover fra Drengestua går det en idyllisk liten rygg ned mot sjøen, tydelig preget av generasjoner med gårdsdrift – dette er flott kulturlandskap! Her mener vi det bør etableres en bålplass og to gapahuker. Bålplass i kombinasjon med gapahuker gir rom for svært mange klassiske friluftsopplevelser og pr i dag finnes det ingen godkjente bålplasser på Breivoll. Gapahukene er også et viktig inkluderingstiltak, da det er en enkel måte å kunne tilby kjønnsdelt overnatting under separate tak.

### **Hinderløype:**

Som et ledd i å legge til rette for egenorganisert aktivitet for barn og familier som alltid er tilgjengelig og åpen foreslår vi å etablere en hinderløype/lav klatrepark lik den som er bygget på Sæteren Gård. Dette har vist seg å være et svært populært tilbud som ikke krever varige naturinngrep, bygninger og som ikke har sikkerhetsutfordringene knyttet til en (høy)klatrepark. Vi ser for oss å etablere denne mellom Drengestua og Gapahukene.

### **Tretopphytter:**

Langs den østre siden av Breivoll strekker det seg en vakker og spennende furukledd ås som byr på flott utsikt til gården og fjorden, samt en rekke spennende terrengformasjoner. Her ønsker vi å tilby et spenstig overnattingstilbud i form av tre tretopphytter. Vi ser for oss disse som flotte, men enkle; uten strøm og vann, der man som gjest kan forhåndsbestille mat fra kjøkkenet på Breivoll Gård. Vi vil lokalisere disse i den vestre skråningen av åsen, der det både er god utsikt og tilbørlig avstand til de fredede steinalder minnene.

### **Hengekøypark:**

Noe lenger nord langs den samme åsryggen mener vi det ligger svært godt til rette for to områder designert for svevende friluftsliv. Vi har funnet to steder der klippen danner et naturlig amfi med utsikt mot fjorden, ispedd flotte furuer som gir le og nødvendig løft for hengekøyer. Her trengs bare løyve, merking av sti og anbefalinger for sikker hengekøyemontasje for at dette skal bli et spennende lavterskeltilbud.

### **Infrastrukturpunkt for store arrangementer:**

Den store gressletta sør for tunet er godt egnet for mange forskjellige typer arealkrevende arrangementer som t.d. speiderleirer, julemarked etc., som vil være til glede for mange. For at slikt skal kunne arrangeres uten store aggregater som støyer og forurensner mener vi det bør etableres et infrastrukturpunkt ute på gressletta der man enkelt kan kobles til vann og strøm.

### **Miljøstasjon:**

Dette mangler pr i dag og vi foreslår derfor å bygge en skikkelig flott og informativ miljøstasjon slik at besøkende for lyst til å plukke søppel og melde seg på de årlige strandryddeturene vi skal arrangere. Dette er en meget god mulighet for både å løse et søppelproblem, samtidig som vi får profilert oss som miljøbevisste. Vi ønsker oss et effektivt, rasjonelt og stilig byggverk med lav mønehøyde som plasseres ved bommen/veien der mange naturlig passerer den og der tømmingen/drift kan gjøres effektivt.

### **Sykkelparkering:**

På grunn av Breivolls plassering er det svært aktuelt å sykle hit, men gode låsemuligheter er det ikke per i dag. Sikker sykkelparkering er viktig for både gjesteopplevelsen, det er et godt tiltak for å redusere biltrafikken til eiendommen og ved Nesset. Det frigjør plass på strendene og vi mener at det vil være et viktig bidrag til at Breivoll Gaard blir et foretrukket stoppested for alle de som allerede sykler i området Ås-Drøbak-Nesodden-Oslo. Sikker sykkelparkering er ekstra viktig for dem som enten skal ut i kajakk, på fottur eller skal overnatte. Vi mener derfor det bør etableres sykkelparkering relativt nært gårdstunet.

### **Kanin- og hønsesus:**

Kaniner og høner er effektive trekkplaster for barn, gir liv til et gårdstun, samtidig som det gir mange muligheter for arbeidstrening og «Grønn omsorg» knyttet til stell. Vi ser for oss å huse disse i et lite og enkelt byggverk som bør være nært tunet, men plassert med omtanke med tanke på lukt og hygienekrav. Det kan gjerne samlokaliseres med en del av andre bygg (f.eks. Stabburet).

### **Infotek, 2 stk:**

Informasjonsskilter for å gi praktisk og inspirerende informere om Breivoll Gaard, turmuligheter, natur og kulturopplevelser i området. Plassert ved turveien der den kommer inn fra nord og sør.

### **Pil-labyrint:**

Dette er rett og slett en labyrint laget av Piletrær (fra Vierfamilien) plantet tett i labyrintfasong. Labyrintlek er en av de mest populære aktivitetene på Sæteren Gård og mange synes arbeid med pil er attraktivt dugnadsarbeid. Vi ser for oss dette øst for parsellhagen.