



PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR NYTT OMSORGSSENTER I KODLEBERGHAGEN
PLANNR. 2021 001 BJERKREIM KOMMUNE

10. SEPTEMBER 2021

1 Sammendrag

Detaljregulering for nytt omsorgssenter i Kodleberghagen åpner for at det kan bygges kommunalt omsorgssenter og omsorgsboliger for totalt inntil 50 beboere, på kommunal tomt mellom Fv 4314 Skjævelandsvegen og Storafjellet FUS barnehage.

Planen er i samsvar med kommuneplan for Bjerkreim, og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Tomten som skal bygges ut er landbruksareal som tidligere har vært fulldyrket og i dag benyttes til beite. Det er ikke registrert konflikter med kulturminner, naturmangfold eller andre relevante utredningstema. En tursti som går gjennom området må trolig legges om som følge av utbyggingen. ROS-analysen viser at

Det vil åpnes for utbygging med inntil 5.000 m² BRA samt parkeringsareal. Bebyggelsen kan være samlet i ett bygg eller fordelt på flere, i inntil 2 etasjer pluss underetasje. Resterende tomteareal skal benyttes til uteoppholdsareal for beboere samt buffersoner mot veg og tilgrensende bebyggelse.

Flytting av omsorgssenteret ut av sentrum er besluttet på grunnlag av en helhetlig vurdering, der ny tomt er ansett å være mer egnet grunnet bedre plass, mindre trafikkstøy, tryggere omgivelser og gode muligheter for etablering av kommunale omsorgsboliger i umiddelbar nærhet til senteret.

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Areal
Offentlig eller privat tjenesteyting	11,7 daa
Kjøreveg	0,05 daa
Fortau	0,01 daa
Naturområde	6,3 daa
Vegetasjosskjerm	0,6 daa
Totalt (planområde)	18,6 daa

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av nytt omsorgssenter, i samsvar med kommuneplan og forutgående prosess for lokalisering av omsorgssenter. I tilknytning til omsorgssenteret vil det også være aktuelt å etablere kommunale omsorgsboliger for beboere som ikke har like stort behov for oppfølging hele døgnet.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforholdt

Forslagstiller og tiltakshaver er Bjerkreim kommune, med Aros Arkitekter AS som innleid plankonsulent. Grunneier av tomten er også Bjerkreim kommune, som i dag har forpaktet den vekk som beite.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det har vært gjennomført en lengre prosess for å bestemme hvor nytt omsorgssenter skal etableres, med politiske vedtak underveis. Totalt er det vurdert 8 ulike lokasjoner før man landet på Kodleberget som ble tatt inn i kommuneplanen.

Lokaliseringen er politisk forankret gjennom vedtak i kommunestyret i K-sak 044/19, den 03.09.2019.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det anses ikke å være behov for utbyggingsavtale, da det er kommunen selv som er tiltakshaver.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planen er i samsvar med overordnet plan og medfører ingen kjente konflikter. Planlagt bebyggelse har et areal på godt under 15.000 m² BRA, som er grense for utløsning av KU-krav. Det planlegges ingen form for konfliktfylt/risikabel virksomhet i området.

På grunnlag av dette vurderes det av Bjerkreim kommune at planen ikke må konsekvensutredes.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det er kommet inn følgende merknader til varsel om planoppstart:

- Egersund Brann og redning, datert 24.03.2021: Innspill til forhold som må hensyntas gjeldende brannsikkerhet.
- NVE, datert 26.04.2021: innspill om verktøy som bør benyttes i utredningsprosesser
- Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 19.04.2021: Ber om befarings mtp kulturminner.
- Rogaland Fylkeskommune, datert 21.04.2021: Påpeker viktigheten av en god lokalisering, forsvarlig håndtering av matjord, og krav knyttet til samferdsel og veg (fylkesveger).
- Statens Vegvesen, datert 13.04.2021: Ingen kommentarer utover at trafiksikkerhet må ivaretas
- Statsforvalteren, datert 22.03.2021:
- Åshild Slettebø m.fl., datert 23.04.2021: Antyder at plan ikke er i samsvar med Regionalplan Dalane, eller med nasjonale og regionale føringer for jordvern, transport og arealbruk.

Samtlige av merknadene er i sin helhet vedlagt saksdokumentene.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer

Bjerkreim kommune omfattes av Regionalplan for Dalane. I denne er Vikeså utpekt som kommunesenter, hvor publikumsrettede funksjoner skal lokaliseres. Omsorgssenteret vurderes ikke å komme inn under definisjonen «publikumsrettet». For boligområder er det krav om minimum 2 boliger/daa, som medfører minst 24 boenheter på aktuell tomt.

- Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner

Reguleringen er i samsvar med gjeldende kommuneplan for Bjerkreim kommune, vedtatt 23.09.2015. I denne er planområdet avsatt til offentlig formål.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Tomten er tidligere regulert til bolig i **reguleringsplan for Hadland**, vedtatt i 1989. Store deler av denne planen er aldri blitt realisert.

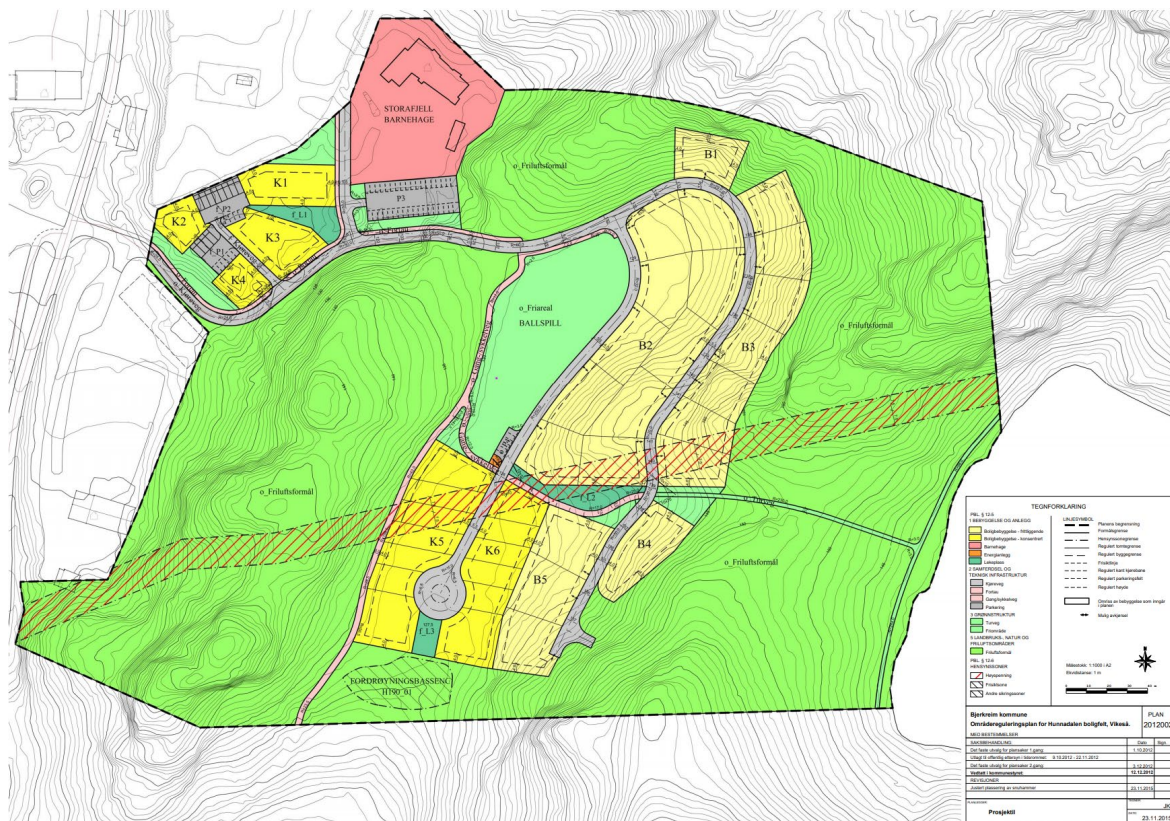
4.3 Tilgrensende planer

Det er regulert inn adkomst til tomta i tilgrensende **plan for Hunnadalens boligfelt**, som ble vedtatt i 2012. Denne erstatter del av reguleringsplan for Hadland.

Innregulert barnehage i vest er allerede oppført, mens det rett sør for tomta er regulert et felt med konsentrert småhusbebyggelse/flermannsboliger som ikke er opparbeidet.

I vest, på motsatt side av fylkesvegen, gjelder **reguleringsplan for Hompen Industri og serviceområde**. Dette er en eldre reguleringsplan fra 1984, som har veldig stor fleksibilitet til innhold og utforming av bebyggelse.





4.4 Temaplaner

Planområdet ligger mellom to landskapsområder som er registrert som henholdsvis «vakre landskap» og «nasjonal registrering av kulturlandskap». Selve området som planlegges utbygd er ikke kategorisert som annet enn «åpent dallandskap under skoggrensen».

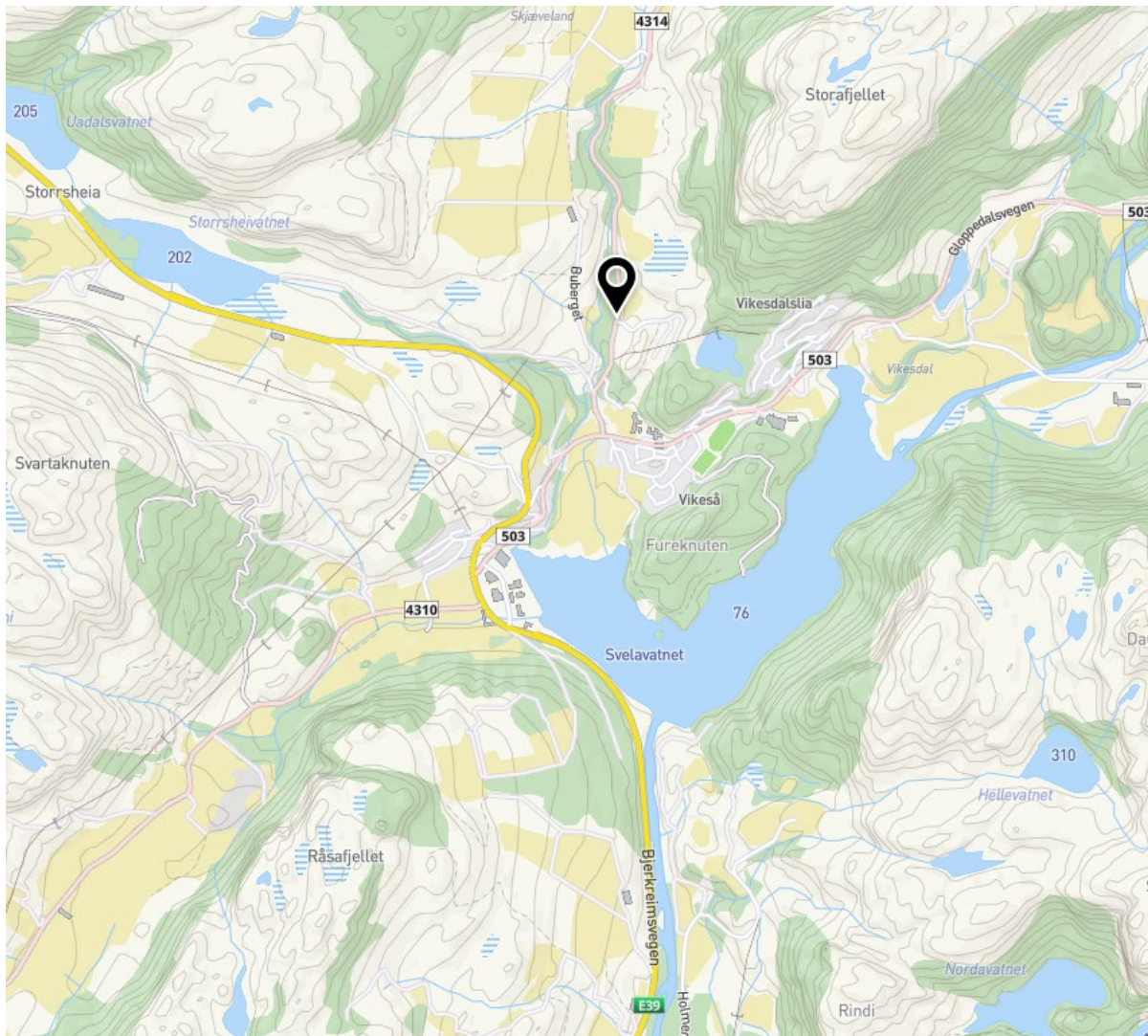
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Ingen relevante retningslinjer eller føringer.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet er beliggende et par km nord for Vikeså sentrum, langs Fv 4314 Skjævelandsvegen. Tomten ligger ca 7 høydemeter over fylkesvegen og med en avstand på ca 20 meter, og har adkomst fra Kodelberget. Den er en del av gnr. 33 bnr. 4.



Grensene langs tomten for omsorgssenter er i stor grad markert av steingarder. I vest er det en naturlig buffer mot Fv 4314 i form av bratt, vegetasjonskledd skråning. I sør er det et uproduktivt område mellom tomte og den kommunale veien, som er regulert til boligområde. Øst for tomte ligger det en privat barnehage med tilhørende parkering og uteområder, mens i nord finner vi et større sammenhengende friluftsområde med turstier og fjelltopper.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Tomten er i dag ubebygget med unntak av et enkelt bygg som benyttes av nærliggende barnehage til lek og oppbevaring av utstyr. Den er registrert som fulldyrka mark, som brukes som beite.

5.3 Stedets karakter

Stedet oppleves som landlig og idyllisk, og er en åpen grønn slette innrammet av fjellene i nord og øst.

Nærliggende bebyggelse består forutenom barnehagen av næringsbebyggelse, hovedsakelig industri/lagerbygg. Herunder også brannstasjon og biloppuggeri. Dette er imidlertid ganske godt skjermet for innsyn av terreng og vegetasjon, slik at området hvor omsorgssenteret skal plasseres fremstår som rolig og landlig. Tomta grenser til boligfeltet «Hunnadalen». Øvre del av feltet er nå under utbygging, resten (nærmest planområdet) foreløpig ikke utbygd.

5.4 Landskap

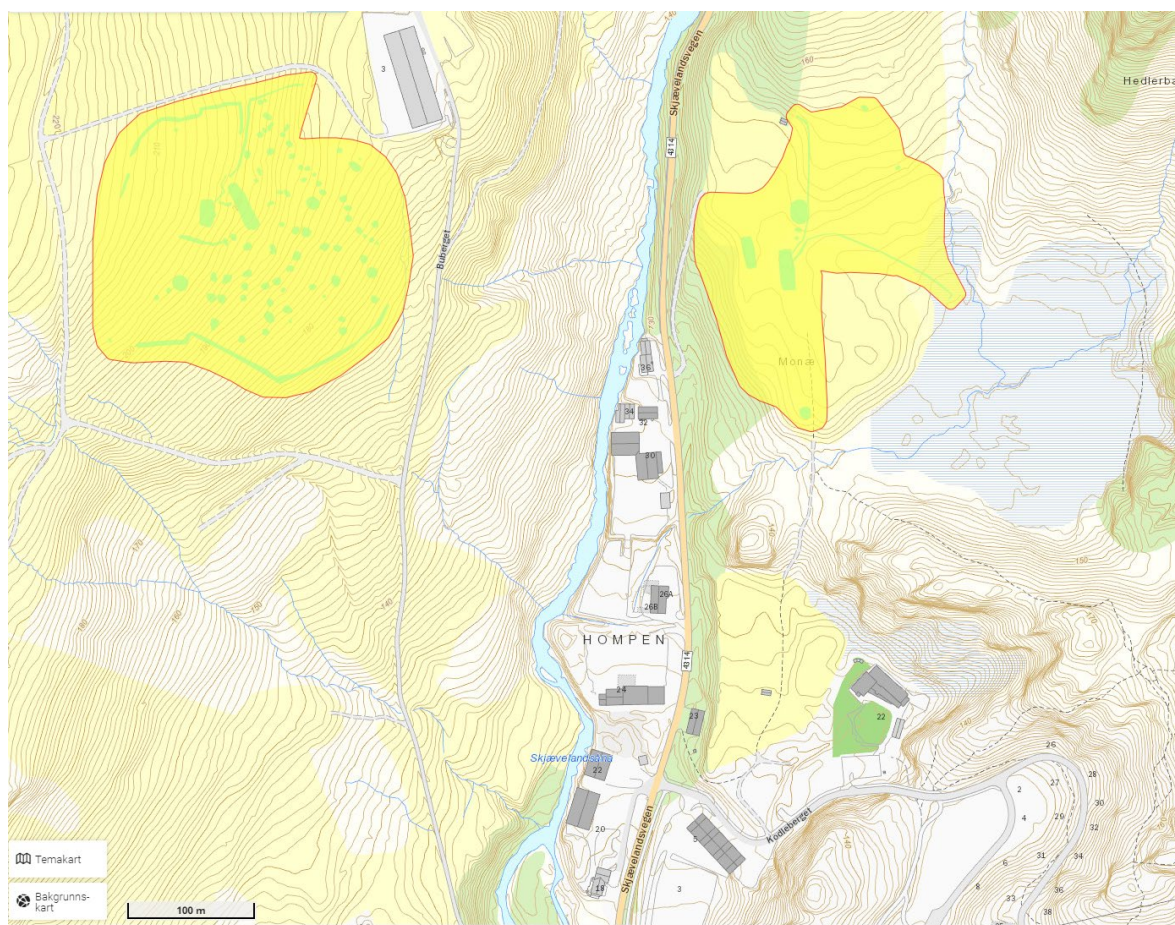
Terrengmessig er tomte småkupert og lett bølgende, med et lavbrekk i øst nær barnehagetomta og ellers i hovedsak skrånende mot sør, med høyder fra ca 120 – 130 moh.

Solforholdene er gode, spesielt midt på dagen og på kveldstid. Fjellformasjonene i øst tar antagelig noe morgen/formiddagssol om vinteren. I nordre del av tomten finner vi en del større godt etablerte trær. Det går en tursti i form av et tråkk tvers gjennom tomte i retning nord – sør.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet er det gjennomført befarings- og prøvegravinger for å se etter spor av automatisk freda kulturminner. Dette er ikke påvist og det antas derfor å ikke være kulturminner i området som kan bli berørt av utbyggingen.

Ca 100 meter nord for planområdet ligger dog rester etter to gamle gårdsanlegg, og kulturvernmyndighetene er opptatt av at ikke den planlagte utbyggingen skal ta utsikt fra eller virke skjemmende sett fra kulturminnet.



5.6 Naturverdier

Tomten er preget av landbruksdrift og har i hovedsak en monokultur med gress, som ikke innehar noen større verdi for biologisk mangfold. Kantsonene og spesielt langs steingarder kan likevel være viktige leveområder for fugler, insekter etc. Tomten grenser også til større sammenhengende naturområder som bærer mindre preg av menneskelig påvirkning.

Det er også registrert flere truede rovfuglarter i nærområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det går i dag en tursti gjennom planområdet, som fører ut i tilgrensende friluftsområde. Det antas også at barnehagen benytter området noe når det ikke går beitedyr her.

5.8 Landbruk

Tomten er registrert som fulldyrka mark, men har de senere år vært benyttet som beite. Det er et forholdsvis lite areal og derfor ikke gunstig å drive som dyrka mark.



5.9 Trafikkforhold

Det er per i dag ikke opparbeidet adkomst til tomta, utover en gammel kjerreveg frem til tomtegrensen som benyttes av turgåere og landbrukskjøretøy. Det er regulert felles adkomst til denne tomta og til Storafjell barnehage, men barnehagen har opparbeidet en egen (midlertidig?) parallell adkomst frem til sitt parkeringsareal.

Tomta grenser inntil Skjævelandsvegen (FV 4314), men ligger en del høyere enn denne. Regulert adkomst er lagt via Kodleberget, som også er adkomstveg for Hunnadalen boligfelt. Det er regulert fortau helt frem til tomtegrensen.

5.10 Barns interesser

Siden nabotomten er bebygget med en barnehage, er området attraktivt for barn. Det bygges og planlegges også flere boliger i nærområdet som gjør at andelen barn i nabolaget trolig vil øke fremover. Per i dag er det ikke tilrettelagt for lek eller bruk i området, men er merket tursti som starter i nordre ende av tomta.

Det foreligger ikke barnetråkkregistreringer som viser hvor mye området er brukt av barn og unge i dag, så vurderinger om barns interesser er basert på antagelser.

5.11 Sosial infrastruktur

Det er etablert noe sosial infrastruktur nær planområdet, i form av barnehage, næringsområde med arbeidsplasser, og boliger som er under utbygging. Ellers ligger mesteparten av det som kan benevnes som sosial infrastruktur slik som legesenter, idrettsarenaer, butikker, skoler etc. andre steder i kommunen, primært i eller rundt Vikeså sentrum.

5.12 Universell tilgjengelighet

Tomta er per i dag vanskelig tilgjengelig for mennesker med funksjonsnedsettelse. Den delen av tomta som planlegges bebygd har imidlertid ikke store høydeforskjeller som vil være til hinder for at den kan opparbeides med universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det er lagt VA og strømledninger til eksisterende barnehage og fremtidig boligområde, som ny bebyggelse kan knytte seg til. Det er per i dag ikke tilgang til fjernvarme. Fiberbredbånd er tilgjengelig i området.

5.14 Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnboringer i området, men i henhold til Temakart Rogaland skal løsmasser i området bestå av moreneavsetninger, som antas å være forholdsvis stabil byggegrunn.

5.15 Støyforhold

Tilgrensende fylkesveg har en ÅDT på beskjedne 400 biler, noe som tilsier at støybelastningen er lav. Vegen ligger også ca 6-8 meter lavere enn området som skal bebygges, og dette begrenser støymengden ytterligere.

Det kan i perioder være noe støy fra tilgrensende virksomheter som biloppbuggeri og brannstasjon. Det er ikke gjort målinger for å fastslå om denne støyen ligger innenfor akseptabelt nivå, noe som også vil være avhengig av plassering og utforming av bygninger.

5.16 Luftforurensing

Området er ikke utsatt for luftforurensning. Vegetasjonskledd skråning gir en effektiv skjerming mot svevestøv fra veg.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet ROS-analyse som følger som vedlegg til planen. Det er ikke påvist noen større risikoelementer ved eksisterende situasjon, som vil være til hinder for utbyggingen.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Tomten planlegges bebygget med nytt omsorgssenter primært rettet mot eldre og pleietrengende, og kommunale omsorgsboliger som kan være selvstendige enheter eller knyttes opp mot funksjoner i omsorgssenter. Det må legges til rette for tilhørende funksjoner som parkering og uteoppholdsarealer for bebyggelsen.

6.2 Reguleringsformål

Del av planområdet som kan bygges ut er foreslått regulert til område for offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor dette formålet skal det også etableres parkeringsplasser og uteområder. Øvrige deler av tomta som ikke skal bebygges er regulert til vegetasjonsskjerm mot tilgrensende bebyggelse, og naturområde mot veg og friluftsf/Inf-områder.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Det er ønskelig at den nye bebyggelsen ikke skal bli for dominerende visuelt, men underordne seg terrengformene i området og passe inn med øvrig nærliggende bebyggelse. Det er derfor satt en begrensning på maksimalt 2 etasjer + underetasje for å begrense høyden på ny bebyggelse. Det er ikke lagt inn eksakte kotehøyder, da dette vil variere ut fra hvilken type takform som blir valgt, og hvor i terrenget bebyggelsen bli plassert.

6.3.2 Grad av utnytting

Det tillates et totalt bebygd areal på inntil 50% BYA av tomt regulert til tjenesteyting. Dette inkluderer ikke areal til parkering. Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjer + underetasje.

6.3.3 Type bebyggelse

Det skal etableres et omsorgssenter som kan ha plass for inntil 40 beboere, inkludert fellesrom og personalbase. Dette kan samles i ett bygg eller fordeles på flere bygningskropper, men av logistikkhensyn bør det etterstrebes kortest mulig avstander for de ansatte i den daglige driften.

Utover dette kan det bygges inntil 10 kommunale boenheter, som kan være bemannet eller ubemannet. Disse bør ligge fysisk adskilt fra omsorgssenteret og ha utforming som minner om vanlige boliger.

6.4 Parkering

Beboerne på omsorgssenter har i regel ikke sertifikat, parkeringsbehovet er derfor beregnet ut fra forventet antall ansatte og gjester. Siden det er begrenset kollektivdekning i området må det tas høyde for en høy andel privatbiltrafikk, i tillegg til noe sykkel og muligens noe gangtrafikk.

Det er etablert parkeringsplass tilhørende barnehagen på nabotomt, og siden mye av besøkstrafikken til omsorgssenteret vil være utenfor barnehagens åpningstider kan denne fungere som avlastning i perioder med mange besøkende.

Det er stilt krav om 1 parkeringsplass per boenhet, ut fra en beregning av at det maksimalt vil være 1 på 1 bemanning i omsorgsboligene. Da vil det med 80% privatbilandel blant de ansatte fortsatt være plass for 0,2 besøkparkeringsplasser per boenhet.



6.5 Trafikkløsning

Tomten grenser til Fv4314 Skjævelandsvegen, men på grunn av stor høydeforskjell samt strenge restriksjoner for avkjørslar for fylkesveier, vil den få adkomst fra underordnet vegnett. Det er planlagt felles adkomstveg for barnehage og omsorgssenter fra kommunal veg Kodelberget. Vegen er regulert med fortau helt inn til tomta for å sikre trygg adkomst også for gående.

Det blir kun en mulig kjøreadkomst inn til tomta, som må fungere både for privatbiltrafikk, varelevering og eventuelle utrykningskjøretøy. Det er derfor viktig at det legges opp til mulighet for at større kjøretøy kan komme helt frem til bygget, og snu der på en grei måte.

For syklende skal det legges opp til overdekket og belyst sykkelparkering, slik at det blir mest mulig enkelt og attraktivt å sykle for ansatte og besøkende.

6.6 Universell utforming

Planlagt tiltak er en type virksomhet som må planlegges og utformes i henhold til krav om universell utforming. Brukerne av senteret må forventes å ha både dårlig syn, hørsel, orienteringsevne og mobilitet, kognitiv svikt, og eventuelt andre funksjonsnedsettelse.

Eksempler på konkrete krav vil være trinnfrie og terskelfrie adkomster, heiser med dimensjoner som kvalifiserer som «båreheis», utstrakt bruk av naturlige ledelinjer og oppmerksomhetsfelt, visuelle og taktile kontraster, god akustikk. Det må også tas høyde for bruk av teknologiske løsninger som kan hjelpe beboere og ansatte til å fungere bedre i hverdagen. Bad, soverom og andre arealer må utformes ikke bare med plass for rullestol men også med tilstrekkelig betjeningsareal for ansatte som skal bistå med stell og pleie.

Også i utforming av uteområdene må det legges vekt på gode ledelinjer og terskelfri utforming, samt overkommelige stigningsforhold (helst maks 5%), dekke som er tilstrekkelig fast for å kjøres på med rullestol/rullator, og sitteplasser utplassert med kort avstand slik at de som er dårlige til beins kan hvile ofte. Benker må ha ryggstø og armlen, og det må være plass til rullestoler der hvor det er utendørs sittegrupper og bord.

Det er ønskelig å etablere sansehage som del av uteområdet, som kan gi gode naturopplevelser også til de som mangler eller har kraftige nedsettelse av en eller flere sanser.



6.7 Uteoppholdsareal

Det skal hovedsakelig tilrettelegges for felles utearealer, men i tillegg kan det være aktuelt med mindre, private utearealer i tilknytning til frittliggende omsorgsboliger. Disse bør i så fall være skjermet slik at det fremgår et tydelig skille mot offentlige/felles arealer.

For at uteområdene skal være best mulig tilrettelagt for fremtidige brukere, må det legges opp til mange sitteplasser både nært bygget og ellers rundt i området, siden mange av beboerne vil ha begrenset mobilitet og behov for å sette seg ned og hvile ofte når de er ute. Det bør også legges opp til utendørs aktiviteter som krever lite fysisk anstrengelse, men som kan gi psykisk stimuli, gjerne aktiviteter som beboerne kan kjenne igjen fra livet «utenfor» omsorgssenteret. For eksempel dyrking av blomster, bær og frukt eller grønnsaker i passende høyde (gjern ved bruk av opphøyde plantekasser), fuglebrett og fuglebad for å tiltrekke levende skapninger beboerne kan se på, eventuelt tilrettelegging for enkelt dyrehold i form av for eksempel høner, kaniner eller kopplam.

Det er viktig at det er lett å orientere seg i uteområdene, og for demente beboere vil det være en fordel at utendørs gangveger organiseres som en rundløype slik at de havner tilbake til utgangspunktet hvis de tar seg en spasertur. Trafikkarealer og parkering bør være tydelig adskilt fra gangveger.

6.8 Landbruksfaglige vurderinger

Områdets verdi som landbruksområde er vurdert som såpass liten i et større perspektiv, at tomten har blitt frigitt til utbygging i kommuneplansammenheng. Den har tidligere vært fulldyrket men er i dag kun brukt til beite.

Det er ikke kartlagt hvor tykt matjordlag som finnes på tomten, men forbindelse med detaljprosjektering bør det vurderes om eventuell overskuddsjord skal flyttes til nærliggende landbruksområder slik at den kan gjenbrukes til matproduksjon.

6.9 Kollektivtilbud

Det går per i dag ingen busser forbi planområdet, og det kan ikke forventes å bli etablert noe kollektivtilbud der i den nærmeste fremtid.

6.10 Kulturminner

Det er ikke påvist spor etter kulturminner innenfor planområdet ved prøvegravinger og sjakting. Dersom det likevel skulle påtreffes fornminner i forbindelse med anleggsarbeidet, så må arbeidene umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheter varsles.

Utforming av planlagt bebyggelse skal ta hensyn til nærliggende kulturminner og ikke utformes slik at den blir skjemmende sett fra disse.

6.11 Sosial infrastruktur

I henhold til FN-konvensjonen for mennesker med nedsatt funksjonsevne skal prinsippene for normalisering og integrering legges til grunn ved utforming av langvarige botilbud. Dette innebærer blant annet at bygg ikke skal ha institusjonslignende preg, og at fellesfunksjoner som kafè og treningsrom etc. skal «invitere andre inn» eller samlokaliseres med tilbud for resten av befolkningen. Slik kan beboerne bli mindre isolert og mer integrert i lokalsamfunnet. Et eksempel på dette er å legge aktivitetssenter (dagsenter) for eldre som fremdeles bor hjemme i samme bygg som omsorgssenteret, slik at omgangskretsen til beboerne økes naturlig med andre i samme aldersgruppe.

Siden planlagt omsorgssenter og omsorgsboliger ligger nært et fint turområde, vil det være aktuelt å forsøke å tilby noen funksjoner som kan være attraktive også for turgåere, for eksempel kafè eller eventuelt søndagsmiddag i tilknytning til kantinen, aktiviteter i uteområdet som kan benyttes både av beboere og andre, etc.

Nærheten til barnehagen bør også utnyttes til å skape et miljø hvor eldre og barn kan møtes og interagere, og ha sosialt utbytte av hverandre. Disse forholdene er vanskelige å sikre gjennom reguleringsplan, men de fysiske forholdene kan legges til rette for eksempel ved at omsorgssenterets uteområder henvender seg mot barnehagens uteområder, og at det bygges fellesrom som er dimensjonert for å kunne samle både beboere og barnehagebarn på sosiale tilstelninger.

Reguleringsplanen åpner også for at det kan etableres lokaler for tjenesteyting til beboerne slik som frisør, hudpleie etc. Det må vurderes hvorvidt disse også kan gjøres tilgjengelige for andre, eller om det vil utgjøre en trussel mot virksomheter lokalisert i sentrum.

6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet egen rammeplan for VA, som viser at vannforsyning er tilstrekkelig både for brannvann og forbruksvann. Også avløpsledninger er tilstrekkelig dimensjonert for å ta hånd om økningen som forventes som følge av utbyggingen.

Overvann må fordrøyes for å ikke skape problemer ved store nedbørsmengder. Det er beregnet et nødvendig fordrøyningsvolum på 150 m³ basert på foreløpige skisser til utbygging. Dette må kontrolleres i forbindelse med detaljprosjektering og tekniske planer.

6.13 Plan for avfallshenting

Det er per i dag ikke tatt i bruk nedgravde avfallsbeholdere i Bjerkreim kommune, men på sikt kan dette bli aktuelt ut ifra størrelse og type bygg som er planlagt. Det må derfor avsettes plass for nedgravde containere i tilknytning til adkomstveg, og med snuhammer dimensjonert for lastebil. Frem til dette eventuelt etableres må det planlegges for bruk av 660 liter søppeldunker som kan plasseres i eget søppelrom eller -skur i nær tilknytning til bygget.

6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS analysen viser at det må innarbeides tiltak som forhindrer ulykker eller sjenerende støy og rystelser i anleggsfasen, dette må håndteres av entreprenør gjennom SHA-planer.

Bygninger må også planlegges med løsninger som ivaretar virksomheten selv om det skulle forekomme bortfall av tjenester, som strøm og internett.

Bekken som i dag renner langs planområdet, er ikke vurdert å utgjøre noen fare per i dag, men det må sikres at vann ledes bort fra bygningsmassen ved en fremtidig flomsituasjon.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Det er ikke stilt krav om særskilt rekkefølge på utbyggingen eller tilstøtende anlegg.

7 Virkninger av planforslaget

Den primære virkningen av planen vil være at det kan etableres et nytt kommunalt omsorgssenter, som er større og mer moderne enn det eksisterende. Beliggenheten til det nye senteret vil også være mer trafiksikker og i landligere omgivelser enn dagens plassering. Det er bedre plass til uteområder som kan tilrettelegges for opphold og aktiviteter for beboerne, for eksempel med etablering av sansehage. Det kan også bygges separate kommunale boliger for beboere som ikke er så syke at de trenger heldøgns omsorg, som da ved behov kan benytte fasilitetene på senteret. Eventuelt kan også personalbaser for omsorgssenter og de kommunale boligene samkjøres for en mer effektiv bygningsmasse og drift.

Omsorgssenteret vil bli liggende nært nytt boligområde og barnehage, som gjør at en del ansatte vil kunne bo nært jobben om de ønsker det, og evt ha barn i barnehagen på nabotomta. Det blir også enkelt for barnefamilier å kombinere besøk på omsorgssenteret med henting og levering i barnehage.

For beboere og ansatte vil det logistikkmessig være en fordel at de kan bli værende i eksisterende lokaler helt frem til nytt senter er ferdig bygget, kontra dersom det skulle vært gjort vesentlig oppgradering og ombygging der senteret ligger i dag.

Ulempene med ny lokalisering er at den er lengre unna sentrum enn dagens omsorgssenter, og dermed ikke bygger opp under lokalsenteret i Vikeså. Det blir ikke tilgjengelig med kollektivtrafikk, noe som kan gjøre det vanskelig for noen besøkende å komme til og fra. Også for beboerne vil muligheten til å holde kontakten med lokalsamfunnet være dårligere på Kodelberget enn nede i Vikeså.

En annen konsekvens av planen er at tomten der dagens omsorgssenter ligger, vil bli tilgjengelig til andre formål. Dette er en sentrumsnær tomt i Vikeså som kan utnyttes for eksempel til næringsformål.



8 Konsekvensutredning

Tiltaket er i samsvar med overordnede planer og kommer ikke i konflikt med særskilte natur-, kultur- eller samfunnsinteresser. Planen åpner ikke for etablering av bygg på mer enn 15.000 m² BRA.

Det er derfor konkludert med at reguleringen ikke utløser behov for konsekvensutredning.