

# Planinitiativ for nytt omsorgssenter i Kodleberghagen, Bjerkreim

(Jf. [pbl § 12-8](#), forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og [prop. 149 L](#))

Utarbeidet av AROS arkitekter AS

Datert 15.03.2021



## Ansvarlige

|                              |                  |                                                 |
|------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|
| Fagkyndig<br>forslagsstiller | Firma            | AROS arkitekter AS<br>Langgaten 10 4306 Sandnes |
|                              | Kontaktperson    | Ingvild Kristine Wathne Røst                    |
|                              | E-post           | ikr@aros.no                                     |
|                              | Telefon          | 40872401                                        |
| Tiltakshaver                 | Firma            | Bjerkreim kommune                               |
|                              | Kontaktperson    | Kristian Nomedal                                |
|                              | E-post           | Kristian.nomedal@bjerkreim.kommune.no           |
|                              | Telefon          | 51201110                                        |
| Hjemmelshaver                | Navn             | Bjerkreim kommune                               |
|                              | E-post / Telefon | 51201100                                        |



**aros**

ARKITEKTER AS

Langgata 10  
4306 Sandnes

Tel: 476 84 000  
www.aros.no

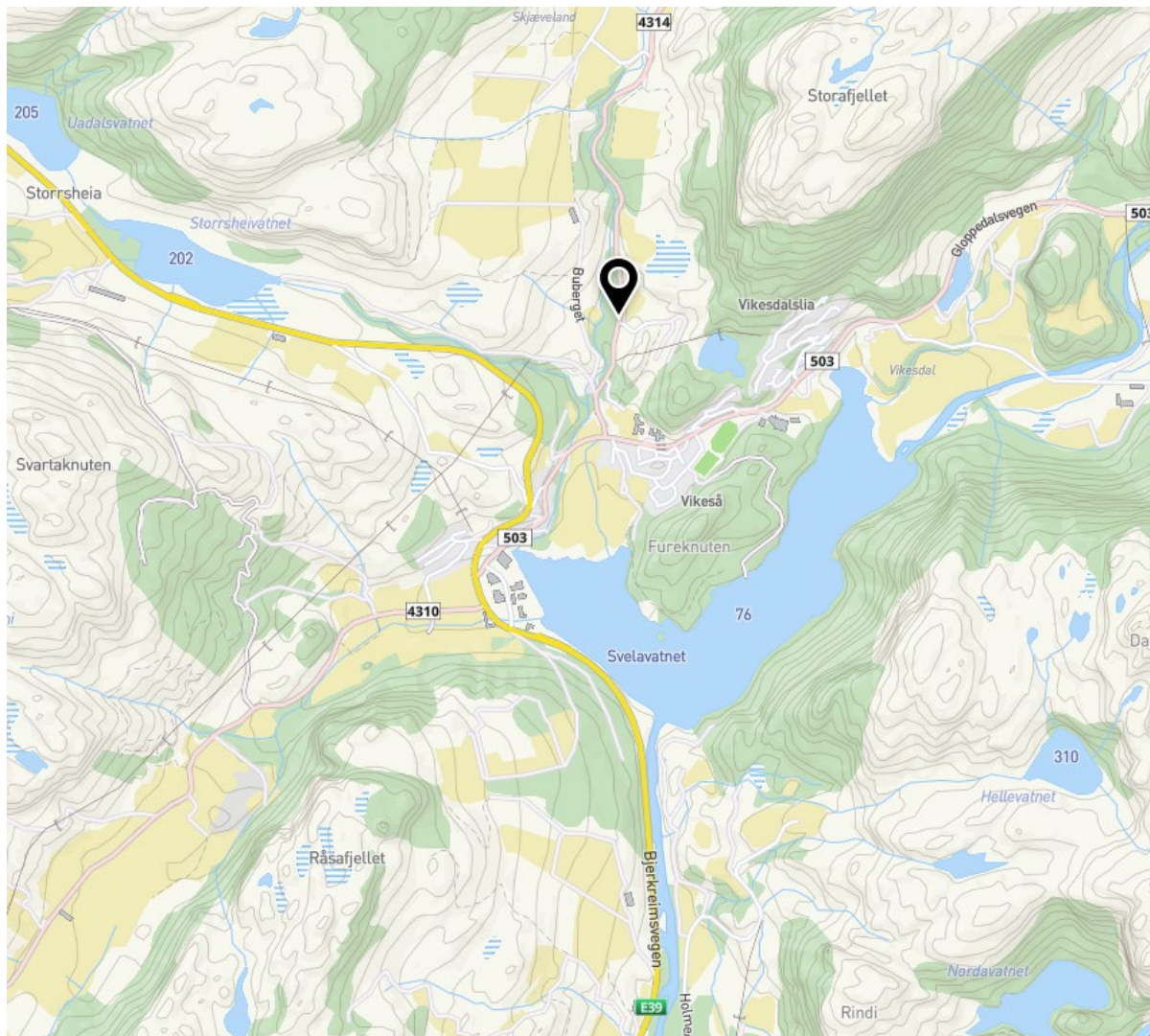
Org. nr: 999 655 114

## Formålet med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av nytt omsorgssenter, i samsvar med kommuneplan og forutgående prosess for lokalisering av omsorgssenter.

## Beskrivelse av planområdet – inkludert stedsanalyse

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.

Den delen av planområdet som planlegges regulert til tomt for omsorgssenter, har en størrelse på ca. 12 daa. 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. Terrengmessig er den 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 tomta i retning nord – sør.



Nærliggende bebyggelse består forutenom barnehagen av næringsbebyggelse, hovedsakelig industri/lagerbygg. Herunder også brannstasjon og bilopphuggeri. 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.

Det er ikke registrert biologisk mangfold av betydning innenfor planområdet, eller potensielle konflikter i forhold til øvrige aktuelle utredningstema, herunder skredfare, flomfare, etc. som er vurdert i forbindelse med at området ble tatt inn som offentlig formål i kommuneplanen.



### **Virkninger av planen utenfor planområdet**

Plassering av omsorgssenteret vil ha påvirkning på tettstedsutviklingen i Bjerkreim kommune, og lokal senterstruktur. Det er gjort en grundig utredning av ulike aktuelle tomter, og den største negative konsekvensen med valgt tomt er pekt på å være at virksomheten flyttes ut av Vikeså sentrum. Lokaliseringen på Kodleberget kan imidlertid ha positive ringvirkninger for nærmiljøet, blant annet mulighet for samvirkning mellom barnehage og eldresenter, potensiale for at café tilknyttet omsorgssenter også kan benyttes av turgåere, og potensiale for at planlagt tett/lav bebyggelse i sør for tomten også kan fungere som kommunale boliger med større eller mindre grad av tilsyn/service.

Den planlagte bebyggelsen vurderes ikke å ha negative konsekvenser for etablert bebyggelse. Tursti forutsettes omlagt, slik at forbindelse til friluftsområder opprettholdes. Fra et landbruksperspektiv bør matjord som blir til overs ved utbygging tas vare på og gjenbrukes.

### **Planlagt bebyggelse/anlegg, samt andre tiltak**

Det planlegges omsorgssenter med tilhørende administrasjon og servicefunksjoner, samt kommunale omsorgsboliger som kan være frittliggende eller sammenbygget med senteret. I tilknytning til dette skal det opparbeides parkering, uteområder inkludert sansehage, og om nødvendig anlegg for håndtering av overvann.

## Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forventet volum på den planlagte bygningsmassen er i størrelsesordenen 7-10.000 BRA. Det er foreløpig ikke tatt stilling til byggehøyder, men vil neppe være aktuelt å overskride 3 etasjer totalt. Det skal lyses ut konkurranse for engasjering av arkitekt til selve utformingen av bygningsmassen, på bakgrunn av reguleringsplanen.

## Funksjonell og miljømessig kvalitet

Utbyggingen vil fylle en særdeles viktig funksjon i kommunen, da det lenge har vært behov for et mer moderne omsorgssenter med bedre kvalitet og større kapasitet. Valget om å flytte dette ut av sentrum er basert på en grundig avveining av fordeler og ulemper med de aktuelle tilgjengelige tomter, hvor hensyn til areal/størrelse på tomt, fleksibilitet i utforming av ny bebyggelse, samt sikkerhet for beboerne i forhold til trafikk, er tillagt større vekt enn nærhet til dagens sentrum.

Det er foreløpig ikke tatt stilling til om det skal legges inn særskilte krav knyttet til miljø og bruk av bærekraftige materialer i bebyggelsen.

## Tilpasning til og virkning på landskap og omgivelser

Omgivelsene rundt tomten i sør og vest er preget av menneskelige inngrep i form av veg, industri/lagerbygg, parkering og barnehage. Mens den nordre delen grenser mot tilnærmet uberørt terreng med vakker natur. Det vil være en fordel om ny bebyggelse får farger som harmonerer med omgivelsene, men samtidig vil hensyn til svaksynte og herunder tilstrekkelig kontrast og synlighet være viktig med tanke på planlagt bruk.

## Forhold til gjeldende planer og retningslinjer

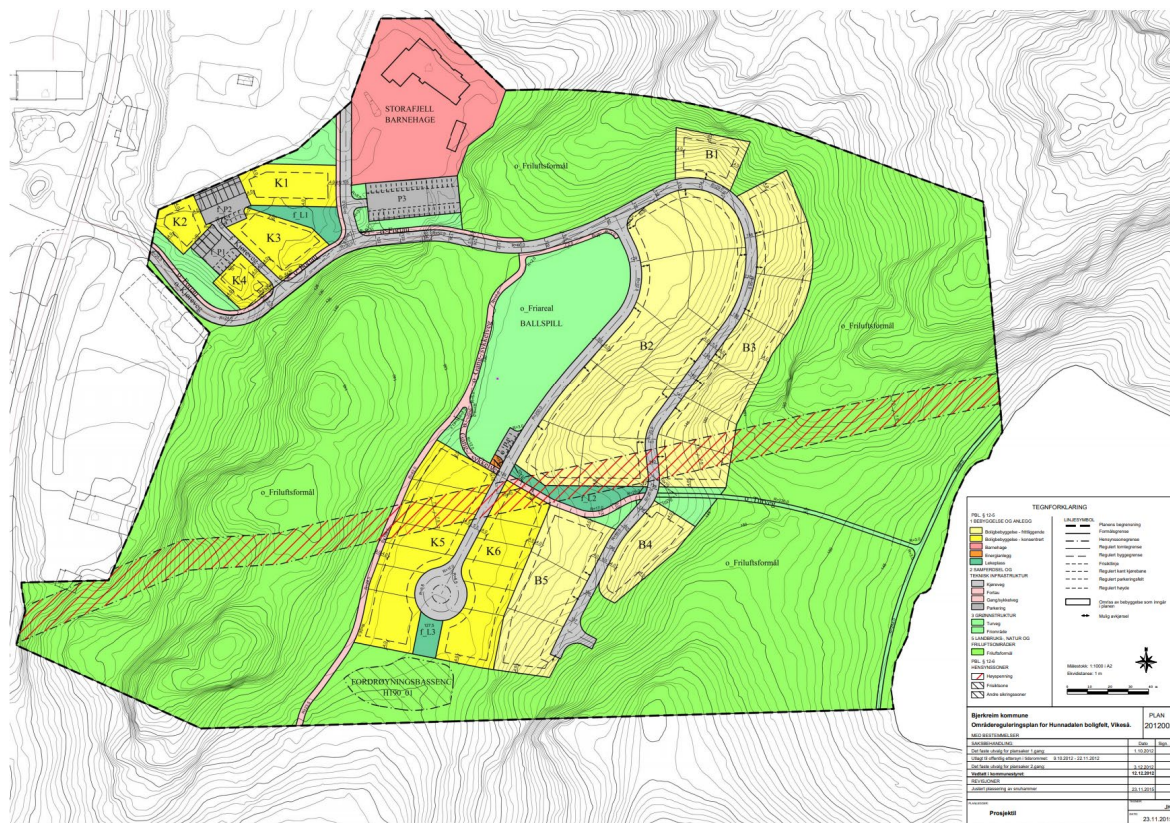
Reguleringen er i samsvar med gjeldende kommuneplan for Bjerkreim kommune, vedtatt 23.09.2015.

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



Det er regulert inn adkomst til tomte 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 tomte 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.

Planarbeidet vurderes ikke å være berørt av rikspolitiske retningslinjer.

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.

### Interesser som berøres av planen

Utbyggingen vil berøre dyrka mark. Området er imidlertid allerede regulert til utbyggingsformål, og verdien som landbruksområde er begrenset pga størrelsen. Området er fulldyrka men er den senere tid benyttet som beite, muligens i tilknytning til utmarksbeite i områdene nord for tomte.

## **Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet**

Det er ikke registrert noen større sikkerhetsmessige problemstillinger knyttet til utbygging av tomta. Terrenget i bakkant (nordre del) er nokså bratt, men det er ikke påvist fare for skred. Brannstasjon ligger mindre enn 100 meter fra tomta. Området er ikke spesielt utsatt for flom, dette vil bli nærmere utredet i planer for overvannshåndtering.

Det kan være aktuelt å gjøre en vurdering av trafikkstøy, men forventes ikke å være behov for støyskjerming.

## **Berørte parter som skal varsles om planarbeidet**

Det er vurdert at følgende parter skal varsles om oppstart av plan:

- Rogaland Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Rogaland
- Statens Vegvesen
- Dalane Friluftsråd
- Enida AS
- NVE, region sør
- Mattilsynet
- Eigersund kommune, brannvern
- Statens Kartverk Stavanger
- Storafjellet barnehage

## **Prosesser for medvirkning og samarbeid**

Valg av tomt og lokalisering av omsorgssenteret har vært gjennom en grundig prosess med utstrakt medvirkning underveis. Det vurderes derfor ikke å være behov for ytterligere involvering av brukere eller naboer i forbindelse med reguleringsprosessen, utover de ordinære prosessene i plan og bygningsloven.

## **Vurdering av 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 m<sup>2</sup> 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.