



Notat Spanne seniorlandsby – status

Fra: Rådmann til formannskapet 3.mai 2021

Saksbeh: Enrique Guerrero/Stein Nygaard

033/21 Samlesak for spørsmål - 19.04.2021 Formannskapet

5. Nilsen (H) viste til utviklingen ifm utbygging av aldershjem på Spanne. Rådmannen viste til at ekspropriasjon og infrastruktur var under arbeid.

Rådmannen utarbeider et notat for å informere om status for arbeidet med utbygging av aldershjem på Spanne.

Thorheim (KL) ba om tillegg til notatet: Status for areal og pris ved forhandlingene om ekspropriasjon, og hvor langt arbeidet er kommet i forhold til aktuelle funksjoner.

Status – Spanne seniorlandsby

Plassering

Tomt 149/1 og 125/2 som utgjør større delen av «Spanne Seniorlandsby» er tidligere LNF område som er blitt brukt til beite. Arealene har et meget ujevnt terreng med fjell stikkende opp i dagen. Deler av området (markert i magenta i figur 2) er plassert i et lavbrekk, andre deler av området er plassert på ett høyløkk (markert i gult i figur 2). På vestsiden av området er det en innsjø, Spannevatnet.

Ekspropriasjon

Hva gjelder selve ekspropriasjonsprosessen, benyttes ekstern advokat i saken. Advokaten har utarbeidet skjønnsbegjæring til retten, men det er så langt ikke innkommet tilsvarende fra grunneierens advokat. Det er forventet svar i løpet av mai i år.

Det blir i saken ikke forhandlet om pris, men denne blir fastsatt av retten gjennom et skjønn. Forut for ekspropriasjonsvedtaket var det gjennomført prisforhandlinger. Det var betydelig avstand i prisvurderingen, og det var hovedgrunnen til at ekspropriasjon ble ansett nødvendig.

Det forventes at det vil foreligge en skjønnsavgjørelse innen utgangen av året. Skjønnsavgjørelsen vil fremlegges for politisk godkjenning i forhold til om skjønnen skal tiltres. I tilknytning til dette tas det også sikte på å fremlegge en oversikt over totale kostnader med infrastruktur for prosjektet.

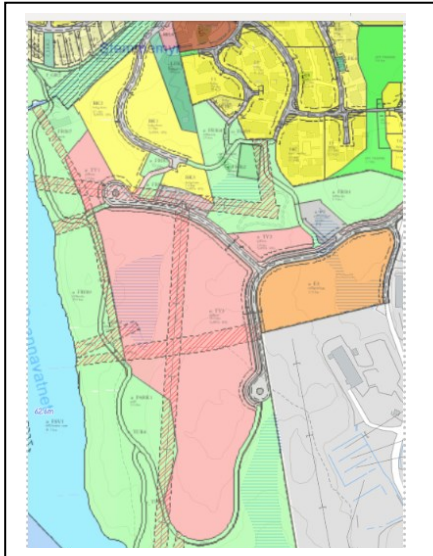
Dersom skjønnsavgjørelsen foreligger innen utgangen av 2021, kan en sak om funksjoner og prioriteringer legges frem til behandling våren 2022. I vedtatt investeringsprogram ligger det inne midler til 60 nye heldøgns omsorgsplasser i perioden 2025-2027.





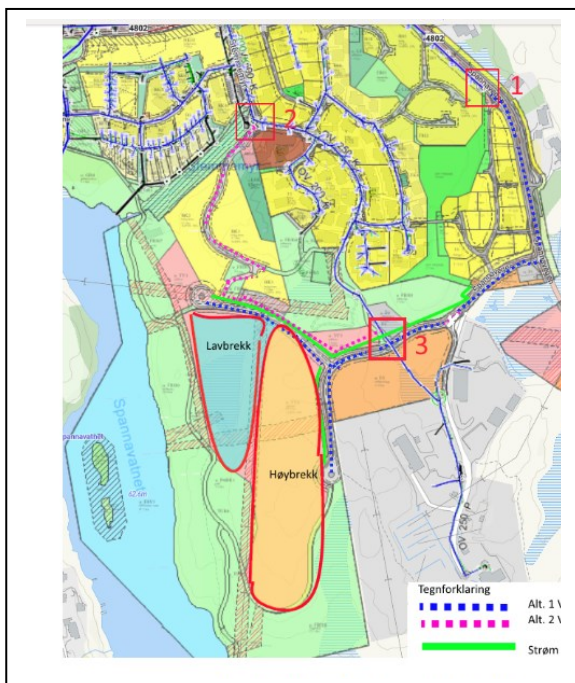
Arbeidet med infrastruktur

Prosjektet har fått i oppgave å bygge ut infrastruktur og gjøre nødvendige grunnerverv på Spanne. Med infrastruktur er det vurdert at veier, vann, avløp og strøm etableres. Prosjektet baserer utbyggingen på vedtatt reguleringsplan 5073 – Spanne seniorlandsby.



Figur 1 – Plankart 5073 Spanne Seniorlandsby

Infrastruktur



Figur 2 – Infrastruktur Spanne Seniorlandsby

Vann og avløp





For påkobling vann og avløp er det to tilgjengelige alternativ, se punkt 1 og 2 i figur 2. Alternativ 1 er plassert på spannevegen og er en hovedføring for vann. Alternativ 2 er et påkoblingspunkt ved barnehagen nord om seniorlandsbyen. Begge alternativ skal vurderes i utformingen av infrastrukturen på området.

Det er vurdert at begge alternativene kan koble seg på vann- og avløpsledning som går til Haugaland kraft sitt anlegg og at disse ledningene kan overtas av kommunen. Ledningene er bygget etter kommunen sin norm, se punkt 3 i figur 2

Ved innledende undersøkelser er det vurdert gunstig å gå for alternativ 1, siden dette vil skape synergi effekt med siste etappe av utbygging av boligområde på Stemmemyr. Utbygging og byggemodning av Spanne seniorlandsby og siste etappen av Stemmemyr kan altså gjøres samtidig og ved «større» innkjøp kan prisene presses ned noe. Det må etableres fortau langs spannevegen når siste etappe av Stemmemyr bygges, det hadde då vært gunstig og også legge vann og avløp i denne traseen. Videre vil dette medføre et økt trykk i hele boligområdet og gi mulighet å koble vannledningen i ring. Det er noe lavt vanntrykk i boligområdet per i dag.

Det er behov for å gjennomføre vanntryksberegning for vannledningene, både for alt. 1 og alt. 2. Hvis alt. 2 ikke har nok trykk må vannledning fra barnehage til Spannevegen oppgraderes.

Det er antatt at det vil være behov for å gjøre en del masseutskiftning i området. Høydeforskjellen mellom lavbrekk og høybrekk kan være problematisk i forhold til kloakkledningene som er avhengig av å ha fall. Dersom fall ikke kan lages mha. masseutskiftning vil det være behov for pumpestasjon/pumpekum.

Strøm

Strøm skal hentes fra trafo som allerede er etablert. Se grønn linje i figur 2.

Vei

Veiene som skal etableres går gjennom noe ujevn terreng med en høydeforskjell på maks ca. 16m. Universell utforming legges til grunn og vil påvirke stigning og kan tenkes være dimensjonerende i utformingene av veiene.

Grunnforhold

Prosjektet vurderer nå behovet for grunnundersøkelser, overvannsløsninger og kartlegging av masser før arbeid kan starte. Grunnen til dette, er at området har et meget ujevnt terreng. Kartlegging av masser og avgjørelser av kotehøyder for bygningskropper samt behovet av fordøyningsanlegg/pumpestasjoner må avklares i forkant av utbygging. Massebalansen vil ha stor påvirkning på prosjektets økonomi og må kartlegges for å lage et godt estimat. Videre er det viktig å ta en avgjørelse på overvannsløsninger (flomveger, fordrøyningsanlegg etc.), slike vurderinger krever ekstern ekspertise.

