



KARMØY KOMMUNE



Norheim bu- og behandlingsheim

- Vurdering av muligheter for eventuell utvidelse.

Innledning:

Formålet med dette notatet er å gi et innledende innblikk i hvilke muligheter som kan tenkes for en eventuell utbygging i tilknytning til eksisterende Norheim Bu- og behandlingsheim.

Notatet vil være et vedlegg til en politisk saksutredning for behandling i kommunestyret. En har vurdert det slik at emnet krever en noe mer omfattende gjennomgang enn det som vil være naturlig å knytte direkte inn i kommunens mal for saksframstilling. Notatet er utarbeidet i egen kommunal regi av saksbehandler for nevnte saksutredning.

Notatets innhold kan i hovedtrekk omtales slik:

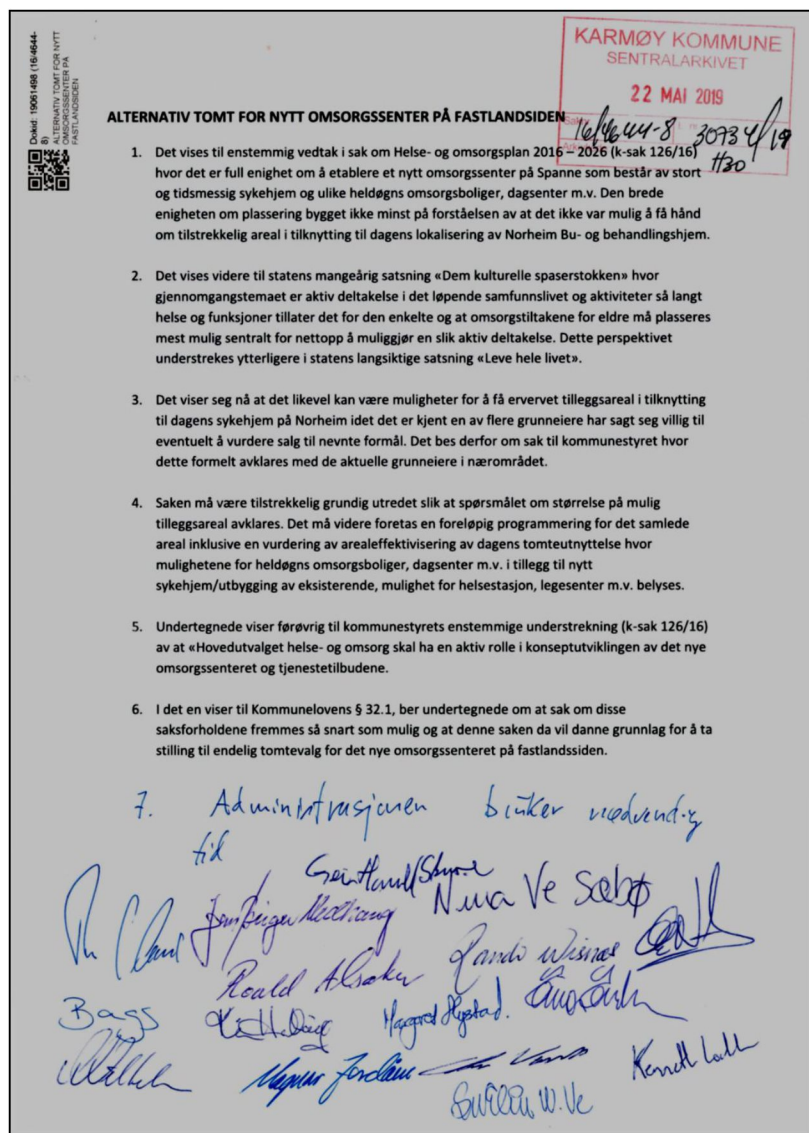
- Avklaring knyttet til grunneierspørsmål
- Tilgrensende arealers størrelse, topografi og bonitet med mer
- Planstatus
- Illustrasjoner av utbyggingsmuligheter med arealvurderinger.
- Oppsummering og konklusjon.

Det må understrekes at de nevnte illustrasjonene er på et grovmasket detaljeringsnivå og at de skisserte forslag til alternative utbyggingsmuligheter ikke er uttømmende. Arealberegningene som presenteres i tilknytning til skissene er således grove anslag, basert på gitte forutsetninger og avrundet mot hele store tall.

Kopervik, 02.06. 2020/ OR

Bakgrunn

I kommunestyret 13.05.19 ble det fremmet forslag om å få sak til kommunestyret vedrørende det som ble benevnt « Alternativ for nytt omsorgssenter på fastlandssiden». Forslaget er undertegnet av flere enn en tredjedel av representantene, noe som tilsier at kommunelovens bestemmelser om å få fremmet sak er oppfylt. Forslaget framgår i følgende figur:



Figur 1

Avgrensning og omfang

Dette notatet omhandler punktene 3 og 4 i forslaget, som har slik ordlyd.

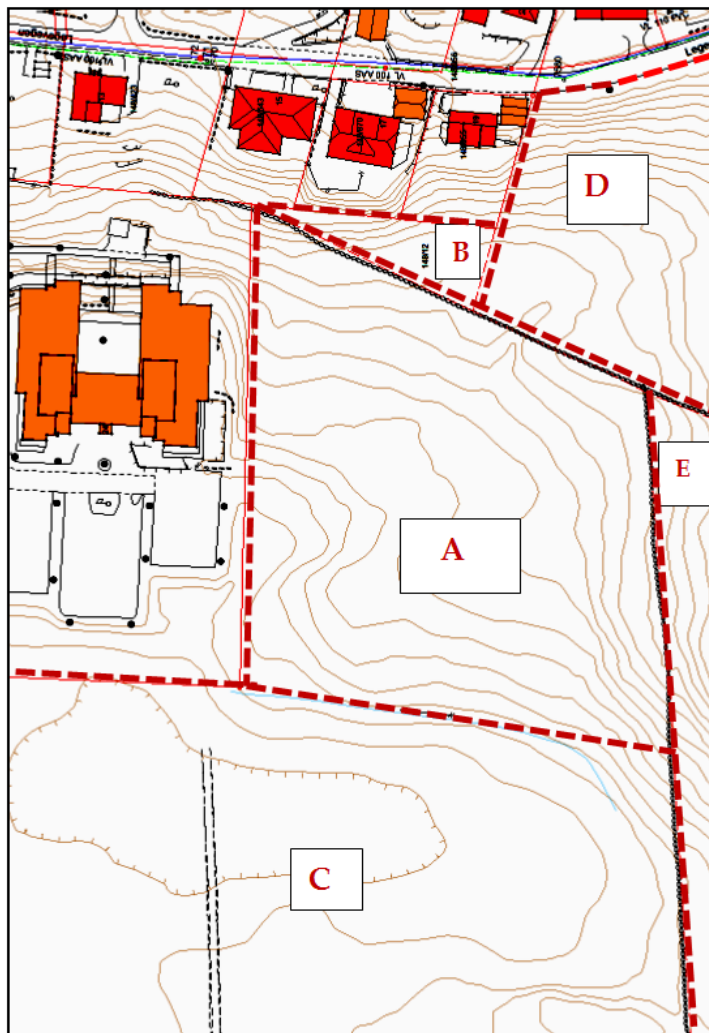
Punkt 3.

Det viser seg nå at det likevel kan være muligheter for å få ervervet tilleggsareal i tilknytning til dagens sykehjem på Norheim idet det er kjent en av flere grunneiere har sagt seg villig til eventuelt å vurdere salg til nevnte formål. Det bes derfor om sak til kommunestyret hvor dette formelt avklares med de aktuelle grunneiere i nærområdet.

Punkt 4.

Saken må være tilstrekkelig grundig utredet slik at spørsmålet om størrelse på mulig tilleggsareal avklares. Det må videre foretas en foreløpig programmering for det samlede areal inklusive en vurdering av arealeffektivisering av dagens tomteutnyttelse hvor mulighetene for heldøgns omsorgsboliger, dagsenter m.v. i tillegg til nytt sykehjem/utbygging av eksisterende, mulighet for helsestasjon, legesenter m.v. belyses

Tomteanalyse

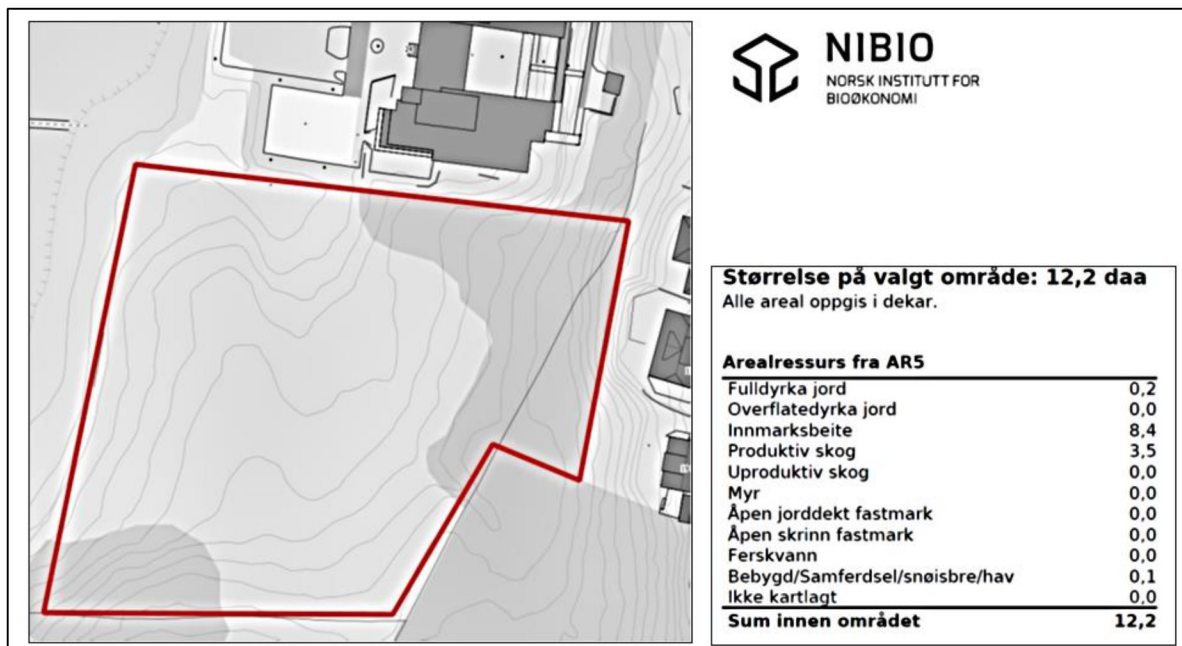


Figur 2

Denne figuren viser området i nærheten av Norheim BBH, som er vurdert i forhold til eventuell utvidelse. Arealet er inndelt i fem ulike teiger som er gitt en bokstavbetegnelse. Det skal her gis en kort beskrivelse av hvert av disse fem arealene.

Område A

Dette arealet er lokalisert i direkte tilknytning til Norheim BBH. Arealets størrelse er cirka 11,5 dekar. Følgende figurer og foto gir mer informasjon om dette området.



Figur 3

Figuren viser inndeling i ulike markslag der det framgår at mesteparten av arealet er innmarksbeite. Kilde: Norsk Institutt for bioøkonomi



Figur 4: Foto fra området



Figur 5: Områdets tilknytning til eksisterende bygg

Område B

Arealet har samme eier som område A, men opplyser at dette arealet er tiltenkt som tilleggsareal til areal til tilgrensende boligtomter mot øst. Det er derved ikke ønskelig at dette arealet, som har begrenset størrelse, inngår i et eventuelt salg til Karmøy kommune.

Område C

Dette arealet er også en del av samme eiendom som områdene A og B. I motsetning til disse er dette arealet en del av et større sammenhengende landbruksområde med høy landbruksmessig kvalitet. En eventuell utbygging i dette området vil vanskelig kunne gjennomføres både ut fra jordvern hensyn og eiers ønske om å videreføre landbruksdriften i området.

Område D

Dette arealet er en del av flere teiger og har andre eiere enn de tre foran nevnte. Et sterkt avgrenset areal på cirka 2 dekar kunne være aktuelt for det formålet som her vurderes, mens det øvrige arealet er for brattlendt til å være aktuelt. Erverv av kun en mindre del av eiendommen vil kunne bli utfordrende. En har derfor i denne omgang valgt og ikke gå videre med dette området. Hvis en konkluderer med videre utbygging av Norheim BBH kan en eventuelt vurdere dette spørsmålet på nytt om arealbehovet skulle tilsi dette.

Område E

Dette arealet er altfor bratt til å ha verdi for en eventuell utbygging av Norheim BBH.

Oppsummert:

En realistisk tilnærming til grunnspørsmålet tilsier at område A kan være aktuelt for en mulig utvidelse av Norheim BBH. De øvrige tilgrensende arealer er enten mindre aktuelle som følge av topografi eller jordvern hensyn. Innholdet i den videre beskrivelsen og vurderingen i dette notatet baserer seg på denne konklusjonen.

Grunneierstatus

Saksbehandler har vært i kontakt med grunneier med sikte på å avklare muligheter for et kommunalt erverv av det aktuelle arealet, som er omtalt som område A. Arealet er en del av gnr. 148, bnr. 12

Følgende eiere framgår av matrikkel: Hilde Gudmundsen og Rudolf Reinhold Huber

Konklusjonen etter denne muntlige kontakten er at en slik mulighet, som omtalt innledningsvis, synes klart å være tilstede. Det er ikke gjennomført forhandlinger av noe slag, da dette vurderes å høre inn under en eventuell neste fase, hvis en velger å gå videre med et slikt utbyggingsalternativ. En slik konklusjon vil også resultere i krav om å utarbeide og vedta en detalj-reguleringsplan for området, noe som gir mulighet for å ekspropriere arealet om dette skulle bli nødvendig. Det skal her presiseres at det ikke er gitt noen signaler som kan tyde på at et slikt valg blir aktuelt.

Oppsummert så kan det ligge til rette for at et areal på cirka 11,5 dekar i nær tilknytning til Norheim BBH kan kunne stilles til rådighet for en eventuell videre utbygging i området.

Planstatus

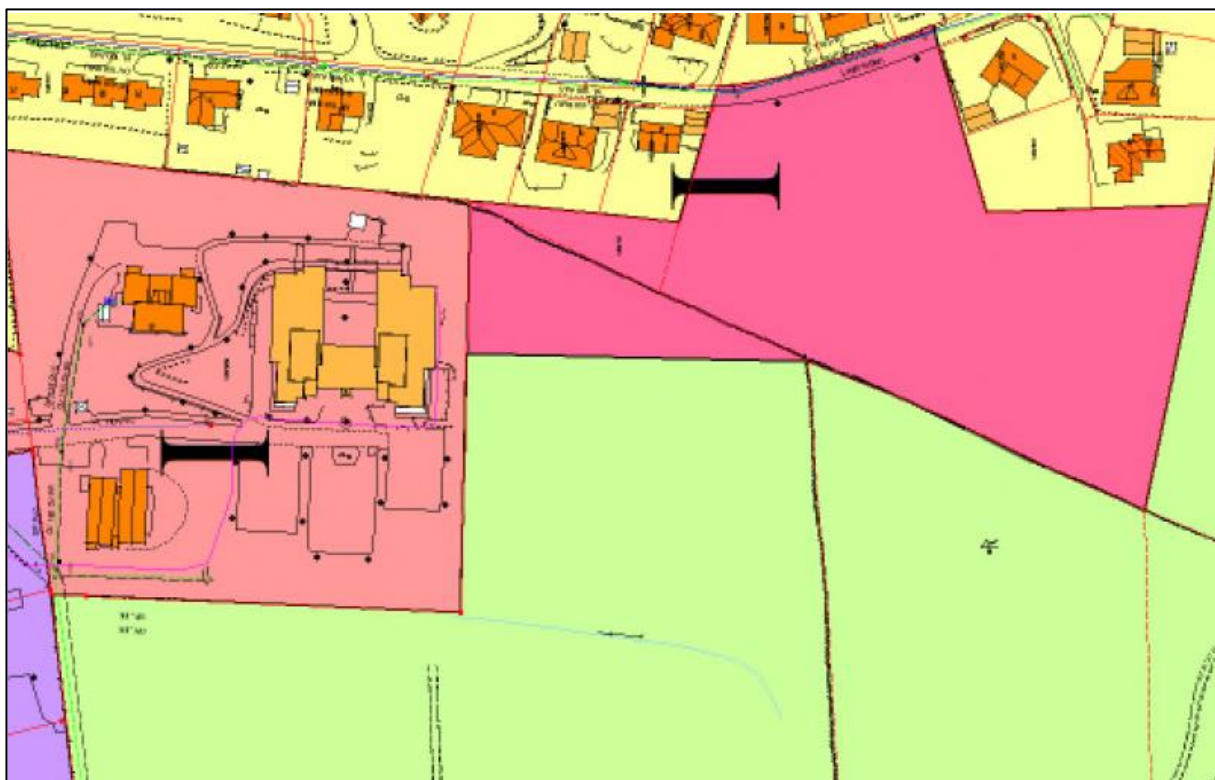
Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel viset deler av området er avsatt til institusjonsformål mens resten er angitt som LNF- område (landbruk, natur og friluft). Bakgrunnen for denne arealangivelsen var innspill i kommuneplanprosessen ved siste revisjon. Etter dette tidspunktet er det ikke registrert at dette innspillet er fulgt opp i form av vurdering av private reguleringsplanprosesser eller konkrete prosjektforslag.

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan viser et avgrenset område rundt Norheim BBH som offentlig formål, mens resten av arealet er avsatt til jordbruk.

På neste side er vist utsnitt av nevnte planer for det aktuelle området.



Figur 6: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel



Figur 7: Utsnitt fra reguleringsplanen

Illustrasjonsskisser for utbyggingsmuligheter

For å gi en oversikt over mulig utbyggingspotensialer er det utarbeidet noen skisser som kan illustrere en mulig tenkt utbyggingsform, med tilhørende vurdering av hvilke bygningsmessige arealer som kan tenkes etablert i området.

Byggehøyder, etasjeantall, tetthet i bebyggelsen, ulike bruksalternativer med mer vil spille sterkt inn på utbyggingsmulighetene. Det må derfor sterkt understrekes at dette på nåværende detaljeringsnivå blir grove estimater, som kun har til hensikt å gi en pekepinn på hvilke muligheter som kan foreligge på det aktuelle området.

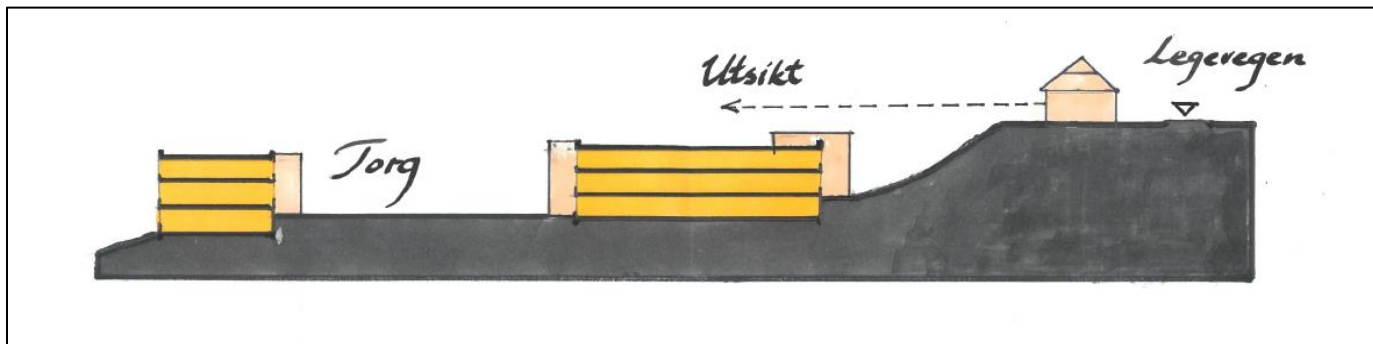
Følgende grunnleggende faktorer for arealberegning legges til grunn:

- Alle mål er bruttoarealer
- På grunn av terrengfall har underetasje ensidig belysning med mer begrenset bruksområder. Denne etasjen regnes da med cirka 2/3 av bruttoarealet i oppstillingene.

Alternativ 1:



Figur 8: Utbygging med hovedformål sykehjem



Figur 9. Terrengsnitt med kompakt utbygging i 3 etasjer

Arealoversikt

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

Alternativet viser en høy utnyttelse av området i form av en kompakt bygningsmasse. Utforming av bebyggelsen tilknyttes eksisterende bu- og behandlingsheim. Aktuell bruk ved en slik utforming vil også være sykehjem med aktuelle tilleggfunksjoner, som eventuelle videre programmeringsprosesser vil måtte avklare.

Bruttoareal per etasje:	3.500 kvm
Underetasje:	2.000 kvm

Kompakt variant:

Tett bygningsmasse i underetasje + 2 etasjer:	9.000 kvm
Areal av eksisterende Bu- og behandlingsheim:	3.600 kvm
Sum	<u>12.600 kvm</u>

Mer variert utforming:

Vekselvis underetasje + 1 og 2 etasjer:	7.400 kvm
Areal av eksisterende Bu- og behandlingsheim:	3.600 kvm
Sum	<u>11.000 kvm</u>

Alternativ 2



Figur 10: Illustrasjon med blandet formål

Arealoversikt

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

Dette alternativet illustrerer en utbygging som består av en kombinasjon av sykehjem/ bu- og behandlingshjem og ulike boligfunksjoner tilpasset ulike grader av omsorgsbehov.

Areal nybygg (sykehjem): underetasje +2 etasjer:	4.400 kvm
Eksisterende BBH	3.600 kvm
Sum:	<u>8.000 kvm</u>

Areal omsorgsboliger med mer: 2etasjer + delvis underetasje	<u>3.500 kvm</u>
---	------------------

Totalt	<u>11.500 kvm</u>
---------------	--------------------------

Alternativ 3



Figur 11: Sykehjem og kollektiver boløsninger

Arealoversikt

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

Her er det illustrert en mindre utbygging av sykehjemsfunksjoner enn i de to foregående alternativene. Øvrig bygningsmasse er ment å illustrere en mulig tenkt utbygging med innslag av kollektive boløsninger for ulike brukergrupper i tillegg til andre funksjoner som naturlig kan knyttes opp mot dette.

Areal nybygg (sykehjem) i underetasje +2 etasjer:	4.400 kvm
Eksisterende BBH	3.600 kvm
Sum:	<u>8.000 kvm</u>

Areal omsorgsboliger / bokollektiv:2etasjer + delvis underetasje	<u>4.000 kvm</u>
--	------------------

Totalt	<u>12.000 kvm</u>
---------------	--------------------------

Konklusjon og videre prosesser

Tomtestørrelse og kompakt utbygging

De skisserte alternativene er alle, med utgangspunkt i et sterkt avgrenset tomteareal, utformet som en forholdsvis kompakt utbyggingsform med store deler av bebyggelsen i opptil 3 etasjer. En slik utbyggingsform vil kreve at det legges stor vekt på planlegging og arkitektonisk utforming for å gi løsninger som framstår som funksjonelle og varierte med god standard og kvalitets-preg.

Basert på illustrerte alternativer er utbyggingspotensialet på det vurderte arealet i størrelsesorden 7.500- 9.000 kvadratmeter. Med tillegg av arealet på eksisterende bygning- Norheim BBH- vil det totale bruttoarealet kunne bli opp til avrundet 11.000- 12.500 kvadratmeter.

Grunnerverv

Hvis en velger å gå videre med en utbygging må det gjennomføres grunnerverv med påfølgende formelle prosesser knyttet til eiendomsoverdragelse, oppmåling og tinglysning med mer.

Krav om reguleringsplan.

Det aktuelle arealet er uregulert og det må gjennomføres en reguleringsprosess dersom en velger å gå videre med tanke på en utbygging. Dette vil da få form som en detaljreguleringsplan som angir arealformål, grad av utnytting, byggehøyder med mer. En slik reguleringsplanprosess kan gjennomføres parallelt med konseptutvikling og prosjektering av bygningsmasse og annen infrastruktur for utvikling av området.

Noen aktuelle stikkord til innhold i eventuelle videre faser og - prosesser:

- Behovsanalyser- hvilke funksjoner og tjenestetilbud skal etableres
- Konseptutvikling- sammenheng mellom funksjonene
- Romprogram, skisseprosjekt, detaljerte tegninger og prosjektdokumenter
- Planlegging av øvrig infrastruktur- veger , vann og avløpsløsninger med mer
- Kostnadskalkyler og budsjettering
- Kontrahering av entreprenører og med påfølgende utbygging av bygningsmasse og tekniske anlegg.