



Tysnes kommune

Reguleringsplan for Tysnes omsorgssenter

Dato: 28. august 2014
Rev.: 14. november 2014



Innhold

Innhold	- 0 -
1 Samandrag	- 3 -
2 Bakgrunn	- 3 -
2.1 Føremålet med planen	- 3 -
2.2 Forslagstillar, plankonsulent, eigartilhøve	- 3 -
2.3 Tidligere vedtak i saka	- 3 -
2.4 Krav om konsekvensutgreiing?	- 4 -
3 Planprosessen	- 5 -
3.1 Medverknadsprosess, varsel om oppstart	- 5 -
3.2 Høyring og offentleg ettersyn	- 6 -
4 Planstatus og rammevilkår	- 7 -
4.1 Overordna planar	- 7 -
4.2 Gjeldande reguleringsplanar	- 9 -
4.3 Statlege planretningslinjer/ rammer/ føringar	- 9 -
5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve	- 10 -
5.1 Lokalitet	- 10 -
5.2 Landskap, natur og landbruk	- 11 -
5.3 Kulturminner og kulturmiljø	- 13 -
5.4 Trafikktilhøve	- 15 -
5.5 Sosial infrastruktur	- 16 -
5.6 Universell tilgjenge	- 16 -
5.7 Teknisk infrastruktur	- 16 -
5.8 Grunntilhøve	- 17 -
5.9 Luftureining	- 17 -
6 Skildring av planforslaget	- 18 -
6.1 Planlagt arealbruk	- 18 -
6.2 Reguleringsføremål	- 19 -
6.3 Utbygginga si plassering og utforming	- 21 -
6.4 Organisering av nytt omsorgssenter	- 23 -
6.5 Bustadmiljø og bukvalitet	- 23 -
6.6 Parkering	- 24 -
6.7 Trafikkløysing og tilkomst	- 24 -
6.8 Fareområde for flaum, ras- og skredfare	- 25 -
6.9 Universell utforming	- 26 -
6.10 Uteopphaldsareal	- 27 -

6.11 Landbruksfaglege vurderingar	- 27 -
6.12 Kollektivtilbod	- 28 -
6.13 Kulturminne	- 28 -
6.14 Miljøoppfølging	- 28 -
6.15 Plan for vass- og avløpsnett samt tilknytning til offentlig nett.....	- 29 -
6.16 Plan for avfallshenting/ søppelsug	- 29 -
7 Konsekvensutgreiing.....	- 30 -
7.1 Konsekvensutgreiing.....	- 30 -
7.2 Grunngjevnad til kvifor planen ikkje skal konsekvensutgreiast	- 31 -
8 ROS- analyse.....	- 33 -
8.1 Uønska hendingar med moglege førebyggjande tiltak	- 33 -
8.2 Konklusjon.....	- 34 -
9 Verknader av planforslaget	- 35 -
10 Inkomne merknader	- 36 -
10.1 Inkomne merknader til varsel om oppstart	- 36 -
Riksantikvaren.....	- 36 -
Hordaland Fylkeskommune.....	- 36 -
Statens vegvesen.....	- 36 -
Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE.....	- 37 -
Fylkesmannen i Hordaland.....	- 37 -
10.2 Inkomne merknader til offentlig ettersyn	- 38 -
Hordaland Fylkeskommune.....	- 38 -
Statens vegvesen.....	- 38 -
Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE.....	- 39 -
11 Avsluttande kommentar.....	- 40 -
12 Vedlegg.....	- 40 -

1 Samandrag

Det er planlagt nytt omsorgssenter, tvers over vegen for eksisterande sjukeheimen i Uggdal. Avkøyrsløse frå fylkesveg 79 og interne køyreveggar samt parkering og gangveg frå andre sida av fv. 79 vil sikre god tilgang til eigedomane. Planområdet er i samsvar med arealdelen til kommuneplanen der arealet er avsett til offentleg eller privat tenesteyting. Det er fleire kulturminne innafør området, og desse er teken omsyn til med bandleggingsområder og omsynssoner for bevaring av kulturmiljø.

2 Bakgrunn

2.1 Føremålet med planen

Hovudføremålet med planen er å leggja til rette for ny sjukeheim og omsorgsbustadar med tilhøyrande funksjonar på gnr. 66, bnr. 5 m.fl. samstundes som ein vil ta vare på kulturminna og kulturmiljøet i området. Det er regulert inn avkøyring og vegtilkomst til eigedomane. Delar av området er avsett til institusjon kombinert med offentleg og privat tenesteyting. Det er avsett omsynssone grunna kulturminne for fleire område i planen.

2.2 Forslagstillar, plankonsulent, eigartilhøve

Omega Areal as er engasjert av Tysnes kommune til i samarbeid å utarbeide framlegg til reguleringsplan for gnr. 66, bnr. 5 i Uggdal i Tysnes kommune.

Området består i hovudsak av del av eigedom gnr. 66, bnr. 5. Planområdet er avgrensa mot fylkesveg 79 i sør, fylkesveg 49 i vest, og med område til parkeringsplass på andre sida av fylkesveg 79.

2.3 Tidligere vedtak i saka

Kommunestyret i Tysnes vedtok i 2010 å byggja nytt omsorgssenter på ny tomt tvers over vegen for den gamle sjukeheimen i Uggdal.

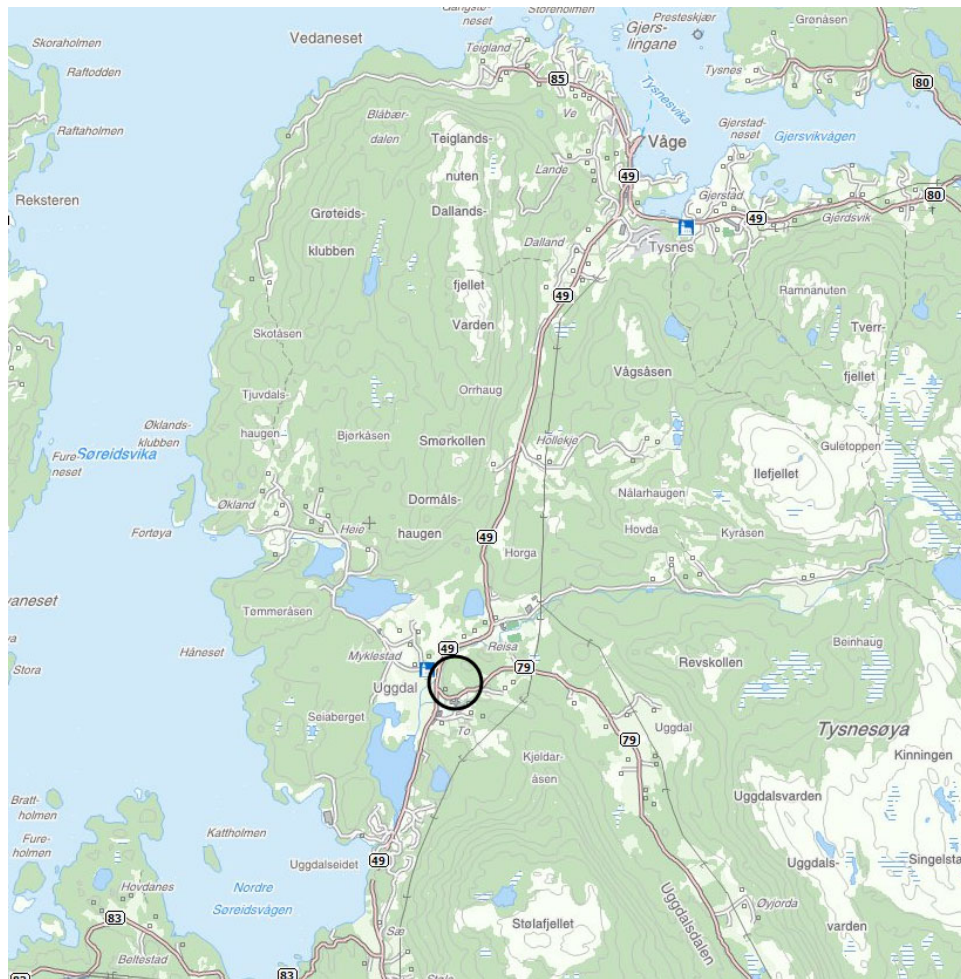
Tysnes kommune har saman med konsulentfirmaet Aurland Naturverkstad utarbeidd eit forstudie for nytt omsorgssenter som er delt i to delar, der del 1 omhandlar lokalisering av helsetenestene i Tysnes kommune, og del 2 omhandlar kva funksjonar og bygningar som skal etablerast og kravet til korleis desse kan inngå i kulturlandskapet rundt Uggdal kyrkje. Norconsult har utarbeidd eit forprosjekt som skal synleggjera føresetnader som ligg til grunn for eit nytt omsorgssenter, og som er lagt inn som føresetnader i romprogram og planløyning.

Arbeidet med reguleringsplan har tatt utgangspunkt i dette forprosjektet, samtidig som planen er open for ulike design.

Oppstart av planarbeidet er handsama i formannskapet saknr. PS 50/13.

2.4 Krav om konsekvensutgreiing?

Tysnes kommune har vurdert og konkludert med at planen ikkje utløyser vidare krav om konsekvensutgreiing. Planområdet er konsekvensutgreidd med tanke på føremåla innanfor planområdet, og med tanke på etablering av ny veg mellom fv. 49 og fv. 79 i Vedlegg 1, Konsekvensutgreiing nye areal, i Kommuneplanen sin arealdel 2010-2022, Tysnes kommune.



Oversiktsbilete

3 Planprosessen

3.1 Medverknadsprosess, varsel om oppstart

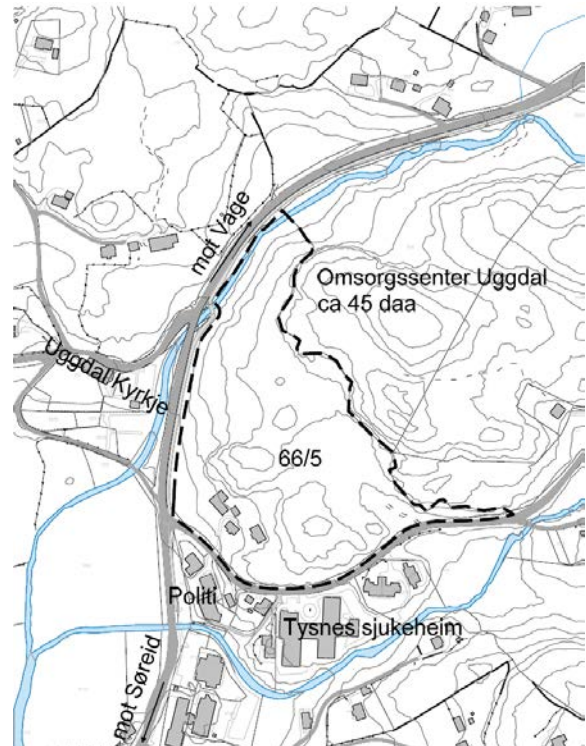
Planarbeidet er varslet i tråd med PBL §12.8. Tysnes kommune vedtok oppstart av planarbeidet i formannskapet, saknr. PS 50/13, 04.06.2013.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid vart fylgt opp med brev til naboar, grunneigarar, offentlege organ, organisasjonar og andre interesserte, 06.08.13.

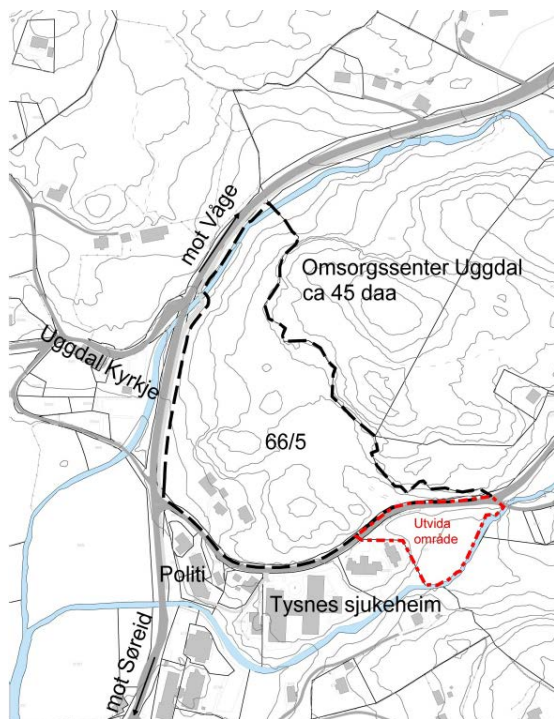
Oppstart av planarbeidet vart også annonsert i Tysnesbladet, samt lagt ut på kommunen og Omega Areal as sine heimesider.

Endeleg frist for tilbakemelding vart sett til 12.09.13. Innspel er kommentert under punkt nedanføre og ligg i sin heilhet som vedlegg. Det er komen i alt fire innspel frå offentlege instansar.

I tillegg til innspela, så har kulturavdelinga hjå fylkeskommunen utført nærare undersøkingar og utgravingar i området.



Utsnitt frå oppstartvarsel.



Då det i forstudien vart lagt opp til areal for parkering på sørsida av fylkesvegen, vart planområdet i varsel datert 28.03.2014 utvida til også å omfatte denne samt terrengiltak i samband med denne. Innkomne merknader i høve til utvidinga er skildra under pkt. 10 nedanføre. Endeleg frist for tilbakemelding vart satt til 23.04.2014.

Utsnitt frå utvida varsling.

3.2 Høyring og offentlig ettersyn

Framlegget til reguleringsplan for Tysnes omsorgssenter vart lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høyring i samsvar med formannskapet sitt vedtak 16.09.2014. Høyringsfristen vart sett til 6 veker.

Framlegget vart lyst i Bladet Tysnes og sendt naboar av planområdet. Framlegget er også sendt til statleg og regionalt sektormynd.

Etter høyringa er det kome inn tre merknader. Desse er handsama under pkt. 10. Planforslaget er justert for å imøtekomme dei innkomne uttalane frå statlege og regionale instansar. Dette gjeld planskildringa, føresegnene og plankartet.

Oversikt over justeringar i plankart, føresegner og planskildring:

- Turveg

Justert jf. uttale frå fylkeskommune. Vegbreidd er redusert til 2.0 meter gjennom friluftsområde, med restriksjonar om opparbeiding i føresegnene. Elles er vegen køyrbar og kan opparbeidast. Turveg er innskrenka i søraust, og fører ikkje ut i fv. 79.

- Avgrensing BIN:

Justert jf. uttale frå fylkeskommune. BIN er innskrenka og delar tillagt friluftsområde.

- Plangrense

Justert jf. gjeldande plan for bl.a. fv. 79. Føresegn om at veg mot eldre tun skal opparbeidast jf. plankartet når fylkesvegen vert opparbeidd i samsvar med den gjeldande planen.

- Byggjegrænse:

Justert til 30 meter frå senterline fv. 79.

- Faresoner

- Det er lagt inn faresoner for ras- og skredfare med føresegner om tilføring/ fjerning av massar, samt erosjonssikring.

- Det er lagt inn faresone for flaum langs vassdraget, der det ikkje skal gjerast inngrep.

- Rekkjefølgjekrav

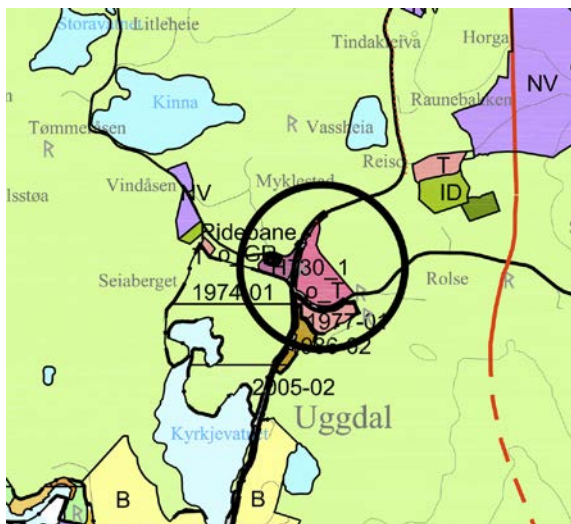
- Det må føreligge dokumentasjon om at grunntilhøva er gode nok for utbygging.

- Gangfelt må vere opparbeidd før bruksløyve innafor BIN vert gitt.

4 Planstatus og rammevilkår

4.1 Overordna planar

22. juni 2010 vedtok Tysnes kommune å byggja nytt omsorgssenter på ny tomt tvers over vegen for den gamle sjukeheimen. I ny arealdel til kommuneplanen vart det difor lagt inn eit område på ca. 45 daa med føremålet framtidig offentlig eller privat tenesteyting. I delar av område er det i kommuneplanen lagt inn omsynssone c i høve til automatisk freda kulturminne og eit gardstun frå nyare tid med kulturhistorisk verneverdi. Intensjonane med arealet var å ha areal også for framtidig sentrumsutvikling med bl.a. forretning og anna serviceverksemder i Uggdal.



Teiknforklaring

Kommuneplanar PBL 2008

Bebyggelse og anlegg

Novende	Fremtidig
1001	
1110	
1120	
1130	
1150	
1160	
1170	
1300	
1400	
1500	
1700	
1800	

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010
2040
2080

Grenstruktur

3001
3040

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

LNFR areal for nødvendige stikk for landbruk og reindrift og gjerdet/nytt næringsverksområde basert på reissingsgrunnlaget på garden.

LNFR areal for spredde bustader - fridagsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykk: num. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk.

Spredde bustader

§12-6. - Omsynssoner

Nedsjagelt/Drukkewatt

Skytebane

Omavn fruktbar

Bevaring naturmiljø

Standplassing etter lov om naturvern

Gjeldende reguleringsplan skal framleses gjaldt

Linjesymbol

- KoKretsGrense
- KoDelingsGrense
- KoGrense
- KoSkingGrense
- KoFangGrense
- KoAngittLenyGrense
- KoBlendeggingGrense
- Byggesone
- Strandlinje

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- Fjernveg
- Hovveg
- Samveg
- Adkomveg
- Gangrykkveg
- Turvegrase

5100
5200
5210
H110
H360
H530
H560
H720
PLANID (eks. 1972-01)

Utsnitt frå arealdelen til kommuneplanen. Til høgre syner kommuneplanen med omsynssoner.

I kommuneplanen sin arealdel 2010 – 2022, revidert 27.11.11, står det mellom anna skriven i føresegnene, som kan ha innverknad på planforslaget:

Generelt

- *I samband med planlegging og gjennomføring av tiltak skal det leggjast til rette for universell utforming. Dette gjeld særskilt bustader, offentlege bygg med uterom, haldeplassar for kollektivtrafikk og publikumsretta verksemd. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.*
- *Det skal leggast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Nybygg skal tilpassast eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, og tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Omsynet til landskap, jordvern, naturmangfald, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7*
- *Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. Det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. Heimel PBL § 11-9 nr. 7*

Bygningar og anlegg PBL § 11-7 nr. 1

Generelt

4.1.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår større inngrep. Heimel: PBL § 11-9 nr.6.

Offentleg eller privat tenesteyting

4.5.1 Føremålet er byggeområde for offentlig tenesteyting som skule, barnehage, eldreheim, kyrkje, bedehus, konsulentverksemd, m.m. med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

9 Omsynssoner PBL § 11-8

9.1.3 Høgspenningsanlegg

- H370_1-2

9.2 Ledd c) Sone med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller vern av naturmiljø eller kulturmiljø, med gitt interesse.

9.2.3 Omsynssone bevaring kulturmiljø (eige plankart)

- H570_1-33

Nedkopierte nærbilete av kommuneplanen med omsynssoner.

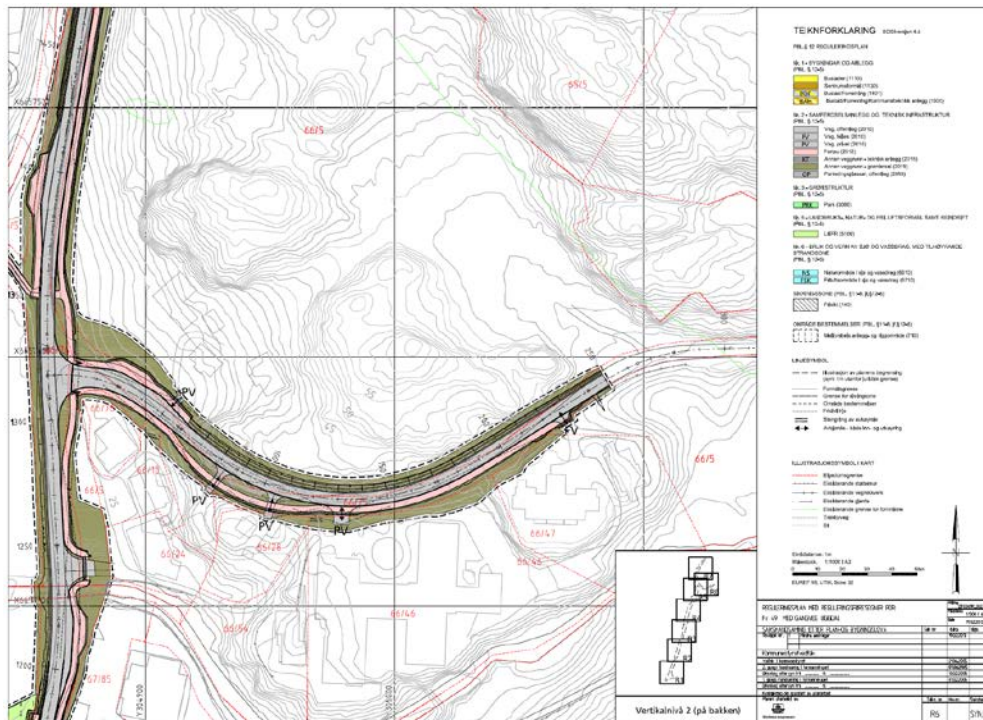
Kjelde: www.fonnakart.no



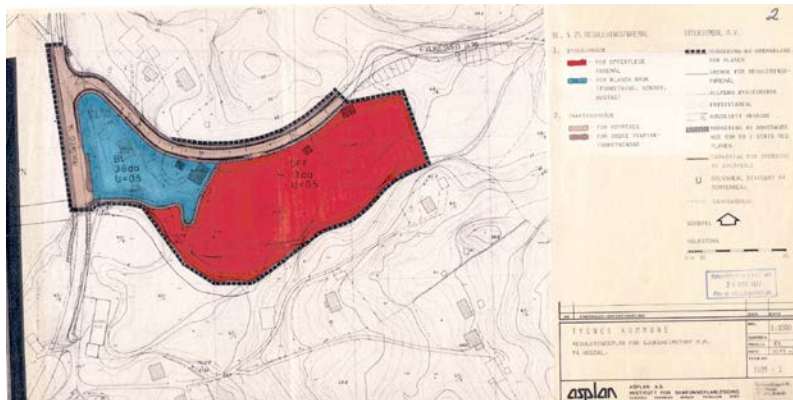
4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Det er ingen gjeldande reguleringsplanar på planområdet. Planområdet grensar i sør til reguleringsplan for «Sjukeheimstomt på Ugddal», med dato for ikraftsetting 25.11.1977.

Området grensar også til reguleringsplan for FV49 med gangveg, vedteken 21.06.2005 med endringer 19.02.2013. planen omfattar både fv. 49 og delar av fv. 79. Denne planen har regulert inn einssidig fortau på fv. 79 samt utvida for busstopp ved det eldre tunet.



Nedkopierte bilete av reguleringsplan for FV49 med gangveg, utsnitt R6, 21.06.2005 ved planområdet.



Nedkopierte bilete av reguleringsplanen «Sjukeheimstomt på Ugddal» frå 1977.

4.3 Statlege planretningslinjer/ rammer/ føringar

Det fins nasjonale interesser i områda i og ved planområdet. Kyrkjegarden frå mellomalderen vest for planområdet og automatisk freda kulturminne innafør planområdet er av nasjonal interesse.

5 Skildring av planområdet, eksisterende tilhøve

5.1 Lokalitet

Planområdet er lokalisert på Myklestad i Uggdal, like nord for Uggdal sentrum. Tvers over fv. 79 i sør ligg Uggdal sjukeheim som vart bygd i 1980, med tilbygg frå år 2000. Det har vore tema for Tysnes kommune om ei samlokalisering av helse- og omsorgstenestene i kommunen. Forstudien, Nytt omsorgssenter, har hatt som målsetjing å utvikle ei helse- og omsorgsklyngje. Bufellesskapen i Våge har vore vurdert flytta, og eit eventuelt område for flyttinga kan vere ved Tinghuset i Uggdal. På den måten vert helse- og omsorgstenestene i Tysnes lokalisert i Uggdal.

Varsla planområdet er ca. 45 daa, der fv. 49 går langs planområdet i vest, og fv. 79 i sør. Innafor området er det lokalisert eit eldre tun med to våningshus, eit uthus og løa, og det er registrert automatisk freda kulturminne i form av gravrøys og hustuft. Området har difor fleire restriksjonar både grunna byggjegrænse til fylkesvegane og i høve til kulturminne. Etter varsling om utviding av planområde for å innlemme areal for parkering, vart totalarealet innafor planområdet 52.7 daa.



Ortofoto

Kjelde: www.norgebilder.no



Panorama over Uggdal administrasjonssenter sett fra fv. 49 sør for sentrum. Kjelde: www.maps.google.no

5.2 Landskap, natur og landbruk

Planområdet ligg på delar av eit høgdedrag nord for Uggdal sentrum og aust for Uggdal kyrkje. Reisoelva går frå nord, kryssar vegen og går vidare ned mot Kyrkjevatnet. Rolseelva går sør for planområdet mot Kyrkjevatnet. Høgdedraget har fleire mindre koller og består av blandingskog og dyrka mark.

Det er landbruksinteresser nord for Kyrkjevatnet, der det er danna ei vid dalslette. Kulturlandskapet i Uggdal er difor prega av jordbruk med innmark, gardsbygningar, steingjerde, veitar, murar og andre agrare kulturminne, då jorda har vore nytta av menneske sidan steinalderen.



Bilete tatt frå innfallsporten til Uggdal sentrum i sør. Planområdet merkt med raud pil.

Kjelde: google.maps.no



Planområdet har svært gode soltilhøve og er i hovudsak dekt av lauvskog med særst høg bonitet i eit småkupert terreng. Det er to områder med fulldyrka jord på eigedommen, eit i aust og eit i vest. Ved det eldre tunet er det open jorddekt fastmark.

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog, særst høg bonitet
- Skog, høg bonitet
- Skog, middels bonitet
- Skog, lav bonitet
- Uproduktiv skog
- Myr
- Åpen jorddekt fastmark
- Åpen skrin fastmark

Bonitetskart

Kjelde: www.geo.ngu.no

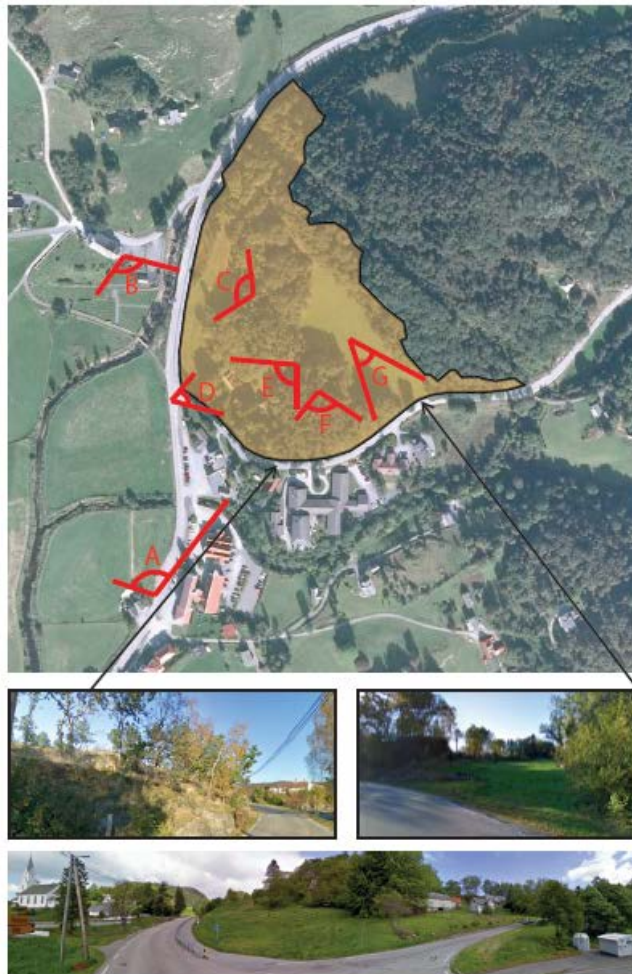


Område med fulldyrka jord i vest (venstre), og i aust (høgre).



Kjelde: www.maps.google.no

Sikt og omgjevnad



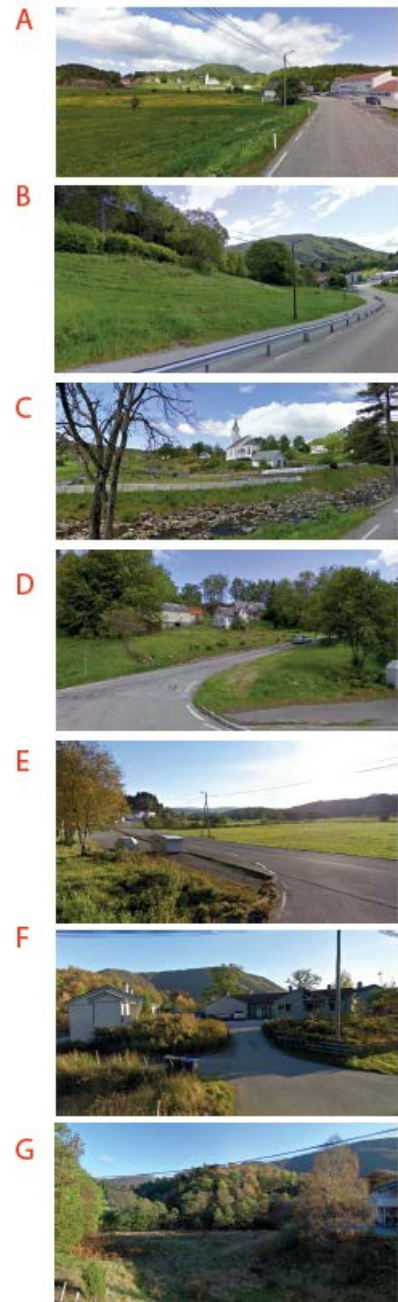
Illustrasjon over siktliner frå og mot planområdet.
Kjelde bilete: www.maps.google.no

A. Innfallsporten til Uggdal i sør mot planområdet gir god sikt, men er noko hindra av rådhuset, kulturhuset og politihuset.

B. Kyrkjestaden mot planområdet er i stor grad hindra av den vestlegaste kollen på planområdet. Det er mogeleg å sjå det eldre tunet på planområdet mellom vegetasjonen frå kyrkjegarden.

C. Frå den vestlegaste kollen på planområdet mot kyrkjestaden er det godt utsyn mot Uggdal kyrkje og omkringande kulturmiljø.

D. Om ein står i krysset mellom fv. 49 og fv. 79 har ein svært god sikt mot det eldre tunet på planområdet. Vegetasjonen rundt husa og dei to kollane aust og nord for tunet gjer at bakanforliggende areal vert gøymd.



E. Frå tunet og mot Uggdal sentrum har ein god sikt av jordbrukslandskapet i vest. Den tette utbygginga i administrasjonssenteret gjer at ein må høgt opp i bakken for å sjå over hustaka.

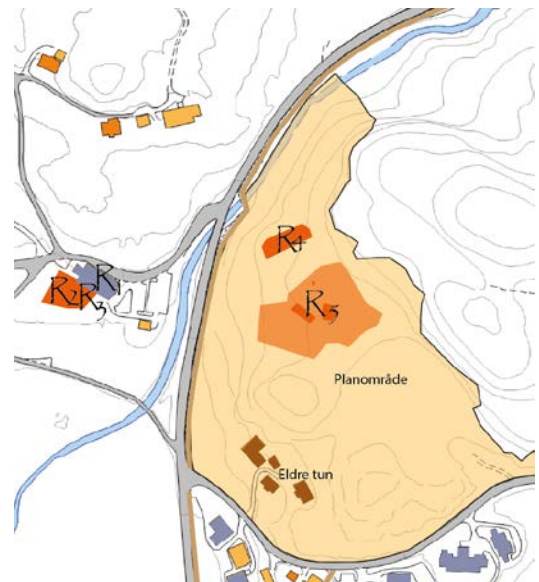
F. I sørleg retning ser ein rett inn på Tysnes sjukeheim. Om ein går opp på kollen er det mogeleg å sjå over taket på sjukeheimen og få svært god utsikt.

G. Frå den dyrka marka i aust har ein utsikt over store delar av Uggdal og det tilnærma urørte landskapet aust for Uggdal sentrum.

Høgdedraget gjer at fv. 79 er skoten ned i fjellet. Ved å leggje om fylkesvegen til å gå nord for planområdet, vil det opna høve for å kunne knyte den gamle sjukeheimen og det nye omsorgssenteret betre i saman.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

- R1: Uggdal kyrkjestad. Noverande kyrkje vart bygd i 1876 og står på gnr. 66, Myklestad.
- R2: Freda kulturminne frå mellomalderen. Fjerna kyrkjebygg frå mellomalderen med tilhøyrande kyrkjegard. Kyrkjegarden frå mellomalderen er automatisk freda.
- R3: Fjerna kyrkjebygg i tømmer frå rundt 1630. Forløparen til dagens kyrkje. Stod truleg der kyrkja frå mellomalderen stod.
- R4: Automatisk freda kulturminne frå Jernalderen. Registrert funn er busetting/ aktivitetsområde og dyrkingsflate.
- R5: Automatisk freda kulturminne. Registrert funn er busetting/ aktivitetsområde, gravminne, gravrøys og merkestein.



Det eldre tunet på planområdet er vurdert til å vere av nyare tids kulturminne frå tidleg 1900-talet. Gardstunet består av to våningshus, ei løe og eit uthus, og har høg lokal og regional kulturminneverdi. Detaljar i grindkonstruksjonen til løa tyder på at den er av høg alder. Løa vert ikkje rekna som automatisk freda kulturminne av Hordaland Fylkeskommune. Det kjem fram av Forstudien at løa kan ha vore bygd på 15- 1600-talet, men dette er ikkje påvist.

Bilete av det eldre tunet på planområdet sett frå krysset mellom fv. 49 og fv. 79. Kjelde: www.maps.google.no



Uggdal kyrkje. Kjelde: www.maps.google.no

Kulturlandskapet rundt Uggdal kyrkje er heilskapleg, då det i vestre del av fylkesveg 49 er eit lite rørt landskapsområde sentrert rundt kyrkja, med spreidd bustadutbygging og nokre gardsbruk. På den andre sida av fylkesvegen ligg fleire større bygningar i tett konsentrasjon som utgjer Uggdal sentrum. Fylkesvegen bryt opp desse to ulike funksjonane og opplevingane av landskaps- og tettstadmiljøet. Omsyn til terrengform, bygningsvolum og tilpassing er difor ein viktig del av planlegginga ved utviklinga av Uggdal. Då det er ynskjeleg med eit framtidsretta og samla senter for omsorgstenester i Tysnes kommune i Uggdal, vert det viktig å dela opp bygningsvoluma og tilpassa dei til eksisterande tilhøve.

Bygningane i Uggdal sentrum har stor variasjon i både storleik, høgd, takform og utforming. Rådhuset og kulturhuset er dei høgste bygningane i området. Takform som er nytta er saltak, valmtak, pulttak og flatt tak.



Uggdal som landbruksfunksjon

Kjelde: www.maps.google.no



Uggdal som sentrumsfunksjon



Uggdal sentrum med kyrkja i eit samanhengande kulturmiljø delt av fylkesvegen mot administrasjonssenteret.

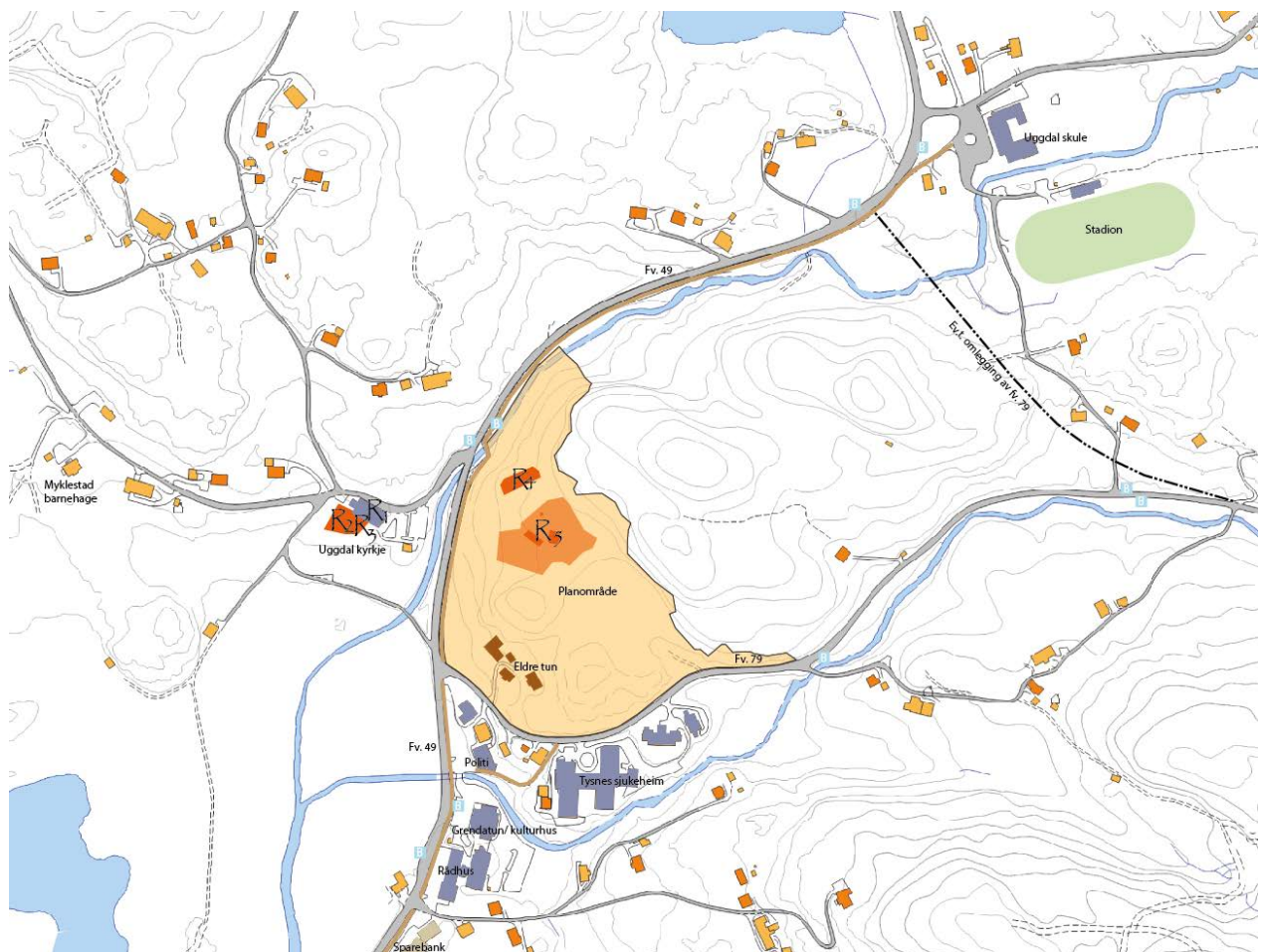
Kjelde: www.maps.google.no

5.4 Trafikktilhøve

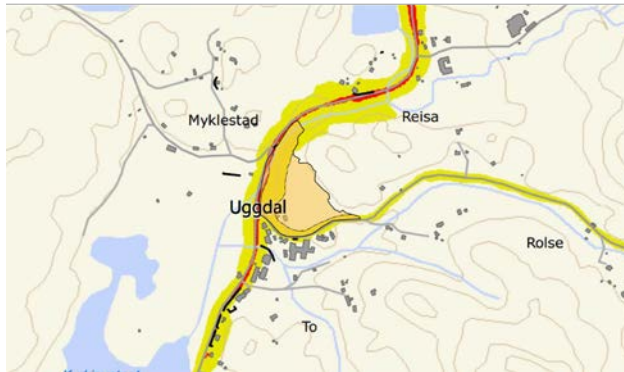
Tilkomst til planområdet skjer via fylkesveg 79 til Onarheim, sør for planområdet. Fylkesvegen går langs planområdet i sør, og fylkesveg 49 går langs planområdet i vest og fører til Våge.

Fylkesveg 79 er klassifisert som klasse 3 med byggegrense 30 meter i følge motteken merknad frå vegvesenet. I følge kartdatabasen, til Statens vegvesen, vegkart, er ÅDT 150 og fartsgrense er 80 km/t. Fylkesvegen er smal, dårlig opprusta og har ingen felt for mjuke trafikantar. Farten er truleg lågi starten av vegen, då vegen er svingete og lite oversikleg. Det er få busstopp langs vegen utan eige busslomme.

Fylkesveg 49 er klassifisert som klasse 2 med byggegrense 50 meter i følge motteken merknad frå vegvesenet. ÅDT er 1600 og fartsgrense er 60 km/t. Fylkesvegen har felt for mjuke trafikantar som går frå banken i sør til Uggdal skule nord for planområdet. Det er fleire busstopp langs vegen, der fem av dei er busshaldeplassar.



Oversiktskart over planområdet, nære institusjonar, vegar, busstopp, gang- og sykkelveg og kulturminne.



Statens vegvesen har støyutgreidd begge fylkesvegane, der gul støysone går inn på planområdet. Ein må støyutgreie vidare med støyreducerande tiltak dersom det skal byggjast i denne sona, eller dersom uteområde skal leggjast i denne sona.

Støykart

Kjelde: www.vegvesen.no



Krysset i sørvest for planområdet. Bilete tatt frå fv. 79 mot fv. 49.

Kjelde: www.maps.google.no

5.5 Sosial infrastruktur

Planområdet er i gangavstand til Myklestad barnehage og Uggdal skule med tilhøyrande stadion. Uggdal administrasjonssentrum ligg like sør for planområdet med rådhus, politi, legesenter, kafé og kulturhus. Tysnes sjukeheim ligg tvers over fylkesvegen i sør.

5.6 Universell tilgjenge

Planområdet er ikkje universelt tilgjengelig i dag då det ikkje er utbygd og ligg i eit lågt høgdedrag. Området er tilgjengeleg via jordbruksområda i sør og i aust. I resten av Uggdal sentrum er det i nokon grad lagt opp til universell tilgjenge, men det er nokre høge fortauskantar i sentrum.

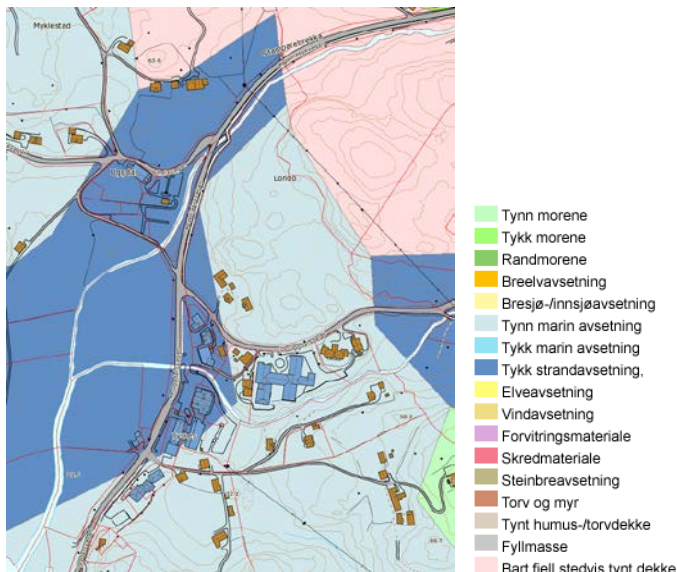
5.7 Teknisk infrastruktur

Det er offentleg anlegg for vatn og kloakk mot planområdet ved eksisterande omsorgsbustader sør for fv. 79.

5.8 Grunntilhøve

Planområdet består i hovudsak av bergarten metagranodioritt, og noko saussurrittgabbro, begge utbreidde bergarter i Noreg og består i hovudsak av kvarts og feltspat. Over bergartane er det lausmassar av tynn marin avsetning og tjukk strandavsetning, med noko bart fjell lengst nord.

Det er ikkje registrert skredhendingar på planområdet og det ligg ikkje under aktsemdområde for stein-, og snøskred, eller steinsprang i følgje kartdatabasen til skrednett.no. Karta fanger ikkje opp potensiell fare i mindre skrentar og skråningar, men denne faren vert vurdert til låg. Reisoelva som kjem inn i nordre del av planområdet fører til ein flaum- og erosjonsfare, og NVE rår i merknaden til oppstart av planarbeidet at elva vert regulert inn med kantsone av vegetasjon.



5.9 Luftureining

Det er lite luftureining i området bortsett frå normal forureining med eksos frå motortrafikk.

6 Skildring av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Hovudføremålet med planen er å byggje nytt omsorgssenter i Uggdal. Det er gjennom forstudien og reguleringsplanen sett på korleis ein kan lage eit godt utemiljø og korleis ein kan take vare på eksisterande verneverdige bygningar innafør området, samstundes som ein opnar for vidare utvikling av området rundt Uggdal sentrum.

I forstudien vart det bestemt at Tysnes omsorgssenter skal dimensjonerast for 30 sjukeheimplassar, 10 omsorgsbustader med fellesrom, og dagsenter med dagaktivitetstilbod for demente. I tillegg kjem funksjonar for administrasjon, produksjonskjøkken og drift. Fordelinga på sjukeheimen er 3 avdelingar med 10 bebuarar kvar.

I forprosjektet vart det utforma eit detaljert rom- og arealoversikt, der hovudtala er angitt i tabell under:

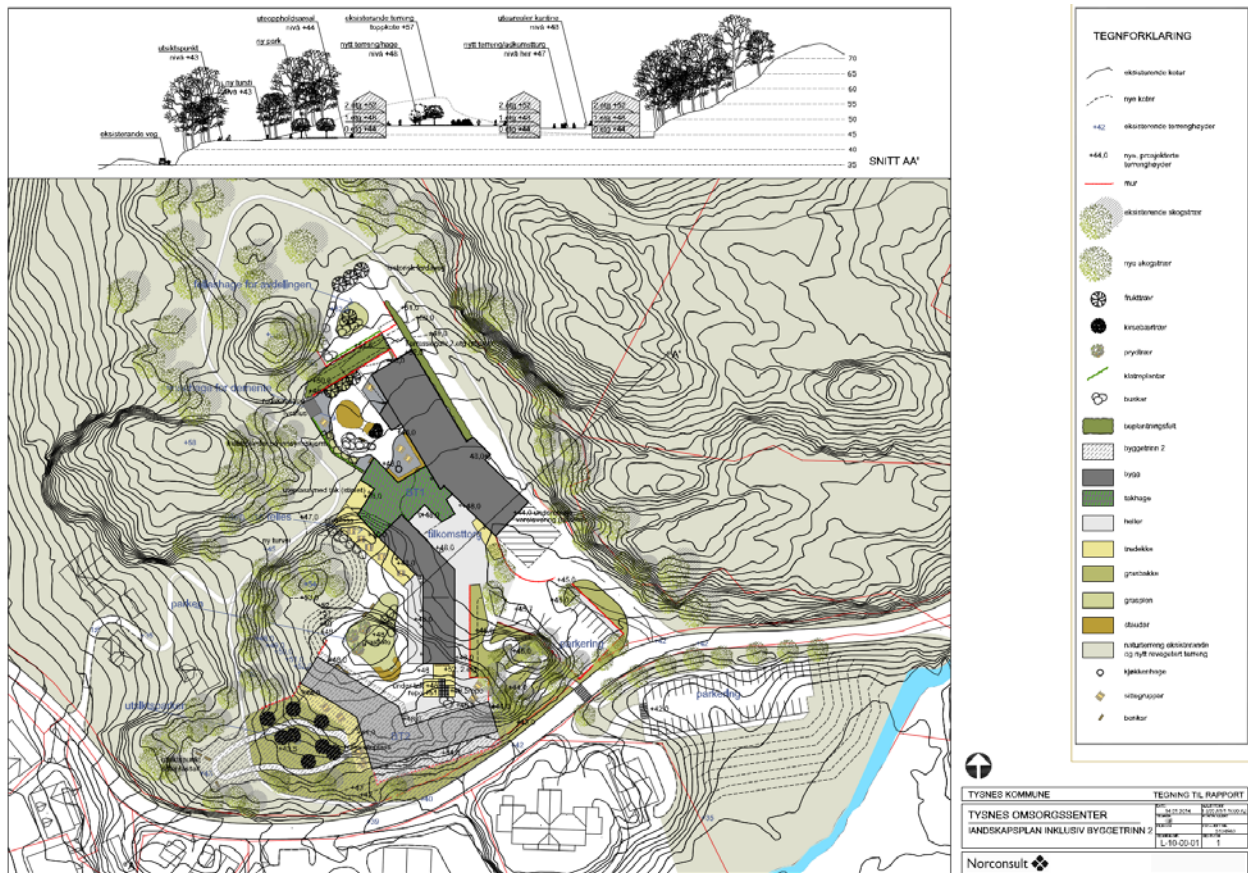
Funksjon	Arealbehov m ² NTA
Bygg	
Sjukeheim for 30 bebuarar	1287
Omsorgsbustader for 10 personar	701
Fellesareal	419
Kok-og kjølekjøken	92
Administrasjon/ Personalareal	268
Open omsorg	80
Lager og bifunksjonar	185
Sum nettoareal NTA	3032
Brutto/nettofaktor	1,45
Sum bruttoareal BRA	4396

Uteareal	
Hage	8145
Parkering/ Trafikkareal	2589
Sum uteareal	10734

Det er i forprosjektet skildra vidare utbygging av omsorgssenteret med 15 nye omsorgsbustader i byggjesteg 2. Desse vert skildra som at dei kan plasserast som eige nybygg sørvest for omsorgsbustadane i byggjesteg 1, eller som ein kombinasjon av tilbygg og påbygg til omsorgsbustadane.

I byggjesteg 3 kan det vere mogeleg med utviding med 10 sjukeheimplassar eller omsorgsbustader.

Areala i tabell over har ikkje teke med areal for andre og tredje byggjetrinn, men det er tatt høgd for parkeringsbehov også for byggjetrinn 2.



Landskapsplan utarbeidd i samband med forprosjektet. Det er i løpet av planperioden vorte utarbeidd fleire forslag til plassering og utforming av bygningar og uteområde.

6.2 Reguleringsføremål

Føremål	Kommentar
<i>Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)</i>	
Institusjon, o_BIN	<p>Område for bygging av offentlig sjukeheim med omsorgsbustader.</p> <p>Maksimal BYA er lik 60 %.</p> <p>Takformer som er tillete innafør området er saltak, pulttak, møna tak og flatt tak.</p> <p>Terrenget kan planerast i ulike høgder, men det skal leggjast vekt på å oppretthalde visuell skjerm frå kyrkjestaden og mot bygningskroppane. Det skal også leggjast vekt på å bevare landskapsforma i området, men det er mogleg å føre massar til og frå dei ulike kollene innafør føremålet.</p>

	<p>Det kan plantast tre innafor o_BIN1 og o_BIN2 som buffer mot det eldre tunet, BAA1 og BAA2.</p> <p>Maksimal byggehøgde er til kote +60 innafor o_BIN1 og o_BIN2.</p> <p>Det skal leggjast opp til minimum 60 parkeringsplassar, derav 5% skal reserverast for rørslehemma. Parkering kan skje innafor BIN og o_SPA. Det skal prioriterast parkeringsplass for rørslehemma og bilar i teneste på nordsida av veg, o_SKV.</p>
Institusjon kombinert med anna offentleg eller privat tenesteyting, BAA	<p>Område for bygging av offentleg sjukeheim med omsorgsbustader, samt frisør/ fysioterapaut og liknande.</p> <p>Maksimale byggehøgder skal ikkje vika meir enn 0.5 meter i høve til eksisterande bygg. Det kan leggjast til rette for parkering innafor føremålet.</p>
<i>Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i>	
Køyreveg, o_SKV	<p>Eksisterande fylkesveg gjennom planområdet er i planen lagt med føremål køyreveg, o_SKV.</p> <p>Ein kan anlegga busstopp langs køyreveg, SKV, ved gang- og sykkelvegane, o_SGG1 og o_SGG2.</p>
Veg, o_SV	<p>Veg, o_SV1 syner avkøyrsløse og veg inn mot føremålet for omsorgssenteret, BIN.</p> <p>Veg, o_SV2, syner avkøyrsløse og veg inn mot parkeringsplass, SPA.</p> <p>Veg, o_SV3 og o_SV4 viser avkøyrsløse mot eksisterande tilkomstveg til omsorgsbustader.</p> <p>Veg, o_SV5, syner avkøyrsløse og veg inn mot eksisterande tun som kan verte nytta av omsorgssenteret.</p>
Parkering, SPA	Innafor området skal det leggjast opp til parkeringsareal for Tysnes omsorgssenter.
Gangveg, o_SGG	Gangvegane, o_SGG1 og o_SGG2, skal sikre tilkomst mellom parkeringsplass, o_SPA, og omsorgssenteret, o_BIN.

<i>Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)</i>	
Turveg, GT	Innafor området syner turveg samt tilkomst for ålmenta mot eksisterande kulturminne og friluftsområde. Der turvegen går gjennom friluftsområde og i bandleggingssone skal vegen ikkje opparbeidast, anna enn rydding av vegetasjon. Her er breidd 2.0 meter. Vegen elles er køyrbar for utrykkingskøyretøy og kan grusast. Her er breidd 3.0 meter
<i>Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 4)</i>	
Friluftsføremål, LF	Områda er ope for fri ferdsle. Innafor område o_LF3 kan det tilførast og fjernast massar for opparbeiding av parkeringsplass, o_SPA.
Bruk og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	
Bruk og vern av sjø og vassdrag, VFV	Det skal ikkje gjerast inngrep innafor området.
<i>Omsynssoner (PBL § 12-6)</i>	
Sikringsone – Frisikt, H140	Område for fri sikt i ei høgd på 0.5 meter over primærvagens køyrebane.
Støysone, H210 og H220	Støysoner i høve til rettleiar T-1442.
Faresone – Høgspenningsanlegg, H510	Omsynssona angir i føresegnene restriksjonar i høve til plassering av bygningar for opphald.
Faresone – Ras- og skredfare, H310	Område for tilføring/ fjerning av massar for opparbeiding av o_SPA. Må erosjonssikrast. Fareområde er nærare skildra under pkt. 6.8.
Faresone – Flaumfare, H320	Flaumutsett område der det ikkje skal gjerast inngrep. Fareområde er nærare skildra under pkt. 6.8.
Sone med angitt særleg omsyn, H570 – Bevaring kulturmiljø	Område for bevaring av det eldre tunet og siktliner i høve til kulturmiljøet rundt kyrkjestaden.
Båndleggingssone, H730 – Bandlegging etter lov om kulturminne	Areal for automatisk freda kulturminne jf. registreringar av Hordaland Fylkeskommune.

6.3 Utbygginga si plassering og utforming

Statens vegvesen har satt byggjegrænse frå fv. 79 til 30 meter, men dette vil beslaglegg store delar av utbyggingområdet. Det vil difor vere svært gunstig om fylkesvegen vert lagt om nord for planområdet, over Reiso.

Kulturavdelinga til Hordaland Fylkeskommune har lagt restriksjonar på arealdisponeringa over kva område av eigedomen som kan byggjast på, bruken av eigedommen til anna føremål, t.d. etablering av turstiar og korleis dei gamle bygningane på best mogeleg måte skal takast vare på. Forstudien til omsorgssenteret har konkretisert tomtearealet i ein terrengmodell.

I forprosjektet er bygningsmassane plassert i landskapet på tre terrengnivå. Det nedste ligg på kote +37/38, det mellomste ligg på +41 og det øvste med frittliggjande omsorgsbustader ligg på kote +44.

Høgdekoter i forprosjektet er angitt i tabell på neste side.

Plan	Kotehøgd
Teknisk rom, varemottak	+44
Hovudplan med inngang, administrasjon, dagsenter, ein sjukeheimsavdeling og omsorgsbustader	+48
Andre etasje med to sjukeheimsavdelingar og omsorgsbustader	+52

Det er viktig for bruk av omsorgssenteret at det vert brukt solide og robuste materialer, som gir god arkitektonisk kvalitet, og som er enkelt å vedlikehalde. Materiala skal gi kjensla av tryggleik og omsorg.

Det er naturleg å vidareføre materialbruken av trekonstruksjonar og fasadar i tre, som bygningane tradisjonelt består av i området. Forprosjektet har eit forslag til byggjemateriale i massivtre, som er miljøvenlege og gir brannsikre bygg med god totaløkonomi og innelima. Delane vert laga på fabrikk, og er enkle å montera, og ein slepp tørketid

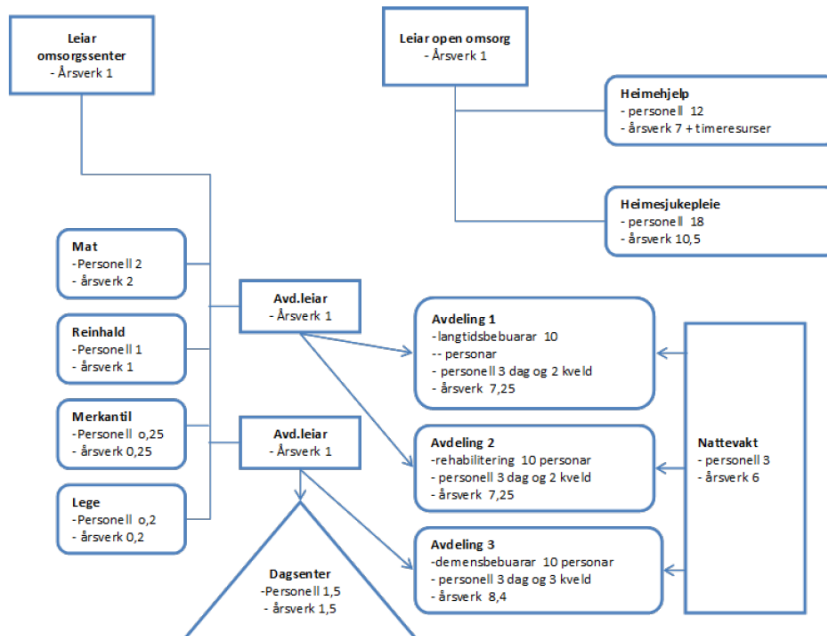
I forprosjektet er det lagt opp til totalt 10 omsorgsbustader i byggjetrinn 1, som kvar er 55 m² store med eige soverom, gang med bod, stove med kjøkkenkrok og eige bad. Kvar bustad har eigen uteplass.

I sjukeheimen er det i forprosjektet lagt opp til sjukeheim for 30 personar, som kvar har eit rom på ca. 28 m² med sovealkove, garderobe og eige bad. Desse har felles stove og spisestove.

Dagsenteret er i forprosjektet plassert i 1. etasje, og er spesielt tiltenkt demente.

Forprosjektet er utarbeidd som retningsgivane for reguleringsplanen. Prosjektet bygning og uteopphaldsareal med interne veganlegg kan difor differensiere.

6.4 Organisering av nytt omsorgssenter



Planforslaget legg opp til nye arbeidsplassar innafør helse- og omsorgstenesta. Planforslaget legg opp til ein auke i sjukeheims plassar på 30, i tillegg til 10 omsorgsbustader i første byggetrinn, og plassar for 6 – 8 på dagsenteret for demente. Forprosjektet har berekna at vil det verta 36.5 årsverk ved det nye omsorgssenteret.

Organiseringa innafør omsorgssenteret er utgreidd i forprosjektet, og synleggjort i figur til venstre.

6.5 Bustadmiljø og bukvalitet

Målet i forprosjektet har vore å ivareta naturgitte landskapsrom, der området er karakterisert av den store opne sletta, omkransa av små koller i sør/ sørvest, og skråninga mot nord. Høgdene på kollene er i forprosjektet redusert, og nye kollar kan etablerast av sprengsteinmassar.

Grunna terrengforskjellane på planområdet, har området gode utsiktstilhøve, spesielt frå toppen av kollane. Dette er vidareført i forprosjektet, der alle bebuarrom og andre opphaldsrom har god, og ulik utsikt.

Ved å halde god avstand mellom bygningskropp og skråning i aust vil ein sikre gode lystilhøve og utsikt frå alle sider i bygget.

Kvalitetar og plassering av dei ulike funksjonane i omsorgssenteret. Henta frå forprosjektet:

Funksjon	Plassering og kvalitetar
Sjukeheimsavdelingane med tilhøyrande funksjonar	Plassert mot skråninga i nordaust. Her ligg sjukeheimsbustadane mest skjerma på tomten, og med god tilgang til uteområda med skjerma hagar i 1.etg. og 2.etg. Fellesrom i avdelingane er orientert slik at dei har utsikt mot vatnet og utgang til balkongar med gode sol- og lystilhøve.
Omsorgsbustadane	Lagt til den meir småkuperte delen av tomta. Bustadene har ein mindre bygningskropp og kan lettare tilpassast dette terrenget. Det er viktig å bevare noko av det naturgitte terrenget her for skjerming frå

	kyrkja og for tomta sin identitet. Denne bygnaden vil likevel være meir eksponert for omgivnaden. Ein ser og for seg at bebuarane her er friskare enn på sjukeheimen. Bustadene er lagt med utsikt og balkongar mot vatnet og parken.
Fellesfunksjonar med hovudinngang	Ligg mellom sjukeheim og bustadene og bind heile anlegget saman. Dette volumet med felles storstove har store vindaugsareal og utgangar til hage for å ivareta gjennomsyn frå tilkomstsonen til hage.

Omsorgssenteret vil ha ulike kvalitetar som sikrar eit godt bustadmiljø og bukvalitet. Blant anna sansehage, fleire felles hagar, parkar, uteplass, takterrasse, beplanting, kantine, storstove, dagsenter, peis, frisør, hudpleie, fysioterapilokale og turvegar.

6.6 Parkering

Forprosjektet legg opp til parkering både ved inngangen til omsorgssenteret nord for dagens fylkesveg med HC- parkering og parkering for tenestebilar, i tillegg til parkering på sørsida av fylkesvegen.

6.7 Trafikkløysing og tilkomst

Avkøyrsløysing frå køyreveg, SKV, og inn mot BIN er plassert på austre del av planområdet, der eksisterande veg ligg på kote +42/ +43. Frå parkeringsplassen og til inngangspartiet vil det vere universell utforming. Gangvegane innafor planområdet vil vere universelle, ha ei breidde på 3.0 meter, og ha ei stigning på maksimalt 1:20. Reguleringsplanen har tatt høgde for trasé gjennomgåande turveg for å sikre ålmannsferdsle. Her er det også delvis lagt inn omsynssone då vegen går nær kulturminne. Det har ikkje vore mogeleg å leggje vegen universelt grunna terrengtilhøva på staden.

Tilkomst for varelevering skjer aust på tomte med kort avstand frå veg og bygning. Tilkomstvegen ligg utanom areal for gåande.

Frå parkeringsplassen, o_SPA, er det lagt opp til gangveg for mjuke trafikantar som fører opp til omsorgssenteret. Gåande vil måtte krysse køyreveg, SKV, over eit gangfelt.

Veg	
o_SV1	Vegen har maksimal stigning 1:12. Vegen har dimensjoneringsklasse A1 med kurveavrunding i avkøyrsløysing med o_SKV1 på 9.0 meter. Vegen har ikkje gang- og sykkelveg, då denne er tenkt som køyreveg. Gangvegane, o_SGG1, o_SGG2, og innbyrdes gangvegar sikrar universell tilkomst for mjuke trafikantar.
o_SV2	Vegen er offentleg og eksisterer delvis i dag, og er vidareført i planen mot parkeringsplassen, o_SPA. Vegen er universelt utforma og har dimensjoneringsklasse A1 med kurveavrunding i

	avkøyrsløse med SKV1 på 4.0 meter.
o_SV3 og o_SV4	Vegane syner avkøyrsløse frå o_SKV2 mot eksisterande vegar på høvesvis 4.0 og 3.0 meter. Vegane går i eksisterande trasé.
o_SV5	Vegen er offentleg og eksisterer i dag med maksimal stigning 1:5. Vegen har dimensjoneringsklasse A1 med kurveavrunding i avkøyrsløse med fylkesveg på 4.0 meter.
Køyreveg	
o_SKV	Veg, o_SKV, er ein offentleg fylkesveg, og er i planen ei vidareføring av eksisterande veg. Den er lagt inn med dimensjoneringsklasse Sa3 med 4 meter vegbreidde og 0.5 meter skulder. Vegen har i dag fartsgrense 80 km/t og ÅDT < 300. ÅDT vil ikkje vere over 300 ved utbygging av området, både på grunn av dei få bygningane langs vegen og funksjonane deira, samt at fylkesvegen vil leggjast om.
Gangveg	
o_SGG	Gangvegane, o_SGG1 og o_SGG2, er universelt utforma og sikrar tilkomst frå parkeringsplassen, o_SPA og til institusjonsføremålet, BIN1.
Turveg	
o_GT	Turveg, o_GT, er offentleg, og kan etablerast som turveg. Då vegen er ein turveg, har den fleire bratte parti med maksimal stigning over 1:8. Vegen kan opparbeidast og vere køyrbar innafor o_GT1 og o_GT3.

6.8 Fareområde for flaum, ras- og skredfare

Søraust for fv. 79 er det lagt inn faresoner for ras- og skredfare, H310 og flaum, H320. Det er i store delar av planområdet strandavsetningar med fare for kvikkleire under dei øvste laga. Vassdraget forbi dette området kan føre til erosjon og utgliding ved etablering av parkeringsplassen.

Føresegner i plan:

8.1 Faresone – Ras- og skredfare, H310

- 8.5.1 *Innanfor området H310 kan det tilførast og fjernast massar for opparbeiding av parkeringsplass. Fyllingar og murar må terrengtillpassast og erosjonssikrast.*

8.2 Faresone – Flaumfare, H320

8.6.1 Området langs vassdraget er flaumutsatt. Det skal ikkje gjerast inngrep i denne sona.

Faresone H320 er lagt langsmed kant vassdrag i ein avstand på 10.0 meter. I følgje TEK10 skal avstand til erosjonsutsett elvekant vere minst like stor som høgd på kant (topp skrent normalvasstand elv/ bekk), og ikkje under 20m. Avstanden kan vere mindre dersom elva/ bekken vert sikra mot erosjon, og gjeld ved oppføring av byggverk.

Bekken har relativt liten vasstand i dag og følgjeleg liten høgd på bekkkant. Parkeringsplassen skal fyllast opp til om lag kote +42, og vil dermed liggje ca. 8 meter høgare enn normalvasstanden til bekken. Ei 10.0 meter faresone for flaum er difor vurdert til å vere tilstrekkeleg.

Faresone H310 er lagt over LF3 og parkeringsplassen. Her kan det tilføyast massar og det er viktig at fyllingar og murar vert erosjonssikra dersom bekken skulle flaume utover avsett faresone for flaum. Arealet kan masseutskiftast dersom det syner seg å vere kvikkeleire under strandavsetninga, eller naudsynt mtp. stabilitet.

I tillegg til faresonene er det lagt inn eit generelt rekkjefølgjekrav om at det må føreligge dokumentasjon som syner at grunntilhøva er gode nok for utbygging. Dette gjeld heile planområdet.

Føresegn i plan:

9.1 Før det vert gjeve byggeløyve for tiltak etter § 20-1 i PBL, må det føreligge dokumentasjon som syner at grunntilhøva er gode nok for utbygging.

6.9 Universell utforming

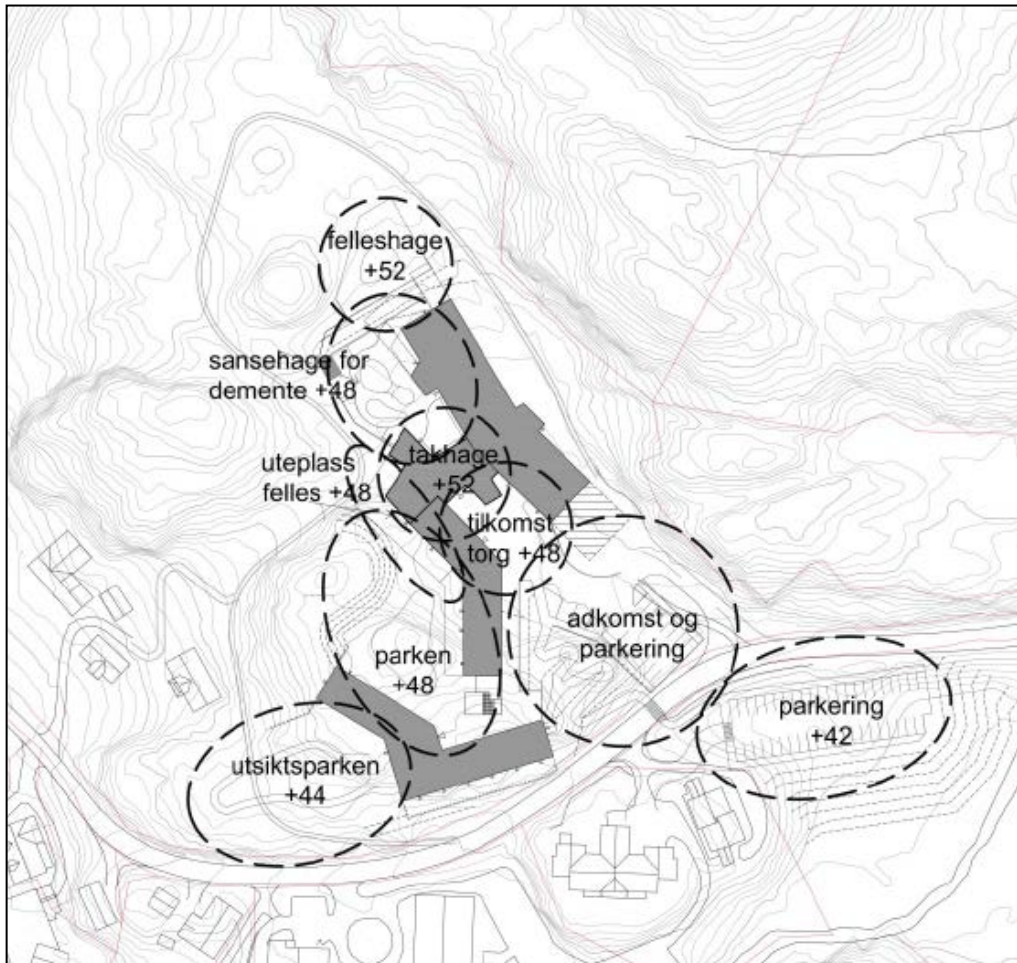
Universell utforming er integrert i forprosjektet. Det er tilrettelagt for rullestolbrukarar og planløysinga er strukturert for god orientering i bygget, slik at også brukarar med nedsett orienteringsevne lett kan finne fram.

Ein stor andel av brukarane innan eldreomsorgen har nedsatt rørsleevne, hørsel og syn, balanse og uthaldenheit. Forstudien til nytt omsorgssenter har laga ei liste over viktige moment for universell utforming:

- Benkar undervegs langs gangveggar og stiar
- Trinnfri tilkomst
- Ta seg fram til og i bygg med bruk av tekniske hjelpemidler
- Heis
- Handløparar
- Enkel betjening av dører
- Tilrettelagt toalett
- Omsyn til akustiske tilhøve
- Skilting
- Skriftleg og visuell informasjon
- Brannvarsling som kan sjåast og høyrast
- Gode kontrastar
- God belysning
- Frie gangveggar
- Ulik struktur på materiale
- Enkel og konsekvent møblering

6.10 Uteopphaldsareal

I forprosjektet er det lagt opp til ulike hagar, parker og andre uteareal for bebuarane på omsorgssenteret. Her er det i forprosjektet lagt opp til grillplass, ulike grasplenar, frukttre, buskar og staudar. Stiar innafør føremålet vil vere med på å gi sanslege opplevingar i rundløyper med maksimal stigning 1:20.



Illustrasjon over utomhusplan utarbeidd i samband med forprosjektet.

6.11 Landbruksfaglege vurderingar

Eksisterande område for jordbruk vil måtte vike for etableringa av nytt omsorgssenter. Dette føremålet er i samsvar med gjeldande kommuneplan, og er konsekvensutgreidd i samband med denne.

6.12 Kollektivtilbod

Planforslaget vil ikkje ha negative konsekvensar for kollektivtilbodet i området. Det er ikkje lagt opp til kollektivhaldeplass i reguleringsplanen. Ein kan setje opp busstopp langs køyreveg, o_SKV, ved gangvegane, o_SGG1 og o_SGG2. Det er regulert busshaldeplass ved det gamle tunet i gjeldande plan.

6.13 Kulturminne

Det er fleire kulturhistoriske verdiar på planområdet, det eldre tunet i sørvest, og busettingsspor med hustuft, gravrøyser, gravminne og merkestein i nordaust. I tillegg er det landskapsomsyn som ein må teke vare på, der det i forstudien kom fram at landskapsrommet som vil verte påverka av omsorgssenteret er dalrommet frå Uggdal kyrkje til Kyrkjevatnet inkludert eksisterande kommunesenter, sjukeheim og Londo. Siktlinjer, visuell kontakt og landskapsrom har vore viktig i utarbeiding av forprosjektet, og det vart utarbeidd ein tomteanalyse med bl.a. desse faktorane.

Den vestlege kollen på planområdet hindrar i stor grad siktlinjer frå kyrkjestaden, og er bevart i planforslaget. Den største bygningsmassen ligg på sletta mellom kollene, og inn mot bakkant av kollen i sørvest. Det gamle tunet vert på den måten skjerma frå bygningsmassane, men innlemma i planen med felles uteareal og stiar.

Det er lagt inn ein tursti forbi område for automatisk freda kulturminne. I uttale frå kultur- og idrettsavdelinga frå Hordaland Fylkeskommune, 23.12.2013, vart det skildra at nye funn på staden fører til at omsynssone c for vern av kulturmiljø må utvidast i høve til gjeldande kommuneplan.

Avgrønsing av omsynssoner i høve til kulturmiljø og automatisk freda kulturminne er lagt inn i planforslaget i samsvar med fylkeskommunen sitt ynskje i motteke epost datert 27.10.2014. Eposten vart sendt som del av korrespondanse mellom Omega Areal AS v/Elisabeth Silde og fylkeskommunen v/ Anja Nordvik Sætre. I eposten vart det lagt fram føresegner og omsynssoner som fylkeskommunen vill ha innarbeidd i planforslaget.

Føresegner og plankart er endra i samsvar med fylkeskommunen sine uttalar på alle punkt. I fråsegn datert 08.12.2014 hadde fylkeskommunen ikkje lenger vesentlege merknader til planen.

Det er satt krav i føresegnene om at det skal leggjast vekt på å oppretthalde visuell skjerm frå kyrkjestaden og mot bygningskroppane. Det skal også leggjast vekt på å bevare landskapsforma i området, men det er mogeleg å føre massar til og frå dei ulike kollene innafor føremålet.

Det er lagt inn bandleggingssoner i ein avstand på 5.0 meter frå lokalitetsavgrønsinga, jf. mottekne digitale linjer frå Hordaland Fylkeskommune.

Turvegen vil ikkje utsetje automatisk freda kulturminne for fare for skade eller slitasje, og er lagt i planen slik at den kan nyttast til formidling gjennom eventuell skilting. Turvegen er i plankartet delt i 3, tilknytt ulike føresegner. Turvegparsellen som går gjennom planområdet skal ikkje opparbeidast anna enn ved rydding av vegetasjon. Dei resterande parsellane kan opparbeidast og er køyrbare for utrykningskøyretøy.

6.14 Miljøoppfølging

I godkjend søknad til Enova er det anbefalt å nytte varmepumpe luft/ vatn som primæroppvarming, og som sekundær kjelde for varme og spiss-/ reservelast vert det anbefalt flisfyring.

Det kjem fram av forprosjektet at tanken er å byggje fjernvarmesentral som kan levera varme til fleire offentlege bygg i området, og at det vil verta lagt fjernvarmerøyr til omsorgssenteret. Fjernvarmen vil verta brukt til oppvarming av ventilasjon og vatn. I tillegg vert det anbefalt å montera solfangar på tak, fortrinnsvis for oppvarming av tappevatn.

6.15 Plan for vass- og avløpsnett samt tilknytning til offentlig nett

Anlegg for vatn og avløp vil verta tilkopla eksisterande nett i området.

6.16 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Henting av avfall vil skje på planområdet i område for varelevering. Meir detaljert plan vil framkome av byggjesøknad.

7 Konsekvensutgreiing

7.1 Konsekvensutgreiing

Planområdet er konsekvensutgreidd av Akvator på vegne av Tysnes kommune. Konsekvensutgreiinga ligg som Vedlegg 1 til Kommuneplanen sin arealdel 2010-2022, der omtale nye areal er justert i høve til Kommunestyret sitt planvedtak 26. april 2012, revidert 30. mai 2012. Utdrag frå konsekvensutgreiinga over areal, U-14, krins Uggdal ligg under.

TILRÅDING:

Positive konsekvensar:

- Tiltaket støttar kommunale behov for nytt omsorgssenter med opning for andre offentlege utbyggingsføre mål.
- Sentrumsnært og i nærleik til eksisterande omsorgsbustader i Uggdal.

Negative konsekvensar:

- Landskapsmessige endringar som følgje av tiltak.
- Kulturminne er innanfor arealet, samt eldre bygningar.
- Konflik med landbruksinteresser.

	Tema	Merknad/vurdering	Konsekvens	
MILJØ OG NATURRESSURSAR/GEOGRAFI	Naturmangfald	Det er ikkje registrert naturmangfald innanfor eller i nærleiken av arealet, jf. relevante databasar.	Ingen konsekvens	0
	Landskap	Terrengprofil med stigande helling frå sør mot nord, for så å flate ut. Skogkledt med innslag av innmark/kulturlandskap. Skog med svært høg bonitet. Store delar av arealet er utan tekniske inngrep. Arealet vil utvida Uggdal bygdesentrum.	Negativ konsekvens	-1
	Kulturminne	Kulturminne «busetjing-akvitetsområde» er registrert i vestre del av området. Omsynssone for kulturminne vert synt i plankart med tilhøyrande føresegner. Fjerning er ikkje aktuelt då kulturminnet er verna gjennom lov. Utbygging av omsorgsbustader i nærmiljøet kan føre til endring av kulturminnet sin kontekst og visuelle omgjevnader. Eldre bygningar i særleg del er ønska vurdert av Fylkeskonservatoren. Omsynssone er aktuelt.	Ingen til negativ konsekvens	0/ -1
	Friluftsliv	Det er ikkje registrert friluftslivsinteresser innanfor eller i nærleiken av arealet.	Ingen konsekvens	0

	Landbruk	Om lag 7 prosent (11,1 daa) av arealet er i konflikt med fulldyrka jord, fordelt på to teigar der eitt er i vest (5,8 daa) og eitt i aust (5,3 daa). Innmarksarealet lokalisert vest innanfor arealet ligg isolert mellom skogsterreng og fylkesveg. Den er ikkje i samanheng med dei større innmarksareala aust for fylkesvegen. Kjerneområde landbruk er registrert i vestre del og utgjer om lag 10 prosent (3,8 daa) av arealet. Dette er vurdert av jordbrukssjef med konklusjon om at kjerneområde landbruk kan utgå.	Negativ konsekvens	-1
	Strandsone	Arealet ligg ikkje i 100-metersbeltet. Temaet er ikkje relevant.	Ingen konsekvens	0
	Samfunnsmessige tilhøve	Etablering av nytt omsorgssenter (sjukeheim) er vedteken av kommunestyret. Området er lokalisert i nærleik til eksisterande omsorgssenter og andre offentlege tenester. Tiltaket kan også ha andre offentlege utbyggingsføremål i tillegg til noverande planlagt omsorgssenter.	Positiv konsekvens	+1
SAMFUNN	Barn og unge	Tiltaket har ikkje direkte relevans for barn og unge sine interesser.	Ingen konsekvens	0

7.2 Grunnjavnad til kvifor planen ikkje skal konsekvensutgreiast

Planen er vurdert av kommunen til å ikkje vere konsekvensutgreiingspliktig grunna konsekvensutgreiinga som vart gjort i samband med innføring av nye areal i Kommuneplanen sin arealdel 2010-2022 i Tysnes kommune, etter vedtaket om å byggja nytt omsorgssenter på planområdet i møte 22. juni 2010.

Planområdet vart konsekvensutgreidd under føresetnadene at arealet skulle nyttast til omsorgssenter, offentlege tenester og med areal for framtidig sentrumsutvikling. Det vart i rapporten konkludert med at arealet vert tilrådd med utgangspunkt i samfunnsmessige behov, og ivaretaking av offentlege oppgåver innanfor helse og omsorg. Dei positive konsekvensane vart dermed vurdert som større enn dei negative, og området fekk føremålet offentleg eller privat tenesteyting med omsynssone c for bevaring av kulturminne og kulturmiljø.

Då føremålet i dette planarbeidet er det same, og det eldre tunet vert teken omsyn til så godt som råd i utforming og plassering av nytt omsorgssenter, vert det ikkje trong for ny eller meir detaljert konsekvensutgreiing.

Planforslaget legg opp til parkering i LNF- område, og må fyllast ut. På denne måten vil ein kunne sikre vassdraget forbi området mot erosjon ved å plastre elvekanten/ andre erosjonssikringstiltak. Arealet er i dag bratt i høve til fylkesvegen, og det er ikkje mogeleg å ta i bruk området i dag. Området vert heller ikkje nytta til jordbruk eller beite. Arealet ligg klemt mellom omsorgssenteret i vest, fv. 79 i nord, veg mot 68/2,3,6 og

vassdraget i aust, og vassdraget igjen i sør, gjer at området vil bli ein naturleg del av omsorgssenteret. Ein parkeringsplass med gangveg i dette området vil kunne opne for flyt og betre utnytting av dei ulike delane av omsorgssenteret både på sørsida og nordsida av fylkesvegen.

8 ROS- analyse

Det er i ROS- analysen til planen gått gjennom ulike farekategoriar i høve til det aktuelle området, med bruk av vedtekne akseptkriterier for kommunen, og utført med moment frå «Konsekvensutgreiing nye areal», vedlegg 1 i kommuneplanen sin arealdel 2010 – 2022, revidert 30.05.12. Oppsummering av ROS- analysen er gjenfortalt i pkt. 8.1 og 8.2, medan analysen ligg i sin heilskap som vedlegg.

8.1 Uønska hendingar med moglege førebyggjande tiltak

		HELSE OG LIV					MIJLØ					ØKONOMI					SAMFUNN				
Sannsyn	1																				
	2																				
	3		2(g) 4	2			4					4									
	4	1	3										1				2 3	1			
	5																				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	3	3	4	5
Konsekvens																					

1. I følgje innkomen innspel frå Statens vegvesen vil det leggjast opp til byggjegrænse frå fv. 49 på 50 meter, og frå fv. 79 med 30 meter. Det er naudsynt med ein betring av vegstandard og kryssløysinga i sørvest, og etablere felt for mjuke trafikantar.
2. Det vert ikkje tillate å føre opp bygningar innafor raud støysone. Innafor gul støysone, 2(g), må det støyreducerande tiltak til som tilfredsstillar krav til innestøy. Leike- og opphaldsarealer må om naudsynt skjermast.
3. Ved å etablere sikringssoner mot høgspenning i nord, vil ein redusere strålingfaren.
4. Reisoelva i nordvest vil liggje open og ved etablering av vegetasjon og byggjegrænse på 50 meter vil det vere plass for ein eventuell 200års flaum. Då det nye byggjearealet ligg mellom 20 og 40 meter høgare enn Reisoelva er det i realiteten svært liten fare for at ein flaum vil føre til materielle skader.

8.2 Konklusjon

Fylkesveg 79 kan med fordel leggjast om. På denne måten vil overgangen mellom det nye omsorgssenteret og den gamle sjukeheimen opparbeidast på ein betre måte, og kan koplast saman til ein heilskapleg helse- og omsorgsteneste.

Ved å opparbeide turstiar, terapigard og/ eller andre aktivitetar med universell tilgjenge vil heile området vere open for alle som skulle vere busett eller besøker omsorgssenteret.

Dei landskapsmessige endringane som følgje av tiltak på planområdet kan reduserast ved å la eksisterande vegetasjon mot Uggdal kyrkje, kyrkjegard og det eldre tunet på planområdet liggje. Det bør i det vidare planarbeidet leggjast vekt på god utforming og tilpassing til eksisterande kulturminne og -miljø, og halde vegetasjonen i hevd slik at desse ikkje vert forringa.

Det vert konkludert med at det ikkje vil vere naudsynt med vidare risikoreduserande tiltak på planområdet.

9 Verknader av planforslaget

Planforslaget legg opp til utbygging innafor byggeområde for framtidig offentleg eller privat tenesteyting, der det i reguleringsplanen er nytta 1163 Institusjon for omsorgssenteret, samt føremålet 1800 for kombinert bygningar og anleggspåremål, der institusjon er kombinert med anna offentleg eller privat tenesteyting for å opne opp for eksempelvis frisør og fysioterapeut. Planen legg i tillegg opp til parkering og tilkomst, samt friluftsområde og vidareføring av eksisterande tursti.

I ROS- analysen er ulike tema skildra i samsvar med Tysnes kommune sine akseptkriterium, og det er utgreidd ulike mogelege førebyggjande tiltak til potensielle uønska hendingar. I analysen kom det fram at naturgrunnlaget i nærområdet er relativt robust, men at det må leggjast inn omsynssoner med tilhøyrande krav i føresegnar vedkommande plassering av utbygging med tanke på innsyn, og kulturminne. Vi kan ikkje sjå at vidare utgreiingar er naudsynt.

Sjølv om det tidlegare i planomtalen er skildra eksisterande reguleringsplan i området, legg vi til grunn at det er lite sannsyn for at vegen i gjeldande plan vert realisert. Dette er grunna ynskje om å leggje om fv.79 lenger nord for planområdet. Reguleringsplan for fv. 49 med gangveg omfattar fv. 79 samt ei delvis omlegging ut av denne, noko som gjer at eksisterande avkjørsle mot det eldre tunet vert endra og lagt lenger nord og aust. I dette planforslaget har vi lagt til grunn at det skal etablerast avkjøring og gangveg frå eksisterande veg. Når ny veg o_SKV vert bygd skal vegsituasjonen justerast i samsvar med reguleringsplanen.

10 Innkomne merknader

10.1 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Riksantikvaren

Skriv at planområdet ligg i nærleiken av Ugddal mellomalderkyrkjestad, med noverande kyrkje frå 1876, der forløparen var ei tømmerkyrkje bygd rundt 1630. Kyrkjegarden frå mellomalderen er automatisk freda og av nasjonal interesse. Minnar om forbodet mot skjemming av automatisk freda kulturminner, og at reguleringsplanen må ta tilstrekkeleg omsyn til desse interessene. Riksantikvaren vil gje ei endeleg fråsegn til planarbeidet når forslaget til reguleringsplan vert lagt ut på høyring.

Riksantikvaren har ingen merknader til det utvida planområdet.

Vår kommentar

Tiltaka på planområdet er skildra i høve til interessene omtalt av Riksantikvaren. Riksantikvaren kan kome med ei endeleg fråsegn til planarbeidet etter at den er lagt ut på høyring.

Hordaland Fylkeskommune

Skriv at planen bør ha fokus på å leggja til rette for dei ulike grupper som er tilknytt omsorgssenteret. Det er viktig at det vert lagt vekt på god landskapstilpassing og arkitektonisk og estetisk utforming. Omlegging av fylkesvegen med ny trase er ei problemstilling som ikkje inngår i planen, og den må difor på dette punktet utarbeidast i nært samarbeid med Statens Vegvesen og Hordaland fylkeskommune. Skriv vidare at Ugddal har kulturminneverdiar med høg verdi som er viktig å ivareta, der det må vise omsyn til landskaps- og terrengformer kring det gamle tunet på Myklestad, dei automatiske freda kulturminna og kulturlandskapet rundt Ugddal kyrkje. Skriv til sist at det er naudsynt med ei arkeologisk registrering, som vart bestilt og gjennomført veke 46 og 49 i 2013.

Vår kommentar

Planen har hatt fokus på å leggja til rette for dei ulike gruppene tilknytt omsorgssenteret. Det er lagt vekt på god landskapstilpassing, arkitektonisk og estetisk utforming, på same måte som omsyn til landskaps- og terrengformar kring det gamle tunet, automatisk freda kulturminne og kulturlandskapet rundt Ugddal kyrkje slø ivaretakast.

Den arkeologiske registreringa avdekkja fleire kulturminner nord på planen. Desse er skildra under pkt. 6.12 i planskildringa, og er lagt inn i planen med bandleggingssone og omsynssone for bevaring av kulturmiljø.

Statens vegvesen

Skriv at ei eventuell omlegging av fylkesvegen vil ha innverknad på tilhøva kring omsorgssenteret, og bør omtalast i planarbeidet. Skriv at fv. 79 er klassifisert som klasse 3 med byggegrense 30 meter, og fv. 49 som klasse 2 med byggegrense 50m. Eventuelle kryss og avkøyrslar skal utformast i samsvar med krav i gjeldande vegnormalar. Tek atterhald om å komma med merknader under det offentlege ettersynet.

Statens vegvesen har ingen vidare merknader til utvida varsling.

Vår kommentar

Grunna forutsetninga om omlegginga av fylkesvegen er det lagt inn mindre byggjegranser i planen enn 30 meter ved fv. 79. Med tanke på forprosjektet som er utarbeidd, er det lagt inn byggjegrænse på 7.5 meter i høve til senterline veg fv. 79, med den føresetnaden at vegen vert kommunal. Ved fv. 49 er det lagt inn byggjegrænse på 43 meter, då denne er justert til å gå langs eksisterande hus ved det gamle tunet. Kryss og avkøyringar er utforma i samsvar med H017, og er elles skildra under pkt. 6.7 Trafikkløysing og tilkomst.

Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE

Skriv at planområdet ligg utanfor aktsemdområde for skred. Potensiell fare i mindre skrentar og skråningar kan likevel utgjere potensiell fare, og må vurderast konkret på staden. Flaum og erosjonsfare med tanke på Reiseelva i nordre del må vere eit tema i ROS-analysen. NVE tilrår at arealbrukskategorien Bruk og vern av sjø og vassdrag vert nytta til å merke vasstreng og kantsoner til Reiseelva.

I merknad til utvida varsling skriv NVE at omsyn til vassdrag i planen også er aktuelt for det utvida planområdet. NGU sitt lausmassekart syner at det er marine avsetningar i planområdet, og ein kan ikkje utelukke førekomstar av kvikkleire i slike område. NVE skriv vidare at det bør nyttast geoteknikar til å vurdere grunntilhøva, og syner til rettleiar 7/2014, «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Vår kommentar

Potensiell flaum- og erosjonsfare er eit tema i ROS-analysen. Vurderingar i høve til vassdraget forbi det utvida området og kvikkleireskredfaren er skildra i ROS- analysen. Nærare vurderingar vil bli gjort i samband med byggjesøknad.

Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen oppmodar kommunen til å sjå korleis ein kan få ei effektiv utnytting av areala i LNF- området i utvidinga av planområdet. Bruk av LNF- areal til flateparkering er lite effektivt. Fylkesmannen skriv vidare at det er registrert usikre grenser innafor planområdet, og minnar om at konsekvensane for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet. ROS- analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med TEK10.

Vår kommentar

Konsekvensane for endra arealbruk er skildra i plandokumenta, og ROS- analysen er bygd på Tysnes kommune sine vedtekne akseptkriterier, som er i tråd med TEK10.

10.2 Innkomne merknader til offentlig ettersyn

Hordaland Fylkeskommune

I brev av 16.10.2014 ber Fylkeskommunen om å utsetje fristen, og ber om tillegg til føresegn for Bandleggingsområde, H730 og tillegg i føresegn for omsynssone Bevaring kulturmiljø, H570.

Fylkeskommunen vil vidare at omsynssona for bevaring av kulturmiljø, H570 skal delast opp i to soner, som vist på ein vedlagt illustrasjon. Fylkeskommunen vil òg at byggeområdet mot nord skal innskrekast noko. Når det gjeld regulert turveg, så meiner dei denne må takast ut av båndleggingssona, men at det kan vere ein sti gjennom området. Denne kan berre opparbeidast gjennom å kutte vegetasjon, og det må takast særskild omsyn til kulturminna i området. Fylkeskommunen har vist kor sti og turveg kan gå i deira vedlagt illustrasjon.

Det er kome ny uttale frå Hordaland fylkeskommune 08.12.2014 etter at plankart og føresegner er justert og oversendt. Fylkeskommunen har no ingen vesentlege merknader til planforslaget.

Vår kommentar

Føresegner og plankart er endra i samsvar med uttale på alle punkt. Tilkømt til bygget vil løysast innanfor byggeområdet.

Statens vegvesen

Statens vegvesen viser til fortau og busstopp som viktige element for å sikre dei mjuke trafikkantane, og meiner dette må byggjast før nytt omsorgssenter kan takast i bruk.

Vegvesenet vil at gangveg frå parkeringsplassen må først heilt fram til bygg for omsorgssenteret, og at det må byggjast gangfelt ved kryssinga av fylkesvegen frå parkeringsplassen til det nye omsorgssenteret.

Det bør visast ein forbindelse mellom turstien og gangvegen.

Statens vegvesen meiner byggjegransa frå veg må vere 30 meter som i rammeplanen, med unntak for parkeringsplassen.

Om vegen skal leggjast om og endrast til kommunal veg i området, så kan 7.5 meter vere akseptabel avstand frå vegen. Før det kan gjevast løyve til dette, så må det føreligge ein skriftleg avtale mellom Tysnes kommune og Hordaland Fylkeskommune om omlegging av vegen. Vegvesenet ber om at dette vert tatt inn i føresegnene.

Vår kommentar

Fortauet ligg utanom planområdet, og når det ennå er uklart om vegen skal overtas som kommunal veg, så vil det vere vanskeleg å innarbeide rekkefølgekrav om dette i føresegnene. Plangrensa for denne planen er derimot endra slik at gjeldande reguleringsplan for vegen og busstopp framleis vil gjelde. Byggjegransa er justert til 30 meter frå vegen, bortsett frå for parkeringsplassen.

Føresegnene til planen er revidert, slik at det er krav til at gangveg skal først inn til bygning i BIN og at det innafor BIN må vere gangveg i tilknytning til turvegen.

Vi meiner med dette at vi har teke omsyn til punkta i uttalen frå Statens vegvesen. Statens vegvesen har ikkje varsla motsegn til planen.

Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE

NVE skriv at grunntilhøva bør vurderast betre, og særskilt i høve til NVE sin rettleiar 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Dei skriv at det i ROS- analysen står at grunntilhøva skal vurderast i samband med byggesaka, men at dei ikkje finn dette igjen i føresegnene.

NVE rår vidare til at det vert gjort ei vurdering av kor høgt flaumen kan nå, og at flaumutsett areal vert markert i plankartet med omsynssone, flaumfare. Det bør også takast inn i føresegnene at fyllingsfoten til parkeringsplassen må erosjonssikrast.

Fylling i o_LF3 bør avgrensast til det området som er naudsynt å gjere inngrep i, for å få til ein terrengtilpassa og erosjonssikra parkeringsplass. Resten av elva bør få ligge utan inngrep. Dei rår til å markere på plankartet kvar ei slik føresegn skal gjelde.

Vår kommentar

Føresegner og plankart er endra i samsvar med uttale, og det er sett krav til erosjonssikring og nærare vurderingar av grunntilhøva i føresegnene.

11 Avsluttande kommentar

Planforslaget er i hovudsak i tråd med gjeldande planar, og legg opp til omsorgssenter med tilhøyrande areal for uteopphald, tilkomst og parkering. Det er også lagt opp til det kombinerte føremålet for institusjon og offentleg eller privat tenesteyting innafor området som i dag omfattar eit eldre tun. Her er det i føresegnene opna opp for omsorgssenter samt tenestar som eksempelvis frisør og fysioterapeut. Planforslaget er ikkje i konflikt med naturmangfald eller naturinteresser.

12 Vedlegg

- Inkomne merknader i sin heilskap
- Plankart datert 28.08.2014, rev. 14.11.2014
- Føresegner datert 28.08.2014, rev. 14.11.2014
- ROS- analyse datert 28.08.2014
- Utsjekk naturmangfaldlova datert 28.08.2014