

Planinitiativ Nye Froland sykehjem

GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Froland kommune v/Alise Slotta Tlf. 48 22 70 82 E-post: alise.slotta@froland.kommune.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Lisbet Rake Zeiffert Tlf.: 90936620 E-post: lrz@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Nye Froland sykehjem

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Froland kommune har vedtatt bygging av nytt sykehjem. Det ble utarbeidet en lokaliseringsstudie i 2019, der tre alternative tomter ble vurdert. Det er konkludert med at nytt sykehjem skal bygges i tilknytning til eksisterende sykehjem ved Nidelvvegen – Furuvegen. Tiltaket krever utarbeiding av detaljert reguleringsplan.

2. Oversiktskart

Planområdet ligger på Neset, rett nord for Froland sykehjem, mellom Nidelvvegen og Nesbakken, jf. fig. 1. Det er i underkant av 1 km til Osedalen.

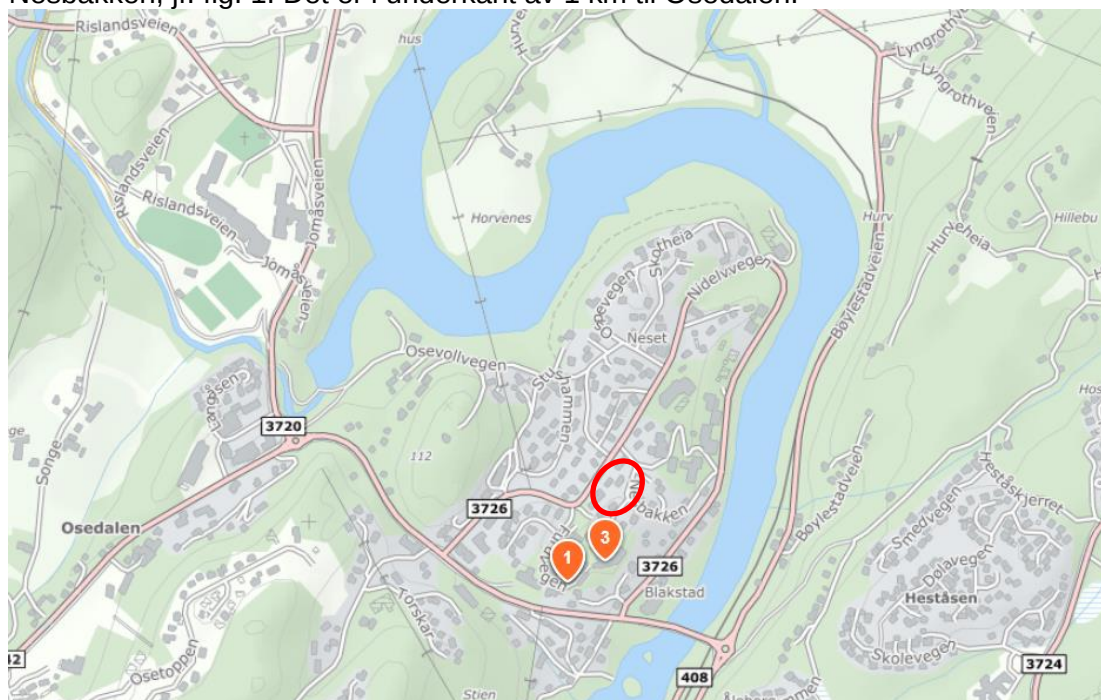


Fig. 1. Oversiktskart, med området som skal planlegges grovt markert med rød sirkel.

3. Formålet med planen

Formålet med planen er å hjemle utbygging av nytt sykehjem med tilhørende fasiliteter som parkering for ansatte og besøkende, og tilhørende uteområder. Reguleringsformålet vil være offentlig tjenesteyting – helse/omsorg (sosi-kode 1168).

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til planavgrensning er vist i fig. 2. Forslag til kunngjøringskart vedlegges.

Planområdet er på ~12 daa, og omfatter hele, eller deler av eiendommene gnr./bnr. 18/108, 114, 147, 164, 165, 222, 370, 371 og 372. Alle eiendommene unntatt en er eid av Froland kommune. Denne eiendommen er/skal det inngås avtale med. Deler av Nidelvveien, fv 3726, er også tatt med innenfor planområdet. Denne er eid av Agder fylkeskommune.

De 5 tomtene i nord er eneboligtomter som er kjøpt, eller inngått avtale om oppkjøp av, av Froland kommune. Disse vil nå bli transformert til formålet offentlig tjenesteyting.

Tiltakene som planene vil legge til rette for vil få særlig virkning for tilgrensede og omkringliggende private eiendommer på Neset. Disse vil bli berørt bl. a ved at området endrer karakter, bruken av området endres og det vil medføre økt biltrafikk på deler av Nidelvveien. Det vil bli et endret landskapsinntrykk i området, og avhengig av utforming og særlig høyder av ny bebyggelse vil dette ville kunne bli synlig for et større omland. I fig. 2 vises forslag til planavgrensning.

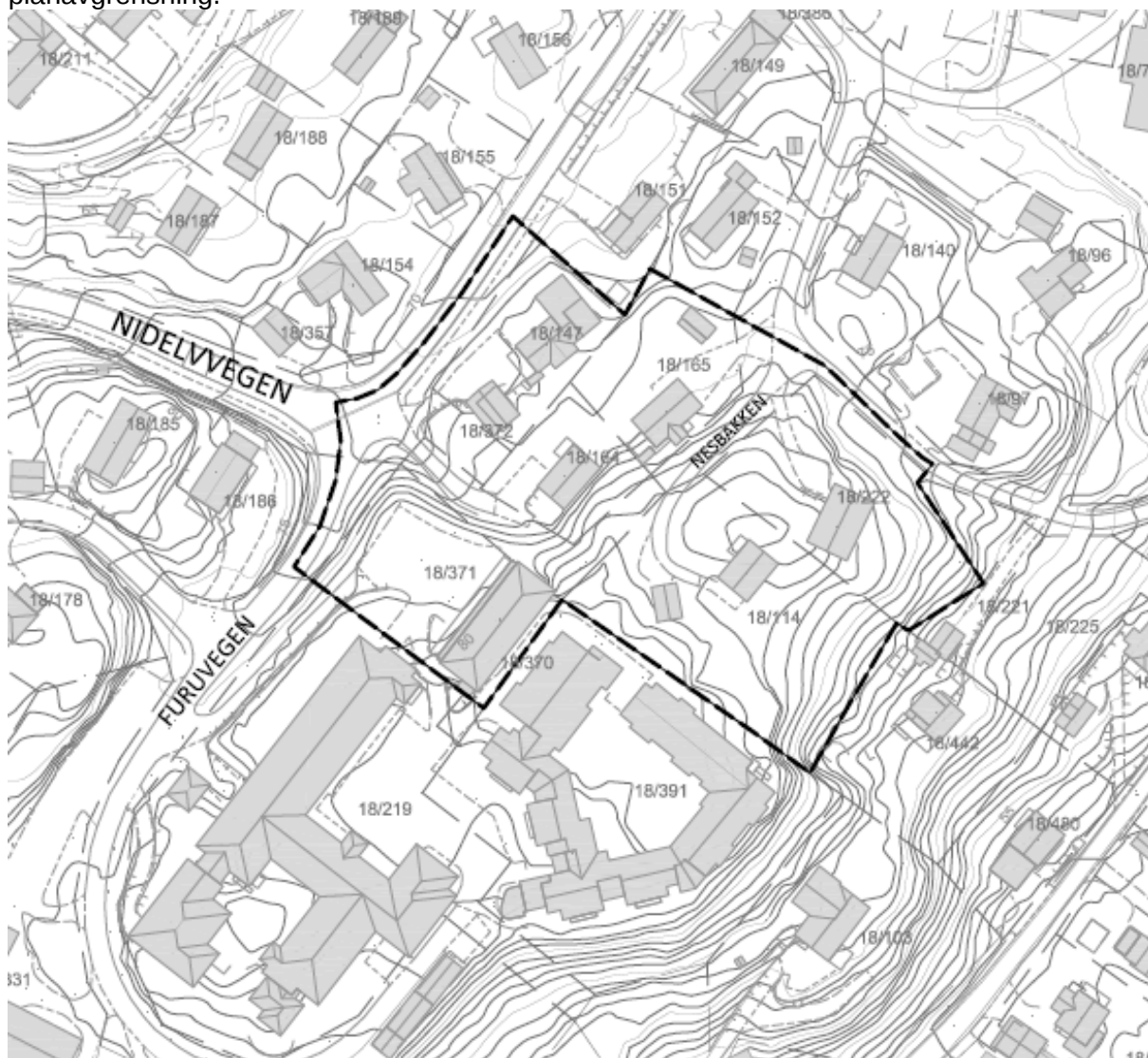


Fig. 2. Forslag til planavgrensning.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Rambøll gjennomførte en lokaliseringsstudie der tre alternative lokaliseringer ble vurdert, «*Lokaliseringsstudie for Froland sykehjem, oktober 2019*». Arealbehov (utkast til romprogram) som ble lagt til grunn for nytt sykehjem, ble basert fra et notat av Anne Lyngroth, «*Idemyldring nytt sykehjem Froland kommune arbeidsdokument pr. 8. august 2019*». Rambøll har lagt til grunn et bruttoareal på 5900 m² i sin lokaliseringsstudie. Det er estimert et behov for ~100 p-plasser. Som en forutsetning for å kunne bygge ut nye Froland sykehjem på arealet som tas opp til regulering er at det etableres parkeringsanlegg i 1./U-etg. Sykehjemmet må også bygges i flere etg. I tilknytning til sykehjemmet må det etableres uteoppholdsarealer for beboerne. Det er ikke engasjert arkitekt og landskapsarkitekt, men dette vil etter planen bli avklart før jul 2020.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Endelige utbyggingsvolumer og byggehøyder avklares i løpet av planprosessen, i tett samarbeid med arkitekt og kommunen. Det må tas inn bestemmelser om maks møne-/gesimskoter, bygningshøyde, BYA i % mv.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

I rapporten fra Rambøll vises det til at nytt sykehjem må forholde seg til bl.a. TEK17 og Husbankens krav for utforming av sykehjem og omsorgsboliger.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Nye Froland sykehjem er planlagt nordøst for dagens sykehjem, som ligger eksponert til på en høyde på Neset. Nytt sykehjem foreslås plassert med adkomst fra Nidelvveien, og endelig antall etg. vil avklares når arkitekt tegner ut forslag til nytt sykehjem. Både endelig fotavtrykk, høyde, utforming, estetikk og tilpasning til landskap og omgivelser vil måtte avklares i den videre planprosessen. Det vil bli et større bygg, og dermed godt synlig i omgivelsene. Samtidig ligger det andre store bygg i området i dag, i tillegg til at området er preget av mye eneboligbebyggelse. Tilpasning både til terrenget i området, og dagens sykehjem og eneboligbebyggelsen må ha fokus i det videre arbeidet. Konsekvenser for landskap og omgivelser må illustreres i planprosessen i form av tegninger av planlagt bygg, profiler og muligens 3D-illustrasjoner fra arkitekt.

9. Forholdet til kommunedelplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i Froland kommunestyre 26.09.2019. På kommuneplanens arealdel er en mindre del av planområdet avsatt til tjenesteyting, mens eneboligtomtene er avsatt til boligbebyggelse, jf. fig. 4. Formålet med planarbeidet er dermed i hovedsak ikke i samsvar med overordnet plan.



Fig. 4. Utsnitt av kommuneplanens areadel. Planområdet grovt avmerket med blå stiplet linje.

Reguleringsplaner

Reguleringsplan for Neset er en flatereguleringsplan som ble egengodkjent i Froland kommunestyre 04.02.93. Planen ble endret av Froland kommunestyre i møte 06.06.1999. Som i kommuneplanen, er arealene der dagens sykehjem er etablert regulert til offentlige bygninger (område C3), mens resterende del av planområdet er regulert til boligformål (område A7). Det er krav om detaljert bebyggelsesplan før utbygging innenfor hele eller deler av området. Dette tilsvarer etter plan- og bygningsloven av 2008 detaljert reguleringsplan. Tilsvarende som for kommuneplanens arealdel, er ikke planlagte formål i detaljert reguleringsplan i samsvar med gjeldende reguleringsplan for område.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende tema må vurderes spesielt:

Landskapet

Se under pkt. 8 over.

Naboer og bomiljøet på Neset.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil for øvrig bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste fra kommunen. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Agder og Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Ved behov kan en stille opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen i fbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt

Planen er vurdert i forhold til iht. plan- og bygningsloven §4-2, og forskrift om konsekvensutredning.

Tiltaket som planlegges er nytt sykehjem, dvs. bygg for offentlig tjenesteyting, på ~6000 m². Planforslaget utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning iht. forskriftens § 6, «*planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*», da bygget som planlegges er under 15 000 m², jf. vedlegg I, punkt 24.

Planforslaget er også vurdert i henhold til § 8 «*planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*», bokstav a) *reguleringsplaner og tiltak i vedlegg II, punkt 11 j, «.....bygg for offentlig og privat tjenesteyting...»*. Nye Froland sykehjem er et bygg for offentlig tjenesteyting, og må således vurderes i forhold til utløsningskriteriene i § 10. En vurderer at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, på bakgrunn av egenskaper ved planen, som størrelse, planområde eller utforming, jf. andre ledd. En vurderer heller ikke at planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene vil medføre eller komme i konflikt med bokstav a-h i tredje ledd.

Endelig avklaring på om planen utløser krav om konsekvensutredning må avklares av administrasjonen i Froland kommune i oppstartsmøte.

15. Oppsummering og konklusjon

Froland kommune har vedtatt at det skal bygges nytt sykehjem, og at dette skal lokaliseres på Neset i tilknytning til eksisterende sykehjem. Tiltaket medfører at det må utarbeides detaljert reguleringsplan. Planen er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel, eller gjeldende flatereguleringsplan for området. En vurderer likevel at den detaljerte reguleringsplanen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning. Det blir engasjert arkitekt og landskapsarkitekt, og det må være et tett samarbeid med regulant der alle konsekvenser av tiltak som planen hjemler

blir utredet, og godt illustrert. En må særlig ha fokus på konsekvenser for naboer og nærmiljø, og landskapstilpasning av nytt sykehjem.

Arendal, 14.10.20

Lisbet R. Zeiffert

Lisbet Rake Zeiffert
arealplanlegger

Vedlegg:

- Forslag til kunngjøringskart, datert 14.10.20