

2015

Høgtuns Plankontor AS
Sommerstelia 39, 9143 Skibotn
E-mail: shogtun@hotmail.com
Telefon: +47 908 34118

Steinar Høgtun

REGULERINGSPLAN FOR SKIBOTN SYKEHJEM, STORFJORD KOMMUNE



Detaljplan

PLANBESKRIVELSE MED RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

16. juni 2015

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING	02
1.1	Lokalisering	02
1.2	Bakgrunn for arbeidet	03
1.3	Alternative	03
1.4	Konsekvensvurdering	04
1.5	Risiko- og sårbarhetsanalyse	04
1.6	Overordnede planer	04
1.7	Tilstøtende reguleringsplaner	04
2.	NÅSITUASJONEN	05
2.1	Eiendomsforhold	05
2.2	Eksisterende bebyggelse	05
2.3	Kjøreveg	05
2.4	Gangveger (se fig. 2)	05
2.5	Topografi og vegetasjon (se fig. 2)	05
2.6	Grunnforhold	05
2.7	Sol og vindforhold	05
3.	PLANPROSESS	06
3.1	Organisering og deltakelse	06
3.2	Oppstartmelding	06
3.3	Merknadenes innhold	07
4.	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	09
4.1	Valg av relevante temaer	09
4.2	Metode	10
4.3	Byggegrunn	10
4.4	Konsekvenser av fjellskred (TEK10 § 7-4)	11
5.	VURDERING I HHT. NATURMANGFOLDLOVEN §§ 8- 12	12
6.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG	13
6.1	Utbyggingsområdet	14
6.2	Vegetasjon	14
6.3	Trafikkforhold	14

1. INNLEDNING

1.1 Lokalisering

Skibotn sykehjem ligger i Storfjord kommune. Området ligger mellom idrettsplassen og LHL-senteret og knyttes mot E6/sentrum via kommunal veg.



Fig. 1 – Oversiktskart Skibotn



Fig. 2 – Planavgrensning

1.2 Bakgrunn for arbeidet

Skibotn omsorgssenter ble oppført i 1992 og tilbygd i 1995. Nåværende planarbeid omfatter tilrettelegging for utvidelse av senteret. Storfjord kommune har behov for utvidelse av sykehjem/omsorgssenter og av saksprotokollene framgår det at 5 ulike alternativer er vurdert.

1.3 Alternativer som er vurdert

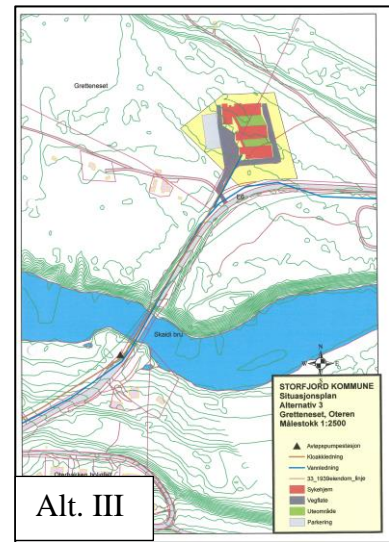
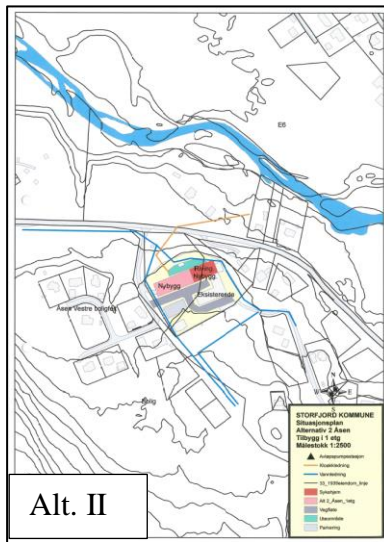
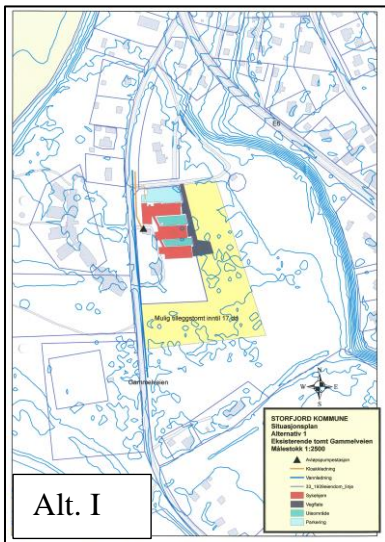


Fig. 3 – Skibotn v/Gammelveien Fig. 4 – Åsen

Fig. 5 - Gretteneset

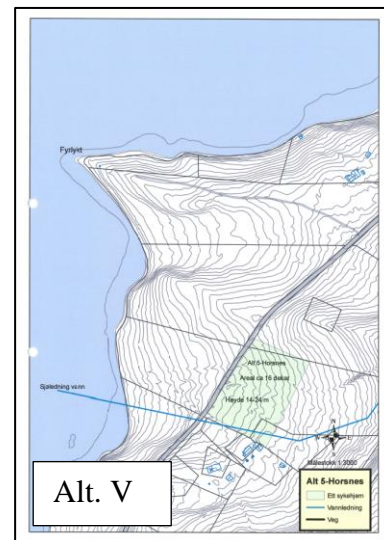
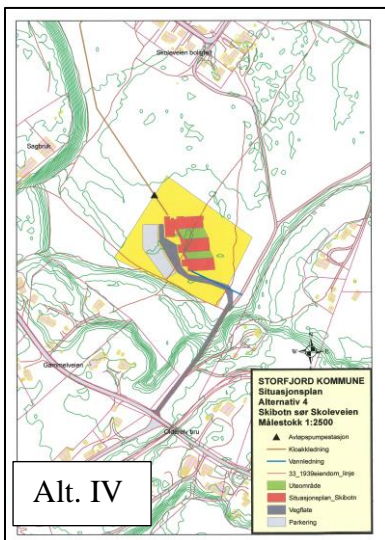


Fig. 6 – Skibotn v/Skoleveien Fig. 7 - Horsnes

Alternativ 1 (utvidelse av eksisterende omsorgshjem) ble valgt som lokaliseringssted. Utvidelsen skal skje mot sør. Området ligger vis a vis LHL-senteret.

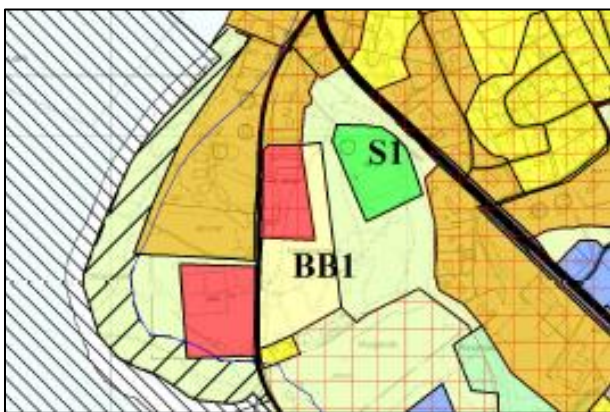
1.4 Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredninger i forbindelse med planlegging etter plan- og bygningsloven trådte i kraft fra 1.7.2009. Det er kommunen som vurderer om planen faller inn under forskriftets virkeområde. I møte 19/3 2015 ble det konkludert med at planen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Dette ble begrunnet med at området er bebygd og ny bebyggelse omfatter nærliggende områder. Videre er planforslaget i tråd med rammene i gjeldende kommuneplanens arealdel (se neste punkt).

1.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det skal gjøres risiko- og sårbarhetsanalyser i forbindelse med planarbeidet. Dette framgår nærmere av punkt. 4, side 9.

1.6 Forholdet til overordnede planer



Kartutsnittet viser gjeldende arealplan, godkjent i 2007.

Areal for omsorgssenter/sykehjem (offentlig areal) er vist med rød farge midt på fig. 8. Ved detaljtegning av sykehjemmet, tilrås det imidlertid at tomten utvides noe mot øst og sør.

Det andre røde feltet er eksisterende kirkegård. Gul felt er bolig og skarp grønn felt er idrettsplass.

Fig 8 – Utsnitt av gjeldende arealplan

1.7 Tilstøtende reguleringsplaner



Fig 9 – Reg.plan Skibotn (mars 2012)

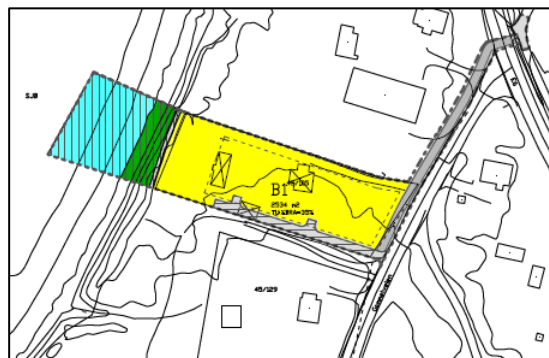


Fig 10 – Reg.plan for 45/2 og 45/105 (juni 2010)

Det er bare vegnett som grenser direkte til nåværende planarbeid. Disse videreføres.

2. NÅSITUASJONEN

2.1 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer er innenfor planavgrensningen: 45/2 og 45/101. Sistnevnte er dagens tomt for omsorgssenteret. Følgende eiendommer grenser til eller berøres av planforslaget: 45/2,31 -49, -66, -116, 125, -157 og 171. Videre 45/101, 45/105, 45/118, 45/128, 45/129, 45/139, 45/174 og 45/175.

2.2 Eksisterende bygg

Området består av omsorgssenter, omsorgsbolig og garasje.

2.3 Kjøreveg (se fig. 1)

Atkomst til senteret knyttes med 2 avkjørsler mot «Gammelvegen», før den knyttes mot E6 i nord. Samme kommunal veg har også tilknytning mot E6 i sør.

2.4 Gangveger (se fig. 2)

Det er naturlig å etablere gangveg langs den kommunale vegen som tilknyttes eksisterende reguleringsplan for sentrum.

2.5 Topografi og vegetasjon (se fig. 2)

Området er flatt og bevokst med lyngmark og furuskog.

2.6 Grunnforhold

I følge NGUs løsmassekart ligger hele reguleringsområdet på elveavsetning, noe som er karakteristisk for mesteparten av bebyggelsen i Skibotn. Langs strandlinja og i havneområdet består imidlertid grunnen av marin strandavsetning.

2.7 Sol og vindforhold

Området har gode solforhold. Eksisterende furuskog gir ledannelser for vind. I det åpne landskapet vil området være noe eksponert for vind, dersom mye av furuskogen hogges ned.

3. PLANPROSESS

3.1 Organisering og deltakelse

- *Oppdragsgiver.* Det er Storfjord kommune som er oppdragsgiver. Torbjørn Tuoremaa er kommunens kontaktperson.
- *Planmyndighet.* Det er Storfjord kommune som er planmyndighet og dermed ansvarlig for behandling av planen.
- *Styringsgruppe.* Plan og driftsstyret er kommunens planutvalg og styringsgruppe for arbeidet.
- *Arbeidsgruppe.* Planarbeidet er utført av Høgtuns Plankontor AS. Arbeidet gjøres i samspill med kommunens kontaktperson. Kommunal personell med ulike fagkompetanse inviteres til deltakelse etter behov.

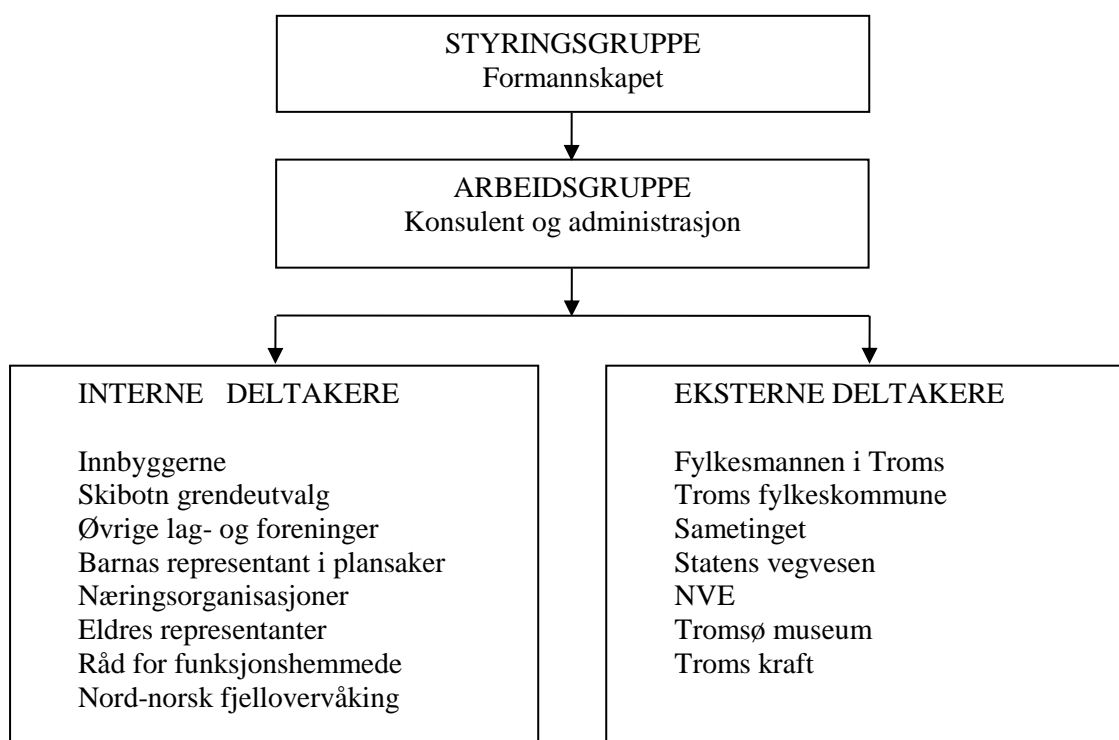


Fig. 11 – Organisering og deltakelse

Planprosessen styres av konsulent i samråd med kommunens administrasjon. Øvrig deltakelse er inndelt i 2 hoveddeler, interne og eksterne deltakere. Med interne deltakere menes beboere/interessenter i kommunen, mens eksterne deltakere omfatter interessenter utenfor Storfjord kommune.

3.2 Oppstartmelding

Oppstartmøte ble avviklet den 19/3 2015. Det foreligger referat fra oppstartmøtet. Offentlig myndigheter, naboer og grunneiere blir direkte varslet i brev 20/3 2015. Arbeidet ble

annonsert på kommunens hjemmesider og i Framtid i Nord den 21. 03.15 (6 ukers høringsfrist). Tabellen på nedenfor viser hvem som ble tilskrevet direkte og mottatte innspill.

Nr.	Interessenter	Dato oppstart	Dato svar
1	Tromsø museum	20.03.15	
2	Fylkesmannen i Troms	20.03.15	08.05.15
3	Troms fylkeskommune	20.03.15	30.04.15
4	Sametinget	20.03.15	14.04.15
5	NVE, Region Nord	20.03.15	
6	Statens vegvesen	20.03.15	25.03.15
7	Troms Kraft	20.03.15	
8	Kystverket	20.03.15	30.04.15
9	Aslaug Amundsen, Øvreveien 42, 9515 Alta	20.03.15	
10	Asle Seppola, Johan Beck-veien 10, 9143 Skibotn	20.03.15	
11	Anne Soini, Nosteveien 25, 9910 Bjørnevåtn	20.03.15	
12	Hege Dahl, Blårevsvingen 10, 9013 Tromsø	20.03.15	
13	Ruth Kristiansen, Moveien 8, 9040 Nordkjøbotn	20.03.15	
14	Aud Garden, 9143 Skibotn	20.03.15	
15	Terje Grape, Johan Beck-veien 24, 9143 Skibotn	20.03.15	
16	Alf-Ivar Grape, Straumsvegen 82, 9105 Kvaløya	20.03.15	
17	Skibotn Idrettslag, 9143 Skibotn	20.03.15	
18	Landsforeningen for H & L, 9143 Skibotn	20.03.15	
19	Statskog SF, Postboks 63 Sentrum, 7801 Namsos	20.03.15	21.04.15
20	Storfjord kommune, Hatteng, 9140 Skibotn	20.03.15	
<i>Øvrige innspill</i>			
21	Tverrpolitisk liste i Storfjord kommune v/Solveig Sommerseth		27.04.15
22	Anne Dalheim (e-post)		30.04.15

Fig. 12– Tilskrevne interessenter og mottatte svar

Oppstartmeldingen har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 21.03 til 04.05.15. Innen svarfristens utløp var det innkommet 8 merknader, 5 fra sektormyndigheter, 1 fra Statskog (grunneier) og 2 fra politikerne i Storfjord kommune. Under planprosessen innkom det i tillegg 3 spørsmål over telefon.

3.3 Merknadenes innhold

Nr	Interessenter	Innhold
2	Fylkesmannen i Troms	Fylkesmannen påpeker at utredning om byggegrunn og oppskyllings-høyde er nødvendig i videre planprosess. FM gjør videre oppmerksom på at dersom det skal søkes om investerings-tilskudd fra Husbanken, knyttes en del retningslinjer til tilskuddet. Dette gjelder universell utforming, energieffektive løsninger mm. Planbeskrivelse og bestemmelsene bør utformes i tråd med disse. Jfr. Husbankens «Veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem».

3	Troms fylkeskommune	Troms fylkeskommune opplyser at det ikke påvist automatisk freda kulturminner i området og det er heller ikke sannsynlig at hittil ukjente kulturminner vil bli berørt. De viser til Sametingets varsel om befarings- og minner om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt (dersom tiltakshaver under arbeidet likevel skulle oppdage gjenstander eller andre spor etter tidligere menneskelig aktivitet, må arbeidet stanses). TK ber om at dette tas med i reguleringsbestemmelsene. Troms fylkeskommune har ingen øvrige merknader til planvarselet.
4	Sametinget	Sametinget mener det er sannsynlig at det kan være samiske kulturminner i området og ønsker befarings- og minner om stedet i løpet av feltsesongen 2015. Befaringa er stipulert til en kostnad på kr. 6.150,-. Sametinget har bedt om betalingsaksept som er underskrevet og returnert av kommunen.
6	Statens vegvesen	Statens vegvesen ber om at gang-sykkelveg vurderes mellom senteret og skole/butikk/andre sentrumsfunksjoner. Veg-utforming bes planlagt i samsvar med vegnormalen Håndbok N100 og universell utforming i samsvar med håndbok V129. Statens vegvesen ønsker at planen kan oversendes for uformell gjennomgang før den legges ut på offentlig høring.
8	Kystverket	Kystverket har ingen merknader til oppstartmeldingen.
19	Statskog SF	Statskog ber om at boligarealet sør for omsorgssenteret (som er avsatt på arealplankartet) tas med i reguleringsplanen. Statskog er positiv til at deres eiendommer blir regulert og minner på at det skal inngås avtale før tiltak iverksettes.
21	Tverrpolitisk liste v/Sommerseth	Tverrpolitisk liste i Storfjord mener planen har så store virkninger for miljø og samfunn og at tiltaket kommer inn under forskrift om konsekvensutredning. Svar: Plan og bygningsloven skiller mellom konsekvensutredning (§ 4.2) og risiko og sårbarhetsanalyse (§ 4.3). Innspillene berører forhold knyttet til sistnevnte (oppskyllingshøyde, grunnforhold mm). I oppstartmeldingen framgår det at ROS-analyser skal gjennomføres og utredes i detaljreguleringsarbeidet. Dette innebærer at merknadene fra Storfjord fellesliste vil følges opp.
22	Anne Dalheim	Kopi av e-post til Storfjord kommune. Etterlyser journalføring av innspill. Svar: I annonseteksten i avisen og på kommunens hjemmeside bes det om at merknader eller spørsmål til planarbeidet oversendes planleggingsfirmaet. Dette er praktisk og oversiktlig. Alle innspillene som innkommer vil imidlertid oversendes kommunen for ajourføring sammen med dette dokumentet. Det gjøres oppmerksom på at alle skriftlige innspill i den offentlige høringen vil sendes direkte til Storfjord kommune. Planforslaget utarbeides med hjemmel i plan- og bygningsloven og forhold som knyttes til prosjekterings- og finansieringskostnader kommenteres derfor ikke.

Fig. 13 – Merknadenes innhold

4. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Alle planer der det legges til rette for utbygging skal vurderes med hensyn på risiko og sårbarhet (plan- og bygningslovens § 4-3).

ROS-analysen er gjennomført i 3 trinn:

- hva er relevant – ikke-relevant risiko
- beskrivelse av risiko, sannsynlighet og konsekvenser
- beskrivelse av videre utredninger/avbøtende tiltak

4.1 Valg av relevante temaer

Faretype	Vurdering	Tilgjengelig kunnskap
<i>Naturbaserte farer</i>		
Snøskred	Tiltaket vil ikke være utsatt for snøskred.	NGIs aktsomhetskart
Fjellskred	Tiltaket kan påvirkes av fjellskred. Temaet vurderes.	Beregnet oppskyllingshøyde NGI-rapport (august 2013).
Kvikkleireskred	Kan forekomme i områder med leire. Temaet vurderes. Se også «grunnforhold»	Løsmassekart og utførte grunnundersøkelser
Havnivåstigning/ stormflo	Tiltaket vil ikke bli berørt av havnivåstigning/stormflo.	“Estimater av havnivåstigning i norske kystkommuner”.
Flomfare og erosjon	Flom er definert som flom i vassdrag. Ikke relevant. Flom fra fjellskred vurderes under «fjellskred».	Veileder - Flom og skredfare i arealplaner
Ekstremnedbør	Fare knyttet til ekstremnedbør er definert som utfordringer ved overvannshåndtering. Må tas hensyn til i detaljplanlegging.	Korttidsnedbør og ekstremnedbør (Norsk klimaservicesenter)
Sterk vind	Tiltaket er ikke spesielt utsatt for sterk vind.	Norsk klimaservicesenter
Grunnforhold	Vurdering om byggegrunnen er problematisk. Temaet vurderes.	Løsmassekart og utførte grunnundersøkelser
Radon	Tas hensyn til ved detaljplanlegging	Stråleverninfo 14:2012 Statens strålevern
Isgang	Ikke relevant.	Lokal kunnskap
Skog-/ lyngbrann	Ikke spesielt risikofyllt.	Lokal kunnskap
<i>Virksomhetsbaserte farer</i>		
Brann/eksplosjon	Tiltakene vil ikke medføre økt brann- og eksplosjonsfare.	Brann og eksplosjon (Arbeidstilsynet)
Forurensning i grunn og sjø	Tiltaket medfører ikke til spesiell forurensningsfare, men avfallshåndtering må behandles i henhold til gjeldende forskrifter.	Forurensning. Regjeringen.no
Kjemikalieutslipp	Vurderes sammen forrige punkt.	Forurensning. Regjeringen.no
Skipshavari	Ikke relevant.	Havne og farvannsloven
Transport av farlig gods	Planforslaget legger ikke opp til økt transport av farlig gods.	Direktiv 2008/68/EF – Innlandstransport av farlig gods
Støy og lys	Tiltaket vil i liten grad medføre støy og lysproblematikk, men støy må beregnes etter gjeldende forskrifter.	Retningslinjer for støy i arealplanlegging
Dambrudd	Ikke relevant	”Forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg” 2010.

Fig. 14 – Relevant og ikke-relevant risiko

Farekartleggingen har avdekket følgende relevante farer som skal vurderes nærmere ved planlegging av sykehjem:

- Oppskyllingshøyde fra fjellskred
- Kvikkleireskred

Forventet klimaendring gjør det hensiktsmessig å vurdere ekstremnedbør og sterk vind ved konstruksjon av bygning og uterom. Eventuell radonfare og støy må det tas hensyn til ved konstruksjon av bygninger.

4.2 Metode

Nye byggeområder vurderes i henhold til mulige relevante farer. Temaene oppskyllingshøyde og grunnforhold vurderes med grunnlag i risikomatrisen under:

Konsekvens \ Sannsynlighet	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig				x	
Lite sannsynlig					

Fig. 15 - Temaene vurderes med grunnlag i risikomatrise

- Rødt felt indikerer uakseptabel risiko – ikke bygging eller krav til risikodempende tiltak
- Gult felt indikerer risiko hvor risikodempende tiltak vurderes.
- Grønt felt indikerer akseptabel risiko

- Meget sannsynlig: - sannsynligvis inntreffer, ofte flere ganger
 Sannsynlig: - sannsynlighetsovervekt at hendelsen vil inntreffe
 Mindre sannsynlig: - hendelsen kan inntreffe
 Lite sannsynlig: - sannsynlighetsovervekt at hendelsen ikke vil inntreffe

Vurdering av sannsynlighet tar utgangspunkt i tilgjengelige elektroniske data, historiske data, statistikk, klimaendringer mm. For begge temaene som skal vurderes nærmere er sannsynligheten for hendelse forholdsvis liten, men dersom dette inntreffer er konsekvensene store.

4.3 Byggegrunn

NGUs løsmassekart viser at hele reguleringsområdet ligger på elveavsetning, noe som er karakteristisk for mesteparten av bebyggelsen i Skibotn. Langs strandlinja og i havneområdet består imidlertid grunnen av marin strandavsetning. Nærliggende områder er tidligere utbygd og sannsynlighet for utglidning av ustabile masser er dermed liten. Det vil likevel gjøres nødvendige grunnboringer for å avklare grunnforholdene.

4.4 Konsekvenser av fjellskred (TEK10 § 7-4)

Konsekvensene av fjellskred (Nordnesfjellet) vil berøre mesteparten av byggeområdene i reguleringsplanen. Flodbølgeanalyse utarbeidet av Norges geotekniske Institutt (NGI) danner grunnlaget for beregnet oppskyllingshøyde.

Bølgeanalysene er basert på et fjellskred med volum på 11 millioner m³. Sannsynlighet for en slik hendelse er ikke angitt, men det er anbefalt at overvåking og beredskap tar utgangspunkt i dette scenarioet. Foreliggende grense for oppskyllingshøyden (se plankart) representerer grensen for oppskyllingshøyden med en nominell, årlig sannsynlighet på 1/1000. Dette tilsvarer sikkerhetsklasse S2 i TEK 10 § 7-3.

Vilkår i hht. TEK10, § 7-4	Alle byggeområder
a) Konsekvensene av byggerestriksjoner har avgjørende samfunnsmessig betydning	Ja
b) personsikkerheten er ivaretatt basert på sanntids overvåking, varsling og evakuering	Ja
c) det finnes ikke andre alternative, hensiktsmessige og sikre byggearealer	Nei
d) fysiske sikringstiltak mot sekundære virkninger av fjellskred er utredet	(Nei)
e) utbyggingen er avklart i kommuneplanens arealdel gjennom konsekvensutredning	(Nei)

Fig. 16 – Vilkår for bebyggelse

a) Konsekvensene av byggerestriksjoner har avgjørende samfunnsmessig betydning.

Byggerestriksjoner i dette området vil ha avgjørende samfunnsmessig betydning, da eksisterende omsorgs- og sykehjemmet eksisterer og LHL-senteret (som også har behov for utvidelsesmuligheter) er etablert i dette området. Kommunen er klar over at disse bygningene omfattes av sikkerhetsklasse 3 og burde ligge utenfor oppskyllingshøyden. Det forutsettes at fysiske sikringstiltak kan iverksettes (se pkt. d).

b) Personsikkerheten er ivaretatt basert på sanntids overvåking, varsling og evakuering

Overvåkingen av Nordnesfjellet utføres av NVE, er døgkontinuerlig og er en operativ beredskap med høy kvalitet. Storfjord kommune har utarbeidet en delplan for fjellskred tilknyttet kommunens beredskapsplan som omfatter varsling og evakuering.

c) Det finnes ikke andre alternative, hensiktsmessige og sikre byggearealer

Det finnes alternative og sikre byggearealer, men det er hensiktsmessig at utvidelse av nytt sykehjem tilknyttes eksisterende infrastruktur og omsorgstjenester (LHL-senteret). Det forutsettes at fysiske sikringstiltak kan iverksettes, jfr. neste punkt.

d) fysiske sikringstiltak mot sekundære virkninger av fjellskred er utredet

Oppskyllingshøyden rekker over det aktuelle utbyggingsområdet, men det antas at området kan sikres. Det vurderes 3 aktuelle tiltak (heving av gangsti langs strandlinjen, heving av planlagt gang-/sykkelveg eller oppfylling av terreng på tomta). Det er NGI som utreder alternativene. Utredningen vil foreligge før planen sluttbehandles i kommunestyret.

e) utbyggingen er avklart i kommuneplanens arealdel gjennom konsekvensutredning.

Området er avsatt i kommuneplanens arealdel, godkjent i 2007. Fjellskred var den gang ikke aktualisert på samme måte som i dag og er dermed ikke konsekvensutredet i forhold til dette. Arealplanen er under revisjon og ventes sluttbehandlet i siste del av 2015. Nåværende reguleringsforslag vil bli innarbeides i arealdelen.

Det er NVE og fylkesmannen som følge opp samfunnsikkerheten i plansammenheng og kan reise innsigelse dersom samfunnsikkerheten ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

5. VURDERING I HHT. NATURMANGFOLDLOVEN §§ 8- 12

NML § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Området er et tørt område med et tynt jordlag oppå elveavsetninger. Vegetasjon består av lyng og ung furuskog. Utbyggingen gir ikke negativ landskapsmessig konsekvens, da den ligger på et flatt område og inntil eksisterende bebyggelse. En gjennomgang av Artskart og Miljødirektoratets naturbase i mai 2015 viser at det ikke er registrert rødlistearter, viktige naturtyper eller kulturminner innenfor planområdet. Vegetasjonsbeltet mellom idrettsplassen og sykehjemmet ligger utenfor planområdet, men bør i så stor grad som mulig opprettholdes.

NML § 9 – Føre-var prinsippet

Føre-var prinsippet anvendes ikke, da kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være godt i forhold til de beslutninger som skal tas.

NML § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Samlet belastning vil ikke medføre til kritiske overskridelse av bæreevnen for området.

NML § 11 – Kostnadene bæres av tiltakshaver

Endringene som følge av planen er svært begrenset og kommer derfor ikke til anvendelse.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltakene er lokalisert i tilknytning til eksisterende infrastruktur og bebyggelse og gir et samfunnsmessig akseptabelt resultat i forhold til å begrense miljøbelastningen.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG

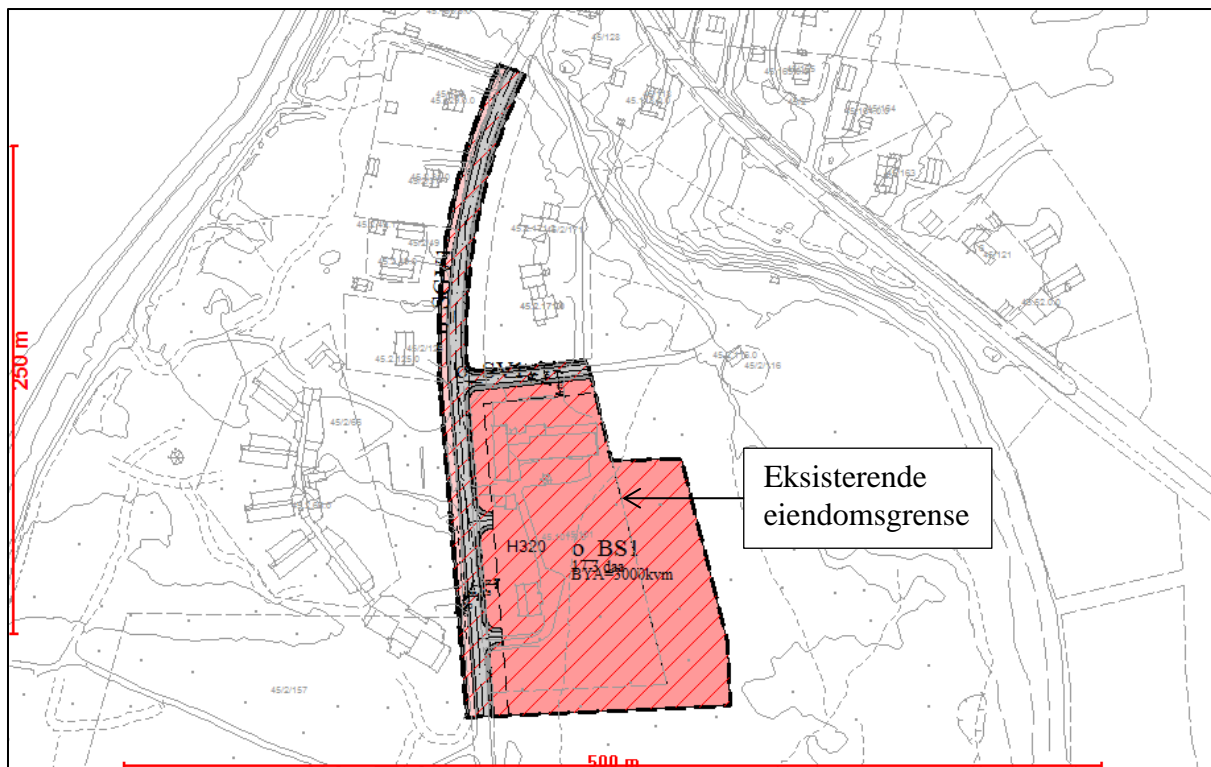


Fig. 17 – Reguleringsforslag



Fig. 18 – Illustrasjon – nytt sykehjem (manipuler bilde)

6.1 Utbyggingsområdet

Planforslaget er utarbeidet med grunnlag i kommuneplanens arealdel (2007) og ligger sentralt i forhold til sentrumsfunksjoner i Skibotn og til kommunikasjoner med bil/buss. Beliggenheten er gunstig i forhold til andre omsorgstjenester (LHL-senteret).

Utbyggingens størrelse og byggeform er tilpasset eksisterende bebyggelse i området. En utvidelse vil imidlertid ikke kunne utføres innenfor dagens eiendomsgrense. Det er nødvendig med kjøp av tilleggsareal både mot sør og øst. Samlet areal for utbyggingsformål (inkludert eksisterende syke- og omsorgshjem) vil være på 17,5 da.

Foruten avkjørsler mot «Gammelvegen» vil øvrige forhold som bebyggelsens plassering, høyde, uteoppholdsplasser, gangstier, parkeringsplasser mm, vurderes samtidig som selve bygningene planlegges. Se reguleringsbestemmelser § 3.

6.2 Vegetasjon

Vegtasjon innenfor planavgrensningen vil framgå av egen utomhusplan (se § 3.7). Vegetasjonsbeltet utenfor planavgrensningen (mellom idrettsplassen og det nye utbyggingsområdet) tilrås opprettholdt. Det kan imidlertid vurderes lokalisering av parkeringsplasser til idrettsplassen langs eksisterende veg (øst for eksisterende parkeringsplasser til dagens omsorgssenter).

6.3 Trafikkforhold

Trafikken inn til området skjer via Gammelveien i to retninger, og det vil være en del gjennomgangstrafikk i området. Utbyggingen vil medføre konsentrasjon av offentlige bygninger i området med flere vegkryss og økt fotgjengerbruk.

Reguleringsplanen viser etablering av gang- og sykkelveg langs «Gammelvegen». Tiltak for redusert hastighet gjennom området må etableres i sammenheng med utbyggingen.