

OLSRØD SYKEHJEM PLANINITIATIV 04.07.23



Eiendommen gbnr 149/174 på Olsrød sett mot vest.

1.0 Forslagsstiller

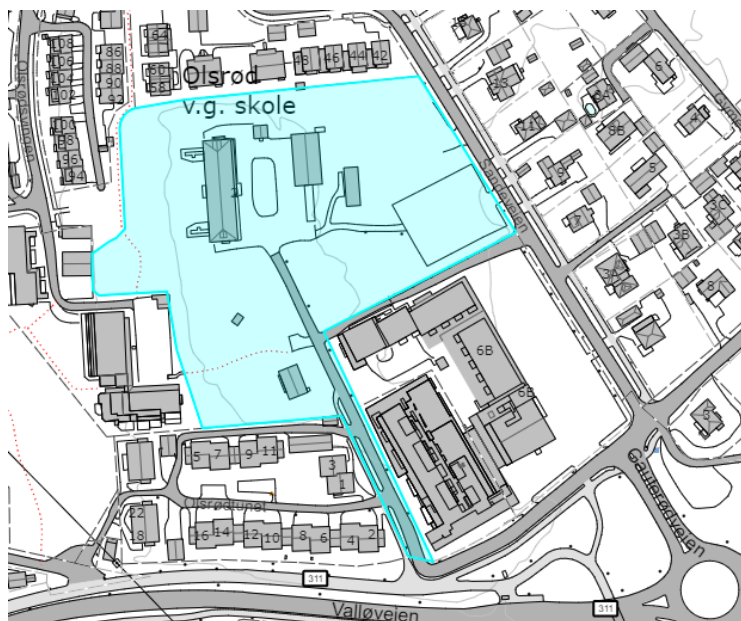
Eiendomsutvikling (EUT) skal pva. kommunedirektøren planlegge etablering av nytt sykehjem/omsorgsboliger på Olsrød. Planleggingen er i en helt innledende fase og det er ikke utlyst noe anbudskonkurranse foreløpig, hverken for regulerings- eller arkitekttjenester. Planinitiativet er utarbeidet av EUT med følgende kontaktinformasjon:

EUT v/Therese Borge bobor@tonsberg.kommune.no, mobil 48 25 59 55

EUT v/Jon Sørseth jos@tonsberg.kommune.no, mobil 95 83 98 73

1.1 Eiendom og eierforhold.

Eiendommen gbnr 149/174 er markert i ovenstående oversiktsfoto og foreslås som planavgrensning evt. med mindre justeringer for sikring av avkjørsler og adkomstveier. Eiendommen eies av Tønsberg kommune. Hovedadkomst forutsettes fra Sandeveien i øst, gbnr 149/6 (veieier: Tønsberg kommune) med alternativ adkomst fra Gauterødveien i syd, gbnr 215/1 (veieier: fylkeskommunen).



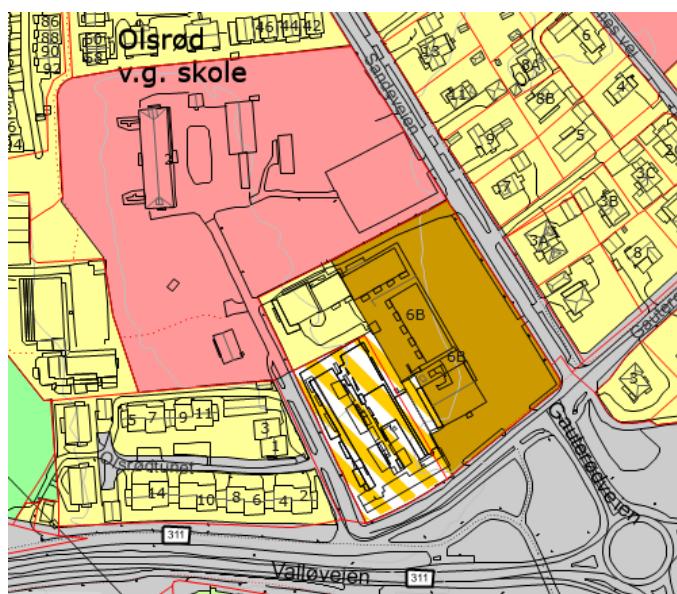
Eiendommen gbnr 149/174.

2.0 Formål

2.1 Formålet med planen.

Hovedformålet i reguleringsplanen vil være offentlig tjenesteyting med underformål sykehjem/omsorgsboliger. Kommunen vil de nærmeste årene få et stort behov for økt antall sykehjemsplasser. Dette vurderes å gjøres gjennom bygging av nye sykehjem og samtidig oppgradering og ombygging av eksisterende. Den mye omtalte eldrebølgen er naturligvis én grunn, nedslitte og lite arealeffektive eksisterende sykehjem en annen. En tredje grunn er avtaler med sykehjemmene på Maribo og Marie Trescow som utløper i 2028.

Det er utlyst en konkurranse om bygging av nytt sykehjem i Søndre Slagen i privat regi (privat eie, kommunal leie) som erstatning for plassene ved Maribo og Marie Trescow. Dersom nevnte konkurranse ikke gir ønsket resultat, vil Træleborg måtte benyttes for brukere som må omplasseres fra Maribo/Marie Trescow. Og siden Træleborg opprinnelig var tiltenkt andre brukere, vil det eventuelt fremtvinge behov for raskere gjennomføring på Olsrød.



Utsnitt kommuneplan.

2.2 Formålet med planinitiativet.

Formålet med dette planinitiativet er først og fremst avklaringer av regulerings- og prosjekteringsprosessene. Ettersom det er usikkerhet rundt når en vedtatt reguleringsplan på Olsrød kommer til gjennomføring, ønsker kommunedirektøren en prosess hvor reguleringsplan behandles og vedtas med rammer for et sykehjem/omsorgsboliger, men at detaljutforming av bygg og utomhusarealer avklares i en senere arkitektkonkurranse og byggesak. Begrunnelse er som i det følgende.

Som nevnt er oppstart av en reguleringsplan nå, ment som en sikkerhet for at kommunen vil kunne ha en ferdig regulert tomt, dersom Træleborg må benyttes til brukere fra Maribu/Marie Trescow. Da blir det behov for å fremskynde byggingen av Olsrød slik at den kan dekke øvrig behov.

Dersom den utlyste konkurransen om oppføring av sykehjem i Søndre Slagen i privat regi *blir* gjennomført og bygget realisert, vil kommunen ikke prioritere et nytt sykehjem på Olsrød med det første. En gjennomføring av reguleringsplanen kan da ligge år fram i tid. Dette kan bety at en ressurskrevende detaljprosjektering nå, med en viss sannsynlighet kan være unødig bruk av offentlige midler; erfaringer viser at behovet for kommunale tjenester og utførelse av disse, endrer seg raskt og til dels mye over tid - det som planlegges i dag vil kunne være utdatert og uaktuelt «i morgen». Kommunen ønsker derfor å utsette detaljprosjektering av et sykehjem til den dagen det med sikkerhet skal oppføres og med den utformingen og tekniske løsningene som den aktuelle tjenesten da krever.

Oppsummert er kommunedirektørens ønske en rask planprosess, men med en relativ lav detaljeringsgrad i reguleringsplanen. En reguleringsplan kan likevel sette bestemte grenser for plassering og høyde samt stille generelle krav til visuelle kvaliteter. En reguleringsplan kan også avklare overordnet bruk på utomhusarealer, veiarealer og øvrige arealer innenfor planområdet.

Det kan her legges til at forslagsstiller vil være kommunen. Kommunen er underlagt en viss politisk kontroll. Sammen med gode rammer gitt i reguleringsbestemmelser som gir føringer for byggesaken, vil bygningsmyndigheten (administrasjon og politisk utvalg) ha rimelige forutsetninger for å vurdere og behandle et senere detaljprosjekt.

3.0 Beskrivelse av området

Eiendommen gbnr 149/174 har et areal på ca 22daa. Terrenget er tilnærmet flatt i sør-nord retning kun med en mindre helning ned mot eiendomsgrense i nord. Fra vest stiger terrenget fra C+28 til høyeste punkt ca C+31 ved gårdstunet før det faller til C+26 mot Sandeveien i øst.

Slik EUT ser det, er det ingen enkeltbygg eller miljøer på det omkringliggende eiendommene som legger vesentlige føringer for visuelle kvaliteter. Området har en stor variasjon av bygningstyper, bygningsvolumer og arkitektonisk utforming herunder også takform. Foruten Olsrødsenteret på naboeiendommen i sørøst, består området av villabebyggelse øst for Sandeveien, kjedede og flermannsboliger i nord, terrassehus i vest og kjedede boliger i sør.

Eiendommen har påstående bebyggelse fra sin opprinnelige funksjon som husmorskole. Bebyggelsen vil være premissgivende for et prosjekt. Bebyggelsen og bruken av denne må være gjenstand for avklaring i planprosessen.



Tidligere Husmorskolen med sidebygninger.

4.0 Planlagt tiltak

4.1 Lokalisering.

Olsrød er en del av kommunens arealstrategis stjernestruktur som lokalsenter. Et kommunalt sykehjem bygger opp under en slik strategi og styrker lokalsenteret som foruten stor andel boliger består av Olsrød senteret på naboeiendommen i syd (matbutikk, klær, apotek og helseforetak m.m.) samt Sandåsen barnehage og skole 150m mot nord i enden av Sandeveien.

4.2 Volum.

Som nevnt, er planlegging i en helt innledende fase. Det foreligger ingen romprogram, men for å dekke opp det umiddelbare behovet, må det planlegges for et sykehjem med 84 – 96 plasser og anslagsvis 10.000 – 11.000m². Prinsippet «smått er godt» som gir en menneskelig målestokk, er et prinsipp kommunen bruker og vil bruke ved utforming av sykehjem. Det er både av hensyn til beboere, øvrige brukere i lokalområdet og ønske om et lavt institusjonspreg. Til tross for store volumer, er dette noe kommunen har klart tidligere i tilsvarende prosjekter, kfr. Hogsnes Helsehus. Det er ønske å bygge lavt med god tilpasning til terreng og omgivelser, anslagsvis 2 etasjer med evt. sokkel hvor dette vil være et naturlig valg ift. terreng.

4.3 Klima- og miljøvennlig bygg.

Kommunestyret har vedtatt en *veileder for bygging av klima- og miljøvennlig bygg*. Denne legges til grunn for all planlegging av kommunale formålsbygg. Dette innebærer bl.a. bruk av materialer og løsninger som minimerer klimautslippene og omfang av farlige miljøgifter i både prosjektgjennomførelsen og drift der dette ikke er kostnadsdrivende. Videre framgår det av veilederen at materialer skal velges ut fra hensynet til senere ombruk (ombruksbarhet) samt at bruk av knappe og sårbare ressurser skal unngås. Et kommunalt sykehjem skal tilfredsstille krav tilsvarende nZEB nivå (nær null energi), noe som er strengere enn forskriftskravet i TEK17.

5.0 Virkninger og konsekvenser

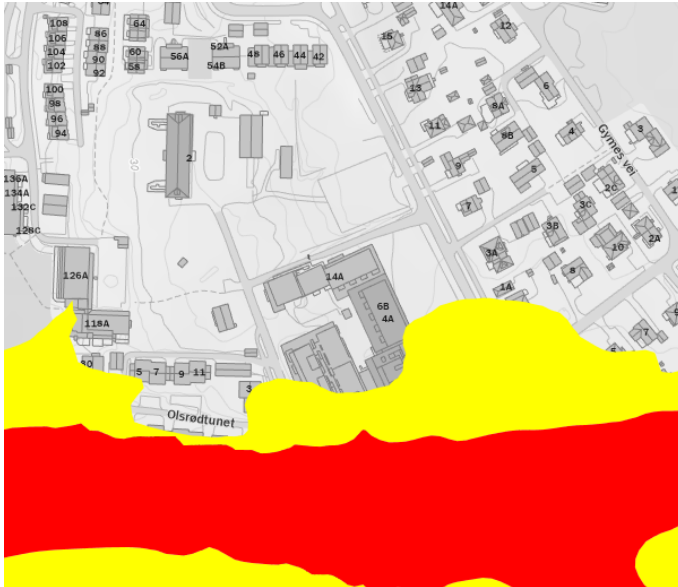
5.1 Barn og unge.

Det ligger en gang- og sykkelvei på østsiden av Sandeveien som antas å være en sentral skolevei. Adkomst til sykehjemmet må opprettholde og evt. øke sikkerheten til syklende og gående. Gjennom medvirkning i en planprosess vil det også registreres i hvilken grad eiendommen benyttes av barn

enten som skolevei fra bebyggelsen i vest eller aktiviteter og lek. Medvirkning vil omfatte barn, skole, FAU, lokalbefolkningen og brukere av Husmorskolen. I tillegg blir varsling og høring iht. plan- og bygningslovens krav ivaretatt.

5.2 Støy.

Et sykehjem omfatter støyfølsomme formål. Eiendommen ligger i hvit sone mtp. støy fra fylkesveien. Forholdet til Sandeveien må avklares i planprosessen.



Trafikkstøy generert fra Valløveien og Åsgårdstrandsveien

5.3 Trafikk.

Bygningen hvor Husmorskolen tidligere holdt til brukes i dag som atelier av kunstnere. Planlagt formål må antas å generere mer trafikk enn i dag. Området vurderes å ha gode gang- og sykkelforbindelser. Kollektivtilbudet i området må vurderes som godt. Tiltak på veinett, adkomst og avkjørsler må avklares i planprosessen.

5.4 Overvann.

Tiltaket vil medføre økt andel harde flater. Behandling av overvann vil bli utredet i planprosessen.

5.5 Grunn.

Det er ikke kjente forhold eller tidligere bruk som skulle tilsi at grunnen er forurensset.

Eiendommen antas å bestå av morene og fjell i dagen i den vestre delen og noe kvikkleire i østre del mot Sandeveien.

5.6 Biologisk mangfold.

Ved søk i naturbasekart er det ikke registrert arter som er vernet gjennom naturmangfoldloven. Det er registrert noen fremmede arter (planter). Eiendommen består ikke av dyrket eller dyrkbar jord.

5.7 Samfunnsmessige interesser.

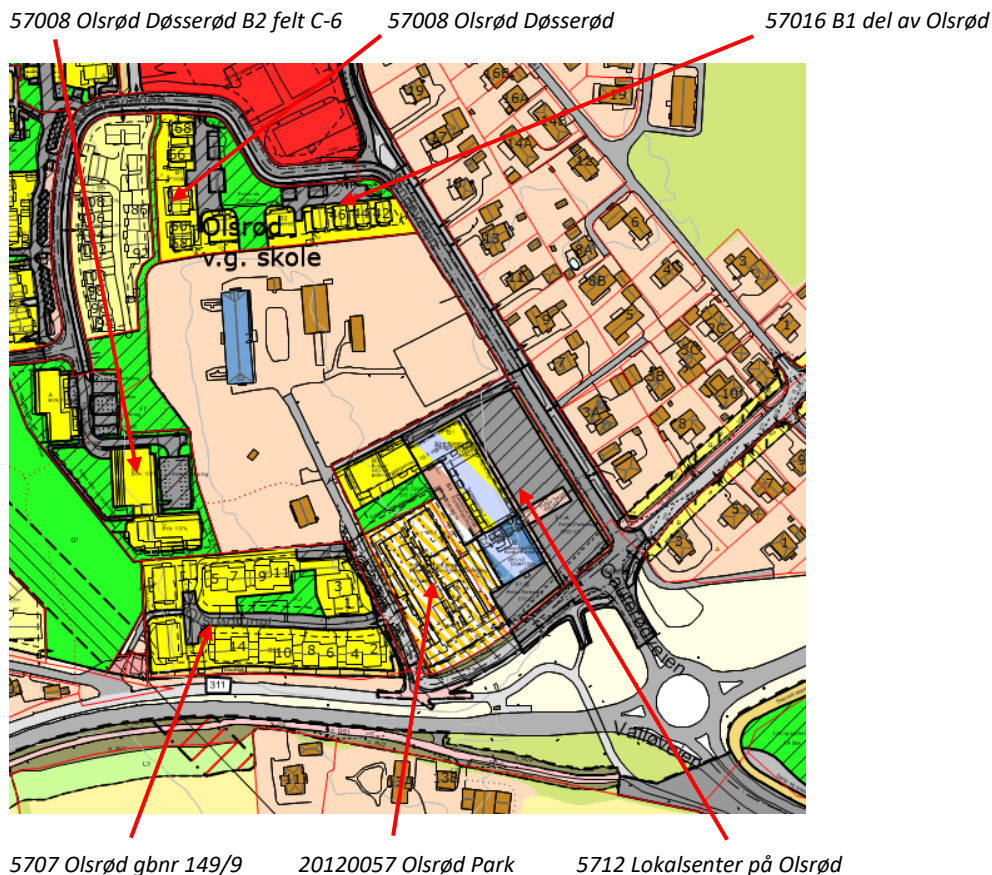
Sykehjemsplasser er en lovpålagt oppgave kommunen har. Tiltaket har store samfunnsmessige interesser lokalt. Varsling og høring iht. plan- og bygningsloven vil bli ivaretatt, kfr. statlige og regionale interesser, organisasjoner og foreninger.

5.8 Konsekvensutredning.

Det planlagte tiltaket er ikke av en slik størrelse eller karakter som utløser krav om konsekvensutredning

6.0 Arealplaner i området

Eiendommen er i dag uregulert, men avsatt i til offentlig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Følgende tilstøtende reguleringsplaner: 57008 Olsrød Døsserød B2 felt C-6, 57008 Olsrød Døsserød, 57016 B1 del av Olsrød, 5707 Olsrød gbnr 149/9, 20120057 Olsrød Park, 5712 Lokalsenter på Olsrød. Del av adkomstveien fra syd (Gauterødveien) inngår i tilstøtende planer (de to sistnevnte), grensesnitt må avklares.



Tønsberg, EUT 04.07.23

Jon Sørseth