



Tysnes kommune

*Nytt omsorgssenter -
Forstudie*



Del 2
Visjon, landskap og arealbruk

Innhold

1.	Arbeidsgruppa sine samandrag og konklusjonar	4
1.1.	Bakgrunn	4
1.1.	Landskapet.....	4
1.2.	Naudsynte funksjonar og arealbehov	5
1.3.	Tomteløysingar.....	6
1.4.	Økonomi.....	6
2.	Visjon og målsetjing	7
3.	Landskap og kulturminne	8
3.1.	Kulturhistoria i landskapet	9
3.2.	Uggdal kyrkjestad.....	9
3.3.	Automatisk freda kulturminne.....	9
3.4.	Vegfar med uavklart vernestatus.....	10
3.5.	Det gamle tunet - gnr. 66, bnr. 5 - Myklestad	10
3.6.	Omsynssone og ivaretaking av landskap og kulturmiljø.....	12
4.	Behov og naudsynte funksjonar for tenestemråde helse og omsorg.....	13
4.1.	Dimensjonering og demografisk utvikling.....	13
4.2.	Arealbehov	14
4.3.	Arkitektur	14
4.4.	Parkering og transport	14
4.5.	Sansehage	14
4.6.	Tilgang til uteområde	15
4.7.	Innemiljø	15
4.8.	Universell utforming	16
4.9.	Framtidig utviding av bygningsmassen.....	17
5.	Andre funksjonar og arealbruk	17
6.	Løysingar	17
6.1.	Vern av landskap og kulturverdiar i kombinasjon med utvikling av gode helse- og omsorgstenester.....	18
5.3.	Utnytting av tomte – terrengformer og nivå	18
6.2.	Plassering av bygningsvolumar i landskapet.....	18
6.3.	Rekreasjon og terapi i kulturmiljø og grønne omgjevnader	19
6.4.	Bruk av det gamle tunet.....	19
6.5.	Tilgang til andre tenester	20
6.6.	Infrastruktur – fylkesveg 79	20
6.7.	Energi og miljø.....	20
6.8.	Arbeidsmiljø.....	21
6.9.	Velferdsteknologi	21

7.	Økonomi	21
8.	Vedlegg:.....	23
8.1.	Område for turstiar	23
8.2.	Avgrensing av kulturmiljø.....	23
8.3.	Situasjonsplan.....	23
8.4.	Vegtrase Reiso.....	23
8.5.	Visualisert modell sett frå kyrkja	23
8.6.	Foto sett frå kyrkja	23
8.7.	Terrengmodell terrasseringsløysing	23
8.8.	Mandat.....	23
8.9.	Omsynssone frå HFK	23
8.10.	Kulturfagleg rapport.....	23
8.11.	Arealrekneskap – tomt.....	23

1. Arbeidsgruppa sine samandrag og konklusjonar

1.1. Bakgrunn

Kommunestyre gjorde i 2010 vedtak om å byggja eit nytt omsorgssenter på ei ny tomt tvers over vegen for den gamle sjukeheimen. Det ein ikkje visste på dette tidspunkt var at vedtaket ville føra med seg krav og restriksjonar både på utnytting av tomta og på bevaring av dei gamle bygningane. Vidare dukka det opp spørsmål knytt til lokalisering av helsetenestene som også har påverka på arealutnyttinga ved det nye omsorgssenteret.

For å arbeida med desse spørsmåla blei det nedsett ei arbeidsgruppa som har hatt som mandat å greia ut kva funksjonar og størrelsar som omsorgssenteret skal innhalda og korleis eit omsorgssenter med tilhøyrande funksjonar kan tilpassast landskapet. Utgreiinga føreligg no som ein forstudie i to delrapportar.

- Del 1. omhandlar lokalisering av helsetenestene i Tysnes kommune.
- Del 2. omhandlar kva funksjonar og bygningar som skal etablerast og kravet til korleis desse kan inngå i kulturlandskapet rundt Uggdal kyrkje.

Vidare er det både i mandatet og i arbeidet lagt til grunn eit overordna perspektiv på kor helse- og omsorgstenestene i Tysnes kommune skal liggja.

Arbeidsgruppa har derfor foreslått å definera ein visjon og ei målsetjing knytt til dette overordna perspektivet.

1.1. Landskapet

Landskapet i planområdet er eit småkupert skogs og landbruksområde med godt skjotta vegetasjon, bevart eldre bygningsmiljø, restar av ein eldre veg, og automatisk freda kulturminne i form av mellomalderkyrkjestad, tuft og gravrøys. Den moderne bygningsmassen knytt til kommuneadministrasjonen, eksisterande sjukeheim og omsorgsbustader, er samla i eit konsentrert område og tilpassa landskapet i høve skala og byggeskikk.

Landskapet er eit heilskapleg kulturmiljø med potensial for utvikling av eit framtidretta og samla senter for omsorgstenester i Tysnes kommune. Dette vil m.a. gjerast med utgangspunkt i utnytting og bevaring av landskapsformer, bygningsmiljø og automatisk freda kulturminne og kulturmiljø, tilpassa arkitektoniske løysingar, bruk av området til rekreasjon og terapi og ny bruk av eldre bygningar.

Ved lokalisering av delar av bygningsmassen på kollen og innmarka søraust i planområdet vil det vere viktig å vise omsyn til terrengforma kring det gamle tunet.

Det er utarbeidd eit skisseforslag som syner korleis bygningane kan plasserast på tre ulike nivå/terrasser, både for å ivareta behovet for utsyn frå bygningane, og heilskapen i landskap og kulturmiljø.

Området kring omsorgssenteret, som vil bli liggjande innanfor omsynssonen for kulturminne og landskap, gjev moglegheiter for turgåing, mosjon og terapi/sansehage i nærområdet til omsorgssenteret. For at området skal vere tilgjengeleg for brukarane av senteret må det etablerast stiar og turveggar med UU-standard.

I forstudien er det laga ei kartsnis som syner området der gangveggar/stiar kan anleggjast. Sjå vedlegg 9.1.

I den grad bygningane i det gamle tunet på Myklestad må stå har arbeidsgruppa arbeid med ulike former for integrering i helse- /omsorgs klynge. Arbeidsgruppa har til dømes vurdert ei rekke forslag til slik bruk så som å nytta bygningane i ein kombinasjon der hovudbygget blir nytta til eldresenter og løa blir nytta til ved-sentral og terapigard med husdyr. Å innfri behov knytt til drifta av desse

funksjonane kan medføre at nye element må føyast til. Både tilkomsten til tunet, og bygningane må tilfredstille krav til bruk av rullestol og rullator/universell utforming.

Arbeidsgruppa har tatt HFK/kulturavdelinga sitt syn på alvor og brukt mykje ressursar på å få fram ei planløyning og ein bruk av eigedommen som tar omsyn til vern av kulturlandskapet rundt Uggdal kyrkje og til vern av det gamle tunet på Myklestad. Det er utarbeida ei visualisering av inntrykket ein vil få frå kyrkja med den modellen som er diskutert med HFK/kulturavdelinga. Sjå vedlegg 9.5 For å gje eit riktig inntrykk er det også tatt eit foto frå tilsvarende ståstad. Sjå vedlegg 9.6

Både planløyninga og bruken av dei gamle bygningane er ein god balanse mellom vern og utvikling av Uggdal sentrum som Tysnes kommune sitt sentrum for kommunale tenester.

Arbeidsgruppa legg til grunn at bruk/vern av det gamle tunet vert nærare avklåra gjennom forprosjektet i samsvar med premissane i denne rapportent.

1.2. Naudsynte funksjonar og arealbehov

Helse og omsorg har gjennom utgreiinga definert kva behov etaten ser for seg vil vera førande for utviklinga på tenesteområde i åra som kjem. I tillegg er det vurdert korleis tilbod og krav til tenesta vil utvikla seg med omsyn til tal institusjonsplassar og tal plassar i open omsorg.

Når det gjeld tal institusjonsplassar har etaten og arbeidsgruppa landa på 30 plassar, inkludert plassar knytt til samhandlingsreforma.

Når det gjeld open omsorg bør tilbodet vera differensiert og der kommunen legg til rette for å oppretthalda omsorgsbustader på Hovland, i Våge og i Uggdal – totalt 29 bustader. Samtidig bør det etablerast 10 omsorgsbustader i omsorgssenteret og 15 nye bustader innanfor 3-5 minutt gangtid frå omsorgssenteret.

Arbeidsgruppa har også konkludert med at omsorgstenestene bør vera lokalisert i det nye omsorgssenteret. Dette for å dra nytte av ei samlokalisering av tenestene med felles kontor og støttefunksjonar.

Det er behov for å etablere fellesrom for bebuarane i omsorgssenteret, men også fellesrom som eldresenter, dagplassar osv. Dei funksjonane og behova som ikkje kan treng etablerast i omsorgssenteret er vurdert etablert enten i det gamle 2000-bygget eller i samband med det gamle tunet på garden.

Her meiner arbeidsgruppa at det må det gjerast ytterlegare utgreiingar før det kan trekkast ein endeleg konklusjon.

Vidare må det setjast av areal til uteområde så som sansehage, turstiar/-område, parkering og varelevering.

Totalt er det estimert eit arealbehov i omsorgssenteret på 4500 m². Då er det tatt med 10 nye omsorgsbustader i bygget.

Arealbehovet for nye 15 nye omsorgsbustader er estimert til ca. 1200 m².

Bufellesskap for 6 personar er estimert til ca. 500 m²

Arbeidsgruppa foreslår at talet på institusjonsplassar og omsorgsbustader i forstudien blir nytta og at estimert areal vert avklara i samband med forprosjektet.

I forstudien har det også blitt lagt til grunn at andre funksjonar kunne tenkast lokalisert til område. Visjonen tar dette opp i seg og har som ei målsetjing at området skal utviklast som ei helse- og omsorgsklynge. Bufellesskapet i Våge har vore vurdert flytta grunna nærleiken til barnehagen på same tomte. Blir bufellesskapet flytta må dette finna sin plass på ei tomt som tilfredstiller krava til bebuarane. Ei slik tomt kan vera tomta på oppsida av tinghuset i Uggdal. Denne må i så fall leggast til rette for dette. Utfordringar kan vera avstanden til fv 79 og topografien på tomte.

Naudetatene - Brann og ambulanse - har også vore tema i diskusjonen om ei samlokalisering av helse- og omsorgstenestene. Arbeidsgruppa har så langt konkludert med at det gamle sjukeheimsbygget frå 1980 ikkje kan nyttast slik det framstår utan ei ombygging. Bygget må dermed rehabiliterast for ein type etterbruk. I vårt tilfelle kan det vera mest aktuelt å etablere omsorgsbustader i bygget. Erfaringar er at slike ombyggingar blir dyre samtidig som det må gjerast kompromiss. Konklusjonen til arbeidsgruppa er at bygget bør rivast og at arealet blir nytta til anna formål. Eit slikt formål kan vera å få etablert eit felles garasjebygg for brann og ambulanse. I så fall kan også deler av 2000-delen av sjukeheimen nyttast i denne samanhengen.

Arbeidsgruppa foreslår at det blir arbeida vidare med forslaga til lokalisering av bufelleskapet og naudetatene.

1.3. Tomteløysingar

Med sitt krav til avgrensing av tomta har HFK/kulturavdelinga lagt store restriksjonar på arealdisponeringa - og dermed korleis tomta kan utnyttast. For at planlegginga ikkje skulle bringa oss i feil retning har arbeidsgruppa hatt ein fortløpande dialog med kulturavdelinga. Dialogen har dreidd seg om kva område av eigeomen som kunne byggjast på, bruken av eigeomen til anna formål til dømes etablering av turstiar, og om dei gamle bygningane kunne takast vare på med utgangspunkt i vern/bruk og ei kost/nytte vurdering.

Etter kvart har dialogen ført til at tomtearealet er konkretisert gjennom ei synleggjering i ein terrengmodell. Terrengmodellen tar også høgde for ei utviding av omsorgssenteret med inntil 10 sjukeheims plassar. I tillegg er det lagt inn areal for andre definerte funksjonar.

Fv 79 er også ein utfordring dersom Statens Vegvesen sine krav til byggjegrense skal imøtekomast. Arbeidsgruppa har derfor valt å fremma eit forslag om å leggja om denne delen av fylkesvegen med ein ny trase over Reiso - nord om tomta. Dette vil gje større rom ved planlegging av bygningsmassen. Vidare vil ei flytting av veggen leggja til rette for ei meir praktisk universell utforming av turvegar og tilkomst mellom dei forskjellige bygningane.

Arbeidsgruppa har arbeid aktivt med å finna fram til forslag til ei god forming av tomt og bygningsmasse. Arbeidsgruppa foreslår at det blir arbeid vidare inn i forprosjektet ut frå den terrengmodellen som er presentert.

Energi og klima er særskilte viktige tema som forstudien har tatt opp. Samtidig er dette eit krevjande og omfattande fagområde som kan ha stor innverknad på driftsøkonomi og miljø. Me ser at det i større og større grad blir tatt i bruk alternative energiformer, men arbeidsgruppa ønskjer ikkje på dette tidspunkt å gå inn i ein realitetsdiskusjon om løysingar.

Arbeidsgruppa har derfor konkludert med ei målsetjing om å etablere ein bygningsmasse i samsvar med dei ambisjonar som vedteken energi- og klimaplan legg til grunn. Gruppa vil samstundes foreslå at enkelttiltak ut over dette, som kan gje gode økonomiske energi- og miljøløysingar, blir vurdert og konkretisert i forprosjektet.

1.4. Økonomi

Det er sett av kr 96,0 mill i planperioden 2013 – 2016 til finansiering av eit nytt omsorgssenter med tilhøyrande omsorgsbustader. I tillegg er det lagt inn kr 9,6 mill til finansiering av nye PU bustader. I forstudien er det lagt til grunn omtrent dei same føresetnadene som er lagt til grunn i økonomiplanen når det gjeld tal plasser, men med ei litt anna fordeling av kostnadene. I sum burde ikkje dette utgjera større forskjellar. Likevel syner det seg at det er stor sprik mellom kva som no kjem fram som kostnader basert på konkrete behov og dei estimat som er lagt inn i økonomiplanen.

Følgjande er lagt inn som kalkylegrunnlag i forstudien:

A. Omsorgssenteret

Det er lagt inn 30 stk bueiningar i omsorgssenteret samt 10 omsorgsbustadar, pluss fellesfunksjonar. Totalt er det berekna eit areal på 4500m². Med ein m²-pris på kr. 31.000 gjev dette ein totalsum på 139,5 mill. eks mva. Det er då medteke kr 4,5 mill. til ekstra sprengingskostnader.

B. Frittliggande omsorgsbustadar

Det er lagt inn 15 omsorgsbustadar tett opp til omsorgssenteret. Totalt er det berekna eit areal på 1200 m² for desse. Med ein m²-pris på kr. 27.000 gjev dette ein totalsum på 32,4 mill. eks mva.

C. Bufellesskap

Det er lagt inn eit nytt bufellesskap for 6 personar. Totalt er det berekna eit areal på 500 m² for desse. Med ein m²-pris på kr. 27.000 gjev dette ein totalsum på 12,9 mill. eks mva.

D. Helsetenester i Rådhuset

Det er lagt inn til ombygging av rådhuset for helsetenestene totalt kr 5,5 mill. eks mva.

E. Restaurering av det gamle tunet – gnr. 66 bnr. 5 – Myklestad

Restaureringskostnader til saman for lòa og dei to våningshusa 4.5 mill. eks mva

Til saman vil eit nytt omsorgssenter med bustader koste ca kr 194,0 mill. eks mva. Av dette kan kommunen rekna med å få eit statstilskot på kr 59,6 mill slik at kommunen må eigenfinansiera kr 125,2 mill.

I tillegg vil det påløpa kostnader med riving av den gamle sjukeheimen frå 1980 og noko ombygging av den gamle sjukeheimen frå 2000 til nytt dagsenter. Dersom ambulanse og branntenesta også skal få lokale i denne bygningen kjem det til ytterlegare kostnader som er vanskeleg å estimere i denne fasen. Det er derfor lagt inn ein samla sum på kr 5,0 mill, der ein andel av dette må finansierast av Helse Fonna.

Når det gjeld drifta legg forstudien til grunn ei omfordeling frå institusjonsplassar til open omsorg. I utgangspunktet er institusjonsplassar dyrare å drifta enn plassar i open omsorg.

Det har ikkje lagt til arbeidsgruppa å gjera nærare utgreiing når det gjeld framtidige driftskostnader, men arbeidsgruppa har konkludert med at driftskostnadene skal reduserast grunna denne omfordelinga og også grunna meir funksjonell bygningsmasse. Driftsøkonomiske føresetnader blir avklåra i forprosjeket.

Arbeidsgruppa tilrår at kalkylane blir arbeida vidare med i forprosjektet og at kalkylane som kjem fram blir å arbeida inn i økonomiplanen.

2. Visjon og målsetjing

Forstudien sin del 1 har gjeve svar på spørsmålet om lokalisering av helsetenestene i Tysnes kommune. Kommunestyre har no tatt ei avgjerd om at desse skal vera lokalisert på rådhuset i Uggdal.

Eit av hovudargumenta for dette var føremona med ei tett lokalisering mellom helse og omsorg og andre kommunale tenester.

Samtidig er det i mandatet for forstudien lagt til grunn kommunestyrevedtaket av 2010 om at: «Målet er å utvikla eit framtidssentra og samla senter for omsorgstenester i Tysnes kommune.»

Forstudien legg også til grunn at kulturlandskapet må inngå i denne heilheita.

Det er tidlegare utarbeida ein reguleringsplan for Uggdal sentrum der lokalisering av rådhuset og andre kommunale tenester var ein del av formålet. Omsorgssenteret med omliggjande bygningar og funksjonar vil kunne bidra til ei vidare utvikling av Uggdal som kommunen sitt senter for offentlege tenester.

I ei slik utvikling vil det vera naturleg å planmessig utvikla området gjennom å definera eit klyngekonsept innan helse- og omsorgstenester på linje med tilsvarande for næringsformål. Visjonen om dette vil såleis kunne definerast i denne heilheits tenkinga.

Visjon:

Uggdal skal vere eit føredøme på kombinasjonen av vern av landskap og kulturverdiar i kombinasjon med utvikling av gode tenester til beste for Tysnes kommune sine innbyggjarar!

Å ha ein visjon å arbeida ut frå er ein føremon, og i denne samanheng kan visjonen gje viktige føringar som kan bære fram tankar og idear for det vidare arbeidet. Vidare arbeid med forstudien tar derfor utgangspunkt i denne visjonen.

3. Landskap og kulturminne

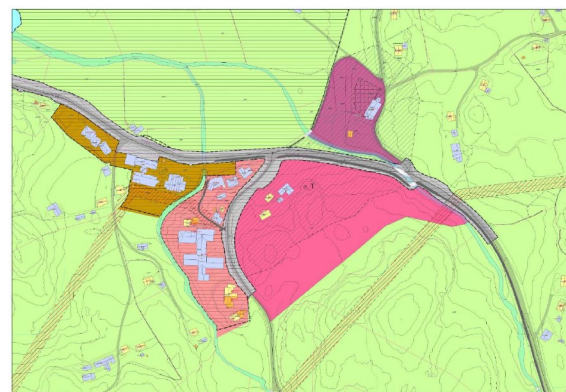
Landskapet med sitt innhald dannar ramma for utviklinga av det nye omsorgssenteret. Det avsette planområdet ligg i det administrative kommunesenteret, Uggdal på Tysnesøya i Tysnes kommune. Tysnes ligg innanfor det som er definert som Landskapsregion 21. Ytre kystbygder på Vestlandet, jf. NIJOS referansesystem for landskap. Regionen strekk seg frå Ryfylke i sør til Romsdalsfjorden i nord og har et ope preg med m.a. vide fjordstrek og ein lågare horisont mot vest. Uggdal ligg vest på Tysnesøya der Uggdalseidet møter Uggdalsdalen og der Reisoelvo og Uggdalselva møtest og munnar ut i Kyrkjevatnet. Uggdalseidet dannar her ei vid og fruktbar dalslette med omkringliggjande åsar og fjell. Ei landskapskartlegging av kyst- og fjordstrøka i Hordaland, fordelt på dei fire kyst- og fjordregionane i fylket klassifiserer 272 landskapsområde og 18 landskapstypar (Norsk institutt for Skog og landskap og Aurland Naturverkstad). Uggdal ligg her innanfor landskapstypen Kystfjelldalene. Generelle kjenneteikn for landskapstypen er relativt korte dalføre som er markert nedskore i dei kringliggjande fjellområda.



Figur 1 Uggdalseidet dannar ei vid og fruktbar dalslette med omkringliggjande åsar og fjellkringliggjande fjellområda, i tillegg til vatn som eit viktig innslag i landskapet, og med innverknad på landskapskarakteren.



Figur 2 Planområdet ligg ved den vide dalsletta ved Kyrkjevatnet, vest på Tysnesøya der Reisoelvo og Uggdalselva møtest.



Sjølve planområdet utgjer delar av eit lågt høgdedrag nord for det administrative kommunesenteret, og aust for Uggdal kyrkje. Høgdedraget består i planområdet av mindre koller med blandingsskog, med små mellomliggjande klover som delvis er opparbeidd som dyrka mark.

Figur 3 Utsnitt frå kommuneplanen som syner planområdet.

3.1. Kulturhistoria i landskapet

Kulturlandskapet i Uggdal, som før 1933 hadde namnet Oppdal, er eit resultat av jordbruk attende til førhistorisk tid, truleg attende til yngre steinalder. Dagens synlege kulturlandskap er prega av jordbruk i moderne tid, med innmark, gardsbygningar og agrare kulturminne i form av steingjerde, veiter, murar m.m.

Tysnesøy er og ei mytisk øy med mykje kulturhistorie knytt til både førkristen religion og kristendom. Opphavleg var namnet på øya Njardarlog, etter den norrøne grødeguden Njord.

I mellomalderen var Onarheim adelsgods, der det m.a. vart helde ting og kultsamlingar. Ei slik samling var Olavsgildet, eit brorskap av folk frå store delar av Sunnhordland og Hardanger. Eit segl som er funne etter dette gildet, med to kryssande økser med ei krone over, er no symbolet i Hordaland fylkeskommune sitt våpenskjold.

I Uggdalsdalen mellom Onarheim og Uggdal kjenner vi til ein gamal ferdselsveg, som truleg vart teken i bruk i jernalderen. I Uggdalselva ligg det steinar som fungerer som vad på denne vegen. Funnet av vegen viser at Uggdal også var ein sentral stad på Tysnes.

3.2. Uggdal kyrkjestad

Uggdal kyrkjestad med si historie attende til mellomalderen fortel også om staden si sentrale rolle i historia. Uggdalskyrkja er første gong nemnt i skriftlege kjelder i 1288. Mellomalderkyrkja stod på om lag same stad som dagens kyrkje. Mellomalderkyrkjestaden er avgrensa av terrengknekk i søraust og



sør, og avgrensa på anslag i vest og nord.

Avgrensinga ligg i Askeladden under id. nr. 85710-2 (Kulturminnefaglig uttale til kommuneplanen sin arealdel for 2010-2022, Tysnes

kommune, Hordaland fylke. Motsegn. Riksantikvaren 2011).

Mellomalderkyrkja vart erstatta av ei tømmerkyrkje i 1630. Då vedlikehaldsbehovet på 1600-talskyrkja auka utover 17- og 1800-talet vart det bygd ei ny og større kyrkje i 1876. Dagens kyrkje er bygd etter kyrkja i Os som mønster. Ho er ei treskipa langkyrkje i tre,

tilnærma orientert med inngang i vest og kor i aust. Eit firkanta tårn er plassert inntil vestgavlen i skipet. Skip og kor med tilbygg er lafta opp i plank, medan tårnet er i bindingsverk. Utvendes er kyrkja kledd med liggjande panel over ein grunnmur av naturstein. Kyrkja har høge, smale vindauge i både skipet, tårnet og i koret (www.norgeskirker.no).

Uggdal kyrkjegard ligg sør for kyrkja i skråninga ned mot dalbotnen. Ein terrassekant og ein mur markerer truleg avgrensinga av den gamle kyrkjegarden. Sør for muren er kyrkjegarden utvida i to steg markert av to ulike nivå.

3.3. Automatisk freda kulturminne

Av andre automatisk freda kulturminne innanfor Uggdalsområdet finn vi ei registrert hustuft og ei gravrøys. I kulturminnedatabasen Askeladden er desse skildra slik:

"Tufta måler ca. 18 x 5 m (NV-SO) i ytre mål. Ho syner att som ei forsinking i terrenget med 0,8 m høge vollar rundt som går i eitt med den kringliggjande bakken i sørvest og nordaust. Vollane er 2 m breie i sør. Det er ikkje mogleg å påvisa nokon endevegg i søraust, men han kan ha vore inngraven i bakken. Tufta har truleg hatt opning mot nordvest. Omlag midt på langveggene kan stein kjennast under torva og frå søre veggan går ei steinrekkje 1,2 m mot nordaust. Dette kan vera restar etter skiljevegg. Tufta er heilt overgrodd av gras og lauvtre som veks på vollane.

Omlag 7 m aust for tufta er ein knaus og inntil vest-kanten låg tidlegare ei gravrøys, Fetts fk. 1, som nå er bortkøyrd. Noko stein kan endo kjennast under grastorva, men det er vanskeleg å avgjera om dei skriv seg frå botnlaget i røysa.



Kring 1 m nord for staden der gravrøysa låg er ei 2 x 2 x 1,4 m stor jordfast blokk som er avflata på toppen. Blokka blir av folka på garden omtalt som alteret og Lundo skal i følgja tradisjonen vere ein gammal offerstad."

Figur 4 "Alteret" og "offerstaden" Lundo fortel om gamle kulttradisjonar på staden.

3.4. Vegfar med uavklart vernestatus

I samband med Uggdalsprosjektet i 1996 vart det gjennomført ei kulturminneregistrering, der det m.a. vart funne eit eldre vegfar med fleire vad mellom Uggdal og Onarheim. Eit av vada og delar av vegfaret vart funne sør for fv. 79 ved Rolseelva. Vegfaret vart ikkje påvist nord for fylkesvegen, men viser att på utskiftingskartet frå 1861. Vegen går då langs berget heilt aust i planområdet. Vegfaret er registrert i Askeladden som ID 115789, men har uavklart vernestatus (Brev frå Hordaland fylkeskommune til Tysnes kommune, 11.11.2010).

3.5. Det gamle tunet - gnr. 66, bnr. 5 - Myklestad

I det levande jordbrukslandskapet som utgjer Uggdal i dag finn ein óg ein del eldre bygningsmiljø, som det gamle tunet på gnr. 66, bnr. 5, Myklestad. Tunet består av ei grindbygd løe, to våningshus og eit mindre uthus. Den 8. mai 2013 vart det gjort ei synfaring av bygningane av fagleiar Roald Landøy frå Seksjon for kulturminnevern i Hordaland Fylkeskommune.

Løa



Figur 5 Løa er ein grindbygd konstruksjon og har truleg høg alder

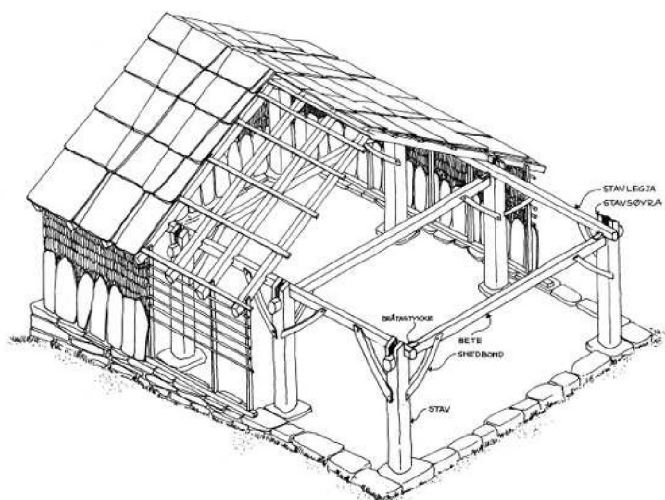


Figur 6 Tilstanden på løa er dårleg og gjer ho til ei fare for tryggleiken for folk og dyr i tunområdet

Løa er oppført som eit grindbygg, ein konstruksjonsform som tradisjonelt har vore dominerande i ikkje-isolerte uthus av tre på Vestlandet frå Rogaland i sør til Sunnmøre i Nord. Den norske grindbygg-konstruksjonen, som er ein forbetra versjon av stavkonstruksjonane vi finn i stavkyrkjene, er truleg den eldste forma for stavteknikk som har vore i kontinuerleg bruk fram til vår tid.

Løa på Myklestad har store takheller i stein, låvebru og liggjande panel. Nordvest for låvebrua ligg ein oppmurt kjellar, utan overbygg, men med sperretak.

Alderen på bygningen er ikkje kjent, men skråstillinga på skråbanda/snedbanda er av same type som er funne i konstruksjonar på Lysekloster. Roald Landøy anslår difor at løa kan ha vore bygd på 15-1600-talet. Ei slik datering av løa inneber at ho er automatisk freda jf. Kulturminnelova §4 som seier at:



”Automatisk fredet er de til enhver tid erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649, dersom ikke annet er bestemt av vedkommende myndighet.”
Tilstanden på løa er dårleg, mykje grunna at taket ikkje er halde ved like. M.a. har det danna seg eit ope hol mellom hellene sør for låvebrua. Forfallet har m.a. også resultert i at ein av stavane må skiftast og at ei av grindene er ute av posisjon. Som ein stor og intakt bygning med anslått høg alder vert løa vurdert til å ha høg antikvarisk verdi. Ettersom løa kan

Figur 7 Døme på grindbygd konstruksjon med nemningar på bygningdetaljar. Kjelde: www.verdsarvfjord.no

vere til fare for menneske og dyr, er kommunen, som eigar, pliktig til å sikre bygningen. Der det elles ville vore aktuelt å rive ein slik bygning, vil det grunna alderen og den antikvariske verdien til løa ikkje vere høve til å handsame rivingssøknad internt i kommunen. Ved ev. rivingssøknad vil Hordaland fylkeskommune få saka til uttale, og dermed rå frå riving (pers. med. Gunnbjørg Austreim, Hordaland fylkeskommune). Kostnaden for omlegging av taket og generell restaurering av løa vil vere om lag 1 – 1,5 millionar.

Våningshus 1



Figur 8 Våningshus 1 kan vere ombygd kring 1900, og på den tid tillagt sveitsarstil-element



Figur 9 Takluka som har stått open gjennom fleire år har medverka til omfattande vatnskader i huset

Våningshus 1 er eit lafta gardshus med liggjande kledning og sveitsarstil-element. Desse kan vere tilført i ei seinare ombygging enn sjølve oppføringa av huset. Byggetidspunktet kan såleis vere tidleg 1900 eller tidlegare.

Tilstanden til huset er, i den grad det har vore mogleg å få oversikt over dette, vurdert som dårleg som følge av to store lekkasjar som har gått føre seg gjennom fleire år. Lekkasjane finn stad i arken og på baksida av huset i takluka som no står utan dekke. Vatnet har medført store skader inne i huset.

Ei istandsetjing av huset vil innebere ein kostnad på om lag 1 million kroner.

Våningshus 2



Figur 10 Huset er i god tilstand med unntak av altanen på framsida



Figur 11 Taket på våningshus 2 vil trenge omlegging ved ev. restaurering/rehabilitering

Våningshus 2 er eit meir herskapeleg bustadhus, oppført på 1920-talet.

Sjølv om det er uvisst om primærkonstruksjonen er skada, vert huset vurdert til å ha god tilstand med unntak av altanen.

Ved ei istandsetjing må mesteparten av taket leggjast om, kan hende med unntak av fremre del, vest for altanen som truleg er omlagt i nyare tid.

Eit slikt arbeid vil truleg ha ein kostnad i underkant av 1 million kroner.

3.6. Omsynssone og ivaretaking av landskap og kulturmiljø

Kulturminnelova sin § 3 forbyr inngrep i automatisk freda kulturminne:

”Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Er marken over et automatisk fredet kulturminne eller i et område som nevnt i § 6, tidligere nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke vedkommende myndighet bestemmer noe annet. Uten tillatelse av vedkommende myndighet må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.”

Verdifulle kulturminne kan og sikrast gjennom kommuneplanar og reguleringsplanar. Dette gjerast ved at det vert etablert omsynssoner med tilhøyrande retningslinjer. Retningslinjene som er gjeve i reguleringa styrer korleis kulturminnet kan handsamast og ev. endrast. Ved utarbeiding av reguleringsplan/detaljplan kan det gjevast særskilte bevaringsføresegner knytt til formålet.

Med bakgrunn i kulturminna og kulturmiljøet i Uggdal er det innarbeidd ei omsynssone i kommuneplanen med mål om å ivareta heilskapen mellom kulturminne og landskapsomsyn på Myklestad.

Med dette som utgangspunkt er det gjort vurderingar av landskapsrom og siktlinjer med bakgrunn i romleg-visuell metode. Det er òg forsøkt presisert kva som konkret ligg i formuleringa ”heilskapen mellom kulturminne og landskapsomsyn på Myklestad”.

Vurderingane har vist at

- ∞ Landskapsrommet som blir påverka av det nye omsorgssenteret består av dalrommet frå Uggdal kyrkje til Kyrkjevatten, inkludert eksisterande kommunesenter, sjukeheim og Londo.
- ∞ Kyrkja er eit viktig element i kulturmiljøet, men særskilt som mellomalderkyrkjestad. Ho representerer med det en lang tradisjon som sentrum for Uggdal, og ligg fritt til med store delar av eit tradisjonelt jordbrukslandskap og gardsbygningar rundt seg
- ∞ Det gamle tunet på Myklestad med interessant grindbygd løe og to våningshus frå ulike periodar er i dårleg forfatning, men inngår som ein viktig del av heilskapen og som ein

interessant del av kulturmiljøet. Bygningane representerer ein ubrukt ressurs dersom dei kan setjast i stand og tilpassast ny bruk.

- ∞ Del av kulturmiljøet er og den velhaldne innmarka
- ∞ Bygningsmasse knytt til kommuneadministrasjonen, banken, sjukeheimen m.v. er eit døme på nybygging som ikkje bryt med heilskapen som følgje av plassering, skala og byggeskikk
- ∞ Siktlinjene ut frå planområdet går i retning Kyrkjevatnet, medan den visuelle kontakten til kyrkjestaden er dårleg
- ∞ Siktlinjene frå kyrkjestaden inn mot planområdet er i stor grad hindra av den vestlegaste kollen, medan siktlinjene mot gamletunet på Myklestad er gode
- ∞ Siktlinjene frå Kyrkjevatnet inn mot planområdet er gode

Sjå vedlegg 9.2: Avgrensing av kulturmiljø

4. Behov og naudsynte funksjonar for tenesteområde helse og omsorg

4.1. Dimensjonering og demografisk utvikling

Tenesteområde helse og omsorg legg til grunn ei demografisk utvikling(ref. delrapport 1. – kap 2) som syner at fordelinga av eldre i Tysnes kommune er relativt stabil framover i tid. Samtidig legg ein til grunn ein overgang frå institusjonsplassar over til open omsorg. Dette på bakgrunn av bla at folk ønskjer å bu lengre heima eller å bu i omsorgsbustader.

Pt. er sjukeheimen dimensjonert for 39 sjukeheimplassar og kommunen har disponibel 44 trygde/omsorgsbustader. Av desse er 6 lokalisert i aldersheimen på Hovland og 5 i 2000-delen på sjukeheimen i Uggdal.

Ut frå ein trygleiksmessig vurdering har rådmannen konkludert med at aldersheimen på Hovland har så store funksjonelle ulemper at kommunen ikkje kan ta ansvar for ei vidare drift. Rådmannen har derfor signalisert at verksemda på aldersheimen bør leggjast ned og at bygningen/eigedommen bør seljast. Vidare er det gjort vurderingar om bruk av 2000-delen i sjukeheimen til framtidige omsorgsbustader. Slik desse bustadene framstår i dag oppfyller dei ikkje kravet til areal pr bustad, og bygget bør derfor enten nyttast til noko anna eller det må byggjast om.

I sum utgjer dette 15 bustader som må erstattast og eventuelt etablerast i eller i nærleiken av det nye omsorgssenteret.

For å få ein gjennomgang av status og framtidige behov er det i samband med forstudien gjennomført møter med leiarar og tillitsvalde ved etaten. Etaten definerer omsorgsbehovet ut frå ein trappetrinnsmodell som følgjer:

- ∞ God eigen omsorgsevne
- ∞ Redusert eigen omsorgsevne
- ∞ Liten eller ingen omsorgsevne

Ut frå den demografiske utviklinga og ønske om ein overgang til færre institusjonsplassar legg etaten følgjande behov til grunn for dimensjonering av omsorgstenesta og nivået for denne:

- a. Det nye omsorgssenteret blir dimensjonert for 30 sjukeheimplassar og 10 omsorgsbustader.
- b. Ut frå ei vurdering av ressursbruk og eit godt omsorgsnivå er det konkludert med at kvar avdeling bør ha inntil 10 sjukeheimplassar.
- c. Til erstatning for omsorgsbustadene på Hovland og dei i den gamle 2000-delen etablerast det 15 nye einingar i nærleiken av det nye omsorgssenteret. Etaten definerer maksimum gangavstand til desse på mellom 3 og 5 minuttar.

Etaten har også vurdert behovet for ei ny lokalisering av noverande bufellesskap i Våge. Bufellesskapet er i dag etablert nært opptil barnehagen i Våge. Det har dermed ikkje ei optimal

plassering sett ut frå bebuarane sine ynskje og behov. Vidare er det eit ynskje om ei utviding av barnehagen. Løysinga må då enten vera at kommunen finn ei ny tomt til barnehagen eller at bufellesskapet blir flytta.

Skal bufellesskapet flytta meiner etaten at det bør flyttast til Uggdal slik visjonen legg til grunn. Utfordringa vil vera å finna ei tomt som imøtekjem bebuarane sine ynskjer og behov.

Etaten har også konkludert med at det vil vera tenleg å lokalisera administrasjonen for sjukeheimen og for open omsorg i det same kontormiljøet. Grunngevinga er at dette vil gje betre samordning av tenesta samtidig med at dei kan nytta seg av fellesfunksjonar som til dømes felles kantine, møterom, kontorstøtte, rekvisita, lager for utstyr, osv.

4.2. Arealbehov

For å få ein oppfatning av storleik er det tatt utgangspunkt i dei innspel som er komen frå etaten blant anna i samband med møter som er gjennomført. I tillegg er det brukt erfaringsdata frå kommunar med tilsvarende utgangspunkt.

Ei optimal samansetjing av tal sjukeheimplassar pr. avdeling er samansett av 3 grupper á 10 bebuarar. Kvar av gruppene skal ha sine fellesrom med stove, kjøken, diverse rom for tilsette, og diverse birom. Til saman er det summert ca 1800 m².

Nytt omsorgssenter vil innehalda fellesareal/stove, arbeidsstove til hobby, utstilling, kino, etc. Dagtilbod til 6-8 personar, med kjøken/spiseplass, opphaldsrom, kvile etc. Spiseplass for heimebuande frå bustader. Produksjonskjøken med birom. Lager, medisinerom, møterom, fysio-/ergoterapi, lege, lab., frisør, fotpleie, bårerom m/kjølerom, kapell, reinhaldssentral, skyllerom, div. birom. Personalrom for 20-30 personar og arbeidsplassar for open omsorg. Areal til saman ca. 1700m²

Det er teke med fellesareal/stove i samband med hovudinngang/vestibyle. Her er tenkt variert bruk til underhaldning, arrangement, konsertar, aktivitetar, gudsteneste, etc. Dimensjonert for 120 personar.

Det er også lagt opp til at sjukeheimen skal innhalda 10 omsorgsbustader. Kvar bustad krev ca 100 m² inkl. fellesrom, summert til ca 1000 m².

Totalt er det vurdert eit behov for å etablera ca 4500 m² bruttoareal.

4.3. Arkitektur

Forstudien skal ikkje handsama spørsmål knytt til arkitektur, men i dialogen med HFK/kulturavdelinga er det påpeika at bygningsmassen skal tilpassast landskapet på ein god måte, og brytast ned i mindre volum som høver inn i eksisterande bygningsmiljø.

4.4. Parkering og transport

Tomta må planleggjast med eit areal for tilstrekkeleg med parkeringsplassar. Anslagsvis vil det vera behov for ca 60 parkeringsplasser samt tilkomst etc. I arealet bør det også inngå ein "økonomigard" / plass for varelevering og søppelhandtering. Drosje og minibuss må ha plass til å plukka opp / setja av personar og til å snu. I sum vil dette utgjera ca 1200 m².

4.5. Sanseshage

"Sanseshager skal gi opplevelse av gjenkjenning, i tillegg til bevegelse i rom. Gjenkjenning kan gi følelse av mestring og dermed et bedre selvbilde. Det er nyttig å kjenne igjen noe en ser, hører, lukter, smaker eller har kjent, fordi det bidrar til trygghet. Duften av roser kan for eksempel gi minner om rosehagen man var så glad i."

Sansehagar er etter kvart blitt ein viktig del av den terapeutiske opplevinga til demente på sjukeheimar. Sanseshage, terapeutisk hagebruk og målrettet bruk av planter innendørs kan ha positiv innverknad på funksjonsnivå, atferd og trivsel hos personer med demens. Det må derfor bli sett av tilstrekkeleg areal til dette føremålet og følgjande må vera førande: Ein sanseshage vil krevja ein del vedlikehald, og omfanget av dette kan vera tema når ein planlegg utforming og omfang av hagen. Det kan vurderast om ein skilde stiar og plassar skal vera oppvarma. Det er fint om hagen kan sjåast både frå kjøken og stove, der ein kan fylgja med på årstider og varierende vértilhøve. Med tanke på demente bør hagen avgrensast, slik at ein kan ha kontroll og hindra demente i å koma ut i ukjende områder som kan gje ubehagelege eller farlege situasjonar. I boka "Sanseshagar, utforming og bruk" utgitt av Nasjonalt kompetansesenter for Demens heiter det: Størrelsen på sanseshagen varierer vanlegvis frå 250 – 1500 m².

4.6. Tilgang til uteområde

Nærhagar / sanseshagar ligg helst i nær tilknytning til bustadane / fellesområda, gjerne med direkte utgang. Desse hagane er ofte avgrensa for å avgrensa vandringane til demente bebuarar. I foreslått modell er sanseshagen plassert framfor dei nedste bygningane på ca. kote 37. Dette gjev også god nærleik til det gamle tunet og bruken av dette. Utanfor sanseshagen/fellessområda gjev tomte rike muligheter til å anleggja gode turstiar nordover og vestover på tomte, med spennande uteplassar og utsiktspunkt for å oppleva den fine naturen. "fjelltur opp på haugen" for dei sprekeste.

Så langt det er mogleg bør kvar sjukeheimsbustad ha tilgang til eit lite privat uterom så som hage / terrasse / balkong eller liknande.

4.7. Innemiljø

For å skape gode innemiljø vil det leggjast vekt på bruk av lys, fargar, materialbruk, bruk av tekstilar og møblar og tilrettelegging for eit godt lyd miljø.

Trongen for godt lys aukar sterkt med alderen. Ein 80-år gammal mann treng ca 5 gonger meir lys enn ein 20-åring. Lyset må gje god fargeattgjeving og ikkje verka blendande.

Godt dagslys er viktig, og elektrisk lys må kunna dempast i korridorar og liknande om natta for å gje betre oppleving av natt og dag.

Referanse: Stiftelsen lyskultur sin publikasjon nr. 11 – Belysning for eldre og svaksynte.

TEK-10 har krav til tilfredsstillande dagslys i alle rom for varig opphald. Gjennomsnittleg dagslysfaktor i desse romma skal vera minimum 2%.

Fargar kan aktivt medverka til å dempa institusjonspreget, og gje liv og varme til omgjevnadane. For svaksynte er kontrastar viktig for å kunna orientera seg. TEK 10 har konkrete krav for kontrastverdiar som skal nyttast.

På same måte som fargar, er materialbruk viktig for korleis ein opplever eit rom, og kan auka eller redusera institusjonspreget i bygget. I tillegg kan ulike materialtypar ha positive og negative bruks- og vedlikehaldsmessige sider. Materialbruk påverkar også i stor grad lyd miljøet.

Det er også viktig å ha ein strategi for materialbruk med tanke på CO₂-fotavtrykket til prosjektet.

Tekstilar og møblar kan medverka positivt til ein heimleg og trygg følelse, og sei noko om funksjonane til romma.

Bebuarane har også krav på å kunna ta med seg private møblar og andre eignelutar til den nye bustaden sin på omsorgssenteret.

Eit godt lyd miljø er viktig for trivsel og helse. Bakgrunnsstøy og høg etterklang kan vera problematisk for oss alle, og særskilt for folk som nyttar høyreapparat og andre som har ulike problem med hørsel.

TEK 10 har generelle krav om lyd og vibrasjonar. NS 8175 er ein ny norsk standard med kriterier som tek betre omsyn til universell utforming, og vil bidra til å betra lyd tilhøva for alle brukarar. Standarden har eit eige kapittel om helsebygningar, og tar for seg til dømes bebuarrom osv.

Dersom prosjektet med omlegging av fv 79 vert realisert, vil dette ha positiv innverknad på trafikkstøynivået både for den nye tomte og for eksisterande sjukeheimstomt / pu-bustadane, som alle ligg tett inntil denne vegen.

4.8. Universell utforming

Universell utforming (forkorta UU) er eit omgrep innan design, arkitektur, byplan, osv, som inneber at ein tenkjer, planlegg og designar / legg til rette for at alle skal ha tilgang til, og på ein god måte kunna nytta det som vert planlagt. Like moglegheiter for alle kan vera eit godt stikkord. Gjeldande byggtknisk forskrift, TEK 10 Kap. 12 har detaljerte krav til kva som skal oppfyllest i samband med byggeprosjekter.

Når det gjeld universell utforming og kulturminne/kulturmiljø, er utfordringa å redusere hindringar utan at uerstattelige kulturminneverdiar forsvinn i tilrettelegginga (Kulturminnevern og universell utforming – et prosessverktøy, Riksantikvaren 2010).

Dei sju prinsippa for universell utforming er:

- Like moglegheiter for bruk
- Fleksibel i bruk
- Enkel og intuitiv i bruk
- Forståeleg informasjon
- Toleranse for feil
- Lav fysisk anstrengelse
- Størrelse og plass for tilgang og bruk

(ref: The Center for Universal Design, North Carolina State University i USA, Mace 1985).

Ein stor del av brukarane innan eldreomsorga har nedsett rørsleevne, balanse og uthald, i tillegg til nedsett hørsel og syn. Mange av desse har god hjelp av tekniske hjelpemidlar som rullestolar, rullator, stokk eller krykker. Andre treng i tillegg hjelp av assistent.

Viktige moment for universell utforming ved nedsett rørsleevne er:	Viktige moment for universell utforming ved nedsett hørsel:	Viktige moment for universell utforming ved nedsett synsevne:
<i>Benkar undervegs langs gangvegar og stiar.</i>	<i>Omsyn til akustiske tilhøve</i>	<i>Gode kontrastar, t.d. mellom skrift og bakgrunnsfarge, mellom dør og vegg m.m.</i>
<i>Trinnfri tilkomst</i>	<i>Tekniske hjelpemidlar med omsyn til overføring av lyd (t.d. teleslyngeanlegg)</i>	<i>God belysning</i>
<i>Moglegheit for å ta seg fram til og i bygg med bruk av tekniske hjelpemidlar</i>	<i>Skilting med bruk av piktogram/symbol Trong for god belysning</i>	<i>Skriftlig, munnleg og taktil informasjon</i>
<i>Heis</i>	<i>Skriftleg og visuell informasjon</i>	<i>God belysning av skilt Lesbar skrift</i>
<i>Handløparar langs trapper og ramper</i>	<i>Brannvarsling skal både sjåast og høyrast</i>	<i>Frie gangvegar</i>
<i>Enkel styring av dører</i>		<i>Materialbruk med ulik struktur</i>
<i>Tilrettelagt toalett</i>		<i>Handlist i trappeløp o.l.</i>
		<i>Gode akustiske forhold</i>
		<i>Enkel og konsekvent møblering</i>

Alle tiltak som vil kombinera vern av eit kulturminne/kulturmiljø med betring av tilkomst i og til kulturminne og kulturmiljø, bør nytta gjeldande antikvariske prinsipp for tiltak på, inngrep i og endring av kulturminne. Flest mogleg av endringane bør på ein varsam måte samstundes følgje

prinsippa for universell utforming. For å kome fram til gode løysingar vil det være naudsynt med kompromiss mellom universell utforming og ivaretaking av kulturminneverdi.

Dei ulike prinsippa som samanfattar dette er:

- Heilskap
- Tilføyning
- Berikende
- Funksjonalitet
- Kontrast/tilpassing
- Design/visuelt uttrykk
- Berekraftig
- Lesbart
- Reversibelt

4.9. Framtidig utviding av bygningsmassen

Den demografiske utviklinga er lagt til grunn for dimensjonering av omsorgstenesta og arealbehovet, men dette kan endra seg over tid og i den grad det er mogleg bør anlegget ta høgde for ei framtidig utviding. Ein kan då tenkja seg fylgjande utvidingar på tomte:

Ein ny bygning for ei ny gruppe med 10 bebuarar i tillegg til dei tre gruppene som no vert planlagt vil vera eit naturleg steg. Dette vil også krevja ei utviding av fellesfunksjonar.

Å få planlagt fleire omsorgsbustader inn i sjølve omsorgssenteret ved ei utviding kan vera vanskeleg, men eigeidomen med den gamle sjukeheimstomta er relativt stor og vil kunne disponerast om for framtidig utviding for omsorgsbustader. Området har potensiale for ytterlegare to grupper a 10 omsorgsbustader.

5. Andre funksjonar og arealbruk

Arbeidsgruppa har vurdert både bruk av det gamle tunet, den gamle sjukeheimstomta og 2000-delen når det gjeld bruk/etterbruk. Følgjande funksjonar og arealbruk må vurderast i det vidare arbeidet med forprosjektet:

- ∞ Dagsenter for psykisk utviklingshemma i deler av den gamle sjukeheimen sin 2000-del
Funksjonar som krev areal er kjøkken, spiserom, lager, kontor, møterom/grupperom, etc..
Berekna arealbehov: 250 m²
- ∞ Kafe for PU kan vera som i dag i Grendahuset ved Rådhuset
Ingen nye arealbehov.
- ∞ Vedsentral kan etablerast i løa i det gamle tunet.
Funksjonar som krev areal er vedlager, arbeidsrom, tilgang til tekjøkken/spiserom, garderobe/toalett etc..
Berekna arealbehov: ca 50-75 m²
- ∞ Dagtilbod psykisk helse i det gamle tunet i hus 2
Funksjonar som krev areal er stove/spiserom, arbeidsrom, lager, kontor, uteplass, etc..
Berekna arealbehov: 130 m²
- ∞ Bufelleskap etablerast for 6 personar på tomte mellom sjukeheimen og tinghuset
Arealbehov: ca 500 m²
- ∞ Brann og ambulanse i deler av 2000-delen og på den gamle sjukeheimstomta
Arealbehov 2000-delen ca 100 m², garasjer ca 200 m²
- ∞ Eldresenter etablerast i det gamle tunet hus 1
Funksjonar som krev areal er kjøkken, stove/spiserom, toalett, garderober etc.
Arealbehov: ca 90 m²

6. Løysingar

Forstudiens mandat legg til grunn at arbeidsgruppa skal leggja fram konkrete løysingar for disponering av tomteareal og bygningar. Kravet om ei omsynssone gjev store avgrensingar når det gjeld bruk av eigeidomen til byggjeområde. Løysingane som er arbeida fram er derfor diskutert med

HFK/kulturavdelinga i to møter. Det er utarbeida møtereferat frå begge møta. Prosjektet si vurdering er at dei foreslegne løysingane i stort mon etterkjem dei krav som HFK/kulturavdelinga er komen med omsyn til plassering av omsorgssenteret og bruk/vern av det gamle tunet. Vidare er det lagt til grunn at det kulturhistoriske landskapet blir tatt i bruk som turområde på ein skånsam og god måte.

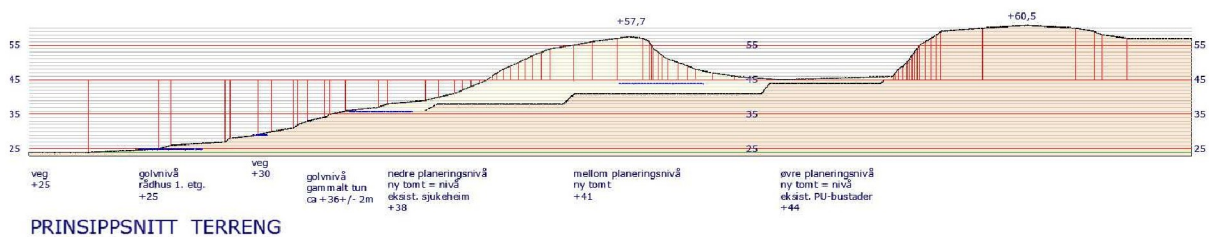
6.1. Vern av landskap og kulturverdiar i kombinasjon med utvikling av gode helse- og omsorgstenester

Landskapet i planområdet sin karakter kan oppsummerast som eit småkupert skogs og landbruksområde med godt skjotta vegetasjon, med bevart eldre bygningsmiljø og automatisk freda kulturminne. Den moderne bygningsmassen knytt til kommuneadministrasjonen, eksisterande sjukeheim og omsorgsbustader, er samla i eit konsentrert område og tilpassa landskapet i høve skala og byggeskikk.

Dette gjev eit potensial for utvikling av eit framtidretta og samla senter for omsorgstenester i Tynesnes kommune, m.a. med utgangspunkt i utnytting og bevaring av landskapsformer, bygningsmiljø og automatisk freda kulturminne og kulturmiljø, tilpassa arkitektoniske løysinga, bruk av området til rekreasjon og terapi og ny bruk av eldre bygningar.

5.3. Utnytting av tomte - terrengformer og nivå

Planområdet sin kupert utforming gjer at det vil vere naudsynt med noko terreng-utjamning dersom det skal la seg gjere å utnytte tomte i den grad det er trong for.



Tomta har eit flatt parti, ei eng, men denne er for liten. Fjerning, heilt eller delvis, av kollen mot sør, vil kunna gi eit relativt stort plan å byggja på, og eit enklare samkvem mellom den nye tomte og den gamle sjukeheimstomte dersom gjennomfartsvegen vert stengd. Fjerning av kollen og nye bygningar her vil gje vesentleg endring av dette området, sett frå hovudvegen, når ein kjem frå sør.

Kollen er òg ein viktig del av landskapet som skaper ramma for det gamle bygningsmiljøet i form av ein skjerma kløve. For å kunne lokalisere delar av bygningsmassen på kollen og innmarka søraust i planområdet vil det vere viktig å vise omsyn til terrengforma kring det gamle tunet, slik at logikken i plasseringa av bygningane her ikkje vert endra.

Landskapet legg til rette for utnytting av planområdet i to eller tre terrassar, noko som vil ivareta behovet for utsyn frå bygningane, og ivaretakinga av landskapskarakteren og heilskapen i landskapsbiletet. Bygningane kan på den måten leggjast inn i terrenget slik at ein oppnår fleire grunnplan. Når det gjeld bu-funksjonar er kontakt ut på terreng særst positivt. Uteplassar kan avgrensast mellom bygningar og terreng, og gi mindre trong for gjerder som avgrensingar. Ikkje alle bebuarane vil ha like stor glede av eigen uteplass.

Bustadane vil kunna få varierende grad av sol og utsyn alt etter plassering og organisering av bygningane.

6.2. Plassering av bygningsvolumar i landskapet

Ein relativt stor bygningsmasse skal plasserast i landskapet. For å tilpassa dette på ein god måte er lagt inn tre terrengnivå. Det nedste korresponderer med eksisterande sjukeheim og med det gamle tunet. Det mellomste, som inneheld storparten av omsorgssenteret, er løfta ein etasje, og ligg på k. +

41. Det øvste, med frittliggjande omsorgsbustadar, er løfta ytterlegare 3m, for å unngå store skjeringar i terreng, og for å forenkla tilkomsten til bakanforliggjande naturområde.

Det er utarbeidd eit skisseforslag som syner situasjonsplan. Sjå vedlegg 9.3

6.3. Rekreasjon og terapi i kulturmiljø og grønne omgjevnader

Vegetasjonen og kulturminna i området gjev bruksmoglegheiter for omsorgssenteret i form av rekreasjon og terapi dersom prinsippa om universell utforming kan gjerast gjeldande. T.d. kan det vere aktuelt å inkludere det eldre vegfaret langs berget i nettet av gangvegar/stiar, etter nærare avklaring med kulturminnestyresmaktene.

Området kring omsorgssenteret som vil bli liggjande innanfor omsynssonen for kulturminne og landskap, innbefattar for ein stor del område med innmark, lauv- og barskog med moglegheiter for turgåing, mosjon og terapi/sansehage i nærområdet til omsorgssenteret. For at området skal vere tilgjengeleg for brukarane av senteret må det etablerast stiar og turvegar med UU-standard.

Tomta har gode kvalitetar som ein må verdsetja og ta vare på ved å via uteareala tilsvarende fokus som innareala, og leggja til rette for overgangen mellom ute og inne, og ha ei bevisst haldning til private, halvoffentlege og offentlege areal.

Uteareala må vera attraktive, med variasjon og kvalitet, og vera godt tilgjengelege og fungera som ei forlenging av fellesareala når veret tillet det. Plantar, tre, lys, skugge, sansehagar med lukter og lyd av vatn, er viktige bidrag til å stimulera bebuarane, og samstundes dempa uro og rastlaushet. Mange eldre er kjende med hage-aktivitetar, og nærleik til naturen er også viktig for mange.

Som løysing for å oppnå universell utforming av området til rekreasjonsbruk i form av turgåing, m.a. med rullestol og rullator er det tilrådd at det vert anlagt gangvegar/stiar med fast grusdekke og tydelig kantavgrensing mot gras og skogsbotn. Gangvegane må leggjast slik at stigningsgraden ikkje overstiger 1:20. Krav i byggtknisk forskrift er stigning på 1:20 (5%) til byggverk og uteareal med krav om universell utforming. For kortare strekningar (inntil 3 meter) kan stigning vere maks 1:12 (Statens vegvesen Håndbok 278: Universell utforming av vege og gater).

Det er utarbeidd ei kartskisse som syner aktuelt område for gangvegar/stiar. Sjå vedlegg 9.1

6.4. Bruk av det gamle tunet

I si uttale til kommuneplanen skriv Hordaland fylkeskommune: "Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø, og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogeleg grad takast vare på som bruksressursar og verte sett i stand, jf. pbl § 11-9 nr. 7."

Ein vil freista å integrera det gamle tunet på best måte i høve til omsorgssenteret, og leggja til rette med ein god gangforbindelse til dette. Det er vel å merke knytt store kostnader til istandsetjing av bygningane på Myklestad. Dette inneber at det bør vurderast å gjere prioriteringar i høve kva som takast vare på. I dialog med Hordaland fylkeskommune er det konkludert med at prioritet 1 for ivaretaking er løa og våningshus1 med bakgrunn i tilstand, alder og potensial for ny bruk. Prioritet 2 er å ta vare på våningshus 2 med sitt store volum, høvesvis gode tilstand og moglegheiter for fleksibel bruk.

Løa og våningshusa vil bli direkte integrert i helse-/omsorgssamanheng i form av dagsenter, kafé, vedsentral, og kan hende, terapigard med husdyr. Å innfri behov knytt til drift av kafé og kjøken i våningshuset kan medføre at nye element må føyast til. Dette må avklarast nærare med Hordaland fylkeskommune.

Tilkomsten til tunet pr. i dag går via fylkesvegen. Dersom denne gjennom omlegging av trasé vert stengt for biltrafikk vil den utgjere ein trygg tilkomst til tunet for fotgjengarar. Veggen frå det nye, planlagde omsorgssenteret til dei gamle bygningane er ca 100 meter

For å oppnå ein funksjonell bruk av løa og våningshus 1 må det etablerast gangveg fram til inngangane med fast dekke og klar avgrensing mot graset. På enkelte parti av gangvegen vil det kanskje vere naudsynt med handløparar. Inngangpartiet i bygningane må tilpassast rullestolbrukarar og golva innandørs må vere trinnfri. Eit minstekrav må vere at rullestolbrukarar skal få tilgang til stova i

våningshuset, noko som inneber at korridoren inn til denne må vere minst 1,5 m brei (jf. Byggteknisk forskrift). I løa må det lagast ein plant golv som innfrir krav til bruk av rullestol og rullator.

6.5. Tilgang til andre tenester

Uggdal sentrum framstår i dag som eit kryss mellom fv veg 79 Våge – Hodnanes og fv 78 Uggdal – Onarheim. I dette krysset er det etablert service funksjonar som bla offentlege tilbod i Rådhuset, Grendahuset med kafe, Politi, Post, og eit bygg som husar fysioterapeut. I bygget som tidlegare husa Tysnes sparebank er det under planlegging ca 15 bustader.

Ved ei etablering av eit nytt omsorgssenter med inntil 25 omsorgsbustader – i tillegg til dei 8 bustadane som er lokalisert i nærleiken i dag – vil behovet for andre tenester auka og ha potensiale for ytterlegare tenesteutvikling i Uggdal sentrum.

Med ein skule, barnehage og eit idrettsanlegg lokalisert tett opp til Uggdal sentrum kan det i den vidare planlegginga av infrastruktur og bustadutvikling vera gode grunnar for å utvikla infrastruktur og sentrumsfunksjonane som byggjer opp under utviklinga i Uggdal ytterlegare.

6.6. Infrastruktur – fylkesveg 79

Fylkesvegen slik den ligg i dag deler den gamle sjukeheimstomta og tomta for det nye omsorgssenteret. Vegen har vore gjenstand for diskusjonar og mogleg flytting heilt sidan det blei vedteke å kjøpa den nye omsorgstomta. Undervegs i arbeidet med forstudien er det kome forslag om å flytta vegen slik at den skjærer over frå Reiso lenger mot nord, og at det nye omsorgssentret får sin tilkomst frå nord via Reiso. Det er utarbeida eit forslag som no ligg hos Statens vegevesen til vurdering og det er grunn til å tru at SVV vil arbeida vidare for å realisera ei slik omlegging. Konsekvensen vil i så fall vera at kommunen kan arbeida for ei betre utnytting av tomta enn om vegen ikkje blei flytta. Normalt er det krav til blant anna byggjeavstand og avkjørsle. Ved ei omlegging vil kommunen i detaljplanlegginga av omsorgssentret kunne sjå bort frå desse krava. Dei forslag som er omtala i denne forstudien legg dette til grunn. Sjå vedlegg 9.4

6.7. Energi og miljø

Tysnes kommune sin vedtekne klima- og energiplanen legg til grunn eit generelt mål om å redusere energibruken i egne bygg med 15% og generelt utsleppskutt på 20%.

Hovudmålsetjinga kan då definerast ut frå følgjande standar:

Berekna energibruk til drift: Energimerke B iht energimerkeordninga (www.energimerking.no) og Lavenergistandard iht NS 3701 (<http://www.standard.no/no/Sok-og-kjop/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=587802>)

Energimerke B vil sei eit årlig berekna behov for levert energi på 190 kWh/m² for sjukeheimar (gjeldande fra 01.07.13), noko som er ca 25% mindre enn for standard nybygg.

Ved å satsa på på lavenergibygg vil kommunen setje fokus på varige kvalitetar som god isolasjon og utnytting av passiv solvarme.

Både Energimerke B og Lavenergistandard vil medføra noko investeringar i ekstra tiltak som betre isolert bygningskropp, effektiv ventilasjon og behovsstyring, samt anlegg for fornybar energi (varmepumpe, bio eller solfangarar), men dette vil vera lønsame investeringar sett over tid. Kva enkelttiltak som vil vere mest lønsame bør bereknast spesielt for prosjektet.

Ved å satsa på Lavenergistandard vil ein kunne oppnå støtte frå Enova på 50 kr/m² BRA, sjå <http://www.enova.no/finansiering/naring/offentlige-bygg/stotte-passivhus-og-lavenergibygg/88/0>.

Eventuelt kan ein i prosjektet vurdere om ein vil satsa på Passivhusstandard. Ein vil då kunne få ei støtte på 350 kr/m² BRA, noko som også kan vere lønnsamt i et livsløpsperspektiv. Enova gjev også 40.000 i støtte til utgreiing av Passivhus.

Ei eventuell tilleggsmålsetjing kan vera å legge til eit mål om reduksjon av klimagassutslepp frå materialar og konstruksjonar. Energibruk og tilhøyrande klimagassutslipp til produksjon av materialar og bygg utgjør en stor andel av dei totale klimagassutsleppa frå byggsektoren. I Fremtidens byar og Futurebuilt har ein eit mål om 50% reduksjon av klimagassutslepp frå materialar i forhold til et referansebygg, berekna med verktøyet klimagassregnskap.no.

6.8. Arbeidsmiljø

Det er grunn til å meina at eit nytt omsorgssenter vil gje eit betydeleg betre arbeidsmiljø for tilsette av følgjande grunnar:

- Funksjonar med sprett lokalisering i dag blir samlokalisert og vil bidra til betre samhandling
- Eldre og teknisk dårleg bygningsmasse vert erstatta av ny og meir tilpassa løysingar
- Samling av funksjonar gjev betre moglegheit for erfaringsoverføring mellom tilsette.
- Ny bygningsmasse vil automatisk bli stilt krav om oppfyljing av lovverket
- Trivselsfaktoren vil auka monaleg

6.9. Velferdsteknologi

Det er fleire grunnar til at ny velferdsteknologi bør takast i bruk. Blant anna vert det av sentrale mynde hevda at tilpassa teknologi vil gjera det meir trygt å bu lenger i heimen. Noko som vil frigjera resursar til anna bruk. Forstudien har ikkje hatt høve til å gå nærare inn på dette området i denne fasen, men kommunen bør ha som ambisjon å sjå nærare på dei nye teknologiane innan omsorgsteknologi/velferdsteknologi.

Både det nye omsorgssenteret og omsorgsbustadane bør bli lagt til rette slik at Tynesnes kommune allereie frå dag ein kan dra nytte av denne teknologien og samtidig kan byggja omdøme som langt framme på tenesteområda.

7. Økonomi

Forstudien sin målsetjing er først og fremst å gje svar på og å definera størrelsar og omfang - og vurderer grunnlag for samdrift med andre funksjonar som helse, PU og beredskap. Samtidig har det vore viktig å få vurdert dette opp mot brukarar og tilsette. Det har også vore viktig å sjå på praktiske konsekvensar knytt til areal og infrastruktur. Til sist vil dette gje føringar for å vurderer økonomiske konsekvensar ved desse føresetnadene.

Med dette som utgangspunkt er det utarbeida ein kostnadskalkyle. Kalkylen er basert på erfaringstal og relativt grove estimat for arealstørrelsar og tiltak.

Det er ikkje gjennomført konkrete vurderingar knytt til etterbruk av 2000-delen av sjukeheimen ut over eit ønske om å nytta deler a denne til eit dagsenter for eldre og til lokale for ambulanspersonell.

Ei istandsetjing av det gamle tunet på Myklestad ligg inne som ein føresetnad i forstudien og med ein kostnad som er basert på erfaringstal frå fylkeskommunen.

Med dette som utgangspunkt er det utarbeida følgjande kalkyleoversikt:

"NYTT OMSORGSSENTER" KALKYLE PROSJEKTKOSTNADER 2205 - 2013								
	Bygg	areal	sum areal	m2-pris	sum eks mva	Statstilskot	Egen finansiering	Økonomiplanperioden 2013-2016
A	OMSORGSSENTERET							
	3*10=30 sjukeheimplassar a 28m2 + fellesrom til desse	1 800				33 600 000		
	10 omsorgsbustadar med fellesrom	1 000				8 400 000		
	fellesfunksjonar (inne og ute)	1 700						
			4 500	31 000	139 500 000	42 000 000	97 500 000	51 200 000
B	FRITTLIGGANDE BUSTADER							
	15 omsorgsbustadar i eige bygg	1 200	1 200	27 000	32 400 000	12 600 000	19 800 000	
C	BUFELLESKAP							
	bufellesskap, 6 personar	480	480	27 000	12 960 000	5 040 000	7 920 000	
D	RÅDHUSET							
	helsetenester i kommunehuset				5 500 000			
E	DET GAMLE TUNET (RESTAURERING)							
	løa				1 500 000			
	våningshus 1				1 000 000			
	våningshus 2				1 000 000			
					3 500 000			
	SUM eks. mva				193 860 000	59 640 000	125 220 000	51 200 000

Det er sett av kr 96,0 mill i planperioden 2013 – 2016 til finansiering av eit nytt omsorgssenter med tilhøyrande omsorgsbustader. I tillegg er det lagt inn kr 9,6 mill til finansiering av nye PU bustader. I forstudien er det lagt til grunn omtrent dei same føresetnadene som er lagt til grunn i økonomiplanen når det gjeld tal plasser, men med ei litt anna fordeling av kostnadene. I sum burde ikkje dette utgjera større forskjellar. Likevel syner det seg at det er stor sprik mellom kva som no kjem fram som kostnader basert på konkrete behov og dei estimat som er lagt inn i økonomiplanen.

Følgjande er lagt inn som kalkylegrunnlag:

A. Omsorgssenteret

Det er lagt inn 30 stk bueiningar i omsorgssenteret samt 10 omsorgsbustadar, pluss fellesfunksjonar. Totalt er det berekna eit areal på 4500m². Med ein m²-pris på kr. 31.000 gjev dette ein totalsum på 139,5 mill. eks mva. Det er då medteke kr 4,5 mill. til ekstra sprengingskostnadar.

B. Frittliggande omsorgsbustadar

Det er lagt inn 15 omsorgsbustadar tett opp til omsorgssenteret. Totalt er det berekna eit areal på 1200 m² for desse. Med ein m²-pris på kr. 27.000 gjev dette ein totalsum på 32,4 mill. eks mva.

C. Bufellesskap

Det er lagt inn eit nytt bufellesskap for 6 personar. Totalt er det berekna eit areal på 500 m² for desse. Med ein m²-pris på kr. 27.000 gjev dette ein totalsum på 12,9 mill. eks mva.

D. Helsetenester i Rådhuset

Det er lagt inn til ombygging av rådhuset for helsetenestene totalt kr 5,5 mill. eks mva.

E. Restaurering av det gamle tunet – gnr. 66 bnr. 5 – Myklestad

Restaureringskostnadar til saman for løa og dei to våningshusa 4.5 mill. eks mva

Til saman vil eit nytt omsorgssenter med bustader koste ca kr 194,0 mill. eks mva. Av dette kan kommunen rekna med å få eit statstilskot på kr 59,6 mill slik at kommunen må eigenfinansiera kr 125,2 mill.

I tillegg vil det komma kostnader med riving av den gamle sjukeheimen frå 1980 og noko ombygging av den gamle sjukeheimen frå 2000 til nytt dagsenter. Dersom ambulanse og branntenesta også skal få lokale i denne bygningen kjem det til ytterlegare kostnader som er vanskeleg å estimere i denne fasen. Det er derfor lagt inn ein samla sum på kr 5,0 mill, der ein del av dette må finansierast av Helse Fonna.

Når det gjeld drifta legg forstudien til grunn ei omfordeling frå institusjonsplassar til open omsorg. I utgangspunktet er institusjonsplassar dyrare å drifta enn plassar i open omsorg.

Det har ikkje lagt til arbeidsgruppa å gjera nærare utgreiing når det gjeld framtidige driftskostnader, men arbeidsgruppa har konkludert med at driftskostnadene skal reduserast grunna denne omfordelinga og også grunna meir funksjonell bygningsmasse.

8. Vedlegg:

8.1. Område for turstiar

8.2. Avgrensing av kulturmiljø

8.3. Situasjonsplan

8.4. Vegtrase Reiso

8.5. Visualisert modell sett frå kyrkja

8.6. Foto sett frå kyrkja

8.7. Terrengmodell terrasseringsløyising

8.8. Mandat

8.9. Omsynssone frå HFK

8.10. Kulturfagleg rapport

8.11. Arealrekneskap - tomt.