



Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
33/25	Eldrerådet	17.11.2025
31/25	Rådet for personar med funksjonsnedsetting	17.11.2025
157/25	Formannskapet	24.11.2025
75/25	Kommunestyret	27.11.2025

Tomteval nytt helse- og omsorgssenter

Kommunedirektøren si tilråding:

Det vert i vidare planlegging lagt til grunn at nytt helse- og omsorgssenter blir lokalisert på tomta Øyrane.

Formannskapet 24.11.2025

Handsaming:

Svein Tore Heltne gjekk frå som ugild, jf. kommunelova § 11-10 andre ledd.
Prosjektleiar Ole Martin Brennsæter informerte i saka.
Kommunedirektøren si tilråding vart samrøystes vedteken.

FSK - 157/25 vedtak

Det vert i vidare planlegging lagt til grunn at nytt helse- og omsorgssenter blir lokalisert på tomta Øyrane.

Rådet for personar med funksjonsnedsetting 17.11.2025

Handsaming:

RPF - 31/25 vedtak

Rådet tek saka til orientering, og viser til rådet si uttale i saka den 18.09.2025.

Eldrerådet 17.11.2025

Handsaming:

I fellesmøte informerte administrasjonen om tomtevalsaka.

Eldrerådet har ikkje merknad til sak om tomtevalet.

ELD - 33/25 vedtak

Eldrerådet har ikkje merknad til sak om tomtevalet.

Samandrag

På bakgrunn av flaumfare-problematikk for tomta ved Gaupne omsorgssenter (GOS) er det gjennomført ei tomte vurdering for lokalisering av nytt helsebygg. To tomter er vurdert; Tomta ved GOS og tomta Øyrane. Tomte vurderinga konkluderer med at tomta ved omsorgssenteret ikkje tilfredsstiller kravet til sikkerheit mot flaum utan vesentlege tiltak. Aktuelle tiltak er vurdert som omfattande og lite realistisk gjennomførbare. Øyrane er vurdert at kan sikrast mot flaum med mindre tiltak. Øyrane er elles vurdert som eigna, men med risiko/utfordringar som må takast omsyn til. Dette er særleg knytt til omdisponering av dyrka mark. Endelege avklaringar vil skje gjennom reguleringsplanprosess. Det vert tilrådd at ein planlegg vidare med Øyrane som lokalisering for nytt helsebygg. Det blir arbeidd med alternativvurderingar for innhald i nybygg og eventuell vidare bruk av eksisterande bygg.

Utval som har vedtaksmynde: Kommunestyre

Bakgrunn

Ved oppstart av prosjektet var lokalisering av nytt helsebygg planlagt på tomt ved dagens Gaupne omsorgssenter. Det var opphavleg tenkt å rive inntil 27 omsorgsbustader for å gi plass til eit nybygg på tomta.

Gjennom arbeidet har utfordringar knytt til å ivareta sikkerheit mot flaum og konsekvensane dette vil ha for prosjektet vist seg større enn venta. På grunn av dette er det gjennomført ei grundig tomte vurdering.

Tomta Øyrane aust for Engjadalselva er utgreidd i tillegg til tomta ved omsorgssenteret. For Øyrane er det primært eigedommen gbnr 77/2 som er aktuell for utbyggingsføremål, medan gbnr 76/14 kan vere aktuell å nytte ved ein eventuell framtidig utviding. Behovet for nærleik til sentrumsfunksjonar og naudsynt storleik på tomt er årsak til at ikkje andre tomter er vurdert som aktuelle. Tomte vurderingsrapport utarbeidd av WSP ligg vedlagt.

tomta blir isolert som ein øy og påverke infrastruktur og transport i ein flaumsituasjon.

Flaumkote for Øyrane er +3,6moh. Dette er på nivå med tilkomstvegen Sandvikvegen. Deler av tomta må hevast, men dette er mindre tiltak, som ikkje gir vesentlege ekstrakostnader for opparbeiding av tomta. Det er tilrådd ein beredskapsplan for å ivareta drift i ein flaumsituasjon som kan påverke tilkomst til bygget.

Det er satt som eit krav i tomte vurderinga at sikkerheit mot flaum må kunne ivaretakast utan vesentlege tiltak. Vurderinga er at dette kravet ikkje er tilfredsstilt for tomta ved GOS, men er tilfredsstilt for Øyrane. Tomta ved Gaupne omsorgssenter er difor tilrådd forkasta som aktuell tomt for nytt helsebygg.

Eit framtidig flaumsikringsprosjekt i regi av NVE er vurdert å ikkje ha avgjerande innverknad på tomte vurderinga. Det er signalisert frå NVE at dei vil sikre for 200-års flaum, medan helse- og omsorgssenteret må sikrast for 1000-års flaum. Med flaumsikring for 200-års flaum vil ein 1000-årsflaum kunne nå dei same høgdene som utan sikring. Tidsperspektivet for flaumsikringa er og så langt og usikkert at eit tomteval ikkje kan basere seg på at dette kjem på plass.

Omdisponering av dyrka mark

Det er satt som eit krav i tomte vurderinga at aktuell tomt ikkje må ha større konflikt med natur-, kultur- og landbruksverdiar. For Øyrane er konflikten med landbruksverdiar ein aktuell problemstilling. Utbygging på arealet vil føre til nedbygging av eit jordbruksareal i drift på om lag 14daa.

I stadanalyse frå 2010 er arealet ein del av Sentrum sør. Gbnr 77/2 er i gjeldande arealplan avsett til sentrumsføremål. Omdisponering av arealet er slik sett i tråd med overordna plan. I gjeldande reguleringsplan frå 1984 er arealet regulert til jordbruksføremål. Lokalisering av nytt helsebygg på tomta vil krevje ny reguleringsplan. Det er varsla oppstart av arbeid med reguleringsplan for å innhente og avklare overordna myndigheiter sine merknader til lokaliseringa. Sentralt i dette er omsynet til jordvern. Frist for høyringsinnspel til oppstartsvarsel er sett til 12. november. Grunneigar er orientert om oppstart av reguleringsplan.

Omsynet til jordvern utgjør ein usikkerheit for prosjektet og må avklarast i ein reguleringsprosess.

Vurderingar av tomta Øyrane

Øyrane er vurdert mot ei rekke kriterium for om tomta er eigna for eit komplekst helse- og omsorgsbygg. I vurderinga er det tatt høgd for ei utbygging med full samlokalisering av helsetenester og 90 heildøgnplassar, totalt bruttoareal på ca 12.800kvm. Førebelse analyser tilseier at ei slik utbygging i eitt trinn ikkje er økonomisk berekraftig. Størst mogleg løysing er likevel lagt til grunn for tomte vurderinga.

Vurderinga konkluderer med at tomta er godt eigna både i høve form, nærleik til sentrumsfunksjonar, kvalitet på uteområde, tilgjenge og trafikkisikkerheit og parkeringsmoglegheiter. Element som gjer tomta mindre eigna er at det er avgrensa med utvidingsmoglegheiter, det negative miljøaspektet knytt til nedbygging av matjord og usikkerheit knytt til planprosess. Kostnader knytt til erverv og opparbeiding av ny tomt må og takast omsyn til. I samband med vidare reguleringsarbeid er det fleire tema som må

utgreiast vidare. Mellom anna skredfare, erosjonssikring mot Engjadalselva, byggegrense mot fylkesveg, oppgradering av Sandvikvegen. Det er gjort overordna vurderingar av aktuelle utbyggingskonsept for tomta. Ein trinnvis utbygging krev at seinare byggetrinn blir tatt høgd for ved planlegging av første byggetrinn.

Den samla vurderinga er at tomta Øyrane blir tilrådd å utgreie vidare. Gjennom oppstart av reguleringsprosessen vil ein avklare gjenståande usikkerheit som er knytt til tomta.

Konsekvensar for prosjektet

Å endre lokalisering av nybygg frå tomta ved GOS til Øyrane er ei vesentleg endring i rammevilkår for prosjektet. Den opphavlege planen om eit nybygg ved Gaupne omsorgssenter ville krevje riving av inntil 27 eksisterande omsorgsbustader. Endring av tomt gir moglegheiter for å forlenge levetida for desse omsorgsbustadene.

Eit nybygg på tomta ved GOS ville lagt til rette for ein samling av helse- og omsorgstenestene på same tomt, gjennom ein kombinasjon av nybygg og vidare bruk av inntil 4000m² bruttoareal i eksisterande bygg. Ved ei utbygging på Øyrane vil nybygg-behovet og investeringskostnaden bli større om ein skal oppnå full samlokalisering på same tomt. Tomtevalet utløyser difor eit behov for nye vurderingar om kva funksjonar nybygget skal innehalde, og kva funksjonar som kan bli verande i eksisterande helsesenter og Gaupne omsorgssenter. I dette ligg og vurderingar av ei trinnvis utbygging mot ei eventuell full samlokalisering over eit lengre tidsrom. Gode driftsløysingar vil vektleggast i vurdering av utbyggingsalternativ.

Vedlegg

- Tomtevurderingsrapport, WSP, 29.10.2025 (36 sider)
- Flomvurdering, WSP, 19.09.2025 (25 sider)

Ikkje vedlagte dokument;

- Forenklet tomteanalyse_Trafikk og logistikk, WSP, 29.10.2025
- Geoteknisk datarapport, Pro Invenia, 02.10.2025
- Innledende geotekniske vurderingar, Norconsult, 23.10.2025
- Flaumsonekart Gaupne, Cowi, 07.07.2025

Vedlegg

Vurderingar av innspel til oppstartsvarsel

Tomtevurderingsrapport, WSP, 29.10.2025

Delrapport - Flomvurdering, WSP, 19.09.2025