

Nytt helse- og omsorgssenter i Gaupne

TOMTEVURDERING AV AKTUELLE LOKASJONER



Rapport

Oppdragsnavn:	Tomte vurdering helse- og omsorgssenter		
Oppdragsgiver:	Luster kommune		
Kontaktperson:	Ole Martin Brennsæter		
Emne:	Tomte vurdering for nytt helse- og omsorgssenter		
Ansvarlig enhet:	Samfunnsutvikling Sør	Utført av:	Oddhild Fausa Kjell Morten Haavet Axel Krögerström
Tilgjengelighet:	Åpen	Dato:	23.10.2025

Sammendrag

I forbindelse med planlegging av nytt helse- og omsorgssenter for Luster kommune i Gaupne, knyttet til prosjektet Helse og omsorg mot 2030, har WSP har fått i oppdrag å vurdere aktuelle tomter. Tomtealternativene har mål om å bidra til å gi kommunen et fremtidsrettet helse- og omsorgssenter som ivaretar det stipulerte behovet for helsetjenester og omsorgsplasser i et tidsperspektiv fram til 2040.

WSP har benyttet foreløpig stipulert arealomfang med største utbyggingsalternativ: utbygging av 90 heldøgns omsorgsplasser for aldersgruppen 80+, helsetjenester, produksjonskjøkken og ambulansestasjon, totalt ca. 12.800 m² BRA. Det er framlagt to tomter av kommunen. Den ene er et tomteareal med eksisterende bebyggelse for Gaupne omsorgssenter. Lokasjonen har også tidligere har vært vurdert i en mulighetsstudie. Det andre tomtealternativet er et areal på Øyrane som ikke tidligere er blitt vurdert, men arealet er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål og lagt ut for å holde servicefunksjoner samlet i sentrum (jf. stadanalyse for Gaupne). Det sees i vurderingen nærmere på egnetheten til tomtene og hvilke konsekvenser omfanget av utbyggingen vil få ved plassering av et helse- og omsorgssenter på de utvalgte tomtene.

Anbefaling av tomt gjøres med utgangspunkt i omforente kriterier satt som må-krav og bør-krav. To tomtforslag ble vurdert mot må-kravene. Siden en av tomtene ikke tilfredsstilte kravet ble kun en tomt evaluert i del 2. Resultatet av vurderingen er at det anbefales at tomtealternativ Øyrane planlegges videre for utbygging til helse- og omsorgssenter.

Kommunen må videre beslutte om de ønsker å gå videre med utvikling av den anbefalte tomten sett opp mot et komplett utbyggingsalternativ med maksimum utbygging eller andre mindre arealkrevende alternativ. Endelig utbyggingsalternativ avklares i videre prosess.

Usikkerheter som grunnverv, endring av reguleringsformål, byggegrense mot fylkesveg og jordvern må løses i egne prosesser og det tas høyde for at noen av disse usikkerhetene kan påvirke mulighetene som er omtalt i vurderingen.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	GODKJENT AV
0.0	23.10.2025	Gjennomsyn for kommuneadministrasjonen	OF	OF/KMH
0.1	27.10.2025	Oppdatering etter geoteknisk vurdering	OF	OF
0.2	29.10.2025	Oppdatering etter gjennomgang med kommunen	OF	OF

Innhold

1. INNLEDNING	4
2. FORMÅL OG MÅLSETTING	4
3. TOMTEFORSLAG	5
4. FØRINGER, KRAV OG PREMISER.....	6
4.1. Overordnede føringer og retningslinjer:.....	6
5. METODIKK.....	7
5.1. Kriterier.....	7
6. INFORMASJON OM TOMTEFORSLAGENE.....	8
6.1. Aktuelle tema	12
7. DEL 1: VURDERING MOT MÅ-KRAV.....	14
7.1. Oppsummering av vurdering mot må-krav:	15
8. DEL 2: EGNETHETSVURDERING AV UTVALGTE TOMT/-ER.....	18
8.1. Arealbehov	18
8.2. Kvalitetskriterier/bør-krav	20
8.3. Egnethetsvurdering av tomtealternativene mot kvalitetskriteriene	20
9. VURDERING AV TOMTEFORSLAG	22
9.1. Alternativ 2 – Øyrane, Sandvikvegen	22
9.2. Vurdering mot effektmålene:	29
9.3. Disponering og viktige hensyn	30
9.4. Muligheter for utnyttelse av tomtearealet:	34
9.5. Sammenstilling av tomtens forhold til kvalitetskriteriene/bør-kravene	34
10. OPPSUMMERING OG ANBEFALING	35
11. KILDER.....	36
12. VEDLEGG	36

1. Innledning

Det er foretatt en vurdering av alternative tomter for nytt helse- og omsorgssenter i Gaupne i forbindelse med utarbeidelse av rom- og funksjonsprogram for helse- og omsorgssenteret. Hensikten med vurderingen er i tidlig fase å bidra til et beslutningsgrunnlag for valg av lokasjon for det nye helse- og omsorgsbygget..

En av de viktigste suksessfaktorene for et vellykket prosjekt er valg av tomt. Å finne riktig plassering er derfor et viktig strategisk valg for prosjektet. Et nytt helse- og omsorgssenter vil være identitetsskapende og en viktig brikke innenfor tettstedsutviklingen i Gaupne. Det vil kunne bidra til en ønsket utvikling med et helsetilbud som er tilpasset samfunnet og gi muligheter for synergier og sammenhenger ved å utnytte potensialet som ligger i prosjektet, også for påvirkningsområdet. Aldersvennlig stedsutvikling gir førende prinsipper for planlegging av fysiske omgivelser med mål om gode nærmiljøer, møteplasser og servicetilbud tilrettelagt for en aldrende befolkning.

Tomtenes egnethet er vurdert ut fra temaer knyttet til egnethet for utbygging generelt og som funksjon helse- og omsorgssenter. Temaene som vurderes er også knyttet til tomtenes stedsspesifikke og reguleringsmessige forhold. Vurderingene skal vise hvor det er mulig konflikt mellom utbygging av helse- og omsorgssenter og viktige verdier, hensyn eller ev. kostnadmessige konsekvenser.

Følgende prosess er gjennomført i vurderingsarbeidet:

- Informasjonsinnhenting om aktuelle tomter i dialog med Luster kommune.
- Vurdering av tomtenes etter overordnede kriterier/må-krav.
- Utforming av kvalitetskriterier/bør-krav
- Utarbeidelse av fagnotat for trafikk/logistikk
- Utarbeiding av fagnotat for flom
- Test av arealbehov og funksjoner på tomt
- Evaluering av tomtealternativene mot kravkvalitetskriterier/bør-krav
- Sammenstilling av evalueringer
- Anbefaling av tomt for videre utredning.

2. Formål og målsetting

Formålet med denne utredningen er å identifisere og anbefale den mest egnede tomten for etablering av nytt helse- og omsorgssenter i Gaupne. Utredningen skal gi et faglig fundert beslutningsgrunnlag for valg av lokalisering, og danne basis for videre planlegging, herunder reguleringsprosess og prosjektering.

Målsettingen er å realisere et helse- og omsorgssenter med 90 nye heldøgns omsorgsplasser, helserelaterte funksjoner og ambulansestasjon i Gaupne sentrum.

Det er i forbindelse med utvikling av prosjektet utarbeidet en målanalyse med samfunns mål og effektmål.

Samfunns mål:

Vedtatte målsettinger i kommuneplanen:

- Luster kommune skal være et aldersvennlig samfunn og yte tjenester som gjennomgående legger vekt på aktiv omsorg.
- Alle brukere med et faglig definert behov for pleie- og omsorgstjenester skal få nødvendige tjenester i Luster helse- og omsorgssenter.
- Luster kommune skal ha trygge og attraktive boliger.

Effektmål:

Effektmålene beskriver hvilke virkninger prosjektet er tenkt å gi, i prioritert rekkefølge.

1. Moderne helsetilbud med vekt på forebygging og mestring.

Mål: Prosjektet skal sørge for bygningsmessig kapasitet til å gi tilgjengelige, helhetlige, tverrfaglige og koordinerte forløp og tjenester med vekt på forebygging og mestring. Senteret skal vere ei arena for kompetanseheving, -deling og -utvikling for kommunen sine tilsette, innbyggjarar, brukarar og pårørande.

2. Sikre bemanning og rekruttering av helsepersonell.

Mål: Gjennom samlokalisering og etablering av mer robuste og attraktive fagmiljø med mindre sårbare driftsløsninger og gode fysiske arbeidsforhold, skal prosjektet bidra til at en bedre klarer å rekruttere og beholde helsepersonell.

3. Effektivisering av tjenesteytelsen.

Mål: Gjennom samlokalisering av tjenester, bedre utnytting av felles ressurser (lokale og personell) og god utnytting av velferdsteknologi og automatisering av arbeidsprosesser skal en oppnå effektiviseringsgevinster i form av reduserte driftskostnader og personellbehov.

4. Trygghet og skjerming.

Mål: Prosjektet skal ivareta beboere, brukere og besøkende sine behov for trygghet og privatliv. Prosjektet skal særskilt ivareta brukere med behov for skjerming. Prosjektet skal øke de ansatte sin trygghet og redusere risiko for trusler og vold.

5. Involvering av frivillighet og lokalsamfunnet.

Mål: Prosjektet skal legge til rette for godt samarbeid med frivillige aktører og lokalsamfunn. Bygget skal framstå åpent og inviterende og være et attraktivt møtested for frivillige og besøkende.

6. Positivt bidrag til sentrumsutviklingen.

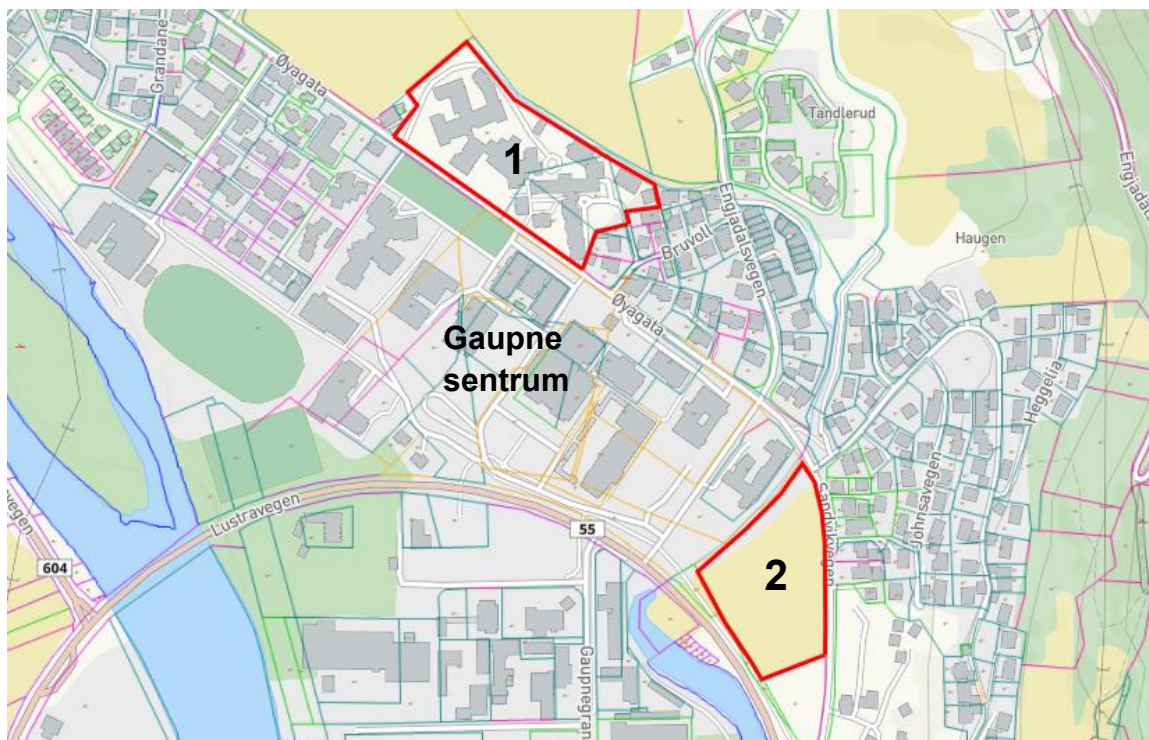
Mål: Prosjektet skal fremme utviklingen av kommunesenteret med gode offentlige uterom.

Flere av effektmålene vil ha direkte tilknytning til valg av tomt.

3. Tomteforslag

Det ble mottatt to forslag til tomter fra kommunen. Det er ikke foretatt et eget tomtesøk for å identifisere andre aktuelle tomter etter ønske fra kommunen. Tomter som er valgt av kommunen for vurdering til utbygging for et helse- og omsorgssenter er areal m/eksisterende bygg ved Gaupne omsorgssenter og omsorgsboliger (alt. 1) og et areal på Øyrane gnr/bnr 77/2, øst for Engedalselven (alt. 2).

Informasjon om eiendommene er hentet fra offentlig informasjon og i dialog med Luster kommune. Før videre prosjektering og planlegging må det gjøres videre undersøkelser av f.eks. grunnforhold, arkeologi, erosjon samt andre nødvendige avklaringer i forbindelse med detaljregulering av tomtearealene.



Figur 1 Lokasjon av de utvalgte tomteforslagene, alternativ 1 og alternativ 2

4. Føringer, krav og premisser

4.1. Overordnede føringer og retningslinjer:

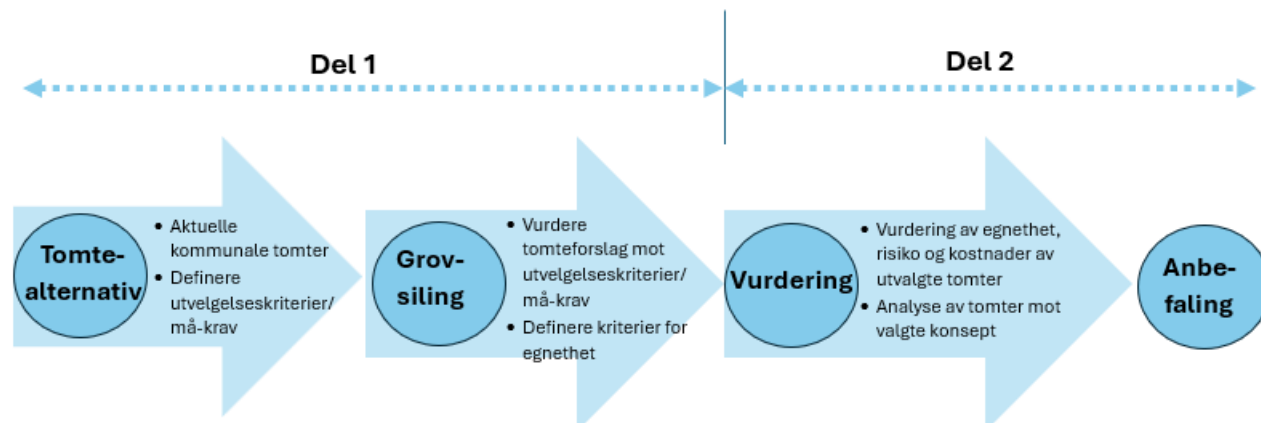
- Plan- og bygningsloven
- TEK 17
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Arbeidsmiljøloven
- Miljø- og klimakrav. Bærekraftmålene
- Regionale og lokale føringer og retningslinjer:
 - Luster kommune. Kommuneplanens samfunnsdel 2022 - 2034.
 - Luster kommune. Kommuneplanens arealdel 2019 - 2030.
 - Ny kommuneplan 2024 - 2036 (under arbeid)
 - Luster kommune. Konseptrapport Helse og omsorg mot 2030
 - Kommunedelplan for trafikktrygging 2022 – 30
 - Kommunal transportplan 2025 - 2028
 - Vestland Fylkeskommune. Regional transportplan for Vestland 2022 – 2033
 - Strategi for tettstadsutvikling og sentrumsstruktur for Sogn og Fjordane 2018 - 2022
 - Reguleringsplan for Gaupne sentrum (under arbeid)
 - Vedtatte reguleringsplaner

Veiledende:

- Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg (Husbanken)
- Stadanalyse for Gaupne (Sogn og Fjordane fylkeskommune, 2010)
- Håndbok for aldersvennlig stedsutvikling (NAL)

5. Metodikk

Proessen med vurdering av aktuelle tomter kan deles inn i to deler; en utvelgelsesdel/siling, og en vurderingsdel med oppsummering og anbefaling. Figur under viser prosessen for å komme fram til en anbefaling av tomt.



Figur 2 Prosessfigur – metodegjennomføring for anbefaling av tomt

Del 1:

- Kartlegging og informasjonsinnhenting av aktuelle tomter framlagt av kommunen; grunnlag og stedsinfo.
- Utforming av overordnede kriterier/må-krav
- Vurdering av tomtealternativ mot viktigste krav (må-krav).
- Avklaring av tomt/-er for videre vurdering.
- Utforming av kvalitetskriterier/bør-krav.

Del 2:

- Beskrivende vurdering av tomt/-er mot kvalitetskriterier/bør-krav i forhold til måloppnåelse og egnethet
- Test av mulig utbyggingsareal på tomt (rom- og funksjonsprogram utvikles parallelt).
- Vurdering mot kvalitetskriteriene/bør-kravene.
- Sammenstilling og oppsummering.
- Anbefaling av valg av tomt.

5.1. Kriterier

Tomtealternativene vurderes ut fra overordnede utvelgelseskriterier/må-krav og mot prosjektets kvalitetskriterier (bør-krav) for vurdering av egnethet. Kriteriene er satt i samarbeid med kommunen. Etter vurdering av alternativene mot overordnede kriterier (må-krav) vurderes alternativene i forhold til relevante kriterier/bør-krav i en beskrivende vurdering i forhold til planlagt innhold i bygget og arealomfang.

Overordnede kriterier/må-krav:

- **Tilstrekkelig tomteareal** – minimum 10 daa
- **Tiltaket skal kunne utløse Husbankens investeringstilskudd**
- **Tiltaket skal ikke ha større konflikt med natur-, kultur- eller landbruksverdier**
- **Sikkerhet mot naturfare (skred og flom) uten vesentlige tiltak**

Ifølge NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom skal forholdet til sikkerhet avklares gjennom arealplanarbeidet og ikke utsettes til byggesak. Tilstrekkelig sikkerhet mot flom skal senest avklares i forbindelse med reguleringsplan. Siden Gaupne tettsted er spesielt utsatt for flom er kriteriet som gjelder sikkerhet mot naturfare tatt med som et må-krav for tidligst mulig i prosessen avklare problemstillinger som kan gjøre et tomtevalg usikkert.

Kvalitetskriterier/bør-krav for egnethet:**Brukerkvalitet/funksjonalitet:**

- Topografi, form
- Nærhet til sentrumsfunksjoner og bomiljø
- Kvalitet på uteområder
- God tilgjengelighet og trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtilbud og adkomst for akuttransport
- Parkeringsmuligheter
- Bidra til ønsket tettstedsutvikling, sambruk og synergier.
- Teknisk infrastruktur
- Utvidelsesmuligheter

Gjennomføring:

- Planstatus, ev. grunnnerv
- Tidsperspektiv realisering innen 2029/30

Natur og miljø:

- Miljøpåvirkning, bærekraft

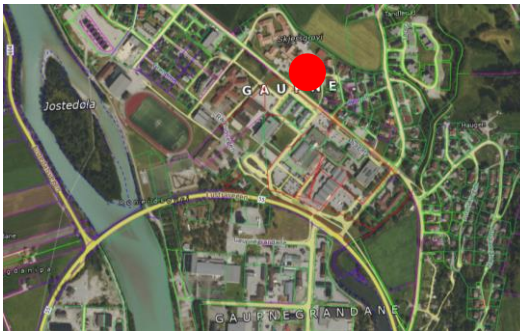
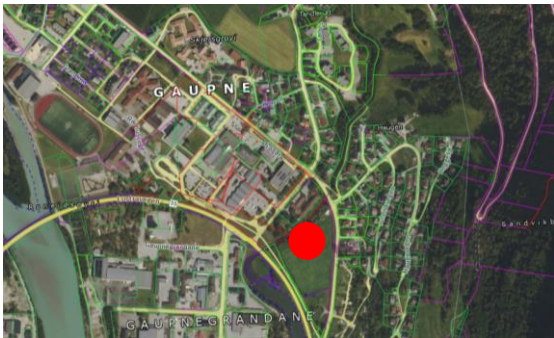
Økonomi:

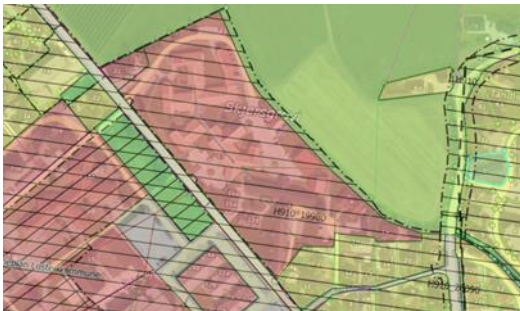
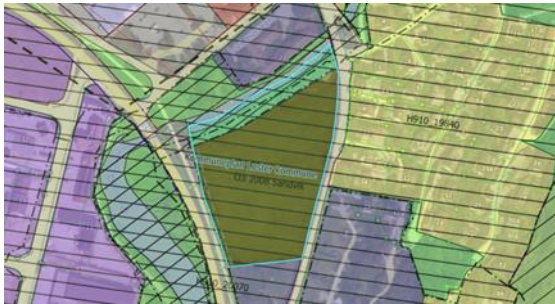
- Tomtekostnad (erwerb, opparbeiding mm.)

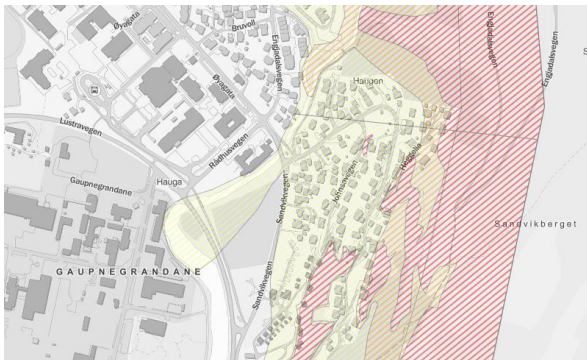
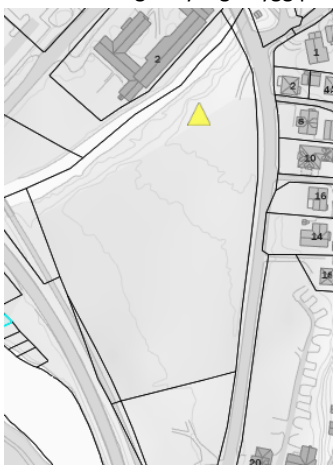
6. Informasjon om tomteforslagene

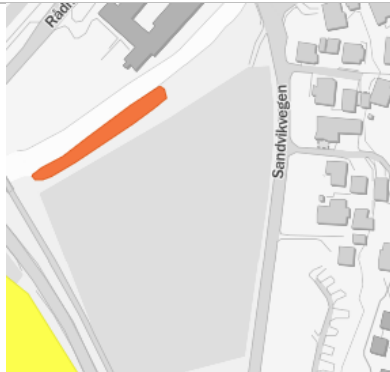
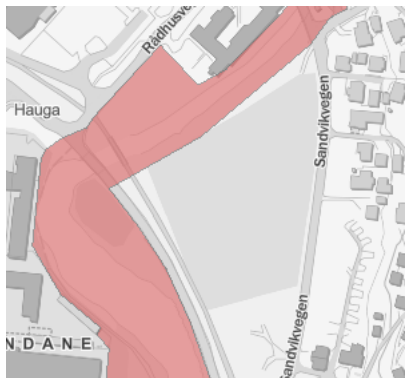
De aktuelle tomtene som ble anbefalt av Luster kommune er:

1. Øyagata 17 (dagens omsorgssenter og omsorgsboliger)
2. Gnr/bnr 77/2, Øyrane, v/Sandvikvegen

	Alternativ 1 – Øyagata 17	Alternativ 2 – Øyrane
Lokalisering	Adresse: Øyagata 17 (gnr/bnr 79-32-0-0)  Tomten ligger sentralt plassert innenfor kort avstand (5 min) til de fleste sentrumsaktiviteter som ligger sør for tomten. Plasseringen er sentral i Gaupne sentrum med direkte tilknytning til Øyagata og nært sentrumsfunksjoner. Kort avstand til fylkesveg 55 via Øyagata og Rådhusvegen. God integrasjon i eksisterende infrastruktur og nærmiljø. Boliger mot øst og vest, og dyrket mark mot nord.	Adresse: Sandvikvegen (gnr/bnr 72-2-0-0)  Ligger i utkanten av tettstedet mot sør, ca. 200 meter sørøst for sentrumskjernen og på østsiden av Engedalselva. Adkomst via Sandvikvegen som knytter sammen fylkesveg 55 med Øyagata og sentrumsområdet. Boligområde nordøst for området og en campingplass sør for tomteområdet, begge på østsiden av Sandvikvegen. Campingplass for bobiler ligger på areal sør for tomteområdet. Arealet er mindre integrert i eksisterende sentrum. Kort avstand til fv. 55 via Sandvikvegen.

Dagens bruk	Bebyggd med Gaupne omsorgssenter, omsorgsboliger og tilhørende funksjoner på tomten. 	Fulldyrket jordbruksmark, ingen eksisterende bebyggelse på tomten (ubebygd areal).   Landbrukseiendom med fulldyrka jord (oransje) og skog inkl. myr med lav bonitet langs elva (grøn).
Regulatoriske forhold	Avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel (KPA). Gjeldende regulering fra 1998 tillater institusjonsformål (bu- og omsorgssenter). Tomten er en del av pågående reguleringsplan for Gaupne sentrum. 	Avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. I gjeldende reguleringsplan fra 1984 er området avsatt til jordbruk. Tomten kan utvides med tilgrensende areal gnr/bnr 76/14 mot sør på ca. 3,4 daa. Dette arealet er også regulert til jordbruk, men avsatt til fritids- og turistformål i KPA. 
Tomtens form og størrelse	Tomteareal er ca. 25 daa. Dagens omsorgssenter opptar nordvestre del (BRA ca. 3 454 m², bebyggd areal 2 160 m²). I tillegg et mindre uthus/garasje (BRA 74 m²). Omsorgsboliger i sørlige del. Disse er planlagt revet for å frigjøre tomteareal til nytt bygg. Denne delen av tomten er mest tilgjengelig for ny utbygging (ca. 10 daa).	Tomteareal ca. 17 daa inkl. areal i elv, 16,1 daa landareal. Flatt, ubebygd areal, med et skrånende areal langs Engedalselva i nord. Kan nesten i sin helhet utnyttes til ny bebyggelse. Forbehold etter vurdering av erosjonssikring.
Nærmiljø	Etablert sentrumskvartal med nærhet til rådhus, skole, svømmehall, butikk, treningssenter og dagens omsorgssenter. Gangavstand innenfor 5 min. til servicetilbud og møteplasser. Ca 200 m til treningssenter og kjøpesenter, ca 300 m til kollektivtilbud.	Grenser til spredt boligbebyggelse og dyrket mark. Rolig område med stor frihet i utforming, men få servicetilbud i gangavstand innenfor 5 min. og mindre integrert i sentrumsstrukturen. Ca 500-600 m til treningssenteret og kjøpesenter, 500 m til kollektivtilbud.

Topografi og landskap	Ligger i flatt terreng (små høydeforskjeller). Jevn stigning i bakkant av tomten mot nordøst som kan bidra til å dempe volum på større bygg. Tettstedstruktur gir god soltilgang og lite vindeksponering, men mulig utsatt for dalatrekk.	Åpent landskap med svak helning mot sørøst og en mindre forhøyning midt på eiendommen. Mer eksponert for vær og vind, men til gjengjeld god utsikt. Vegetasjon langs elva kan gi noe le for dalatrekk. Fleksibel plassering av bygg i det åpne terrenget.
Grunnforhold	Innenfor marin grense (forekomst av marin leire mulig). Utført 7 geotekniske borehull: grunn består av elve- og bekkeavsetninger (gul sone). Ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.	Innenfor marin grense (mulighet for marin leire). Området ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Grunnundersøkelser har ikke påvist kvikkleireforekomst. Løsmasser av sand og mer enn 20 m til berg. Setninger må påregnes iht. geotekniske vurderinger. Erosjonsutsatt langs Engedalselva.
Flom	Innenfor aktsomhetsområde- og faresone for flom. Ny bebyggelse må flomsikres (1000-års flom + klimapåslag).	Innenfor aktsomhetsområde- og faresone for flom. Ny bebyggelse må flomsikres (1000-års flom + klimapåslag).
Ras	Ingen skredfare. Ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred eller skred i bratt terreng.	Kvikkleire: Del av tomten ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Snøskred: Hele tomten ligger i aktsomhetsområde for snøskred (delvis også i rød faresone for snøskred). Løsmasser: Deler av området ligger innenfor faresone for fjellskred (5000 år, laveste sannsynlighet). Skredfare og nødvendige avbøtende tiltak for tomten bør vurderes og dokumenteres gjennom en risiko og sårbarhetsanalyse. 
Kultur, miljø og naturverdier	Ingen registrerte konflikter. Ikke registrert fredede kulturminner, ingen arter av nasjonal forvaltningsinteresse, og ingen verdifulle naturtyper på tomten.	Ingen registrerte arter. En registrert forekomst av Sefrak, men det er ingen synlige bygg på lokasjonen i dag  Innenfor tomten er et område langs elva med verdifull naturtype (stor verdi), som må tas hensyn til ved utbygging.

		 Hensynssone friluftsliv langs Engedalselva i KPA. Kartlagt som viktig friluftsområde (rødt areal) i Mdir. 
Teknisk infrastruktur	Tomten er allerede bebygd; vei, vann, avløp og strøm er etablert og tilgjengelig på eiendommen (tilkoblet kommunalt nett).	Tomten er ubebygd. Den ligger langs kommunal vei, men mangler vann, avløp og strømtilkobling. Dette må etableres. Antatt tilstrekkelig kapasitet i eksisterende hovednett for vann, VA/strøm.
Lokalklima	Forventet klimaendring: økt årsmiddeltemperatur (+2,3–3,8 °C innen 2100), mer nedbør og hyppigere ekstremvær. Kortere snøsesong gir økt risiko for flom og overvann. Flatt terreng i flomsone vil kunne kreve klimatilpasningstiltak. Eksisterende bygg skjermer uteplasser for vind fra nord. Omkringliggende fjell begrenser sol i Gaupne sentrum i vinterhalvåret, men tomten har gode solforhold andre årstider.	Samme klimatrender som Alt. 1: varmere, våtere vær med hyppigere ekstreme hendelser, som øker risiko for flom og overvann også her. Tomten er flat og flomutsatt, så utbygging må tilpasses disse forholdene. Vegetasjonsbeltet langs Engedalselva skjermer nordre del av tomteområdet for vind fra nord. Omkringliggende fjell begrenser sol i Gaupne sentrum i vinterhalvåret, men tomten er sør-/sørøstvendt og har gode solforhold andre årstider.
Støy	Eiendommen ligger utenfor støysoner. Ingen vesentlig støyproblematikk. Tomten har en stille side mot landbruksareal og en aktiv side mot Øyagata og sentrumsområdet.	Eiendommen ligger delvis innenfor gul støysoner (moderate støyinnivåer fra trafikk på Fv.55). Eventuelle støytiltak bør vurderes ved utbygging. Kan bli økt trafikk i Sandvikvegen ved utvikling av sentrum sør.
Trafikk og mobilitet	Fortau langs Øyagata helt til tomten. Gang- og sykkelveier i sentrum, bussholdeplass ca. 300 m	Ingen fortau langs Sandvikvegen. Det finnes gang- og sykkelveg langs Fv.55 i nærheten. Nærmeste bussholdeplass

	unna. Lav fartsgrense i området og etablert vegnett gir trygg adkomst for gående, syklende og kjørende.	ca. 500 m unna. Området krever nye infrastrukturtiltak (fortau, veiutbedring), og beliggenheten medfører høyere bilavhengighet for brukere og besøkende.
Typologi	Tomten ligger nord i sentrumskjernen av Gaupne, omgitt av grøntareal, eneboliger og offentlige bygg. Området har variert bebyggelse med hovedvekt på spredte eneboliger, enkelte gårdstun og noen leilighetsbygg og rekkehus på 2–3 etasjer. Dagens omsorgssenter består av lav bebyggelse med én etasje og saltak, organisert i sammenkoblede volumer.	Tomten består av ubebygd fulldyrket jordbruksmark og ligger i utkanten av tettstedet Gaupne. Nærområdet preges av spredt eneboligbebyggelse og gårdsbruk med tradisjonell utforming, typisk 1–2 etasjer og saltak. Det finnes ingen institusjonsbygg i området, men et hotell ligger på motsatt side av elva.
Eierforhold	Kommunen	Privat

6.1. Aktuelle tema

Sentrumsutvikling

Et større helsebygg er identitetsskapende og en viktig brikke innenfor et tettsteds sentrumsutvikling. Det gir muligheter for synergier og sammenhenger ved å ha bevissthet om byggets og funksjonens påvirkningskraft ved valg av riktig lokasjon, og å utnytte potensialet som ligger i prosjektet, også for influensområdet rundt.

Tomtene som er vurdert ligger innenfor sentrumssonen for Gaupne tettsted. Det er under arbeid en reguleringsplan for Gaupne sentrum der tomten ved Gaupne omsorgssenter inngår, men ikke tomten på Øyrane. Begge vil uansett bli påvirket av føringer i reguleringsplanen i tillegg til fylkeskommunens strategier for tettstedsutvikling. I retningslinjene for strategi for tettstedsutvikling og senterstruktur legges det vekt på at sentrumsområder bør legge til rette for en variert og høy arealutnytting, universell utforming, attraktive møteplasser og god arkitektonisk utforming.

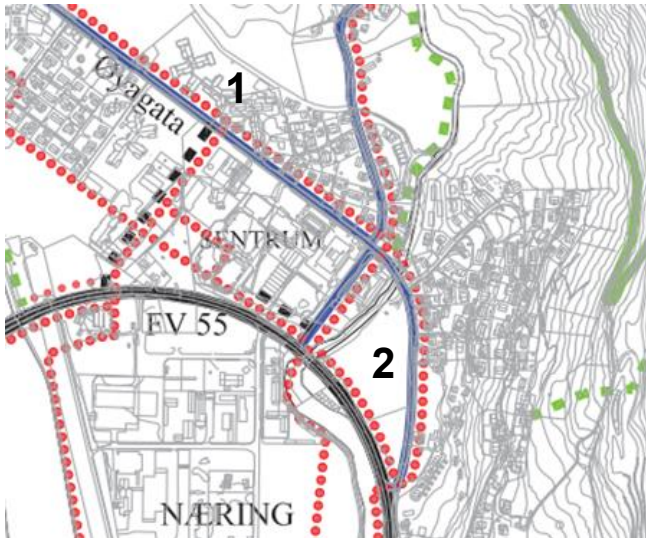
Noen hovedtrekk for større helsebygg sett i et tettstedsutviklingsperspektiv:

- God lokalisering i forhold til trafikk-knutepunkt og gangmønster
- Sentral posisjon og synlighet i sentrumsbildet
- Synergier og sammenhenger med andre viktige funksjoner
- Kort veg til hovedårer og kollektivtilbud
- Lett tilgang til nærmiljøssenter og andre tjenestetilbud
- Områdekvaliteter
- Parkeringskonsept tilpasset funksjon og behov

Mobilitet

Godt system for mobilitet er viktig for et velfungerende tettsted. Det er etablerte kjøreveger og ganglinjer i Gaupne sentrum og begge tomteforslag er tilknyttet sentrale veger og ganglinjer i sentrumsområdet. Det er sammenhengende gangstruktur i sentrumskjernen, men ikke rundt tomten på Øyrane. Sandvikvegen er en viktig adkomstveg fra sør og vil få økt attraktivitet ved utvikling av sentrum sørover.

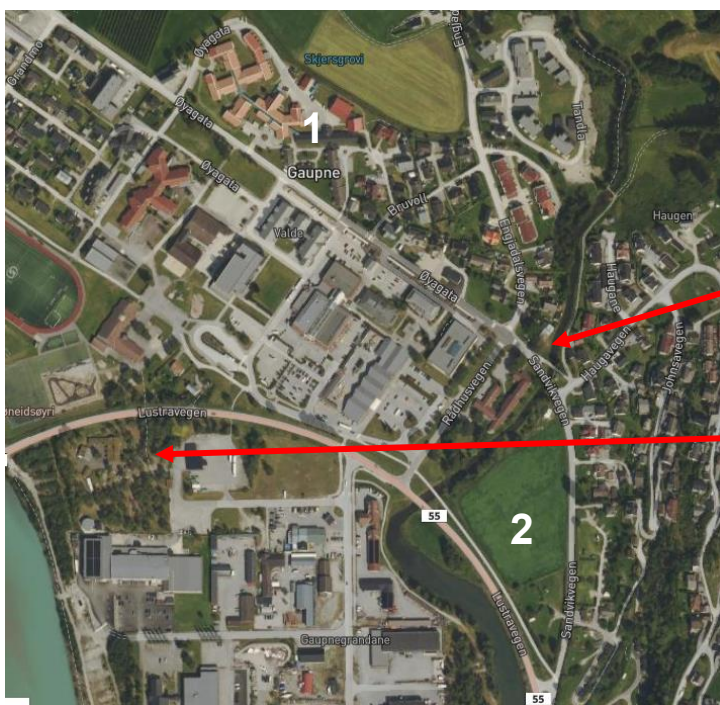
Kommunens planverk og utarbeidet stedsanalyse (2010) har en overordnet strategi for et sammenhengende veg- og gangnett i sentrumsområdet. Denne viser en gangstruktur som vil knytte Øyrane bedre til sentrum for gående, og gi tryggere gangforhold for beboere i boligområdene i sørøst til sentrumsområdet. Stedsanalysen er 15 år gammel og ikke lenger relevant på alle punkt. Det er bl.a. gjort tiltak i perioden med etablering av turveg på vestsiden av Engadalselva i sørlige del, samt det er under planlegging turveg over tomteområdet Øyrane.



Figur 3 Tomtenes plassering i forhold til framtidige gang- og sykkelveger/fortau (rød) i stedsanalyse for Gaupne fra 2010. Kjøreveger er blå og fylkesvegen svart. Turveger er grønn. Turveger er videreutviklet langs Engedalselva i etterkant av stedsanalysen.

Grønne områder

Elver, parker og beplantning langs gater skaper grønne soner med mulighet for møteplasser i Gaupne sentrum. Lett tilgang til turområder med universell utforming bidrar til aktivitet for eldre og folkehelsen generelt. Framtidige planer i sentrumsområdet er å utvikle flere grønne ferdselslinjer. Grøntsoner følger også elvene som renner gjennom sentrum og er trivselsskapende element i tillegg til å være en buffersone langs elvene. Turveger planlegges langs Engedalselva.



Figur 4 Viktige grøntdrag og grønne områder i sentrum (park og grønnstruktur), og nærhet til tomtene (Google Maps)

7. DEL 1: VURDERING MOT MÅ-KRAV

Det er gjort en vurdering av tomteforslagene opp mot utvelgelseskriterier/må-krav. Må-kravene danner grunnlag for avklaring av hvilke tomteforslag som bør tas videre til en nærmere utredning (del 2).

Utvelgelseskriterier/må-krav (ikke rangert)

1. Tilstrekkelig tomteareal – minimum 10 daa
2. Tiltaket skal kunne utøse Husbankens investeringstilskudd
3. Tiltaket skal ikke ha større konflikt med natur-, kultur- eller landbruksverdier
4. Sikkerhet mot naturfare (skred og flom) uten vesentlige tiltak

Tabell 1 Tomtealternativene vurdert opp mot overordnede kriterier/må krav

Må-krav	Alt. 1 Øyagata 17	Alt. 2 Øyrane	Vurdering
1. Tilstrekkelig tomteareal – minimum 10 daa	Ja	Ja	Mulig areal for nytt bygg på tomt 1 vil være avhengig av omfang av riving. For å oppnå min. 10 daa må flere bygg rives. Smal tomteform kan bidra til å begrense muligheter for optimale utbyggingsprinsipper. Tomt 2 vil begrenses noe av sikringssone for erosjon mot elva og byggegrenser mot veger, men vil ha nok areal til planlagt utbygging. Som sentrumstomter må det påregnes at begge tomtene får høy utnytting.
2. Tiltaket skal kunne utøse Husbankens investeringstilskudd	Ja	Ja	Begge tomtene ligger sentralt til i Gaupne og har kvaliteter som tilfredsstiller Husbankens krav og prinsipper for lokalisering (ref. tilbakemelding i møte med Husbanken 18.09.2025)
3. Tiltaket skal ikke ha større konflikt med natur-, kultur- eller landbruksverdier	Ingen konflikt med natur- kultur- eller landbruksverdier	Konflikt med jordvern. Dyrka mark i drift og arealet er regulert til jordbruk i reguleringsplan fra 1984 (utgått). Er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan (2019-2030) som er videreført til kommuneplan for perioden 2024 -2036 som er under arbeid.	Tomt 1 har ingen konflikt med kriteriet. For tomt 2 vil jordvern vil være en aktuell problemstilling i en reguleringsprosess. Arealformål satt i kommuneplanen og statlige føringer vil ha påvirkning ved omregulering til byggeformål.
4. Sikkerhet mot naturfare (skred og flom) uten vesentlige tiltak	Vesentlige tiltak for å flomsikre tomten. Må sikres med voller på ca 2 m høyde eller heving av terreng med ca 1,6-1,7 m for å kunne bebygges iht. krav for 1000-års flom for bygg i sikkerhetsklasse F3. Tomten	Mindre vesentlige tiltak for å flomsikre tomten. Heving av terreng nødvendig på deler av arealet. Blir begrenset tilkomst til/fra tomta ved 1000-års flom som det	Flomtiltakene for utbygging på tomt i Øyagata 17 er ikke ansett realistisk å gjennomføre. Omfanget av tiltakene er kostnadskrevende,

	blir en øy uten mulighet for tilkomst til/fra omgivelsene i en flomsituasjon. Omfattende tiltak som ikke vil være en realistisk situasjon for ny utbygging til helse- og omsorgssenter.	må planlegges beredskapsløsninger for. Erosjonsfare langs Engedalselva må avklares nærmere. Kvikkleireproblematikk på deler av tomta er avklart. Faresone for fjellskred. Skredfarene bør vurderes nærmere. Setninger må avklares nærmere i detaljprosjektering.	inngripende og lite funksjonelle. Nødvendige tiltak for utbygging på tomt Øyrane er realiserbare.
Oppnåelse av måkrav	Nei	Ja, med tiltak	Tomt 1 anbefales ikke benyttet til nytt helse- og omsorgssenter. Tomt 2 er mest aktuell og bør vurderes nærmere.

7.1. Oppsummering av vurdering mot måkrav:

Tomt 1 - Gaupne omsorgssenter:

Tomt ved Gaupne omsorgssenter oppnår måkravene 1, 2 og 3, men ikke måkrav 4 «Sikkerhet mot naturfare (skred og flom) uten vesentlige tiltak». I forbindelse med måkrav 1, tilstrekkelig areal, må omfang av riving av eksisterende bygg kartlegges før endelig tomteareal er fastsatt. Utbygging på tomta vil gi utfordringer for drift i byggetid.

Måkrav 4: I følge flomvurdering utarbeidet av WSP i forbindelse med tomte vurderingen vil arealet rundt Gaupne omsorgssenter bli vesentlig utsatt ved en 1000-års flom. Helse- og omsorgssenter tilhører sikkerhetsklasse F3 i forhold til TEK17 § 7-2.

Aktuelle tiltak for å sikre tomten mot 1000-års flom er heving av bygninger fra eksisterende inngangsnivå på første plan fra kote +2,6 moh til over kote + 4,2 moh. Dette vil medføre store kostnader og betydelige utfordringer, bl.a. med å få etablert tilgang og tilkobling til den hevede tomten og bygningene. Hvis en voll eller mur etableres rundt eiendommen, må den være ca. 2 meter høy, med åpning for inn-/utkjøring som må kunne tettes ved flom. Dette er et vesentlig tiltak som vurderes til ikke å være en realistisk løsning for å kunne benytte tomten til utbygging av et helse- og omsorgssenter. Det er en pågående dialog med NVE om flomsikringstiltak for 200-års flom fra Jostedalselva og Engedalselva. Tiltakene har et så langt tidsperspektiv for realisering (tiår) at de ikke kan påvirke anbefaling av tomt. De er heller ingen garantier for at de planlagte vollene vil ha særlig effekt ved en 1000-års flom.

Virksomheten vil fungere som en øy ved flom uten mulighet for adkomst til eller fra tomteområdet. Med grunnlag i utarbeidet flomvurdering av tomten og omfanget av tiltak anbefales det derfor at alternativet utgår som mulig tomt for nytt helse- og omsorgssenter. Nærmere redegjørelser i vedlegg 1 Flomvurdering Luster, datert 19.09.2025. For videre bruk av bygningsmassen i dagens tilstand bør det overveies å etablere en lavere voll mot vest for å sikre mot overvann fra elva Skjersgrovi.



Figur 5 Flomsone for 1000-års flom inkl. klimafaktor og sikkerhetspåslag rundt Gaupne omsorgssenter med min. kotehøyde (fra Flomsonekart Gaupne, COWI 2025).

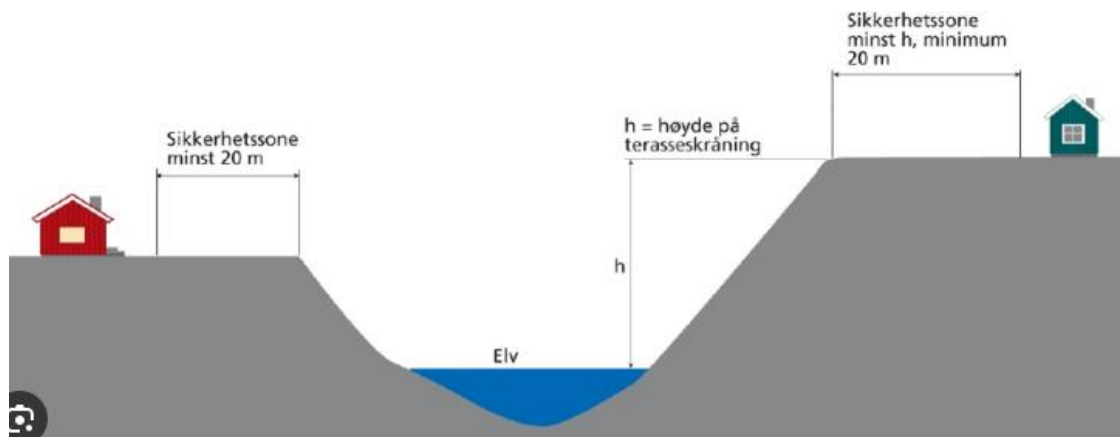
Tomt 2 - Øyrane

Tomt Øyrane oppnår må-kravene 1 og 2 og delvis må-kravene 3 og 4. I forbindelse med må-krav 3 må usikkerhet rund jordvern løses i en reguleringsprosess. For må-krav 4 må det gjøres tiltak for å sikre eiendommen mot 1000-års flom. Tomtearealet bør bl.a. sikres ved å heve nivået fra ca. 2,6-3,0 moh til +3,6 moh på deler av området, og etablere fall for å sikre avrenning. Inngangsnivå til bygg må ligge over kote +3,6. Virksomheten vil fungere som en øy uten mulighet for å komme til eller fra området, men i en mer håndterbar situasjon enn tomt 1 da den ligger høyere i terrenget og nærmere fylkesvegen som er sentral kommunikasjonsveg.



Figur 6 Flomsone for 1000-års flom rundt tomt Øyrane (fra Flomsonekart Gaupne, COWI 2025).

Noe av arealet på tomt 2 er utsatt for erosjon fra Engadalselva. Det kan være aktuelt å gjøre tiltak mot erosjon som sikkerhetstiltak og for ev. å øke bebyggbart areal. Dette må avklares nærmere etter utredning av erosjon. I vurderingen legges det til grunn krav til sikkerhetssone 20 m fra terrengsskråning i hht. TEK17 (prinsipp vist under). Grunnvannstand antas å korrespondere med Engedalselva, antatt ca kote +1,0.



Figur 7 Sikkerhetssone mot erosjon (kilde TEK17)

Det må utarbeides en beredskapsplan for tomt 2 for å håndtere situasjoner der logistikk og teknisk forsyning vil begrenses av en oversvømmelse. Tomten har mindre risiko enn tomt 1, og krever dermed færre tiltak for å ikke utgjøre en risiko for menneskers helse eller byggverk ved flom. Med utbygging på tomt 2 kan kommunen opprettholde full drift ved Gaupne omsorgssenter i byggeperioden.

Kvikkleire er avklart gjennom grunnundersøkelser. Det er ikke funnet leire innenfor tomteområdet jf. geoteknisk rapport (Pro Invenia, 08.10.2025) og det er vurdert at tomten ligger utenfor fare for områdeskred (jf. geoteknisk vurdering 23.10.2025). Grunnen består av et fast topplag (2-4 m) og sand med stor dybde til fjell, mer enn 20 m (ikke påtruffet berg). Løsmassene er i geoteknisk vurdering tolket til å bestå av et fast topplag med 3 m mektighet over løs sand med noe silt fra 3 – 15 m dybde, med et lag med mer finstoff og humusinnhold fra dybde 4 – 8 m. Videre er et lag på 5 m med fastere sand over løs sand ned til 40 m dybde.

Nytt bygg vil bli fundamentert på løsmasser av sand og setninger må påregnes. Størst setning er beregnet for bygg med fire etasjer uten kjeller (estimert til 11 cm). Det forventes ikke stabilitetsproblemer iht. geotekniske vurderinger, men stabilitet må avklares i forbindelse med detaljprosjektering med nye beregninger av setninger og bæreevne. Byggetekniske løsninger for å kunne bygge på tomteareal med så stor dybde til fjell må avklares nærmere. Det må utføres geoteknisk prosjektering i forbindelse med byggesak. Dersom det ønskes kjeller, må denne støpes vanntett til over kote +3,6 (oppgitt flomnivå 1000 år) inkl. innkjøringspunkt og nedkjøringsramper.



Figur 8 Det er elveavsetning innenfor tomteområdet (gul) (kilde NGU)

Det anbefales at tomt 2 utredes videre i del 2 som et aktuelt tomtealternativ.

8. DEL 2: EGNETHETSVURDERING AV UTVALGTE TOMT/-ER

Første vurdering var basert på omforente utvelgelses/må-krav som skilte ut tomtealternativ som ikke var aktuelle å gå videre med. I del 2 vurderes utvalgte tomt/-er mot kvalitetskriterier/bør-krav og egnethet.

Tomt valgt for videre vurdering i del 2:

- Alt. 2 – Øyrane

8.1. Arealbehov

Det er utarbeidet et foreløpig overordnet rom- og funksjonsprogram i prosjektet. Dette danner grunnlag for test av nødvendig utbyggingsareal på tomt. I tillegg må det tas høyde for framtidige utvidelsesmuligheter og behov for uteareal og logistikk.

	Netto areal	b/n faktor	Brutto areal
Fellesfunksjoner	916	1.6	1,466
Institusjonsplasser (30 langtidsplasser)	1,876	1.6	3,002
Institusjonsplasser (20 korttidsplasser)	887	1.6	1,419
Omsorgsboliger med HDO (40 plasser)	1,890	1.6	3,024
Hjemmetjenestebase	151	1.6	242
Rus og psykisk helse	108	1.6	173
Dagsenter for personer med demens	230	1.6	368
Fysio- og ergoterapitjenesten	388	1.6	621
Legkontor, legevakt, laboratorium og sykepleierklinikk	653	1.6	1,045
Helsestasjon	147	1.6	235
Ambulansestasjon	220	1.6	352
Produksjonskjøkken	301	1.6	482
Bygningsmessig drift/ kommunikasjons- og støttearealer	244	1.6	390
Sum arealer for alle funksjoner	8,011		12,818

Figur 9 Foreløpig arealbehov i rom- og funksjonsprogram

Arealbehov som testes for nytt helse- og omsorgssenter legger program med full samlokalisering av funksjoner til grunn, totalt 12.800 m² BRA. Andre alternativ med mindre arealomfang kan vurderes, men størst mulige løsning legges til grunn for tomtevurderingen. Brutto-/nettofaktor kan tilpasses nærmere til den enkelte funksjon i neste fase.

Første etasje

Første etasje, som blir byggets fotavtrykk, vil ofte legge føringer for mulig utnyttelse av en tomt. Innhold i helse- og omsorgssenterets første etasje er ikke endelig avklart, men funksjoner beliggende i første etasje vil være noen lett tilgjengelige publikum- og hverdagsfunksjoner, driftsfunksjoner og noen tjenester. Endelig innhold i første etasje er ikke avklart og blir en del av videre prosess.

Plassering av funksjoner på plan 1 må gjøres ut fra en helhetlig vurdering av hvilke funksjoner som har vil ha størst nytte av direkte utgang på bakkeplan, krav til dagslys, uteoppholdsarealer, publikumstilbud og med hensyn til god logistikk. Funksjoner som er utadrettede og kan tiltrekke aktiviteter og nærmiljø bør prioriteres på bakkeplan. Funksjoner som erfaringsmessig vurderes å ha størst nytte av å ligge på bakkeplan:

- Foaje og vestibyle
- Kafe/kantine m/ev. produksjonskjøkken
- Dagsenter for personer med demens med direkte utgang til skjermet uteareal
- Helsestasjon
- Rus og psykisk helse

- Ambulansestasjon m/garasje
- Teknisk logistikk og driftsfunksjoner;
 - ✓ Garderober
 - ✓ Varemottak, lager og avfallshåndtering
 - ✓ Parkering under tak for sykler og tjenestebiler

Antatt arealomfang på første etasje er beregnet til ca. 3500 - 4000 m² BTA. Andre funksjoner enn de som planlegges på første plan fordeles i andre, tredje eller ev. fjerde etasje. Noen driftsfunksjoner og ev. parkeringsareal kan etableres i en kjeller hvis det blir besluttet å bygge. Ny utbygging i sentrumsområdet forventes å innebære høyere utnyttning og økte byggehøyder. Dette vil også påvirke forventningene ved en utbygging av sentrumsformålet på Øyrane.

Uteareal

For denne type bygg trengs mye areal rundt bygget til logistikk og kjøreareal, i tillegg til parkeringsareal og uteareal til beboerne. Det er ingen arealkrav til uteareal for denne type bygg, men ifølge Husbankens veileder skal utearealene ha lett adkomst, være direkte tilknyttet fellesarealene, ligge enten på bakken eller på terrasse, være universelt utformede og attraktive. Det bør etableres gode uteområder og benytte mest mulig av eksisterende grøntarealer til rekreasjon. Gjerne med lett tilgang til offentlige uteareal og turstier. For tomten på Øyrane er det ingen nære turområder med universell utforming, men det er under planlegging en sammenhengende tursti langs Engedalselva. Deler av denne kan realiseres i sammenheng med tiltaket.

Det må legges til rette for fysiske omgivelsene inne og ute som danner rammene rundt hverdagslivet i bygget. Arealene skal i ulik grad innby til god folkehelse ved mulighet for aktiviteter, vakre opplevelser og å møte andre mennesker. Med tanke på klima bør også det vurderes om det skal legges til rette for grønne fellesarealer inne, som kan bidra til mer kvalitet i hverdagen enn et klimautsatt uterom. Temaet kan utredes og beskrives i neste fase.

Parkering og logistikk

Luster kommune har ingen parkeringsforskrifter eller krav til parkering i KPA knyttet til funksjon helse- og omsorgssenter. Tilstrekkelig kapasitet vurderes i hvert enkelt tilfelle basert på funksjoner som planlegges. I det pågående arbeidet med regulering av Gaupne sentrum er det lagt inn en forutsetning ved planlegging av sentrumsformål at parkeringsbehov blir lagt til de større offentlige parkeringsplassene.

Det er gjennomført en grov kartlegging over biltrafikken knyttet til nytt bygg. Det er angitt at økt trafikk i forbindelse med helse- og omsorgssenteret ligger på ca. +/- 200 ÅDT. Antatt parkeringsbehov vurdert fra sammenlignbare prosjekt og beregnet til ca. 80-90 biler. Behovet må avklares nærmere etter valgt utbyggingsalternativ. Ansattparkering utgjør største del av behovet og kan avsettes på offentlig parkeringsplass på andre siden av fylkesveg 55. Plasser til hjemmetjenesten bør plasseres på tomt og under tak. Min. 10% av parkeringsplassene skal være HC-plasser og ligge nært hovedinngang. Endelig behov må vurderes nærmere i videre faser eller under reguleringsarbeidet, men det anbefales at maks. 20% av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Areal til parkering på tomteområdet bør skille mellom plasser for ansatte, besøkende og tjenestebiler, og etablere egne soner for ambulanse, varelevering, brannbil og avfallshåndtering.

Parkeringsplasser som bør fordeles på tomteområdet:

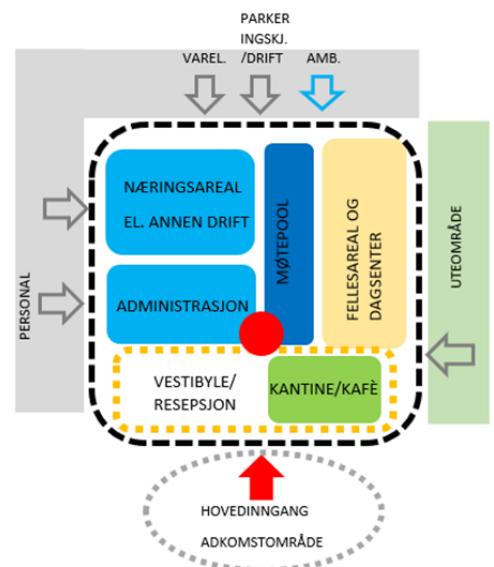
- Hjemmetjenesten, ca. 15 biler under tak
- Lege og legevakt
- Ambulanse
- Ambulerende spesialisthelsetjeneste
- Minibuss for dagsenteret

- Bårebil
- Servicebiler inkl. byggforvaltning
- Renovasjonsbil
- Varelevering
- Besøksparkering
- HC-plasser
- Drop-off – taxi og privatbil
- Noen parkeringsplasser for ansatte
- Oppstillingsplass for brannbil

Parkeringskjeller kan vurderes, men løsningen er kostbar i flomutsatte områder. Innkjøringspunkt må ligge noe høyere enn min. kotehøyde for 1000-års flom.

Utvendig logistikk skal passe best mulig med innvendig logistikk og tilgjengeligheten rundt bygget. Noen viktige punkt er ambulansemottak, varelevering, avfallshåndtering, adkomst for bårebil, plass for taxi, hovedadkomst for besøkende, ev. oppstillingsplass for minibuss, parkering for ansatte og besøkende, oppstillingsplass for brannbil med tilkomst for slukking av brann. I tillegg kommer ganglinjer der besøkende og ansatte må kunne bevege seg for å komme til og fra bygget fra sentrum, annen parkering og kollektivpunkt samt adkomst til uterom for dagsenteret.

Det må gjøres en nærmere vurdering av parkeringsbehovet for helse- og omsorgssenteret i neste fase. En plan for parkering og utomhusområder bør utarbeides for å sikre god tilgjengelighet og tilpassede uteområder for beboere, besøkende, og drift samt utrede nærmere sambruksareal for parkering utenfor tomten.



Figur 10 Prinsipp for typisk logistikk rundt et helsebygg

8.2. Kvalitetskriterier/bør-krav

Kvalitetskriteriene beskriver det som vektlegges i vurderingen om den aktuelle tomten er egnet for etablering til helse- og omsorgssenter og tilpasset brukernes behov. Under prosessen er det gitt tilbakemelding på hva som er viktig for brukerne knyttet til valg av tomt. Innspillene er tatt med inn i kvalitetskriteriene for evaluering av hver tomt, og hvor vidt tomtene imøtekommer ønsker og behov. I tillegg vektlegges Husbankens føringer for lokalisering av denne type bygg. Det er utført en kartlegging av trafikale forhold og logistikk i forbindelse med vurderingen (vedlegg 2).

8.3. Egnethetsvurdering av tomtealternativene mot kvalitetskriteriene

Hvert tema/faktor vurderes mot det som er viktig for valg av tomt. Temaene utdypes og beskriver hva som er viktig for god måloppnåelse.

Kvalitetskriteria/tema	Evaluering
Brukerkvalitet/funksjonalitet	
Topografi, form	Kvaliteter ved tomten, relevante utfordringer knyttet til topografi, form og mulighet for rasjonell utnyttelse av tomtearealet. Utviklingspotensial. Tomtens muligheter i et framtidig tidsperspektiv.

• Nærhet til sentrumsfunksjoner og bomiljø	Nærhet til andre funksjoner som en kan benytte seg av og ordinære bomiljø. Nærområdet bør ha god tilgjengelighet tilpasset brukergruppene med nærhet til service- og kulturtilbud og gode turmuligheter. Nærområde er definert som område med gangavstand innenfor 10 min.
• Kvalitet på uteområder	Mulighet for tilrettelegging av gode uteområder på tomte og nærhet til parker eller turområder, private og felles, iht. Husbankens veileder. Sol-/skyggeforhold, støy, klima. Kapasitet og mulighet for etablering i tråd med universelle utformingskrav. Krav til egnede uteoppholdsområder må kunne tilfredsstilles innenfor arealet. Beboere skal ha tilgang på uteareal tilrettelagt på bakkeplan eller på terrasser. Tomten må kunne innfri brukernes behov; bl.a. skjerming/innsyn mm.
• God tilgjengelighet og trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtilbud og adkomst for akuttransport	Vurdering av tilkomst fra eksisterende veinett, behov for utbedringer og trafikkforhold rundt tomte. Trygge og attraktive gang- og sykkelveier. Tilgang til kollektivtrafikk innenfor maks. 5-10 min. Lett tilkomst til sentrale trafikkåre for akuttransport. God tilkomst for besøkende og god tilgjengelighet for varelevering og renovasjon.
• Parkeringsmuligheter	Muligheter for parkering innenfor tomtearealet eller i nærområdet. Besøks- og ansattparkering. Plan for parkering for å sikre tilgjengelighet for beboere og ansatte og besøkende. HC-parkering og sykkelparkeringsplasser nært hovedinnganger. Parkeringskjeller eller carport kan vurderes.
• Bidra til ønsket tettstedsutvikling, sambruk og synergier	Tomtealternativenes sentralitet og betydning for tettstedsutviklingen. Utvikling i tråd med strategier i pågående sentrumsplan for Gaupne sentrum. Mulighet for sambruk av areal eller funksjoner med andre tilbud og/eller mulighet for utvikling i samspill med andre (ev. relaterte) funksjoner. Hvordan helse- og omsorgssenteret kan gi en merverdi for nærmiljøet. Mulighet for sambruk av utearealer med andre tjenester eller tilbud i nærmiljøet som kan bidra til bedre kvalitet på bokvalitet og/eller driftseffektivitet. Legge vekt på å invitere innbyggere inn med f.eks. etablering av kafe, ulike aktivitetstilbud og areal for sambruk, bl.a. for frivilligheten.
• Teknisk infrastruktur	Tiltak på kommunal veg eller på tomt. Avhengighet av andre aktører. Behov for tiltak på annen infrastruktur (VA/EL etc.).
• Utvidelsesmuligheter	Vurdering av muligheter for utvidelser av bygg og tomteareal i et framtidsperspektiv.
Gjennomføring	
• Planstatus	Status og krav i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Vurdere kompleksitet i detaljregulering og ev. behov for grunnerverv.
• Tidsperspektiv realisering	Mål om ferdigstilling innen 2029/30
Natur og miljø	
• Miljøpåvirkning, bærekraft	Vurdere ut fra bærekraftmålene. Vurdere om tiltaket kan ha innvirkning (kulturminne, vassdrag, friluftsinnteresser, biologisk mangfold, folkehelse mm). Bærekraftige og energieffektive løsninger for økonomi, miljø og sosiale forhold. Redusere miljøpåvirkning. Vurdere økonomisk bærekraft, bruk av allerede nedbygd areal som beskytter annen nedbygging. Bærekraftig mobilitet, unngå løsninger som gir økt kjøring. Bærekraftige energiløsninger og reduksjon av klimagassutslipp. Tilrettelegge for sosial bærekraft for inkludering, trygghet og god livskvalitet

Økonomi	
Tomtekostnad (erwerb, opparbeiding mm)	Tomteerwerb, infrastruktur og spesielle kostnader knyttet til opparbeidelse av tomt, utover normale grunnarbeider. Tomten må sikre en optimal planløsning for å oppnå kostnads- og driftseffektive løsninger. Overordnede økonomiske vurderinger. Om det kreves store tiltak innen teknisk infrastruktur. Vurderinger knyttet til opparbeidelse av tomt.

9. Vurdering av tomteforslag

Egnethetsvurdering av tomteforslag til helse- og omsorgsbygg utarbeides for å få en nærmere avklaring om tomtene kan tilfredsstille brukerne og funksjonens behov. Disse er vurdert i forhold til **egnethetsskala** «ikke egnethet» (rød) til «svært godt egnethet» (mørk grønn).

Tabell 2 Skala for vurdering av egnethet

	Svært godt egnethet
	Godt egnethet
	Egnethet
	Mindre egnethet
	Ikke egnethet

9.1. Alternativ 2 – Øyrane, Sandvikvegen

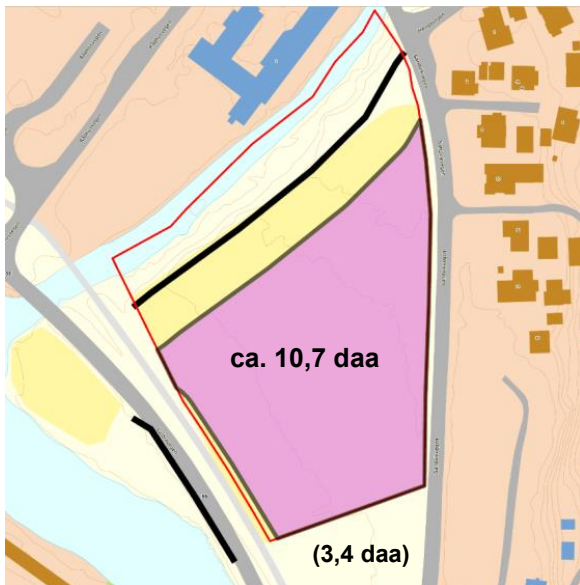
Tomten vurderes nærmere for egnethet som utbyggingstomt til nytt helse- og omsorgssenter. Arealet som vurderes grenser til fylkesveg 55 i vest, Sandvikvegen i øst, gnr/bnr 76/14 i sør og Engedalselva i nord. Tomten er i dag ubebygd og driftes som jordbruksareal.



Figur 11 Eiendommens beliggenhet og tomteavgrensning for gnr/bnr 77/2.



Figur 12 Fra sørlige del av Sandvikvegen. Tomteområdet ligger på venstre side av vegen. Campingplassen ligger på begge sider av Sandvikvegen (Google Maps)



Figur 13 Mulig utnyttingsareal (lilla) etter at sikkerhetsavstand fra elvekanten med 20 m fra topp skrent mot Engedalselva i nord og vest er hensyntatt. Mulig utvidelsesareal i sør (gnr/bnr 76/14) kan ha et utnyttingsareal på ca. 3,4 daa etter at samme forhold mot elva er hensyntatt.



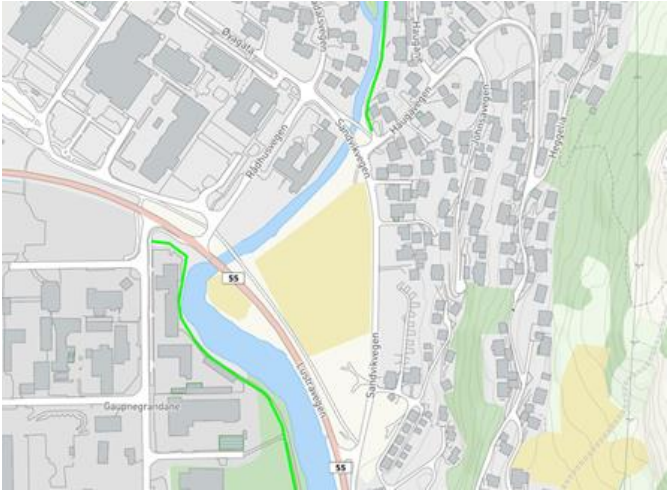
Figur 14 Tomten sett fra Sandvikvegen (Google Maps)

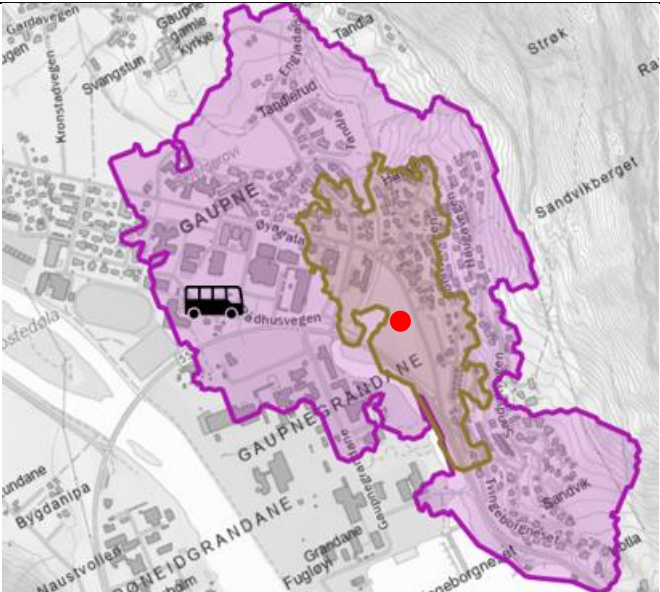
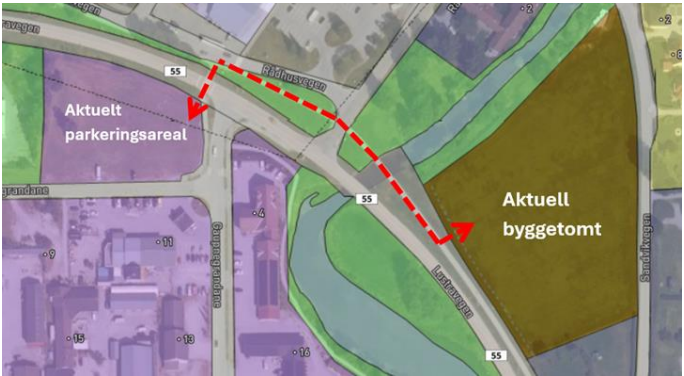


Figur 15 Fra Sandvikvegen mot sentrum (Google Maps)

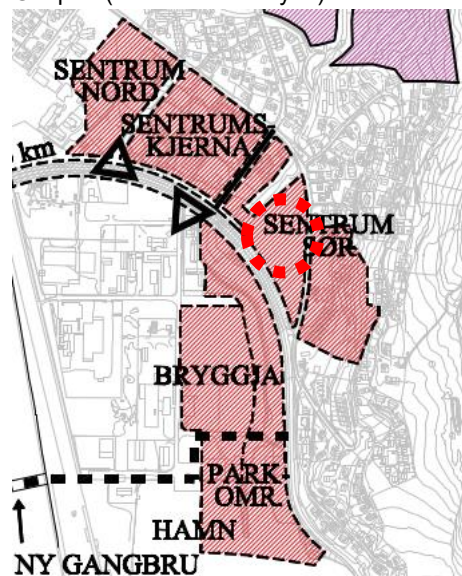
Tabell 3 Vurdering mot kvalitetskriterier/ bør-krav

VURDERINGSKRITERIE	BESKRIVELSE	VEKTING
Brukerkvalitet/funksjonalitet		
Topografi, form	Tomten har tilstrekkelig bredde/lengde som kan dekke behovet i nødvendig areal. Bør testes for aktuelle utbyggingsprinsipp for tilpassing til tomteform og nabobebyggelse, bl.a. for tap av utsikt. Tomten er stort sett flat, svakt hellende fra nord ca kote 3,7 til sør kote 2,4, med en forhøyning midt på. Tomteform smalner inn mot sør. Bredde og lengde på disponibelt areal ca. 100x100 m, antatt ca. 10,7 daa til utnytting. Bebyggbart areal blir innskrenket med byggegrenser mot veger og annen eiendom mot sør. Byggegrenser må avklares i reguleringsplan. Det kan antas 12,5 m fra vegmidte i Sandvikvegen ved sammenligning av andre byggegrenser i området (krav 15 m kommunal veg) og 20 - 30 m fra vegmidte fylkesveg 55. Byggegrense mot fylkesveg er opprinnelig 50 m iht. Vegloven, men det er regulert 20 m og 30 m langs fylkesvegen i byggeområder nord og sør for tomteområdet som kan styrke en tilsvarende byggegrense for også dette arealet. Avklaring må skje i forbindelse med regulering og i dialog med fylkeskommunen. Bebyggbart areal på tomten ved varierte byggegrenser: - 50 m byggegrense – ca. 6,6 daa - 30 m byggegrense – ca. 8,3 daa - 25 m byggegrense – ca. 8,8 daa - 20 m byggegrense – ca. 9,2 daa Det anbefales 20-25 m byggegrense mot fylkesvegen for optimal utnyttelse. Det må også påregnes krav til byggegrense mot nabo på mer enn 4 m da bygget vil bli høyere enn 8 m (avstand minst halvparten av byggets høyde). En justering av sikkerhetssonen for erosjon langs Engedalselva kan øke bebyggbart areal ved etablering av erosjonssikring. Parkeringsareal kan i utgangspunktet ikke legges utenfor byggegrenser, men må avklares nærmere i reguleringsprosessen.	
Nærhet til sentrumsfunksjoner og bomiljø	Tomten ligger nært sentrumskjernen i Gaupne, men er fysisk adskilt fra sentrum av Engadalselva. Det er god og kort gangtilkomst til sentrumsområdet på øst- og vestsiden av tomtearealet via gangbroer, men visuelt er tomten adskilt fra sentrumsbebyggelsen pga.	

	vegetasjonsbeltet langs elva. Mot sørvest vil det bli utsikt mot Engedalselva og industriområde Grandane. Mot øst er det nærhet til et større boligområde langs Sandvikvegen og oppover lia.	
Kvalitet på uteområder	Det er mulighet for etablering av gode uteareal på tomten med riktig plassering og tilpassing til universell utforming og best mulige solforhold. Området er omgitt av høye fjell som vil påvirke solforholdene i vinterhalvåret. Grønne kvaliteter langs Engedalselva kan bidra til kvalitet på uteområder, men et uteareal langs elva vil trolig ha mindre utsikt mot sørvest. Et større bygg kan også skape skygge på tidlig dag. Det er ingen større turområder i kort avstand til tomteområdet, men det er etablert en universelt utformet tursti langs vestsiden av Engedalselva. Ved etablering av tursti over tomteområdet kan en oppnå et sammenhengende turdrag langs elva, men med kryssing over fylkesvegen. Dagens turveg langs Engedalselva (grønt):  Det bør avklares behov for støyskjerming mot fylkesvegen (i reg.plan) eller visuell skjerming mot fylkesveg og tilhørende gang- og sykkelveg.	
God tilgjengelighet og trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtilbud og adkomst for akuttransport	God tilgjengelighet for gående på vestsiden av tomten mot sentrum. Det mangler trygge ganglinjer langs Sandvikvegen. Litt lang avstand til kollektivpunkt (500 m). Akuttransport kan få kort og uhindret veg til fylkesvegen via kryss i sørlige del av Sandvikvegen. God tilgjengelighet for varetransport og renovasjon. Sandvikvegen må vurderes utbedres for økt trafikk. Forventet mertrafikk fra nytt helsebygg på ca 200 ÅDT iflg. foreløpig kartlegging. Innenfor 10 min gangavstand dekkes det meste av sentrumstilbud og kollektivholdeplass. Innenfor 5 min gangavstand dekkes kun nærområdet og t.o.m rådhuset. Kollektivtilbud kunne med fordel vært styrket også i sentrum sør. Gangavstand 5 og 10 min. fra tomteområdet:	

		
Parkeringsmuligheter	For god utnyttelse av tomten til bebyggelse, uteareal og logistikk bør det ikke prioriteres mye overflateparkering. På tomta bør det avsettes areal til parkering for de viktigste transportbehovene; bl.a. tjenestebiler for hjemmetjenesten 10-15 biler (under tak), ambulanse i garasje, biler tilknyttet legevakt, ambulerende team, minibuss til dagsenter, bårebil, servicebiler, HC-biler og besøkende (korttid/langtid). Det kan tilrettelegges for et større parkeringsareal på vestsiden av fylkesvegen, i 200-300 m gangavstand fra tomta. Gangtilkomst via tilgrensende gangveg og kryssing over fylkesvegen over hevet gangfelt. Parkeringsmuligheten kan hovedsakelig benyttes av ansatte og har stor kapasitet (stipulert ca. 80-90 plasser). Parkeringskjeller kan etableres i prosjektet, men realisme og omfang bør avklares nærmere i reguleringsprosessen der det bl.a. gjøres vurderinger i forbindelse med flomproblematikken.  Sykkelparkering bør fordeles på tomteområdet, nært innganger og fortrinnsvis under tak.	
Bidra til ønsket stedsutvikling, sambruk og synergier	Tomtealternativet har en sentral plassering i sentrumsutviklingen av Gaupne mot sør. Utviklingen av tomta til sentrumsbebyggelse vil få en påvirkning på nærområdet og sentrumsutviklingen for øvrig og vil kunne bidra til en ønsket retning i sentrumsutviklingen. Etableringen kan gi muligheter for nye tilbud og møteplasser for nærområdet og bl.a. åpne for god integrering med det etablerte boligmiljøet. En god lokalisering i Gaupne sentrum vil både kunne bidra til å styrke tilbudet til beboerne/brukerne og bli en attraktiv møteplass for befolkningen. Tilbud som kan benyttes av nærmiljøet kan f.eks. være cafe eller kulturareal,	

offentlig uteområde/park eller andre felles aktivitetsmuligheter der beboerne og nærmiljøet kan møtes i dagliglivet. Tomten ligger sentralt til i sentrumsstrategien for Gaupne, men ikke nært nok til å oppnå direkte synergier med andre sentrumstjenester. Muligheter for synergier med videreutvikling av sentrumsareal i sør og noen funksjoner på andre side av fylkesvegen. Kort gangveg og bedre visuell kontakt til sentrumskjernen kan åpne for tettere sambruk med publikumstjenester og aktivitetstilbud. Arealet er en del av Sentrum sør i tidligere utarbeidet stedsanalyse for Gaupne (ill. fra stedsanalyse)

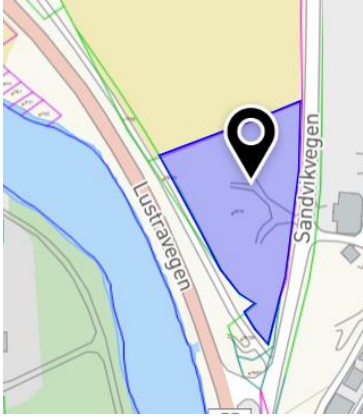


Det nye helsebygget vil kunne bidra til styrket stedsidentitet og bli en profil/portal til sentrum fra fylkesvegen i sørøst. Tomten ligger sentralt i siktlinjen fra østgående trafikk inn til Gaupne sentrum, i overgangen mellom 70 til 50 km/t-sone (ill. fra stedsanalyse 2010):



Teknisk infrastruktur

Nødvendig med tiltak på kommunal veg/Sandvikvegen og på tomt. Avhengighet av andre aktører for videre planlegging (EL, VA mfl.). Høyspenttilkoblingspunkt er mulig fra forsyningspunkt nordøst eller sør for tomt. Innvendig trafo må trolig etableres (effekt over 1250 A må ha trafo i bygg). Effektbehov bør kartlegges. Vann tilgjengelig fra høydebasseng. Behov for vurdering av kapasitet på slokkevann pga. krav på 50 l/s. Kapasitet/dimensjoner på dagens ledningsnett for VA er tilfredsstillende. Disse ligger i veg. Pumpestasjon for kloakk i nordøst ved bro ved Øyagata. Benytte samme punkt med fall mot nordøst. Gang- og sykkelveg eller fortau må etableres langs Sandvikvegen. Grunnforhold med stor dybde til fjell kan utløse spesielle tiltak i forbindelse med fundamentering.

Utvidelsesmuligheter	Tomt 77/2 er begrenset av fylkesveg 55, Sandvikvegen og Engedalselva. Det er kun mulig med utvidelsesareal mot sør, på eiendom 76/14. Denne eiendommen er ca 3,5 daa, men har en spiss trekantform som gir mindre areal til utnyttelse pga. lite hensiktsmessig form. Arealet vil ytterligere begrenses av byggegrenser og sikkerhetsavstand mot Engedalselva for erosjon. Ved byggegrense 50 m mot fv. 55 er det kun 450 areal tilgjengelig for bebyggelse, ved 30 m byggegrense 1,6 daa og ved 25 m byggegrense blir det ca 2,0 daa. byggeareal igjen. Tomten egner seg derfor ikke for større utvidelser av bygningsvolum. Den vil også være utsatt for støy med beliggenhet mot to veger og et kryss. 	
Gjennomføring		
Planstatus	Arealet har sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Regulert til jordbruk i eldre reguleringsplan (1984). Ny KPA legger opp til at landbruksformål skal videreføres. Området må detaljreguleres og med mulig innsigelse pga. jordvern. Arealet er eid av privatperson og grunnnerverv må gjennomføres. Arkeologi, byggegrense mot fylkesveg, byggehøyde, støyskjerming og sikringssone mot erosjon må avklares.	
Tidsperspektiv realisering	Tidsperspektivet er knyttet mest til reguleringsprosessen, erverv og ev. innsigelser. Anslått ca. 1-1,5 år før byggestart. Tomten kan ha lett opparbeidelse, men må ha flomtiltak, ev. erosjonstiltak, avklarte fundamenteringsforhold og prosess for matjord. Kan bli problematisk å nå ferdigstillelse innen 2029/30.	
Natur og miljø		
Miljøpåvirkning, bærekraft	Tiltaket innebærer inngrep og nedbygging av eksisterende grøntområde og dyrka mark. Bør ha høy utnyttelse for effektiv arealbruk. Jordbruksområdet ligger separert fra andre jordbruksareal og er ikke en del av et sammenhengende jordbruksareal. Arealet mot Engedalselva er kartlagt som viktig friluftsområde og har verdifulle naturtyper. Vegetasjonen langs Engedalselva på tomta:  Vegetasjonen langs elva forutsettes bevart som i dag og utbyggingen bør ha god avstand til grøntbeltet. Kort veg til sentrumsfunksjoner og kollektivtilbud vil ha effekt på redusert bilkjøring og lavere klimautslipp.	

	I forhold til sosial bærekraft kan grøntarealet langs elva ha positiv virkning for bokvaliteten til beboerne og andre brukere. Det kan også etableres en tursti og møteplasser lang vegetasjonsbeltet som kan være attraktiv for beboere og nærmiljøet, og som tiltak for aktivisering og økt folkehelse. Støy: Deler av tomten ligger innenfor gul støysone til veg. Økt trafikk med inn- og utkjøring fra eiendommen vil kunne medføre støy mot nærliggende eiendommer. Bygging av parkeringskjeller kan gi økt klimagassutslipp. Bør ha grønn profil, energisparende løsninger og klimavennlige materialer. Bruk av tre bør prioriteres både i forhold til miljøgevinst og som tiltak for innvendig miljøvennlig og trivselsskapende materialbruk.	
Økonomi		
Tomtekostnad (erverv, opparbeiding mm)	Privat eid, må erverves, også ev. utvidelsesareal mot sør. Ervervskostnad er ikke avklart. Må opparbeides fra jordbruk til byggeareal med mulig tiltak flytting av matjord. Kostnader med flomsikringstiltak, fundamenteringsmetoder og ev. erosjonssikring. Behov for utvidelse av infrastruktur, bl.a. ny trafo tilpasset behov i bygget og bygging av ganglinjer langs Sandvikvegen vil påvirke totalkostnadene. Tomteform kan åpne for driftseffektive løsninger som er besparende over tid.	

Tabell 4 Fordeler og ulemper

Fordeler	Ulemper
- Nært fylkesveg 55 - Nært sentrumskjernen - Nært grøntareal langs elva - God tilgjengelighet til gangsystem langs fylkesvegen - Normalisering. Vil inngå i et nytt miljø mellom sentrum og boligområder - Flat tomt - Nok areal - Form som åpner for flere bygningsprinsipp	- Må flomsikres med oppbygning av tomteareal og bygg må etableres i flomsikker høyde - Plan for beredskap ved flom - Erosjon mot elva må sikres eller ha god avstand - Ev. bygge erosjonssikring - Må detaljreguleres - Usikkert resultat av jordvernproblematikk - Støyskjerming mot fylkesveg - Stort offentlig bygg kan være en ulempe for nærmeste nabomiljø, tap av utsikt, mer trafikk mm - Bygge nytt fortau langs Sandvikvegen - Etablere parkering utenfor tomt - Nærmere stabilitetsvurderinger og nye beregninger om setninger og bæreevne i videre prosjektering

9.2. Vurdering mot effektmålene:

- Moderne helsetilbud med vekt på forebygging og mestring.**

Mål: Prosjektet skal sørge for bygningsmessig kapasitet til å gi tilgjengelige, helhetlige, tverrfaglige og koordinerte forløp og tjenester med vekt på forebygging og mestring. Senteret skal vere ei arena for kompetanseheving, -deling og -utvikling for kommunen sine tilsette, innbyggjarar, brukarar og pårørande.

Tomt Øyrane: Kan dekke behov og tjenester for forebygging og mestring. Kan bli en arena for kompetanseheving, et treffpunkt for innbyggere og brukere.

- Sikre bemanning og rekruttering av helsepersonell.**

Mål: Gjennom samlokalisering og etablering av mer robuste og attraktive fagmiljø med mindre sårbare driftsløsninger og gode fysiske arbeidsforhold, skal prosjektet bidra til at en bedre klarer å rekruttere og beholde helsepersonell.

Tomt Øyrane: Potensial for samlokalisering, gode driftsløsninger og gode fysiske arbeidsforhold. Ligger sentralt med kollektivtilbud, parkering, nærhet til sentrumstilbud med skole/barnehage og boligområder som kan påvirke økt rekruttering.

- **Effektivisering av tjenesteytelsen.**

Mål: Gjennom samlokalisering av tjenester, bedre utnytting av felles ressurser (lokale og personell) og god utnytting av velferdsteknologi og automatisering av arbeidsprosesser skal en oppnå effektiviseringsgevinster i form av reduserte driftskostnader og personellbehov.

Tomt Øyrane: Potensial for etablering av driftseffektive utbyggingsprinsipp med effektiviseringsgevinster og god utnytting av felles ressurser.

- **Trygghet og skjerming.**

Mål: Prosjektet skal ivareta beboere, brukere og besøkende sine behov for trygghet og privatliv. Prosjektet skal særskilt ivareta brukere med behov for skjerming. Prosjektet skal øke de ansatte sin trygghet og redusere risiko for trusler og vold.

Tomt Øyrane: Potensial for god skjerming av brukere i uteområder og for innsyn. Kan tilrettelegges for privatliv og trygghet. Nærhet til etablert boligområde for normalisering og integrering.

- **Involvering av frivillighet og lokalsamfunnet.**

Mål: Prosjektet skal legge til rette for godt samarbeid med frivillige aktører og lokalsamfunn. Bygget skal framstå åpent og inviterende og være et attraktivt møtested for frivillige og besøkende.

Tomt Øyrane: Noe visuelt avgrenset fra øvrig sentrumsareal med publikumsfunksjoner pga. elva som kan begrense attraktivitet. Kan kompenseres ved å bruke tomtearealet og bygningsdeler i nordøst til invitasjon inn. Lekeområde kan integreres i uteområdet som et aktivitets- og møtepunkt for generasjoner, og som et tilskudd til boligområdet som har få lekeplasser.

- **Positivt bidrag til sentrumsutviklingen.**

Mål: Prosjektet skal fremme utviklingen av kommunesenteret med gode offentlige uterom.

Tomt Øyrane: Tilrettelegge for lett og trygg gangadkomst fra sentrumsområdet via Øyagata og inn i bygget. Tilrettelegge en turveg/snarveg langs elva gjennom felles uteområder/park. Bruke første etasje mot Sandvikvegen aktivt, bl.a. med åpne flater i fasaden for lettere å invitere inn. Kan bli et attraktivt møtested for innbyggerne med god tilrettelegging i første etasje og i uteområder.

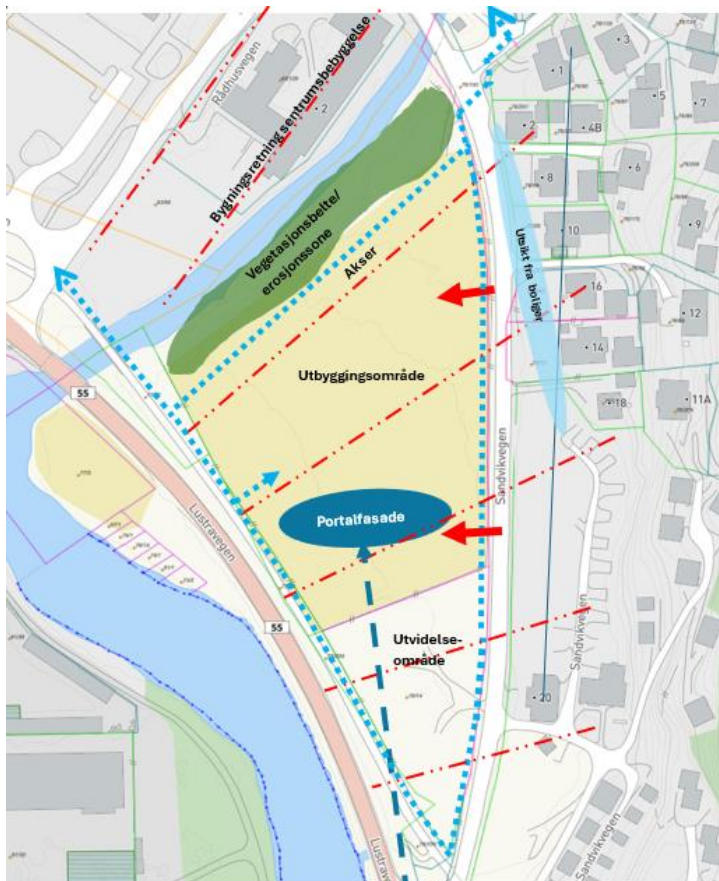
9.3. Disponering og viktige hensyn

Tomten kan disponeres til utbygging til helse- og omsorgssenter ved å hensynta noen forutsetninger:

- **Sikkerhetsavstand fra elvekanten med hensyn til erosjonsrisiko** – min. 20 m fra topp skrent, jf. pkt. 1.3 i flomvurdering Luster, vedlegg 1. Deler av området langs elva har erosjonsvern. Hvis dette

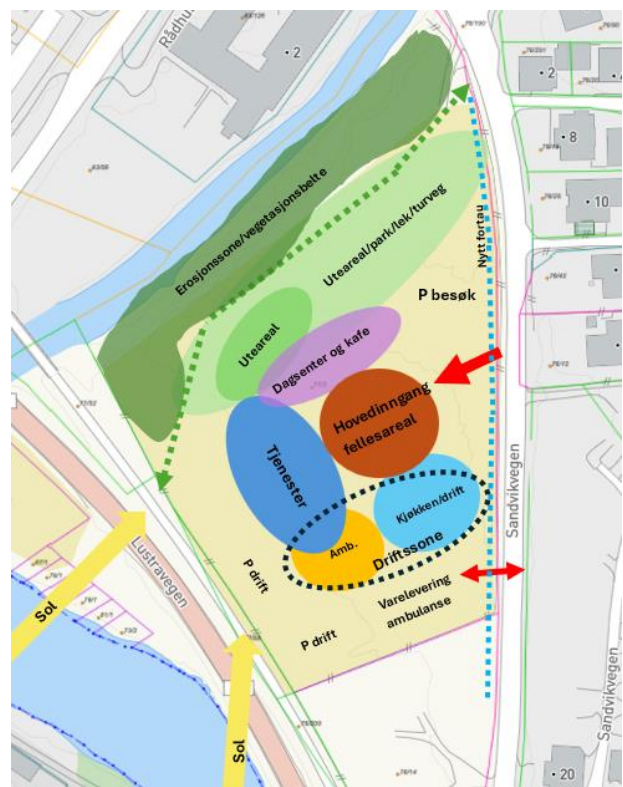
videreføres kan byggverk plasseres nærmere skråningen. Vurdering av avstand kan følges opp etter at utredning av erosjon er gjennomført og om det anbefales etableres sikring.

- **Flomsikring for 1000-års flom.** Tomtearealet må sikres i forhold til krav for 1000-års flom. Her gjelder det heving av terreng for å komme over minste kotehøyde satt i flomutredning fra 2025 (COWI), og utarbeide en beredskapsplan for å håndtere situasjoner der logistikk og teknisk forsyning vil begrenses av en oversvømmelse.
- **Byggegrense mot fylkesveg 55.** Generelt gjelder 50 m byggegrense fra vegmidte fylkesveg iflg. Vegloven. Endelig byggegrense for tomteområdet må settes i en reguleringsplanprosess og i dialog med fylkeskommunen. Flere områder i Gaupne sentrum er regulert med hhv. 20 m, 25 m og 30 m byggegrense mot fylkesveg 55. Det foreslås maks. 30 m byggegrense langs fylkesvegen.
- **Byggegrense mot kommunal veg.** Iflg. Vegloven er byggegrense mot kommunal veg 15 m fra vegmidte. I reguleringsplanen for tomteområdet er byggegrensen satt til 10 m for bebyggelse langs Sandvikvegen. I sentrumsområdet varierer avstandene til byggegrenser, men ingen er over 12,5 m. Langs tomteområdet blir det også behov for nytt fortau, fortrinnsvis på sørsiden av Sandvikvegen. Byggegrensen bør derfor settes til 12,5 m pga. høy bebyggelse.
- **Samferdselstiltak.** Fortau langs Sandvikvegen og ev. oppgradering av Sandvikvegen tilpasset økt trafikkmengde.
- **Jordvern.** Prosess med omregulering til byggeformål kan utløse innsigelser. Hensynta behov for bruk av matjord. Ev. finne erstatningsareal for flytting av matjorda.
- **Eierskap.** Tomta og utvidingsareal er privat eid. Det bør tidlig opprettes dialog med grunneiere for erverv av tomtearealet for kjøp eller makebytte.
- **Grunnforhold.** Stabilitet må vurderes nærmere under detaljprosjektering. Nye beregninger av setninger og bæreevne.
- **Skred.** Skredfare for løsmasser bør utredes nærmere. Nødvendige avbøtende tiltak for tomten bør vurderes og dokumenteres gjennom en risiko og sårbarhetsanalyse
- **Visuell portal til Gaupne sentrum.** Nytt bygg bør utnytte tomtens viktige plassering som sentralpunkt i adkomst for kjørende langs fylkesvegen fra sør/øst. Et stort bygg kan påvirke stedsidentiteten og det bør legges vekt på god og stedstilpasset arkitektonisk utforming. Siktlinjer fra eksisterende boliger og bebyggelsesstruktur som følger fylkesvegens buede form samt sentrumsbebyggelsen i en overordnet struktur bør hensyntas.



Figur 16 Aktuelle element som kan påvirke plassering og utforming av nytt helse- og omsorgssenter på tomten. Overordnede bygningsstruktur, plassering av innkjøringer, nye ganglinjer, siktlinjer fra nabobebyggelse og posisjon som portalbygning fra sør til Gaupne sentrum.

- **Funksjonsfordeling i første etasje.** Nytt bygg bør hensynta tomtens kvaliteter, lokalklima, nærmiljø og driftseffektivitet ved fordeling av funksjoner i første etasje. Prioritere god tilknytning til uteområder og utvendig logistikk for effektiv bruk av tomtearealet. Driftssonen bør ligge nærmest mulig avkjørsel til fylkesvegen og kan separeres fra hovedadkomsten for å gi uhindret ut-/innkjøring for utrykningskjøretøy og for å skille tungbiltrafikk fra personbiltrafikk og ganglinjer. Areal som kan tiltrekke publikum og aktiviteter bør ligge nærmest mulig annet sentrumsareal. Offentlig uteområde bør ligge vis-avis etablerte boliger langs Sandvikvegen for å opprettholde noe åpenhet og siktlinjer samt lett tilgang til fellesområder med lek og turveg.



Figur 17 Forslag til prioriterte funksjoner inne/ute på bakkeplan. Hovedinngang og offentlig uteareal bør være lett tilgjengelig fra Øyagata/Sandvikvegen. Uteområder vis-a-vis boligene øst for Sandvikvegen vil dempe effekten av et stort bygg, bidra til sambruk av uteareal og opprettholde noe utsikt.

- **Arealutnytting og utbyggingsprinsipp.** Prioritere utbyggingsprinsipp tilpasset en effektiv driftsmodell og med gode kvaliteter for beboerne. Tomteform åpner for en variasjon av utbyggingsprinsipp som påvirker drift i institusjonsplassene/avdelingene over første etasje. Bredde og lengde på tomt vil likevel sette noen begrensninger for mest effektive prinsipp – stjerneform. Med hensyn til sol, utsikt og annen bebyggelse som et sentrumsbygg bør det testes ut arealeffektivitet og best egnet utbyggingsprinsipp. Det er liten mulighet for større utvidelser eller flere byggetrinn så en komplett samlet utbygging bør prioriteres. Utvidelsesmuligheter på eiendom mot sør kan bli ugunstig i forhold til drift. Arealet egner seg ikke som boligareal, beliggende i en kile med omkringliggende trafikk. Ev. kan bygges ut med en enkeltvis lang form, men må skjermes mot støy. Arealet kan ev. benyttes til kjøre- eller parkeringsareal for å avlaste utbyggingsområdet på gnr/bnr 77/2, eller ligge med dagens vegetasjon som en grønn buffer mot trafikkareal og vegkryss.



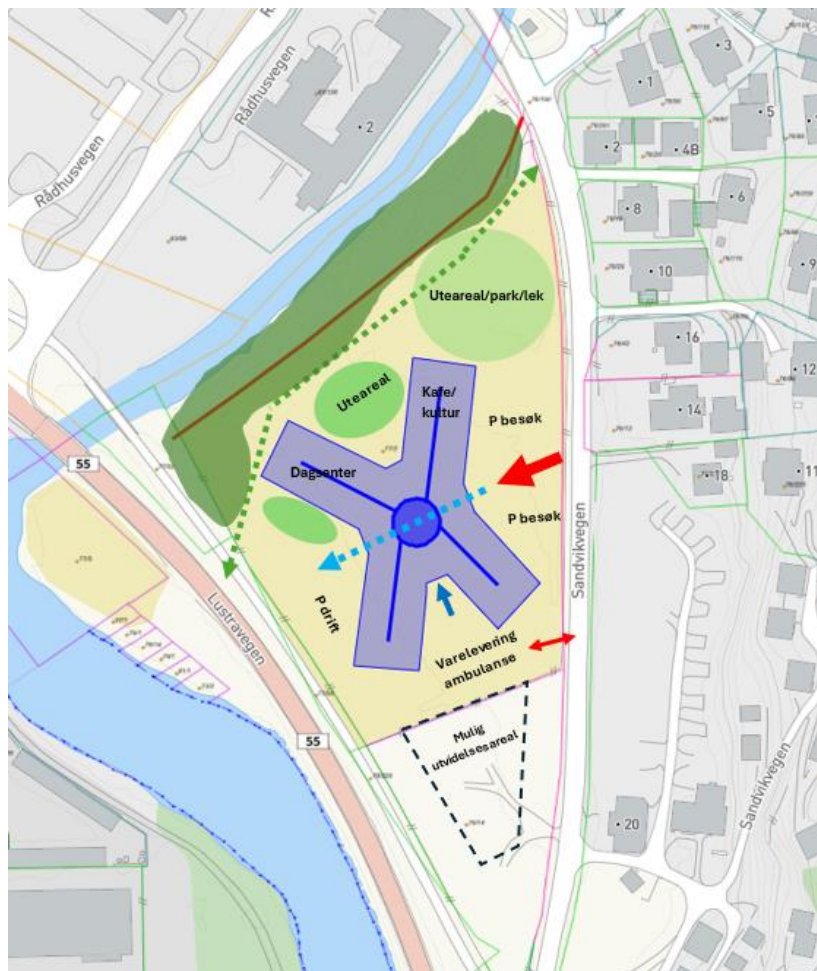
Figur 18 Illustrasjon av arealutnyttelse på maks. ca 4000 m2 viser omfang av behov på tomten. Med hensyn til byggegrenser, sikkerhetssoner og nærliggende bebyggelse og med tilpasset utbyggingsprinsipp blir det viktig med en arealeffektiv disponering av utbyggingsarealet.

U-form Vanskelig med tilpasning til effektiv drift av 3-4 avdelinger og sambruk av fellesareal, men kan få gode profileringsfasader mot fylkesvegen. Form ikke lett å tilpasse med ønske om skjermede uterom.	Stjerneform Mest effektivt driftsprinsipp med sambruk av sentrale arealer og korte driftslinjer. Kan tilpasse skjermede uterom, men er krever god bredde/lengde på tomt. Trolig ikke nok bredde på tomt for fullverdig stjerneform med 10-er plasser i Bogrupper/avdelinger.	H-form Kan tilpasses forskjellige tomteformer og gi mulighet for skjermede uterom. Kan få god visuell profil mot Sandvikvegen og fylkesvegen, men ikke som en portalfasade mot sør. Driftsprinsipp er trolig litt mindre effektivt enn stjerneform.

Figur 19 Noen aktuelle utbyggingsprinsipp for bygg med sykehjemsdrift

9.4. Muligheter for utnyttelse av tomtearealet:

Tomten kan utnyttes på ulike måter i forbindelse med utbygging til helse- og omsorgssenter med et arealbehov i fotavtrykk på maks. 4000m², vist i figur 19. Fotavtrykket (første etasje) kan avvike fra avdelingsstrukturen i øvrige etasjer, men vertikale kommunikasjonsveier og tekniske strukturer må samkjøres. Prinsippmodeller for å oppnå effektiv drift av avdelinger bør testes ut på tomten. I illustrasjon under er det vist et mulig fotavtrykk av et utbyggingsprinsipp for å se omfang av tomteutnyttelsen og forholdet til uteområder på tomten. Grunnflate stipulert til ca. 3500 - 4000 m² og i 3 eller 4 etasjer.



Figur 20 Test av mulig utbyggings- og driftsprinsipp med H-form.

Tomtealternativet kan ha gode forutsetninger ved planlegging av et egnet og stedstilpasset utbyggingsprinsipp, god arkitektur og mål om å utvikle uteområder og infrastruktur til et nivå med øvrig sentrumsareal og i tråd med strategien for sentrum sør.

9.5. Sammenstilling av tomtens forhold til kvalitetskriteriene/bør-kravene

Kriteriene er satt opp og vektet ut fra byggets formål og behov.

Tabell 5 Vekting av egnethet

	Svært godt egnet
	Godt egnet
	Egnet
	Mindre egnet
	Ikke egnet

Tomten er vurdert i en beskrivende faglig vurdering av tomtas egnethet i forhold til kvalitetskriteriene i pkt. 8.3. Sammenstilling i tabell under er vekting i forhold til hvordan tomte oppfyller kvalitetskriteriene/bør-kravene. Vektingen er angitt i en gradert skala fra ikke egnet til svært godt egnet.

Tabell 6 - Vekting av tomten i forhold til kvalitetskriteriene/bør-kravene

Kvalitetskriteria/tema	Tomt Øyrane
• Topografi, form	
• Nærhet til sentrumsfunksjoner og bomiljø	
• Kvalitet på uteområder	
• God tilgjengelighet og trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtilbud og adkomst for akuttransport	
• Parkeringsmuligheter	
• Bidra til ønsket tettstedsutvikling, sambruk og synergier	
• Teknisk infrastruktur	
• Utvidelsesmuligheter	
• Planstatus	
• Tidsperspektiv realisering	
• Miljøpåvirkning, bærekraft	
• Tomtekostnad (ervert, opparbeiding mm)	

10. Oppsummering og anbefaling

Kvalitetskriteriene bør ha god vekting av egnethet for å etablere et helse- og omsorgssenter som er i henhold til prosjektets målsettinger på tomte. Dette øker suksesskriteriene og mulighetene for å lykkes bedre både for å fungere som et helsetilbud, ha bokvalitet for brukerne, oppnå synergier og et godt tilbud til publikum.

Tomten på Øyrane har best vekting på topografi og form, og god vekting på nærhet til sentrumsfunksjoner, bomiljø, kvalitet på uteområder, tettstedsutvikling m/sambruk og synergier, tilgjengelighet og parkeringsforhold. Adkomst til akuttransport er god med kort veg til fylkesvegen, men kollektivholdeplass er 500 m unna. Det må også etableres fortau langs Sandvikvegen for god trafiksikkerhet. En forbedring av kollektivtilbudet i sørlige del av sentrum ville vært gunstig med nærhet til boligområdene rundt Sandvikvegen.

Ønsket bruk er ikke i tråd med reguleringsplanen, men i tråd med gjeldende KPA. Det vil derfor være en viss usikkerhet rundt prosess med omregulering til nytt formål, og som kan ta tid. Dette kan sees i sammenheng med tidsperspektiv for realisering som er usikker fram til 2029/30. Lav vekting på planstatus gjelder usikkerheter i forbindelse med regulering. Det må utføres utredninger som kan avklare om et bygg kan realiseres på tomtearealet, bl.a. erosjonspåvirkning, arkeologi, byggegrense mot fylkesveg, støyskjerming, jordvern mm. Mulige innsigelser kan komme fra etater for enkelte tema. Prosess med grunnerverv bør også iverksettes.

Tomten får litt lavere vekting på miljøpåvirkning og bærekraft siden tiltaket utløser nedbygging av grøntområde og dyrka mark, samt for økonomisk bærekraft ved ikke å benytte allerede nedbygd areal. Tomten er også noe støyutsatt og tiltaket vil gi økt trafikk og støy til nabobebyggelsen langs Sandvikvegen. Lav vekting på utvidelsesmuligheter skyldes noe uegnet areal mot sør. Lav vekting på tomtekostnad skyldes privat eie med uløst kostnadsbilde, uavklarte kostnader av fundamenteringsproblematikk pga. grunnforhold med stor dybde, nye stabilitetsvurderinger, ev. erosjonssikring, heving av terreng, ev. flytting av matjord på erstatningsareal samt etablering av samferdselstiltak med fortau langs Sandvikvegen og ev. oppgradering av Sandvikvegen til økt trafikk.

Anbefaling med grunnlag i dagens tilgjengelige informasjon:

Tomtealternativ 2 Øyrane anbefales for videre utredning som tomt til nytt helse- og omsorgssenter for Luster kommune. Forslag til avklaringer og igangsettelse av reguleringsprosess vil endelig avdekke om tomten er realiserbar til ønsket funksjon.

11. Kilder

Sognekart.no – Luster kommune

Ny sentrumsplan Gaupne (under arbeid)

Husbanken

Håndbok om aldersvennlig stedsutvikling (NAL)

Placepoint

SVV Vegkart

NGU

NVE

Google Maps

Naturbase

Artskart

Askeladden

Gardskart, Nibio

Geoteknisk datarapport Omsorgssenter Gaupne, Pro Invenia, 08.10.2025

Innledende geotekniske vurderinger nytt omsorgssenter, Norconsult, 23.10.2025

12. Vedlegg

Vedlegg 1: Flomvurdering Luster 19.09.2025 rev.

Vedlegg 2: Forenklet tomteanalyse_Trafikk og logistikk