

Oppdragsgiver: **Hamarøy kommune**
Oppdragsnr.: **52102215** Dokumentnr.:

Til: Styringsgruppa
Fra: Ingunn Lindbach
Dato 2021-06-22

► Nye omsorgsboliger Hamarøy - vurdering av mulige plasseringer

Bakgrunn

Norconsult er engasjert for å gjennomføre to prosjekter for nye helsebygg på Hamarøy: Nye omsorgsboliger på Drag og Oppeid, samt en konseptfase for nytt helsehus.

Dette notatet er en del av omsorgsboligprosjektet, der det planlegges 20+20 nye heldøgnsbemannede omsorgsboliger på Drag og Oppeid.

Lokaliseringalternativer

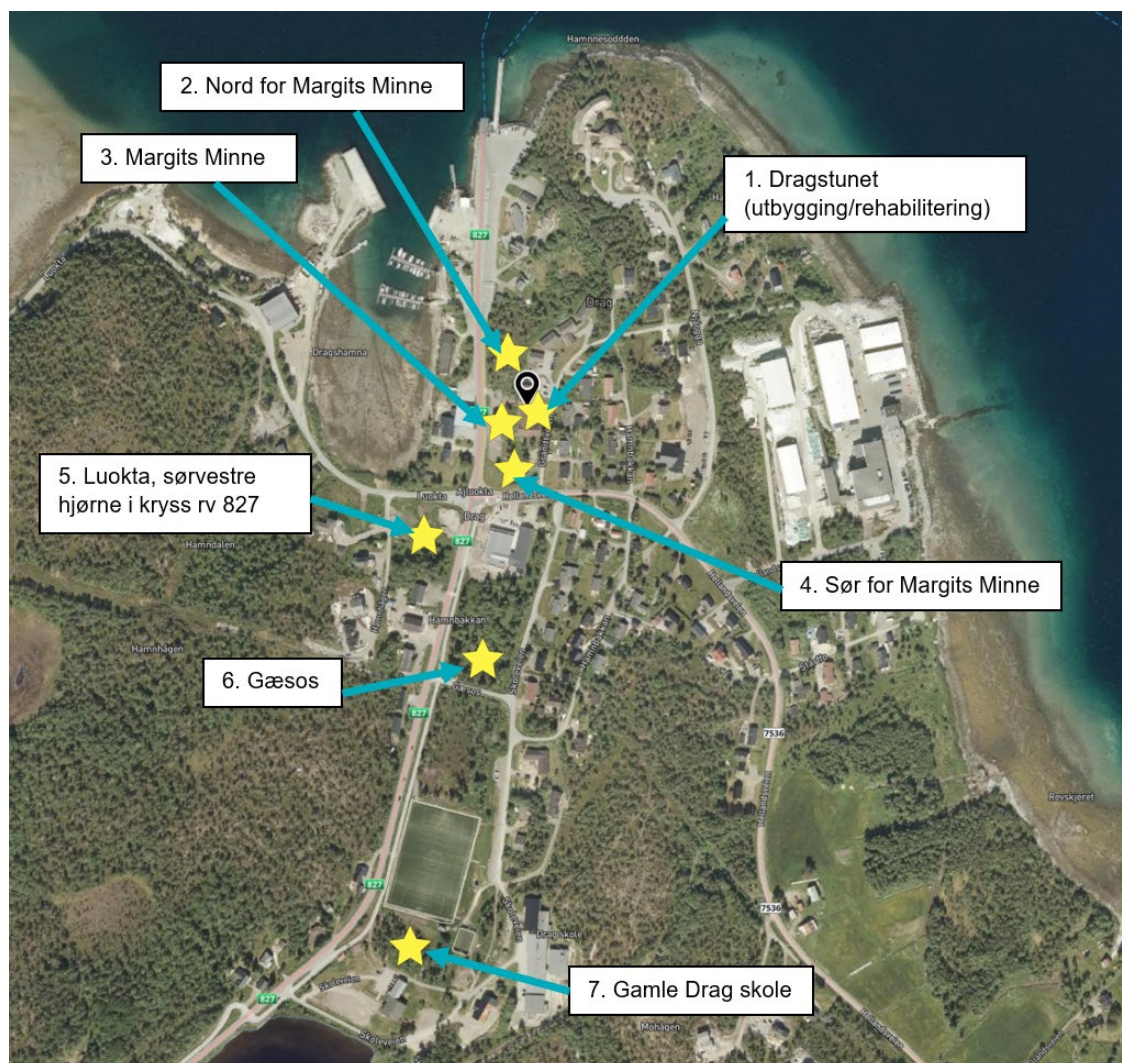
Med lokalisering menes den geografiske plassering av en tomt, i landskapet og i forhold til eksisterende bygg. Lokalisering handler også om transportmuligheter, nærhet til fasiliteter som brukes i dagliglivet og nærheten til sosiale aktiviteter. Husbanken stiller krav om at omsorgsboliger bør være en integrert del av lokalsamfunnet. Det innebærer å kunne møte andre mennesker, og se og ta del i hverdagslivet utover det som skjer i selve botilbudet.

Kartene i notatet viser vurderte lokaliseringalternativer for nye omsorgsboliger på Drag og Oppeid. De ulike lokaliseringene er basert på innspill fra Teknisk enhet/Samfunnsutvikling og Norconsult etter befarung i april 2021. Det må bemerkes at dette kun er en foreløpig kartlegging av mulig areal som ikke er dialogført med eventuelle andre tomteeiere enn kommunen.

Lokaliseringsalternativer Drag

På Drag er følgende plasseringer vurdert:

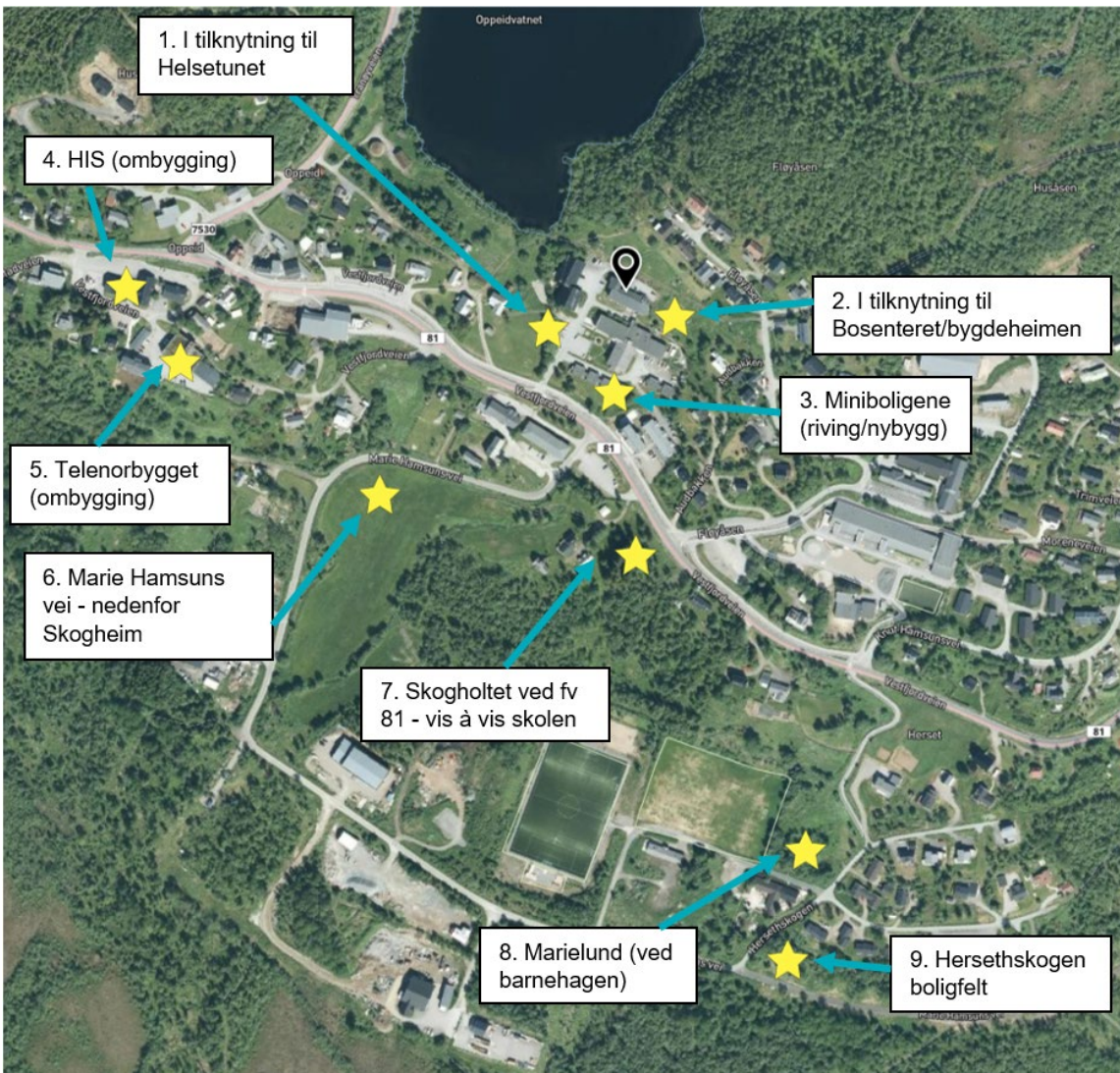
Nr	Lokalisering	Dagens bruk
1	Dragstunet (utbygging/rehabilitering)	Omsorgsbolig/institusjon i drift
2	Nord for Margits Minne	Ubebygd, gress/buskas
3	Margits Minne	Tidl. kommunalt bygg, ikke i drift
4	Sør for Margits Minne	Ubebygd plass/park
5	Luokta, sørvestre hjørne i kryss rv.827	Ubebygd, gress/buskas
6	Gæsos	Ubebygd, skog
7	Gamle Drag skole	Tidligere skolebygg



Figur 1 Vurderte lokaliseringsalternativer for nye omsorgsboliger på Drag.

På Oppeid er følgende plasseringer vurdert:

Nr	Lokalisering	Dagens bruk
1	I tilknytning til Bosenteret	Ubebygget, gress- og jordvoller
2	I tilknytning til Helsetunet	Ubebygget, gress/park ved Bygdetunet
3	Miniboligene (nybygg)	Boliger
4	HIS (ombygging)	Bolig for enslige mindreårige flyktninger.
5	Telenorbygget (ombygging)	Frisør, brann, Teknisk uteavdeling, base for hjemmetjenesten, m.m.
6	Marie Hamsuns vei - nedenfor Skogheim	Ubebygget, dyrka mark
7	Skogholtet ved fv 81 - vis a vis skolen	Ubebygget, granskog
8	Marielund - ved barnehagen	Ubebygget, lauvskog
9	Hersethskogen - boligfelt	Ubebygget tomt



Figur 2 Vurderte lokaliseringalternativer for nye omsorgsboliger på Oppeid, etter innspill fra Teknisk enhet/Samfunnsutvikling

Vurderingskriterier

De ulike tomtene er vurdert etter følgende kriterier:

- Teknisk infrastruktur (Tilgjengelig vei, vann og avløp)¹
- Reguleringsstatus (regulert til offentlig formål, bolig eller annet)
- Eieforhold (kommunal eller privat eie)
- Kriterier fra Husbankens Dialogverktøy² knyttet til lokalisering
 1. Beliggenhet i forhold til omkringliggende bebyggelse (sentralt, tett, spredt bebyggelse)
 2. Integrering i boligområde?
 3. Offentlig transport (her: nærhet til bussholdeplass)
 4. Dagligvare/shopping (ca. avstand)
 5. Kafé/serveringstilbud (ca. avstand)
 6. Offentlige servicefunksjoner (her: NAV, legekantor m.m.)

Husbankens Dialogverktøy har i tillegg oppgitt «Nærhet til kulturtilbud/dagaktiviteter/fritidsaktiviteter» som et kriterium. Kulturbegrepet i små bygdesamfunn som Hamarøy favner bredt: fra kirkelige aktiviteter til husflidslaget/sanitetsforeningens kafé, eller aktiviteter i på fotballbanen eller bygdekinoen. På Hamarøy er ikke alle kulturaktiviteter i umiddelbar gangavstand, og man vil ofte være avhengig av skyss fra pårørende/frivillige for å kunne delta. Etter innspill fra Styringsgruppa har vi valgt å ikke la dette telle med i vektingen.

Vekting av kriterier

For hvert punkt er det satt opp en score fra 1-3 etter tomtas egnethet. «Ikke vurdert» er gitt 1 poeng i score. Poengscorene er deretter satt inn i en matrise som i sum viser hvilken tomt som objektivt sett er best egnet for plassering av de nye omsorgsboligene.

¹ Evalueringen er basert på opplysninger fra teknisk enhet. Der opplysninger mangler, er det satt inn «antatt tilgjengelig» eller «Ikke vurdert».

² <https://nedlasting.husbanken.no/Filer/8e12.pdf>

Egnet lokalisering for nye omsorgsboliger

Tabellene under viser lokalitetene som utmerker seg etter gjennomført vekting av kriterier.

På Drag er det området rundt Margits Minne som tegner seg som det mest aktuelle utbyggingsalternativet, i tillegg til mulig tilbygg/ombygging av eksisterende boliger på Dragstunet. Styringsgruppa har også fremhevet tomte ved Gamle Drag skole som et mulig alternativ. Her vil kravet til maks responstid på 5 minutter for heldøgns bemannede omsorgsboliger kreve en separat personalbase i tillegg til den på Dragstunet.

Omsorgsboliger på Drag				
Nr	Lokalisering	Helhetlig vurdering	Kommentar	Evt. kommentar fra Styringsgruppa
1	Dragstunet (utbygging/rehabilitering)	25	Mulig behov for omregulering. Innebærer ombygging/utbygging av dagens omsorgsboliger.	Hvilke konsekvenser vil framtidig containerhavn kunne ha for støy for nye omsorgsboliger?
2	Nord for Margits Minne	24	Mulig behov for omregulering. Nærhet til helsetjenester og sentrum.	Svar fra Hamarøy kommune: Containerhavn anses pr. nå ikke å gi konsekvenser for støy, da den ligger på motsatt side av sentrum, nær Tysfjord Asvo.
3	Margits Minne	26	Svært sentral beliggenhet. Nærhet til helsetjenester (mulig samdriftsfordeler). Krever riving av dagens bygg.	Viktig kulturhistorisk verdi og identitetsmarkør for Dragsamfunnet. Mulige klausuler mot riving må sjekkes ut.
4	Sør for Margits Minne	26	Svært sentral beliggenhet. Nærhet til helsetjenester (mulig samdriftsfordeler). Vil mest sannsynlig innebære riving av dagens bygg.	Svar fra Hamarøy kommune: Eiendom og kommunalteknikk kjenner ikke til noen slik klausul. Bygget er frakoblet vann, avløp og strøm, og bygningsmassen anses som kondemnabel.
5	Luokta, sørvestre hjørne i kryss rv.827	23	Svært sentral beliggenhet. Krever omregulering.	
6	Gæsos	21	Sentral beliggenhet. Krever omregulering.	
7	Gamle Drag skole	20	Nært barneskole. Mulig sambruk/frivillighet. Ikke sentrumsnært	Fordeler: Nærheten til skolen gjør at man kan dra nytte av realkompetansen til de eldre samisktalende. Også positivt med nærhet til aktivitetspark, idrettsbane, basseng og bibliotek. Idyllisk beliggenhet ved Dragsvatnet, naturen kan trekkes inn som del av uteområdene. Ulemper: Krav til responstid på 5 min for heldøgns bemannede omsorgsboliger innebærer at man ved denne plasseringen må etablere en separat personalbase i tillegg til den på Dragstunet. Dette vil ha økonomiske konsekvenser.

På Oppeid er det 4 lokaliteter som scorer høyest på egnethet for nye omsorgsboliger på Oppeid. To av alternativene er i tilknytning til dagens helsebygg (Bosenteret og miniboligene), mens de andre to innebærer omdisponering av eksisterende kommunale funksjoner og ombygging (HIS og Telenorbygget). Det må her nevnes at Telenorbygget anses som lite egnet til ombygging til omsorgsboliger grunnet klausuler knyttet til fortsatt drift av Telenors utstyr.

Omsorgsboliger på Oppeid				
Nr	Lokalisering	Helhetlig vurdering	Kommentar	Evt. kommentar fra Styringsgruppa
1	I tilknytning til Bosenteret	21	Sentral beliggenhet i forhold til helsesenteret. Kan være utfordringer med tilkomst pga terrengforskjell.	Positivt med nærhet til sansehagen.
2	I tilknytning til Helsetunet	17	Ikke i kommunalt eie. Sentral beliggenhet, men krever trolig omregulering.	
3	Miniboligene (nybygg)	23	Sentral beliggenhet. Eksisterende bebyggelse må rives. Området kan utnyttes på en bedre måte enn i dag.	Vil nærhet til veien være problematisk å godta for Statens vegvesen?
4	HIS (ombygging)	25	Svært sentral beliggenhet. Dagens bygg krever trolig ombygginger/tilpasninger til ny funksjon.	Salg av HIS skal behandles i kommunestyret.
5	Telenorbygget (ombygging)	25	Svært sentral beliggenhet. Dagens bygg krever trolig ombygginger/tilpasninger til ny funksjon.	Positivt med nærhet til hjemmetjenestens base. Klausuler knyttet til fortsatt drift av Telenors utstyr kan vanskeliggjøre ombygging til omsorgsboliger. Parkeringsforholdene er ikke tilfredsstillende.
6	Marie Hamsuns vei - nedenfor Skogheim	17	Ikke i kommunalt eie. Inngår ikke som en naturlig del av et boligområde.	
7	Skogholtet ved fv 81 - vis a vis skolen	19	Ikke i kommunalt eie. Kan være vanskelig med avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen.	
8	Marielund - ved barnehagen	16	Bedre egnet til andre former for bofellesskap (ikke for eldre).	
9	Hersethskogen - boligfelt	19	Bedre egnet til andre former for bofellesskap (ikke for eldre).	

J02	2021-06-22	For bruk	Ingunn Lindbach	Lise Skotnes	Lise Skotnes
B01	2021-06-22	For kommentar	Ingunn Lindbach	Lise Skotnes	Lise Skotnes
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.