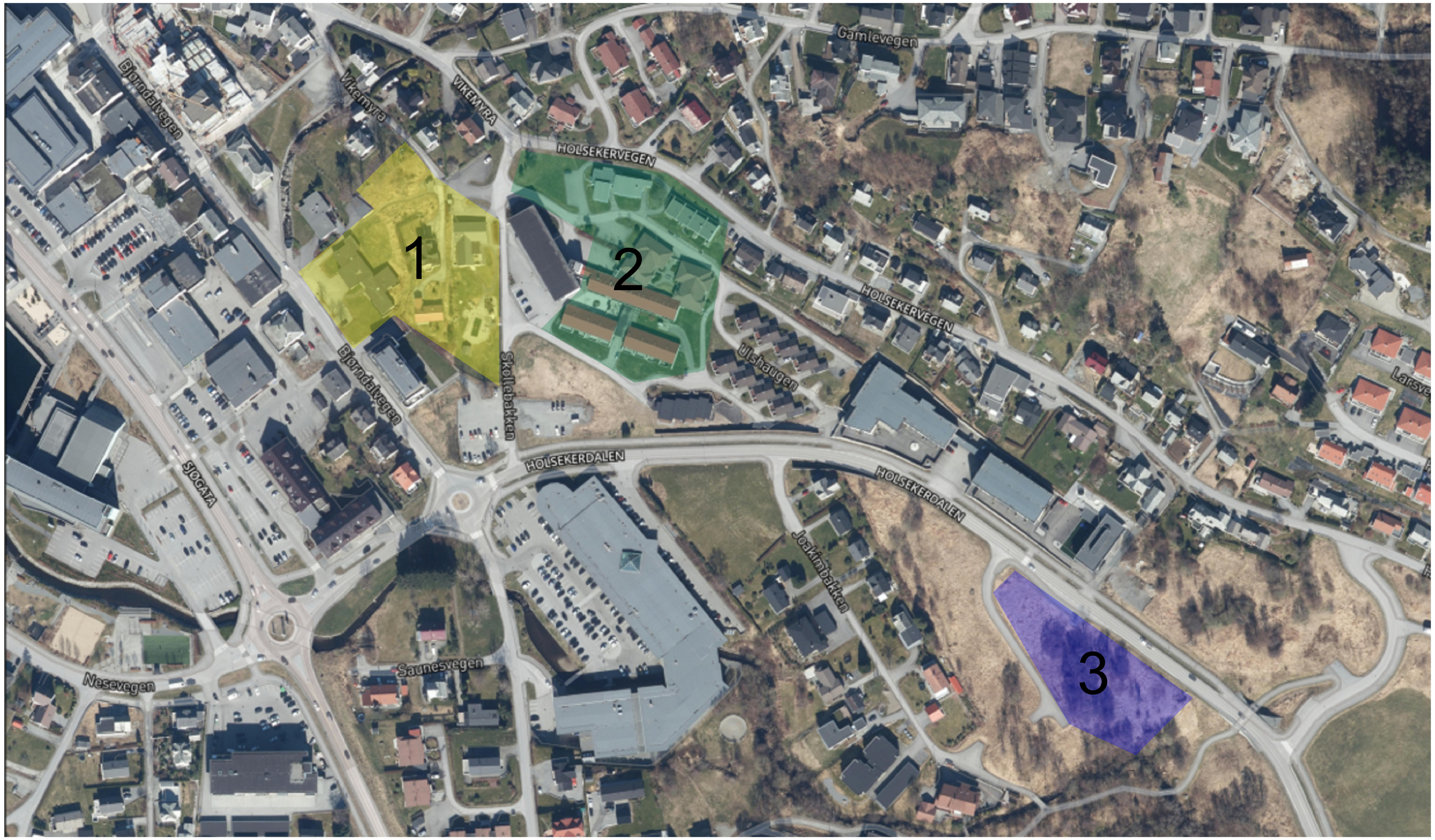


Tomter:

Behovsutgreiinga har peikt på tre aktuelle områder for etablering av nye heildøgnsbemanna omsorgsbustadar

Bakgrunnen for dette er at områda ligg i nær tilknyting til eksisterande personalbasar noko ein ser er kritisk for framtidig økonomi i omsorgstenesta i Ulstein Kommune.

Dei tre områda som omtalast er ned mot den gamle helsestasjonen (1), Ulshaug (2) og Holsekerdalen (3). Alle tre områda har ulike fordela og ulempe i samband med ein eventuell utbyggjing av nye omsorgsbustadar.

Frå tidlegare prosessar i kommunen er det foreslått 3 tomter som skulle vurderast for dette prosjektet. Byggherre ynskjer å sjå på **tomt 2** som hovudtomt, og vurderar bruk av **tomt 3** i tillegg for enkelte brukargrupper. Vidare i dette dokumentet kjem ei nærare skildring av dei to aktuelle tomtane.

GNR/BNR	TILTAKSHAVER UEKF	PROSJEKTSTATUS Tomteanalyse	TEGNET AV/KONTROLL KAR/ IAb	REV	DATO	BESKRIVELSE

PROSJEKTNUMMER
1985

TEGNINGSNUMMER
A0

Nye Omsorgsbustadar UK

Tomtestudie tomt 2, Ulshaug

27.05.2022

SPORSTØL arkitekter

P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt

29.05.2022 22:38:50

GNR/BNR	TILTAKSHAVER UEKF	PROSJEKTSTATUS Tomteanalyse	TEGNET AV/KONTROLL KAR/ IAB	REV	DATO	BESKRIVELSE

PROSJEKTNUMMER
1985

TEGNINGSNUMMER
A10 00

Nye Omsorgsbustadar UK

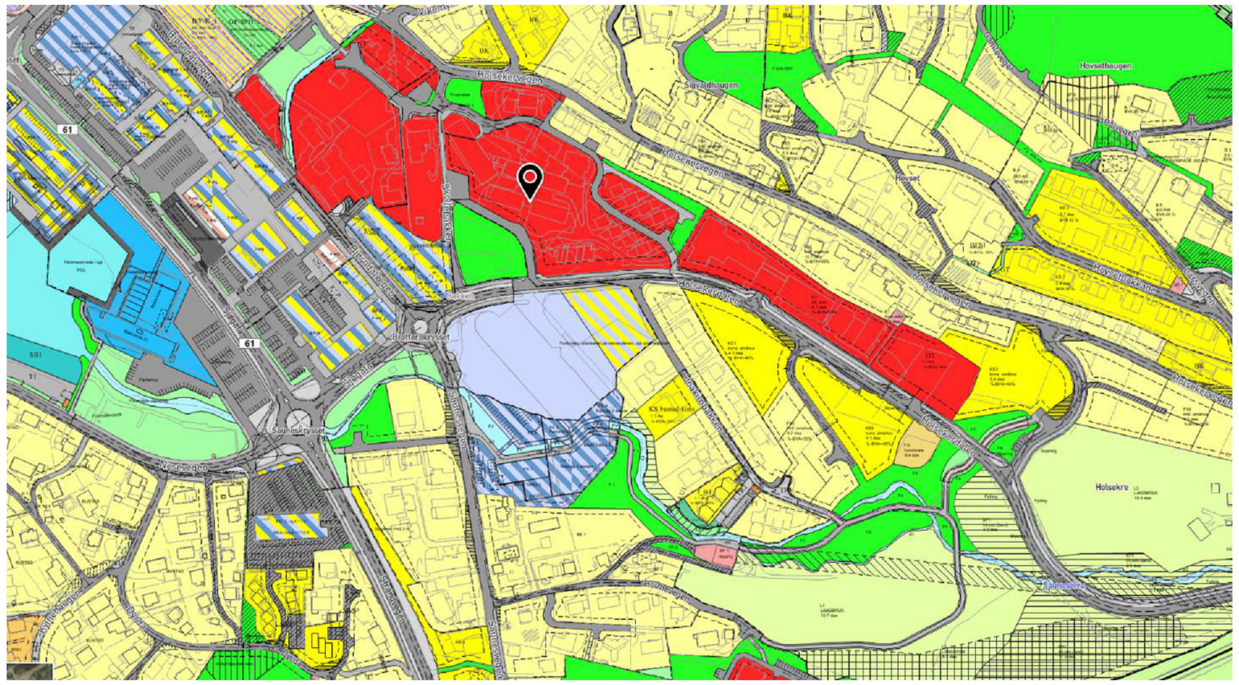
Tomt 2 - 21 Omsorgsbustadar

27.05.2022

SPORSTØL arkitekter

P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt

29.05.2022 22:30:57



Reguleringsplan

<u>**Rammebetingelser:**</u>

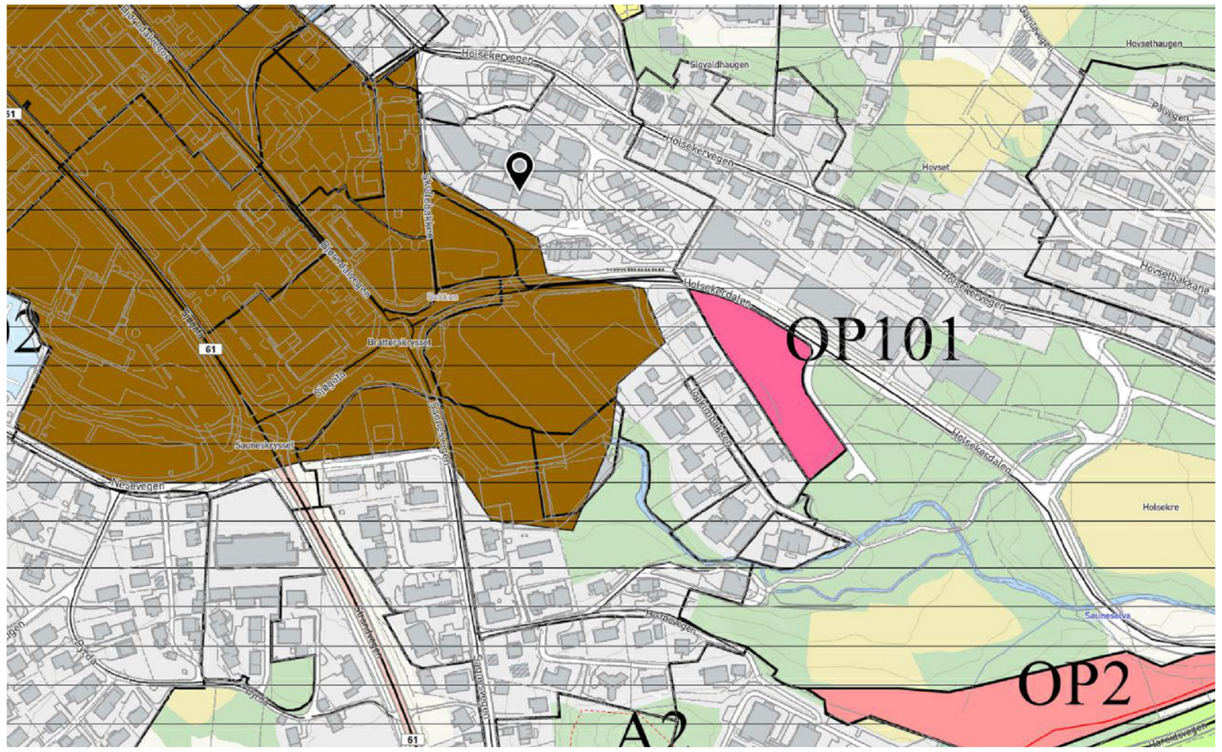
Kommuneplan: Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031

Arealformål: Sentrumsformål

Reguleringsplan: Reguleringsplan - Joakimbakken - Låna

Arealformål: Offentlig bebygelse og friområde

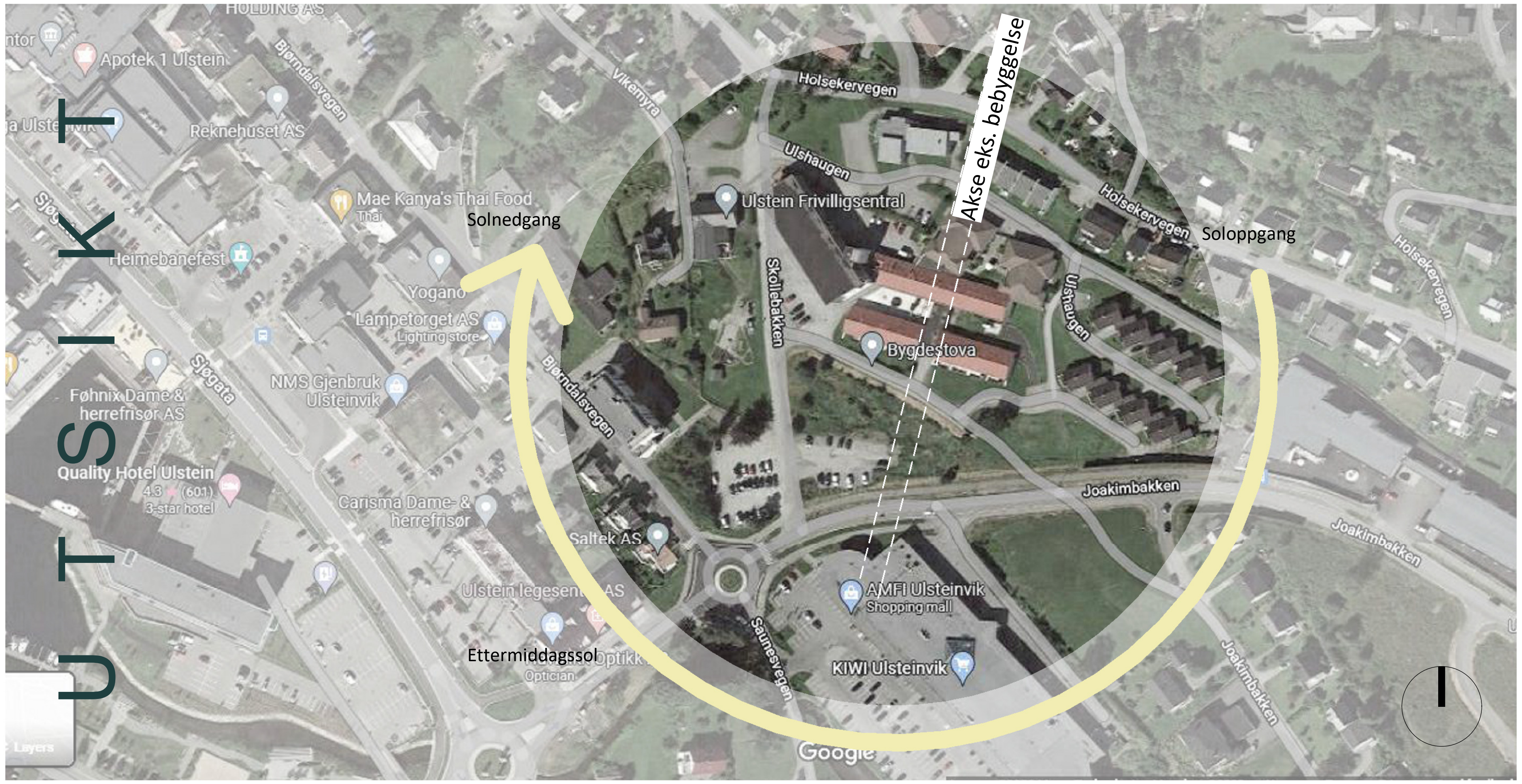
Området må omregulerast til formålet.



Kommuneplan

Området Ulshaug

Bebyggelse på tomta inkluderer bla.omsorgsbustadar, personalfasilitetar og Bygdastova. Nokre av bygga på dette området har i dag behov for delvis eller full oppgradering/sanering då dei byggteknisk har stor slitasje, dei er arealkrevjande og dei er ikkje tilpassa dagens bruk av velferdsteknologi. Område 2 vil vere ei logistisk utfordring i samband med plassering av dagens brukarar under eventuell byggjeperiode. Her vil det og vere meir bygningsmasse som må vurderast for sanering – noko som vil få store økonomiske konsekvensar for eit byggjeprosjekt på denne lokasjonen. Solforholda på tomta er gode med helning mot sør og fin utsikt både mot sør aust og vest.



GNR/BNR	TILTAKSHAVER UEKF	PROSJEKTSTATUS Tomteanalyse	TEGNET AV/KONTROLL KAR/ IAB	REV	DATO	BESKRIVELSE

PROSJEKTNUMMER
1985

TEGNINGSNUMMER
A10 01

Nye Omsorgsbustadar UK

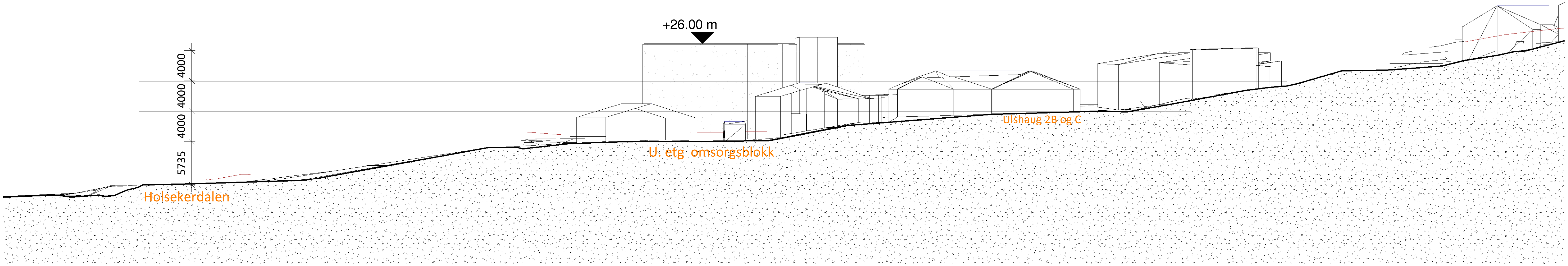
Tomteforhold

27.05.2022

SPORSTØL arkitekter

29.05.2022 22:30:58

P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt



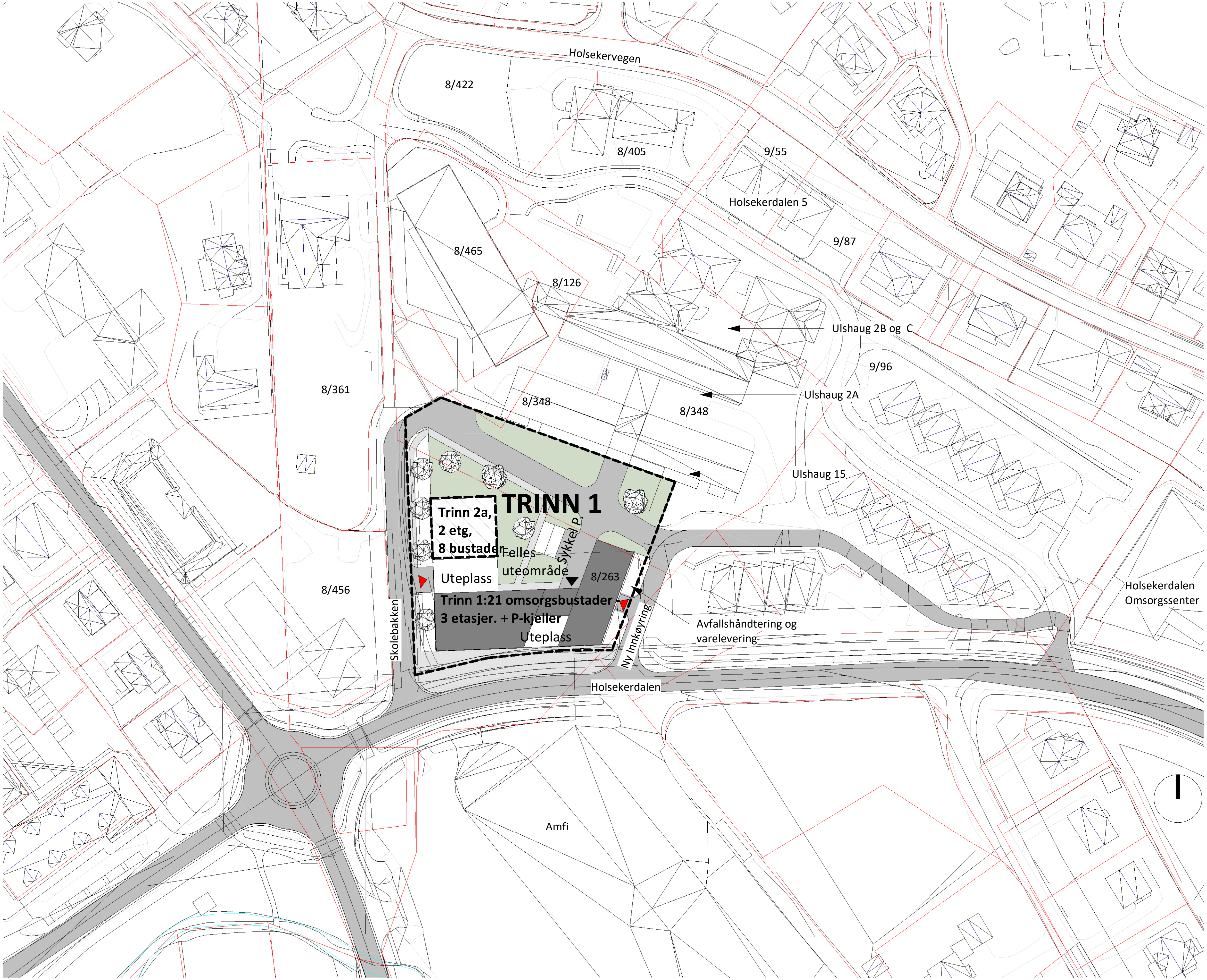
Terrengprofil: Tomta har relativ stor helning mot sør, med Ulshaugen mellom 5 og 6 meter frå tilhøyrande hovudveg.

GNR/BNR	TILTAKSHAVER UEKF	PROSJEKTSTATUS Tomteanalyse	TEGNET AV/KONTROLL KAR/ IAB	REV	DATO	BESKRIVELSE
PROSJEKTNUMMER 1985	Nye Omsorgsbustadar UK	Terrengprofil	27.05.2022			
TEGNINGSNUMMER A10 03			1 : 500			

SPORSTØL arkitekter

P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt

29.05.2022 22:30:59



Linjer:

Eigendomsgrense

Riving

Skravur:

Nybygg

Grøntareal

Veg

Gangveg

Trinn 2a

Inngang

Innkøyring

Antal bustader: 21

Konsept:

Vi foreslår å etablere trinn 1 med 21 omsorgsbustadar på friområdet sør for den avsatte tomta. For så å nytte resten av tomta i ein større generalplan. Vår tanke med dette er:

- Vi unngår å rive Ulshaug 15 før oppstart og bebuarane i desse omsorgsbustadane kan dermed bli buande til nybygget er klart.

- Omsorgsbustadane får ei meir aktiv og synlig rolle i sentrum av Ulsteinvik, og meir umiddelbar nærheit til aktuelle sentrumstilbud.

Bygget si plassering og tomta si helning legg fint opp til ei underetasje med parkering som naturlig trekk sjølve boligane vekk frå gatenivå og samtidig sikrer god parkeringsdekning for bygget. Parkering har innkøyring frå vest,
og service-tilkomst frå aust. Arealet på hjørnet på parkeringsnivå mot sørvest har muligheit for næringsareal som kan aktivisere byggets underetasje på bakkenivå å knytte bygget opp mot setrumsaktivitet i Ulsteinvik.

Innkøyring til området foreslår vi å beholde som eksisterande og heller nytte ny regulert innkøyring mot aust til kommunale leiligheter aust for tomta, utkøyring frå parkeringsetasje og vare/avfallshåndtering. Vi beheld eksisterande veg mellom ny og eksisterande bebyggelse for trinn 1. Denne vegen bli fjerna og området bli bilfritt i trinn 2.

Byggets kommunikasjonsakser knytter seg opp mot eksisterande for å skape god flyt mellom bygningane.

GNR/BNR	TILTAKSHAVER UEKF	PROSJEKTSTATUS Tomteanalyse	TEGNET AV/KONTROLL KAR/ IAB	REV	DATO	BESKRIVELSE

PROSJEKTNUMMER 1985

TEGNINGSNUMMER A10 04

Nye Omsorgsbustadar UK

Situasjonsplan

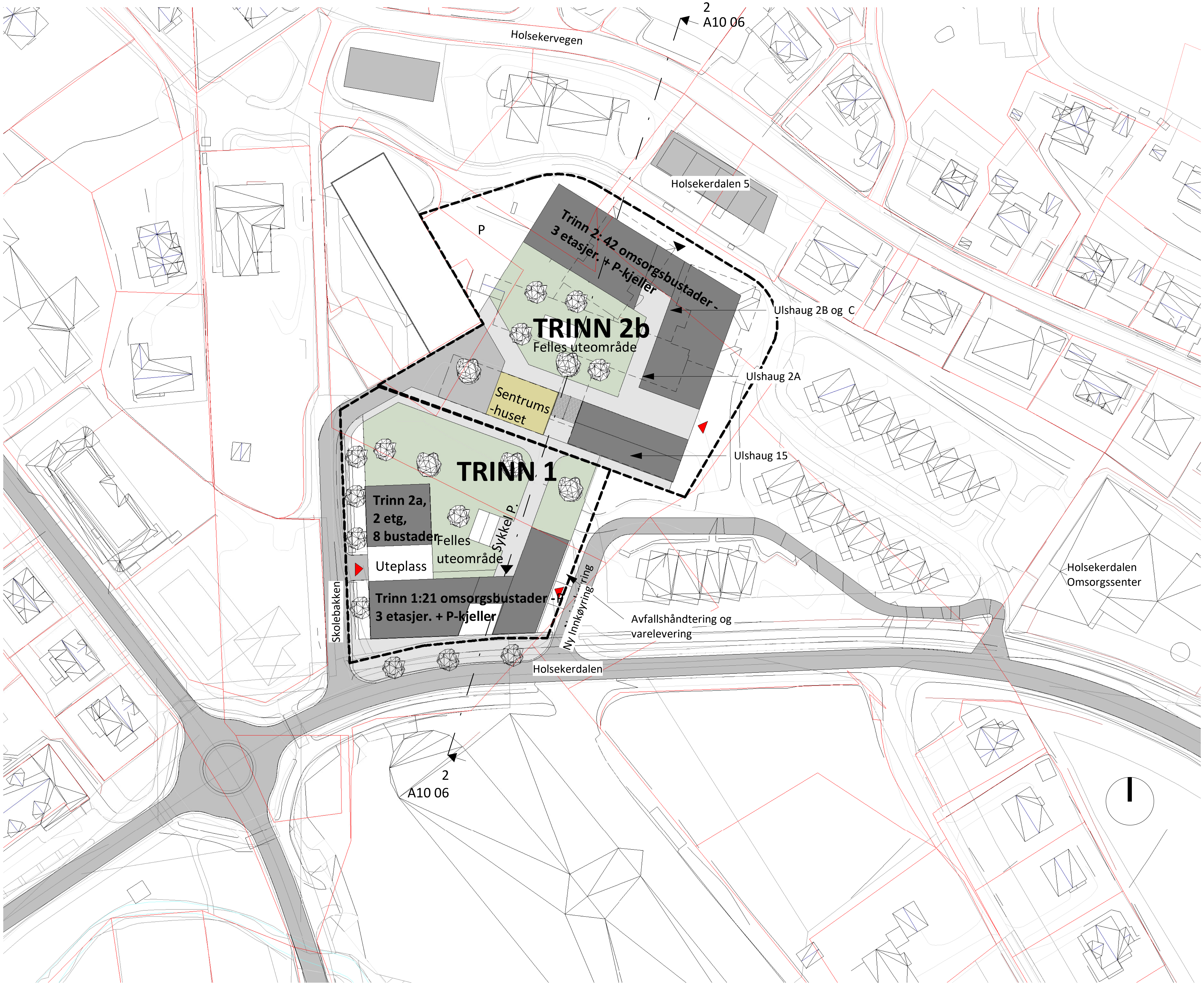
27.05.2022

1:1000

SPORSTØL arkitekter

P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt

29.05.2022 22:31:00



Linjer:

Eigendomsgrense

Riving

Skravur:

Nybygg

Grøntareal

Veg

Gangveg

Trinn 2a

Inngang

Innkøyring

Antal bustadar totalt:

Trinn 2a: 8

Trinn 2b: 42

Trinn 1: 21

71

Areal Som rivast i trinn 2:

2400 m^2 (basert på takflate)

Konsept:

Trinn 2 er delt inn i trinn 2a og trinn 2b. På eit dekke heva opp til nivå ved Ulshaug 2B og C, ligg 42 bustadar med tilhøyrande personal og fellesfunksjoner. Medan 8 bustadar er plassert ved trinn 1 for å vidare omkranse uterommet vi etablerer mellom bygningskroppane.

"Sentrumshuset" ligg sentralt på området i forbindelse med vertikal kommunikasjon og utvendig trapp mellom dei to nivåa. "Sentrumshuset" er tenkt som eit samlingspunkt som også kan huse tilbud til besøkande som ikkje bur på området, og slik tilføre området ein kvalitet som knytter det nærmare opp mot sentrum av Ulsteinvik.

Bygningskroppen omkranser grøne uterom som vil være felles for både bebuarane og andre i byen. Programert med både leik, sitteplassar og aktiviteter for eldre, ser vi for oss uterommet som eit aktivt miljø som kan integrere omsorgstenesta i sentrum og skape eit attraktivt miljø for dei som både bur og besøker området. Det felles uteområdet vil være ein del av om omdisponeringa av friområdet vi foreslår å omregulere for formålet.

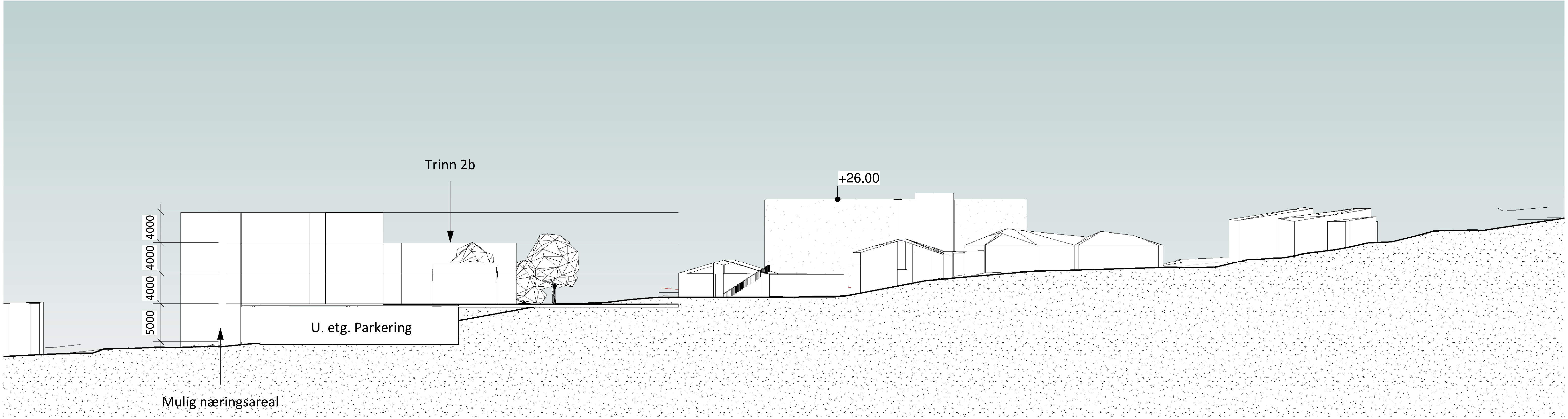
GNR/BNR	TILTAKSHAVER UEKF	PROSJEKTSTATUS Tomteanalyse	TEGNET AV/KONTROLL KAR/ IAB
PROSJEKTNUMMER 1985	Nye Omsorgsbustadar UK	Generalplan	27.05.2022
TEGNINGSNUMMER A10 05			1:1000

REV | DATO | BESKRIVELSE

SPORSTØL arkitekter

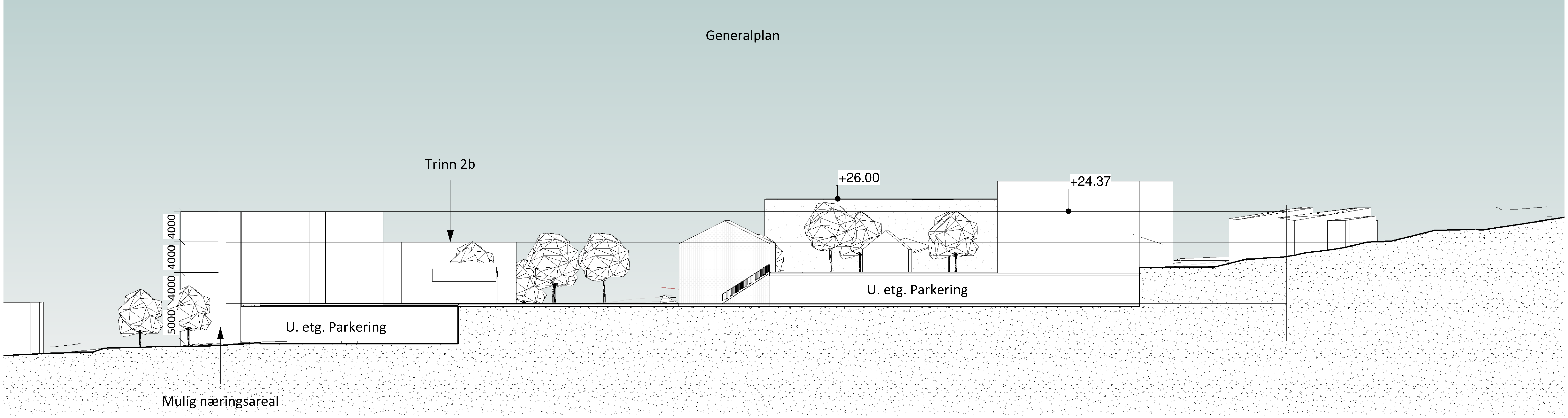
P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt

29.05.2022 22:31:01



Terrengprofil første byggetrinn

1 : 500



Terrengprofil generalplan

1 : 500

GNR/BNR

TILTAKSHAVER UEKF

PROSJEKTSTATUS Tomteanalyse

TEGNET AV/KONTROLL KAR/ IAB

REV DATO BESKRIVELSE

PROSJEKTNUMMER
1985

TEGNINGSNUMMER
A10 06

Nye Omsorgsbustadar UK

Terrengsnitt

27.05.2022

1 : 500

SPORSTØL arkitekter

P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt

29.05.2022 22:31:01

GNR/BNR	TILTAKSHAVER	UEKF	PROSJEKTSTATUS	Tomteanalyse	TEGNET AV/KONTROLL	KAR/ IAB	REV	DATO	BESKRIVELSE

PROSJEKTNUMMER
1985

TEGNINGSNUMMER
A10 07

Nye Omsorgsbustadar UK

3D Trinn 1

27.05.2022

SPORSTØL arkitekter

P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt

29.05.2022 22:31:02

GNR/BNR	TILTAKSHAVER UEKF	PROSJEKTSTATUS Tomteanalyse	TEGNET AV/KONTROLL KAR/ IAB	REV	DATO	BESKRIVELSE

PROSJEKTNUMMER
1985

TEGNINGSNUMMER
A10 08

Nye Omsorgsbustadar UK

3D Generalplan

27.05.2022

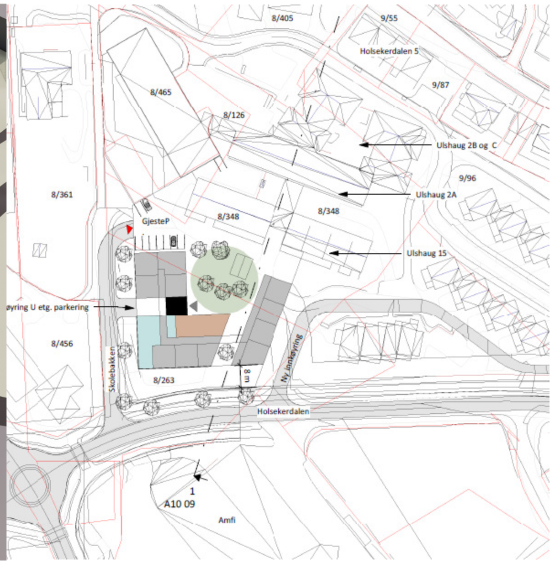
SPORSTØL arkitekter

P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt

29.05.2022 22:31:02

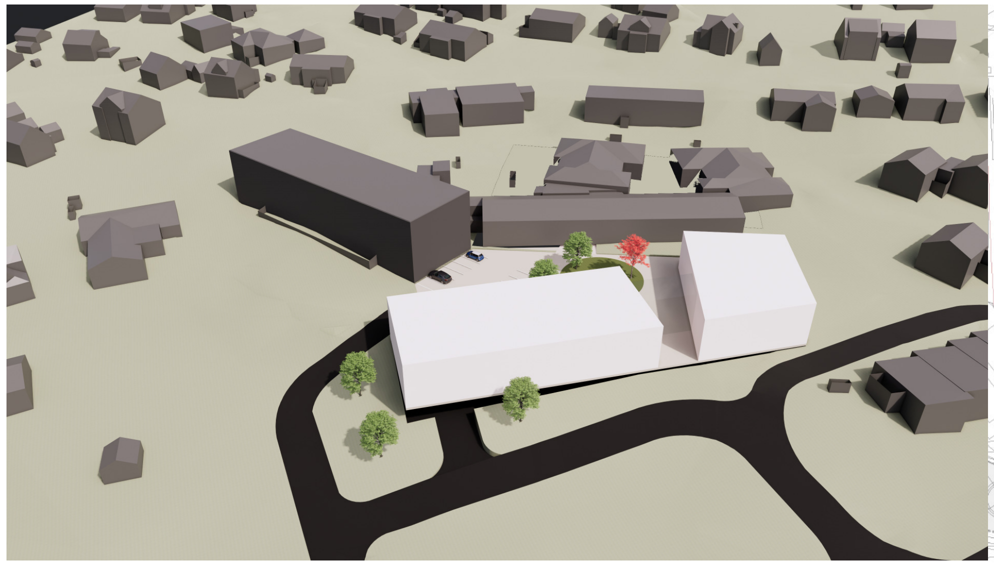
Alternativ 1:

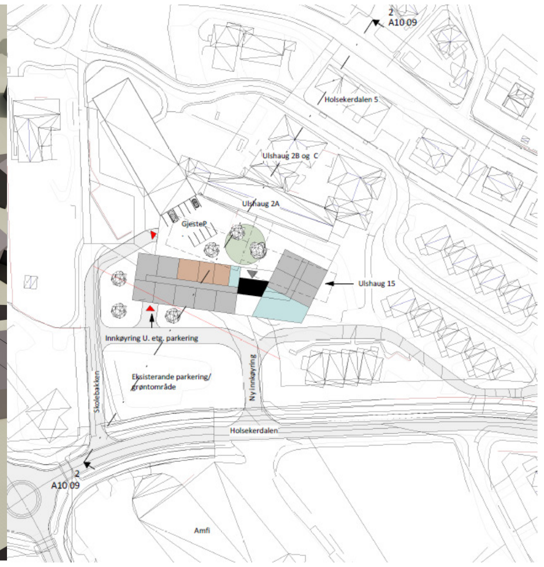
Alternativ som vart bearbeida vidare til endeleg forslag.



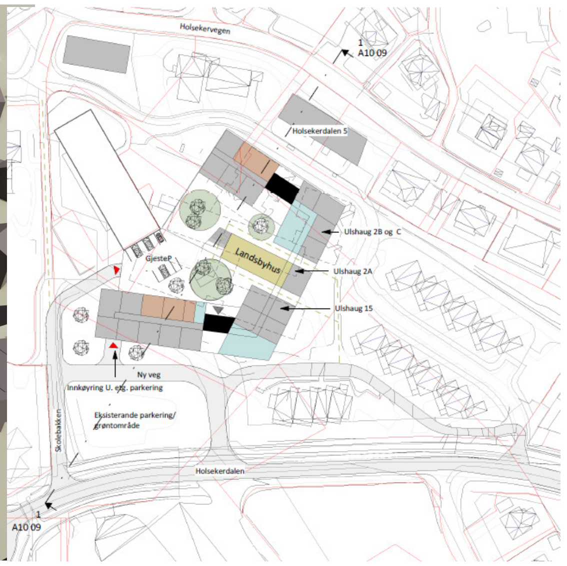
Generalplanen er tilsvarande bearbeida i endeleg forslag og viser her opprinnelig forslag med parkeringetasje og to etasjer med bustader. Alternativet inkluderte ei mulig 3. etasje for dei to bygningskroppane nord i trinn 2b.

Alternativ 2:





Alternativ 2 i tidligare utredning forholdt seg nærmare til rammebetingelsane satt i tomtestudiet, der friareal mot sør og regulert innkøyring vart beholdt. Ulempa med denne utforminga er at byggeprosessen må starte med riving av Ulshaug 15, og at dei nye omsorgsbustadane får ei meir passiv rolle i bystrukturen.



Generalplanen til alternativ 2 hadde tilsvarande grep som i alternativ 1 i ei meir komprimert form.

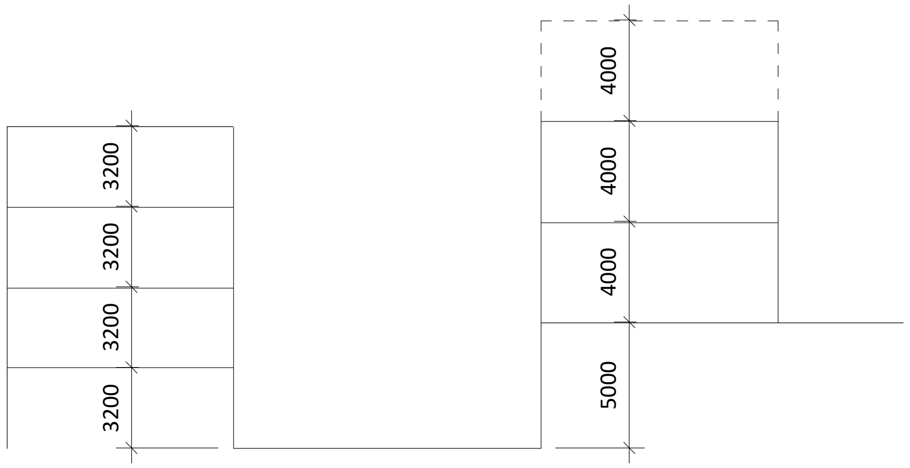
GNR/BNR	TILTAKSHAVER UEKF	PROSJEKTSTATUS Tomteanalyse	TEGNET AV/KONTROLL KAR/ IAB	REV	DATO	BESKRIVELSE
PROSJEKTNUMMER 1985	Nye Omsorgsbustadar UK	Tidligare utredningsfase			27.05.2022	SPORSTØL arkitekter
TEGNINGSNUMMER A10 09						

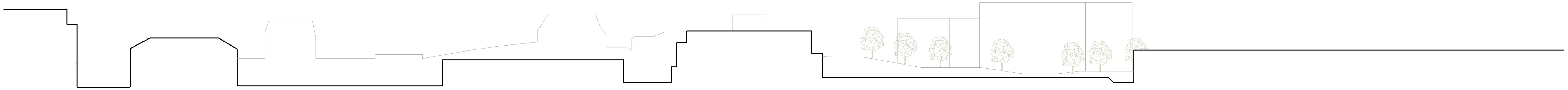
P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt

29.05.2022 22:31:02

Vurdering av tomteval:
Tomta er godt egna til formålet. Den ligg sentralt i Ulsteinvik og i god nærheit til andre relevante omsorgseiningar. Området er solfylt og med fin utsikt i relevant høgde. Helninga på tomta gir muligheit for spennade uterom og god integrering av eksisterande bebyggelse underveis, samtidig som den legg naturlig opp til ei god løysing for parkeringsetasje.

Vurdering av byggehøgde:
Skisser frå utredningsfase viser bustader over to etasjer (over parkeringsetasje) med ei mulig tredje etsje på bygningsmasse mot nord. Utgangspunktet med omsorgsbustadar over to etasjer var basert på innspel om at to etasjer er ønskelig frå brukargruppa, men også ei vurdering basert på solforhold på det felles uteområdet. Tomtas topografi og krav til etasjehøgder for dette programmet gir ei høgde på bygget som kan sammanliknast med ei bustadsblokk over fire etasjer (inkl parkering) og det kan dermed være relevant å sjå på endelig kotehøgde framfor antal etasjer i vurdering av høgde på området.





Gatesnitt Bjørnsdalsvegen
1 : 1000

GNR/BNR	TILTAKSHAVER UEKF	PROSJEKTSTATUS Tomteanalyse	TEGNET AV/KONTROLL KAR/ IAB	REV	DATO	BESKRIVELSE

PROSJEKTNUMMER
1985
TEGNINGSNUMMER
A10 10

Nye Omsorgsbustadar UK

Vurdering

27.05.2022

SPORSTØL arkitekter

P:\1985 Nye omsorgsbustader Ulstein kommune\6 Tegninger og beskrivelse\61 Tegninger Ark\610 Skisseprosjekt\Tomt 2\Nye omsorgsbustader Ulstein kommune_tomt 2.rvt

29.05.2022 22:31:03