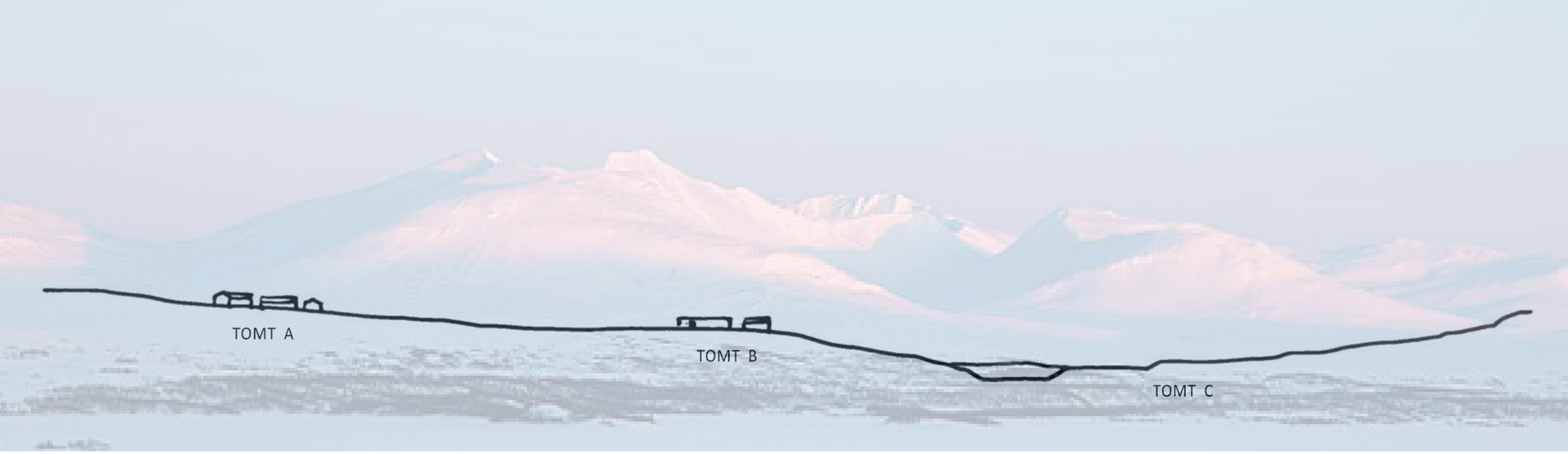
TYDAL KOMMUNE
MULIGHETSSTUDIE

Tomteanalyse og beslutningsgrunnlag for valg av tomt til nytt sykehjem, helse- og administrasjonsbygg

Orientering 15.august 2023



PKA agraff

INNHOLD

Forord	3
Bakgrunn	4
Presentasjon av tomtene	5
Hva er sentrum?	6
Organisering av funksjoner i sentrum i dag	6
framtidig organisering av funksjoner	7
Metode for sammenligning av tomter	8
Sentrumsutvikling - fra bygd til Landsby	9
Møteplasser utomhus i Tydal	10
Styrende forutsetninger	12
Bærekraft	15
LCA	16
Tomteressurser / muligheter	18
Tomteutfordringer	20
Kvalitative forutsetninger	21
Sambruk	24
Økonomi - Kostnadsestimat	25
framdrift	26
Vektingstabell	27
OPPSUMMERING TOMT A	28
Rådhustomta	28
OPPSUMMERING TOMT B	30
Sykehjemstomta	30
OPPSUMMERING TOMT C	32
Kløfta	32
TRE GREP FOR Å STYRKE SENTRUMSOMRÅDET	34
Anbefaling – Tomt B	35
Næring	35
Synergieffekter	35
Hverdagslandskapet	35

FORORD

Valg av tomt til nytt administrasjons- og helsebygg i Tydal er en viktig beslutning. Viktig for de sårbare brukerne av sykehjemmet. Viktig for rekrutteringen og arbeidstakerne som får det nye prosjektet som arbeidsplass. Viktig for arealdisponeringen og ivaretakelse av de naturgitte forutsetningene som finnes i Tydal. Valget er viktig for samspillet med eksisterende strukturer og funksjoner, og ikke minst viktig for den fremtidige utviklingen av sentrumskjernen. Hjertet i Tydal.

Valg av tomt til prosjektet betyr et stort skritt på veien for å løfte Ås, Tydal sentrum. Det betyr også at to tomter står igjen ubrukt. Hvordan skal disse tomtene disponeres og utvikles for å bidra til den ønskede sentrumsutviklingen og tettstedsfølelsen?

Der det er vilje er det en vei. Det er Einsteins lykketeori. I Tydal finnes det både stor vilje og en vei. Selv om tolkningen er satt på spissen, kan man velge å se fylkesvegen som en ryggrad gjennom Ås. Hjertet og andre vitale funksjoner er gjensidig avhengig av ryggraden for å danne en livskraftig helhet. Veien er den viktigste strukturen og funksjonen for et sted, og er en møteplass i seg selv. Etablering av nye forbindelser på tvers av både veien og elva kan bidra til at man endrer måten man beveger seg rundt i Ås. Det dannes nye offentlige uterom - og nye muligheter gjennom prosjektet.

BAKGRUNN

PKA og Agraff Arkitektur er engasjert for å prosjektere et gjennomførbart beslutningsgrunnlag for et tomtevalg for etablering av et nytt sykehjem, helse- og administrasjonbygg i Tydal. Tomtestudiet tar utgangspunkt i flere utredninger, faglige rapporter og forutsetninger, der de viktigste er:

KPA – Kommuneplanens Arealdel for Tydal kommune

Stedsutvikling Tydal - forutsetninger fra kommunedelplanen

BREEAM – NOR - Bærekraft

Søknad til tilskuddsordningen «Klimasats – støtte til klimasatsing i kommunene»

Arealprogram

Eldrebølgen 2026

Kommunen har gjennomført omfattende involvering av innbyggerne, politikerne og ansatte, og dermed samlet betydningsfull informasjon og innspill for prosjektet.

I løpet av prosessen er det gjennomført flere medvirkningsmøter med aktuelle ressurs- og fagpersoner i Tydal kommune. Tilbakemeldinger og kunnskapsgrunnlag fra disse møtene er tatt med inn i prosessen og ligger til grunn for alternativer og diskusjoner, sammen med øvrig bakgrunnsmateriell.

PROSJEKTET I SENTRUM

Tydal utpeker seg i norsk sammenheng ved å ha en av landets eldste befolkning. Denne demografiske sammensetningen er det forventet at vil komme til å utvikle seg videre. Det er behov for å ta det på alvor og sikre at både de eldre og helsearbeiderne i Tydal får gode hverdager og verdige bo- og arbeidsforhold. Tydalingene er fremoverlent, ressurssterke og ønsker aksjon, utvikling og innovasjon og dette kommer tydelig fram i ambisjonene rundt prosjektet. Det nye administrasjon- og helsebygget er ikke bare en institusjon i seg selv, det er en sentral pådriver for utviklingen av en sterkere og mer definert sentrumskjerne. Det er ønskelig med stor grad av sambruk og å trekke inn andre funksjoner, både næring og frivillighet, for å legge til rette for positive synergieffekter og ringvirkninger av at folk treffes og deler interesser, aktiviteter, kunnskap og opplevelser. Dette er sosial bærekraft og bidrar til bedre folkehelse, økt følelse av tilhørighet og stedsidentitet. Det er særlig viktig å legge til rette for at bygningene og uterommene på best mulig måte spiller på lag med eksisterende strukturer og funksjoner for å oppnå gode sammenhenger og et miljø rundt det nye prosjektet som innbyggerne har et personlig eierskap til. Tydal har masse plass! Likevel er det en forutsetning at det planlegges for et nettverk av definerte møteplasser, tydelige grøntområder, attraktive destinasjoner og opplevelseskvaliteter mellom byggene som gagner alle, og setter Tydal på norgeskartet. En forutsetning i analysen er at det etableres gangforbindelse på tvers av elva Nea, i tråd med KPA.

TURISTER OG HYTTEEIERE

Tydal er en hyttekommune som opplever store sesongbaserte svingninger i befolkningsantallet gjennom året. Hytteeierne er kundegrunnlag som lokalt næringsliv kan dra nytte av i et sentrumsområde, og som også selv har nytte av at det finnes et sentrumsområde å besøke. For at sentrumsområdet skal være attraktivt å oppholde seg i over tid, må det finnes tilbud på mat, drikke, møteplasser, grønne lunger, opplevelser, aktiviteter, kunst og kultur. Det må finnes tilbud som tar hensyn til den lange vinteren til fjells, og som ivaretar utsikten og egenarten til Tydal. Det skal være naturlig å stoppe i Tydal sentrum når man skal på hytta eller bare kjører forbi. Det skal være opplagt at man opplever at man har ankommet Tydal sentrum!

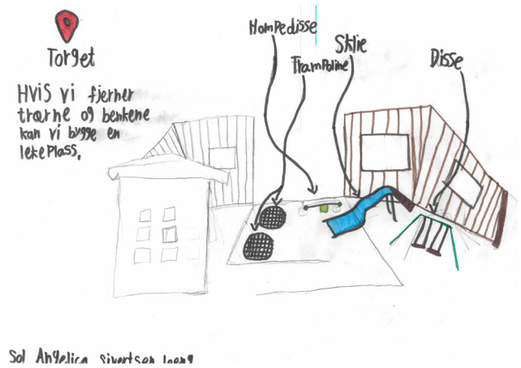
BÆREKRAFT

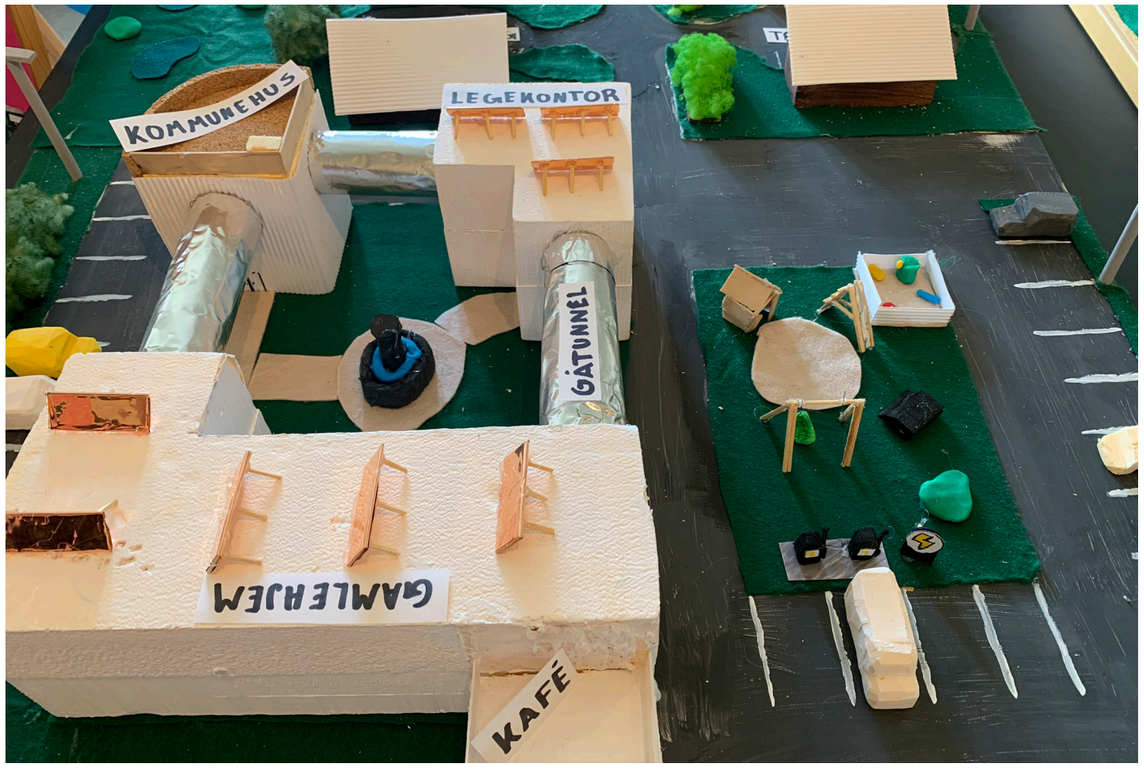
Gjennom kartlegging av eksisterende bygningsmasse i Tydal vil det danne seg et bilde av aktuelle gjenbruksmaterialer, strukturer og mulighet for ombruk. Dette er et bærekraftig og framtidsrettet utgangspunkt, for arbeidsmetodikk og holdninger knyttet til prosjektet.

Valg av tomt legger også føringer for tomtealternativene som ikke blir valgt til formålet. Hvordan tomtene utvikles på en måte som drar i samme retning med tanke på å styrke sentrumsutviklinga i årene fremover er vesentlig for en vellykket sentrumskjerne.

BRANN OG AMBULANSE

Et av kriteriene for valg av tomt er at det er mulig å tilrettelegge for parkering av utrykningskjøretøy som brann og ambulanse. Begge instanser har høye krav til beliggenhet og utforming for at utrykning skal foregå på forsvarlig vis. Dette er ekstrahensyn som er medtatt i poenggiving av tomtene mht. tilgjengelighet og trafikksikkerhet.





Tegninger og modell fra brukermedvirkning på barnehage og skole om hvordan Tydal kan se ut i fremtida.

PRESENTASJON AV TOMTENE

Tomt A - Rådhustomta

Tomt A ligger lengst nord, og høyest i terrenget. Den inneholder dagens rådhus, gamle skolen, møterom/selskapslokale og kulturhuset. Tomta er klart avgrenset av et asfaltareal, og ligger på et platå i terrenget med en høy fylling i nord, og en bratt skråning ned mot fylkesvegen i sør. Det er en innkjørsel fra fylkesvegen 705 og i tillegg en bratt forbindelse for gående og syklende til gang- og sykkelvegen som ligger parallellt med fylkesvegen. Tomta har flere eksisterende bygninger og et stort, åpent asfaltert areal som benyttes som ansatteparkering til de ansatte i kommunen. Tomta ligger høyt i terrenget med fin utsikt, sørover og østover, og det er visuell kontakt med bensinstasjonen, butikken og servicebygget.

Tomt B - Sykehjemstomta

Tomt B ligger mellom tomt A og C, og inneholder eksisterende sykehjem og helsehus, samt omsorgsboliger. Tomta ligger i slakt skrånende terreng, med åpent landskap på alle sider og et oversiktlig uterom med noen grønne innslag. Tomta har utsikt mot fjell og natur mot sør, øst og vest, og man ser ned mot elva og idrettsanlegget ved tomt C. Rundt tomta er det flere funksjoner samlet som et lite sentrum, uten at det foreligger noen tydelige rammer for utforming, utvikling eller offentlige møteplasser. Det er flere muligheter for å bevege seg rundt tomta til fots, da det er stier, gangveger og veger som går mellom tomta og andre funksjoner i nærheten. Utflytende parkering på store asfaltarealer.

Tomt C - Kløfta

Tomt C er relativt flat, og ligger i umiddelbar nærhet til elva. Nabotomta inneholder idrettsanlegg, svømmehall, kunstgressbane, skole og barnehage. Tomta er i dag beitemark som ikke tidligere er utbygd. Det ligger nederst i en bekkedal med utsikt nordover og skråninger opp på tre sider. De terrengmessige forholdene får konsekvenser for forhold knyttet til sol/skygge og at sola kommer noe seinere på våren. Terrengformasjonene betyr også at tomta ligger i le for vinden og kan oppleves lunere. En forutsetning for dette området er at det etableres en forbindelse på tvers av elva som skaper en sterkere forbindelse til tomt A og B.

HVA ER SENTRUM?

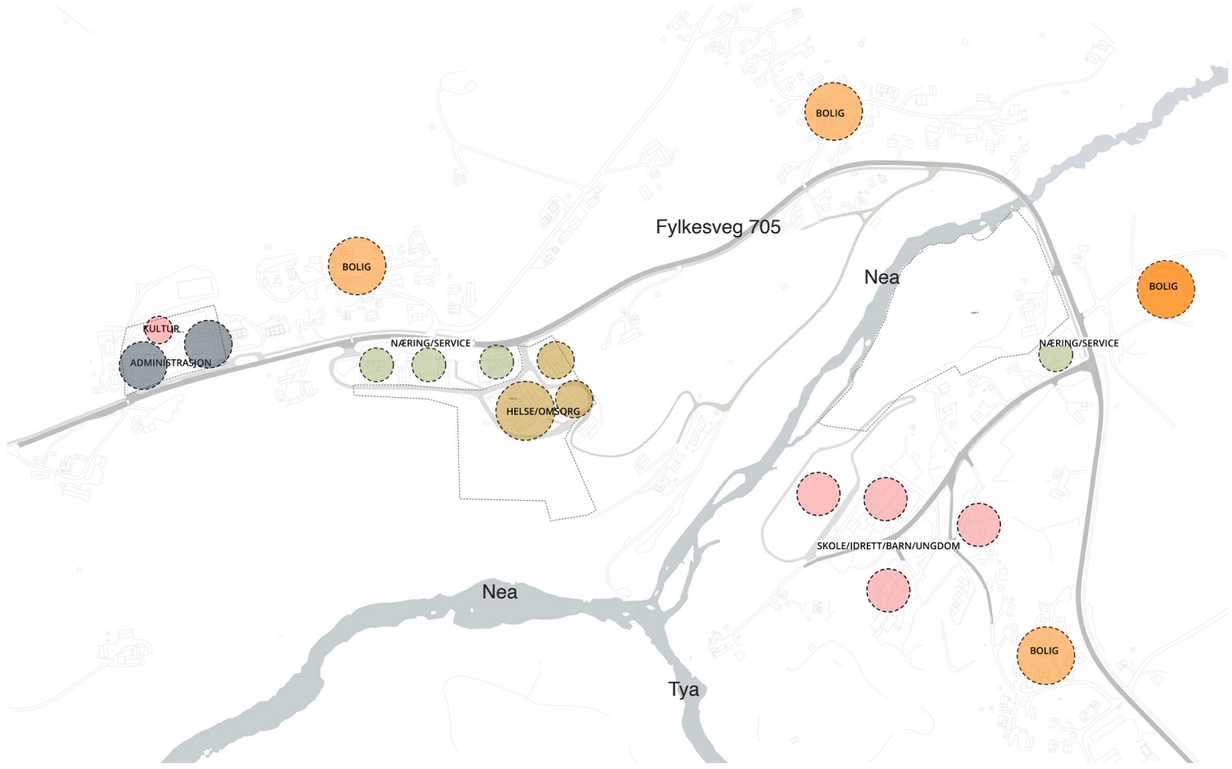
Bygdesentrumet i Tydal har en sentrumsutvikling med fokus på å samordne funksjoner for å skape sammenhenger, synergieffekter og et miljø som definerer administrasjonssentrum i kommunen. Et nytt helsebygg vil være en viktig pådriver for å definere et tydelig sentrum, og kan generere både funksjoner, møteplasser, aktiviteter som stimulerer til et levende sentrum og opphold over tid som styrker sentrum ytterligere.

Målet er å skape et sted for sosiale aktiviteter, et knutepunkt for fellesskap. Aktiviteter som skaper liv og røre, både innomhus og ute er viktig for alle uansett alder. Via gatetun, møteplasser, sansehage, på turstiene går ansatte til jobb, besøkende til næringslokaler, kultur eller idrettsarrangementer, og barn til skole eller idrett. Det handler om livsglede, for også når man blir gammel betyr det ikke at man ikke har behov for relasjoner på kryss og tvers av generasjoner, nettverk er kjempeviktig for livskvaliteten.
Gatetun, møteplasser, sansehage og turstier kan dermed gi et yrende liv som igjen bidrar til livsglede for både yngre og eldre.

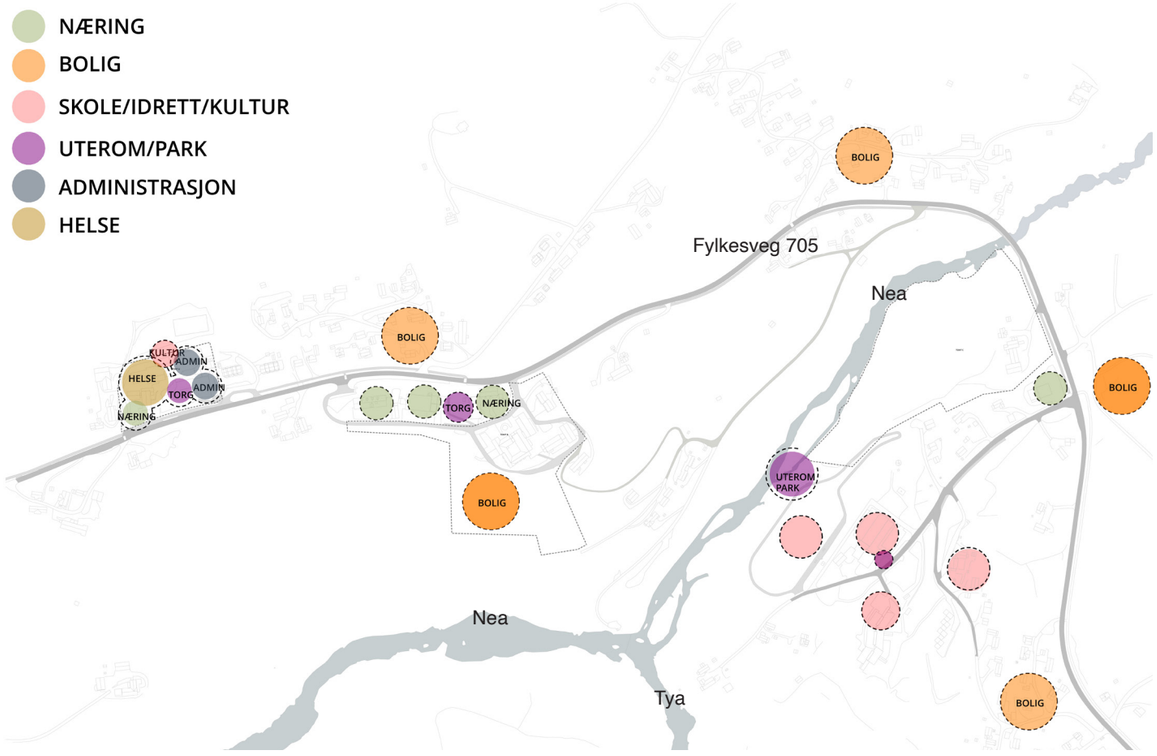
Universell utforming er en forutsetning for et aldersvennlig samfunn. – Christian Hellevang, seniorrådgiver universell uforming KS (Aktiv og sosial hele livet, Senteret for et Aldersvennlig Norge 2023)

ORGANISERING AV FUNKSJONER I SENTRUM I DAG

Ås har et langstrakt sentrum i Tydal, delt i tre ulike områder langs Fylkesveg 705 som representerer de tre tomtevalgene vi står ovenfor, A, B og C.Innenfor hver av områdene er det funksjoner som oppleves å være noe sektorisert og adskilt fra hverandre.



Dagens organisering av funksjoner



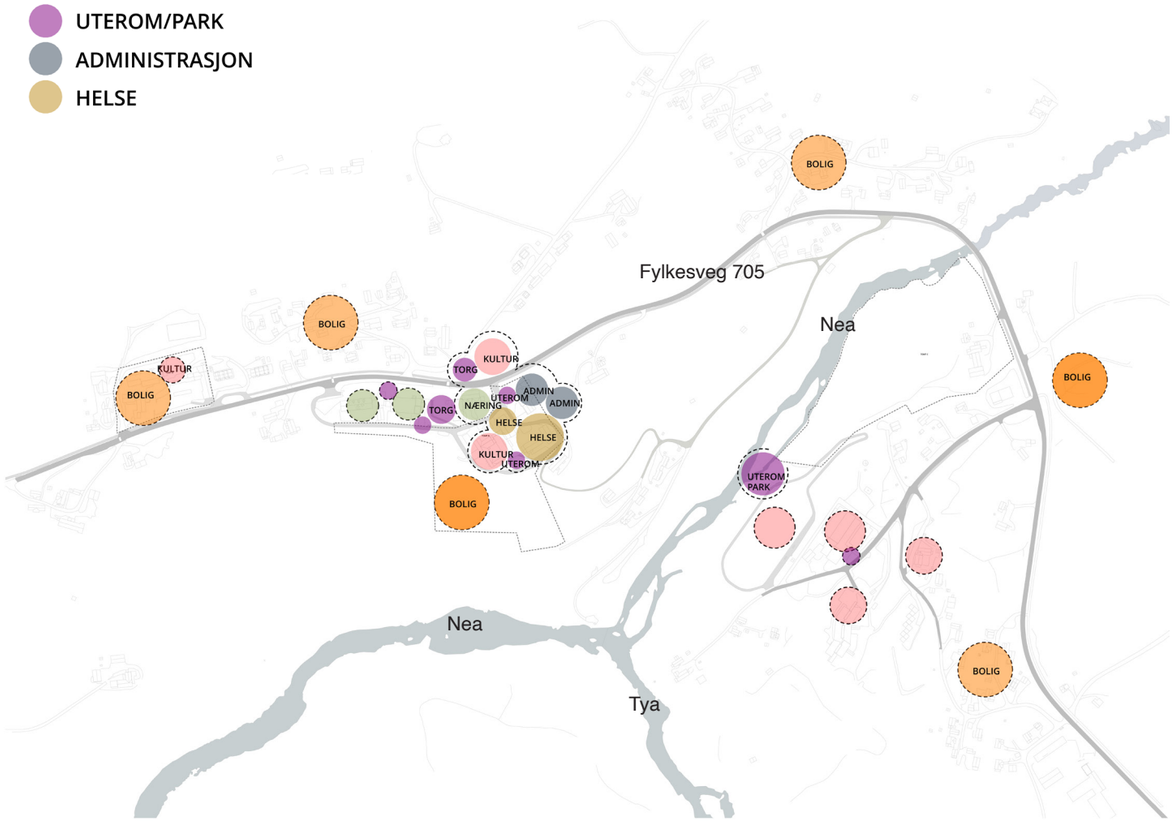
Organisering av funksjoner ved utvikling Tomt A

FRAMTIDIG ORGANISERING AV FUNKSJONER

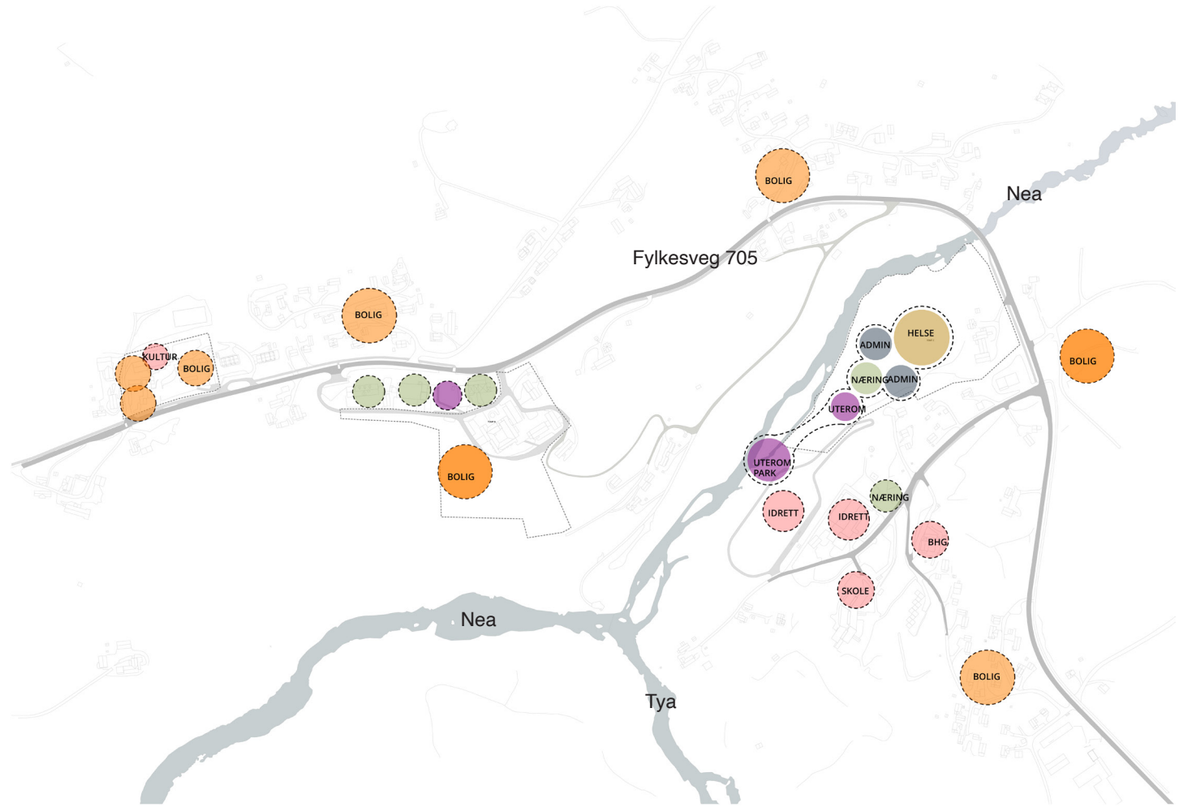
For å skape et tettere og mer samlet sentrumsområde må funksjoner i større grad blandes, slik at man oppnår flere gjøremål innenfor samme stopp.

Ved å samle flest mulig funksjoner innenfor samme sentrumsområde kan en oppnå den variasjonen og samspillet som oppstår innenfor en velfungerende sentrumskjerne. Dette er en av de viktigste premissene for å generere et godt og sosialt sentrumsliv. Folk vil oppholde seg i sentrum over lengre tid, noe som øker potensiale for synergieffekter mellom de ulike funksjonene.

- NÆRING
- BOLIG
- SKOLE/IDRETT/KULTUR
- UTEROM/PARK
- ADMINISTRASJON
- HELSE



Organisering av funksjoner ved utvikling Tomt B



Organisering av funksjoner ved utvikling Tomt C

METODE FOR SAMMENLIGNING AV TOMTER

Fordelsbaserte valg (CBA)

Vektingen av forutsetningene på tomtene er basert på metoden kalt Choosing by advantages (CBA) – oversatt som fordelsbaserte valg. Beslutninger kan ofte påvirkes av det subjektive, følelser for enkelte alternativer kan veie tungt, og det er lett å gå rett på investeringskostnaden når en beslutning skal tas. CBA er en enkel metode for beslutningsprosesser i prosjekter. Følelser og subjektive oppfatninger lukes ut i beslutningsprosessen ved å utelukkende fokusere på kvalitetsfaktorer. Strategien innebærer at fordelene ved alternativene skal vurderes før kostnaden.

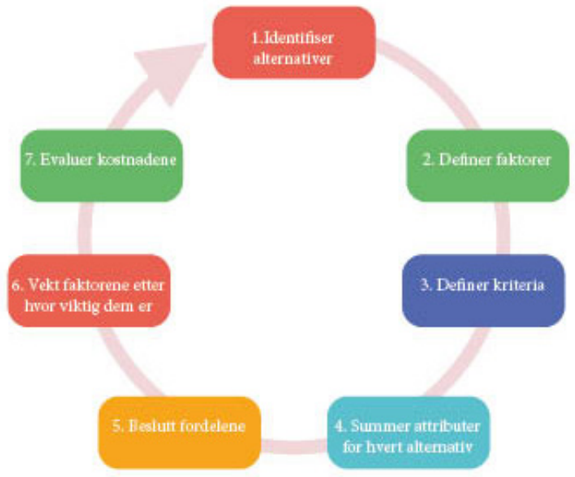
Metoden tar utgangspunkt i de gitte forutsetningene på hver tomt, både styrende, kvalitative og ressurser, samt sosial, naturbasert bærekraft, og til slutt økonomisk. Vektinga sammenligner tomtene og gir en oversikt over muligheter og utfordringer på hver tomt. Resultatet benyttes som beslutningsgrunnlag for valg av tomt for utvikling av nytt administrasjon- og helsebygg og skal bidra til en tydelig sentrumsutvikling i Tydal kommune.

CBA i Tydal

I denne rapporten defineres de sammenlignbare faktorene og kriteriene for tomtene (eksempelvis planstatus, solforhold og nærhet til fylkesveg) og oppsummerer hva som er forskjellene mellom dem i en oversiktlig tabell (punkt 2 og 3 i figuren). Funnene for hver tomt gis et poeng mellom 0 og 2 alt etter hvilken tomt som er mest hensiktsmessig for prosjektet innenfor kriteriet (punkt 4 og 5), se figur nedenfor. 0 poeng betyr ikke hensiktsmessig for prosjektet, 1 poeng er noe hensiktsmessig for prosjektet, mens 2 poeng betyr hensiktsmessig for prosjektet. Dersom kriteriene oppfylles likt på tomtene, får de samme poengsum (0 eller 1).

I vektingstabellen gis faktorene et vekttall mellom 0 og 100 alt etter hva som er viktigst for prosjektet som helhet, som multipliseres med poengene gitt i denne rapporten. Se eksempel med utdrag fra vektetabell under.

En tomt kan score høyt på et kriterie i rapporten uten at faktoren er tungtveiende for prosjektet i vektingstabellen. Eksempelvis kan tomt B score høyt på eksisterende solforhold, selv om dette ikke vektes tungt når vi kommer til vektingstabellen hvor faktorene vektes etter relevans for prosjektet.



Figur: CBA metodikk

Stedsanalyse

For å kunne belyse alle aspekter ved tomtealternativene og gjøre dem sammenlignbare, har PKA Arkitekter og Agraff Arkitektur gjennomført tomteanalyser og undersøkelser, og de relevante tema er gitt poeng på en skala fra 0-2. Alle tema vektes deretter i en vektingstabell, noe som gjør tomtene sammenlignbare på en lettfattelig måte, for å gi et grundig beslutningsgrunnlag for valg av tomt, som er målet med prosessen.

Tydal sentrum oppleves i dag som et langstrakt udefinert sentrumsareal, basert på lengderetningen til fylkesvegen. Alle funksjoner og all naturlig bevegelse med bil eller til fots foregår langs fylkesvegen. Gjennom studien av tomtene har det pekt seg ut noen prinsipielle grep som vil styrke Tydal sentrum og bidra til å plassere det nye administrasjons- og helsebygget i en helhetlig kontekst med et eksisterende og nytt nettverk av møteplasser, funksjoner, bevegelseslinjer og fullførte forbindelser mellom destinasjonene. Dette dokumentet oppsummerer de prinsipielle grepene, og samler argumentasjon som underlag for den endelige beslutningen.

Faktorene som er definert og vektet etter viktighet. Faktorene som er viktige for Tydal er hentet ut fra kommuneplanens samfunnsdel og workshops, møter med innbyggere, politikere og ansatte.
Kriteriene er tema som belyser faktorene nærmere.

- **Sentrumsutvikling 100**
  Nye møteplasser/friområder, turisme, samlende sentrum,
  langsiktig stedsutvikling og boligutvikling eksisterende og framtidig

- **Styrende forutsetninger 80**
  Topografiske og terrengmessige forhold, logistikk og infrastruktur, regulering, eksisterende bygg/nybygg, nærhet til forretning / privat tjenesteyting, nærhet til barnehage og skole, nærhet til offentlige funksjoner, nærhet til fylkesveien

- **Bærekraft 80**
  BREEAM, Mobilitet, tomtas økologiske verdi, forbedring av tomtas økologiske verdi, arealbruk, sosial og økonomisk bærekraft, Fotavtrykk/tomt

- **Tomteressurs / Muligheter 70**
  eksisterende bygning/tilstand, logistikk ved byggetrinn, byggeperiode, infrastruktur, utvidelsesmuligheter, landskapsressurser og eieforhold

- **Tomteutfordringer 50**
  Forurenset grunn, kulturminner/kulturmiljø, radon, dyrkbar jord, jord og flomskred, trafikkmengde og støy

- **Kvalitative forutsetninger 50**
  Kobling/forbindelser, kultiverte grønne strukturer, gå- og sykkelkvalitet, harde dekker, stedets gulv, solforhold, vind

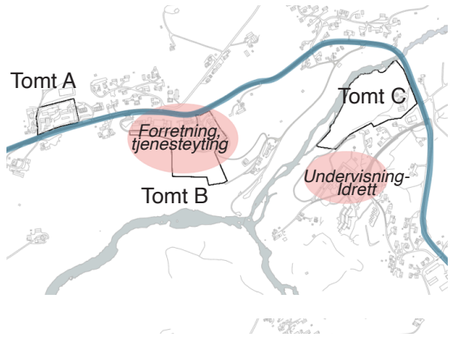
Økonomiske konsekvenser sammenlignes og vektes i et eget avsnitt.

Utsnitt fra vektetabell:

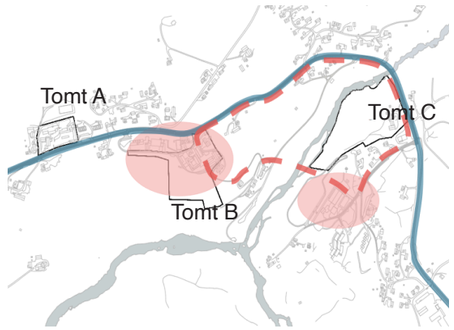
Faktorer	Kriterier	Tomt A		Tomt B		Tomt C	
70	Byggetid	Antatt likt	1	Antatt likt	1	Antatt likt	1
	Infrastruktur	Nærhet til eksisterende infrastruktur	1	Nærhet til eksisterende infrastruktur	1	Ingen etablert infrastruktur	0
	Utvidelsesmuligheter	Liten mulighet for utvikling	0	Mulig utvikling mot øst	1	Stor mulighet	2
	Landskapsressurser	Direkte kobling mot grøntstruktur-solrik	1	Direkte kobling til grøntstruktur, bekker-solrik	1	Direkte koblng til grøntstruktur og elv	1
	Eierforhold	Offentlig (kummunalt)	1	Offentlig (kummunalt)	1	Privat	0
	Sum faktor		**350**		**420**		**350**
Tomteutfordringer	Forurenset grunn	Ingen registrerte	1	Ingen registrerte	1	Ingen registrerte	1

SENTRUMSUTVIKLING - FRA BYGD TIL LANDSBY vekttall 100

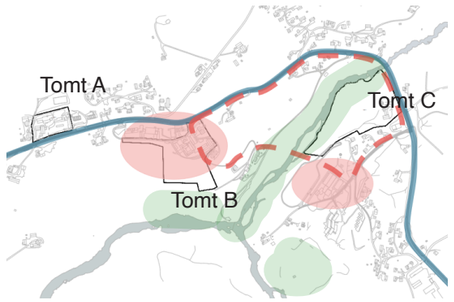
Plassering av viktige offentlige funksjoner er premissgivende for hvordan stedet brukes, og hvordan det utvikler seg videre over tid. Bebyggelse, møteplasser og infrastruktur har betydning for stedsutviklingen både på kort og lang sikt. Faktorene under dette kriteriet ser på potensiale for å samle sentrum rundt offentlig og privat tjenesteyting, nødvendig infrastruktur, samtidig som det gir mulighet for vekst med omkringliggende bolig og næringsbebyggelse. Fremtidig sentrumsutvikling tar utgangspunkt i dagens sentrum og regulerte forhold (gangbro over elv).



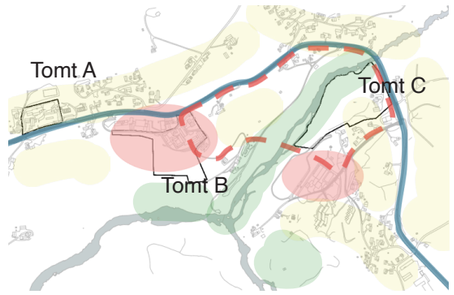
Definerte og klare sentrumsfunksjoner med tyngdepunkt ved hovedfartsåre



Styrket hovedgangveg/sykkelveg



Definert blågrønn struktur med friområder.



Tilrettelagt for boligebygggelse som er konsentrert rundt sentrumsfunksjoner, fylkesveg, hovedgangveg og friområder.

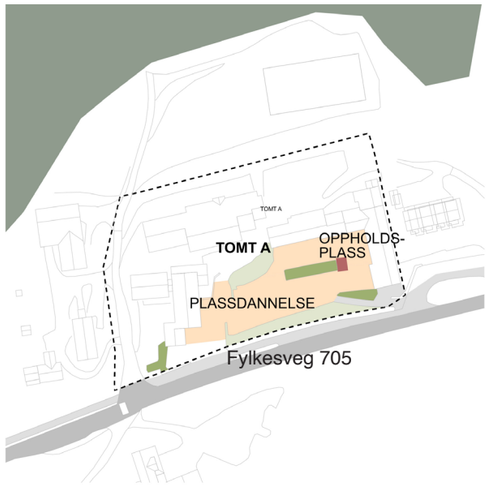
Kriterie	• TOMT A	**Poeng**	**TOMT B**	**Poeng**	• TOMT C	**Poeng**
Stedsutvikling, langsiktig	• Bidrar til et langstrakt og mindre definert sentrum	0	• Bidrar til et samlet sentrum, ved fylkesveg, med stort utviklingspotensiale for sentrumsutvikling. • Frimoråder og sentrumsfunksjoner samlet innefor ”elveslyngen”	2	• Bidrar til et samlet sentrum, men er ikke tilknyttet hovedvegnett.	1
Turisme	• Tomta har nærhet til butikk og næring, men ikke direkte forbindelse. • Ønskelig med forretning og tjenesteyting nær fylkesveg	1	• Tomta har direkte forbindelse mot butikk og næring og ligger samlokalisert med flere ulike aktører. • Stort potensiale for synergieffekter ved samlokalisering av funksjoner • Ønskelig med forretning og tjenesteyting nær fylkesveg	1	• Tomta har ikke nærhet eller forbindelse mot butikk eller næring. Nærmeste næring er kafe 705 på krysset mot fylkesvegen. Utvikling her vil redusere kundegrunnlaget for eksisterende næring.	0
Nye møteplasser/ friområder	• Gir lite rom for nye møteplasser	0	• Gir mulighet for nye møteplasser på, og ved egen tomt. • Samler møteplasser rundt sentrumsformål. • Styrker muligheten til samlet friområde nær blågrønn struktur.	2	• Gir mulighet for nye møteplasser på og ved egen tomt. • Styrker muligheten til samlet friområde nær blågrønn struktur.	1
Nærhet til boliger. Fremtidig og eksisterende	• Gir lite potensiale for samlet boligutbygging. • Mulighet for sentrumsnære leiligheter på tomt A	0	• Gir best potensiale for samlet boligutvikling rundt sentrale funksjoner adskilt fra næringsvirksomhet • Mulighet for sentrumsnære leiligheter på tomt A	2	• Gir et godt potensiale for samlet boligutvikling rundt sentrale funksjoner adskilt fra næringsvirksomhet. • Mulighet for sentrumsnære leiligheter på tomt A	1

MØTEPLASSER UTOMHUS I TYDAL

Møteplasser utomhus forsterker opplevelsen av et sentrum, og styrker orienterbarheten og opplevelsen. En organisering av uterom som tilbyr aktivitet og opphold, og som styrker sammenhengen mellom tomtene, vil bidra til at de oppleves som nærmere, og gi et mer samlet sentrum. En større følelse av sammenheng vil øke brukervennligheten. Uterommene må dimensjoneres for sin bruk for å være attraktive i bruk.

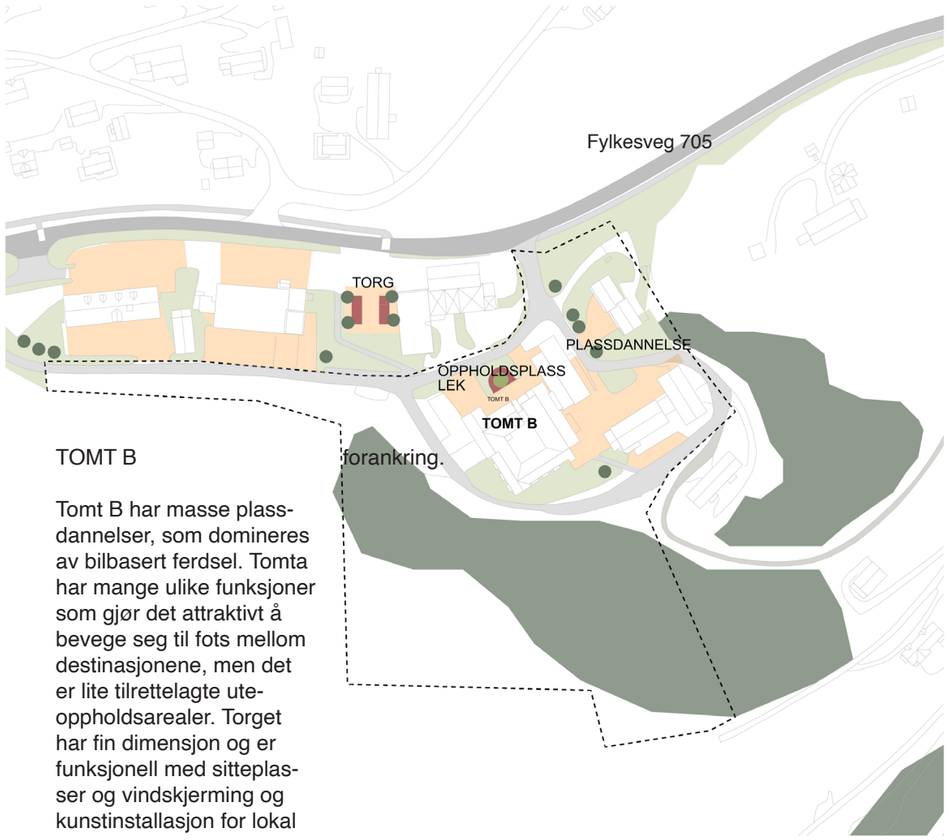
Gjennom studier av de ulike tomtene, tomteanalyser og medvirkningsprosesser kommer det fram at gode møteplasser og oppholdsrom utomhus mangler i Tydal sentrum. Det er et behov for å utvikle en vev av uterom som tilbyr møteplasser for ulike aldre med ulik størrelse og innhold tilpasset årstidene. Potensiale for å utvikle gode møteplasser finner vi både som gatetun, gaterom, aktivitetsparker, aktivitetsløyper, turstier, torg, sansehager, inngangspartier til butikk/næring, lekeplasser, utsiktspunkter. Disse møteplassene og sonene legger til rette for både organiserte og tilfeldige møter og bidrar til følelsen av tilhørighet og stedet.

TOMT	Dagens situasjon	Fremtidige muligheter	Poeng
TOMT A	• Tomta ligger organisert med bygningene som danner et stort felles uterom som åpner seg mot sør og utsikten mot fjellet. • Utearealet oppleves som skjermet med tydelig avgrensede dimensjoner, noe vindfullt • Arealet består av store parkeringsarealer med asfalt, sparsomt beplanting og er lite programmert for aktivitet og opphold. Det er tilrettelagt med et benkebord. • Udefinert ankomstpunkt til sentrum • Tomta ligger ikke mellom destinasjoner, så man må ha en spesiell grunn til å dra dit	• Organisere utearealet slik at man oppnår både utsikt og lune uterom hvor det er godt å oppholde seg. Mulig på flere terrengnivå • Dele opp utearealet i flere mindre rom for å øke brukbarheten. Det er sjelden behov for å samle alle innbyggerne samtidig • Mulig forbindelse av uterom mot eksisterende grønnstruktur/skog/små bekkedrag • Styrke ankomstsituasjonen til Tydal sentrum •	0
TOMT B	• Tomta ligger mellom de andre tomtene, med svak forbindelse til tomt C • Det er ikke attraktivt å bevege seg til fots eller sykkel til tomta • Det er mulig å bevege seg til fots mellom aktørene innenfor tomta, da det er flere funksjoner samlet på et sted. • Store grå parkeringsareal • Udefinert ankomst til sentrum • Visuell kontakt med elva og idrettsanlegget, men ingen fysisk forbindelse • Visuell kontakt med administrasjonstomta, men lite attraktiv forbindelse • Eksisterende torg	• Øke attraktiviteten ved å heve kvaliteten på uterommene • Styrke forbindelsen på tvers av Fv. 705 for å motvirke den parallelle, langsgående bevegelsen som er fremtredende i Tydal. • Fra veg til gate gjennom sentrum • Styrke gata som byrom • Styrke den parallelle gata nedenfor servicebygget med destinasjon og uterom • Styrke det eksisterende torget som har en fin dimensjon og bruk, og legge det i en sammenheng med flere store og små uteareal i et hierarki som det er attraktivt å oppholde seg i og bevege seg mellom • Større mulighet for å styrke uterom og funksjoner med flere funksjoner • Tilrettelegge for et større spenn i aldersgrupper f.eks. lekeplass og utendørs trening	1
TOMT C	• Flere møteplasser for alle aldersgrupper i nærheten, spesielt rettet mot idrett. Fotballbane, skiløyper, skolegård, svømmehall, idrettshall • Tomta ligger ikke mellom to destinasjoner, så man må ha en spesifikk grunn til å dra dit • Mangler naturlig forbindelse mot bensinstasjonen/butikken/torget • Ligger lavt i terrenget og får derfor ikke like mye sol, særlig vår og høst og på kveldstid. • Nærhet til elva, men ikke utnyttet det • Udefinert ankomst til sentrum	• Uteområdene kunne vært mer tilrettelagt for ulik type opphold, også for dem som ikke driver med idrett • Utnytte synergieffekten av samlokalisering av skole/bhg/idrettshall i større grad • Utvikle idrettsarenaen til å omfatte flere idretter, terrengsykling, skøytebane, friidrett, tennis, volleyball, rulleski, skating, basket, padeltennis, og samlokalisere disse i et parkanlegg som inkluderer elveløpet Nea som en elvepark, eller aktivitetspark. • Styrke forbindelsen mot tomt B og bensinstasjonen, butikken og det eksisterende torget. • La aktiviteten her bli en attraksjon som vises fram, ikke et lukket samfunn for idrettslagene. • Rekreative opplevelser ved vannet, elvepark, elvepromenade, bro, bade, fiske, demme opp, vannspeil, • Større mulighet for å styrke uterom og funksjoner når det er flere funksjoner til stede f.eks. lekeplass og utendørs trening	1



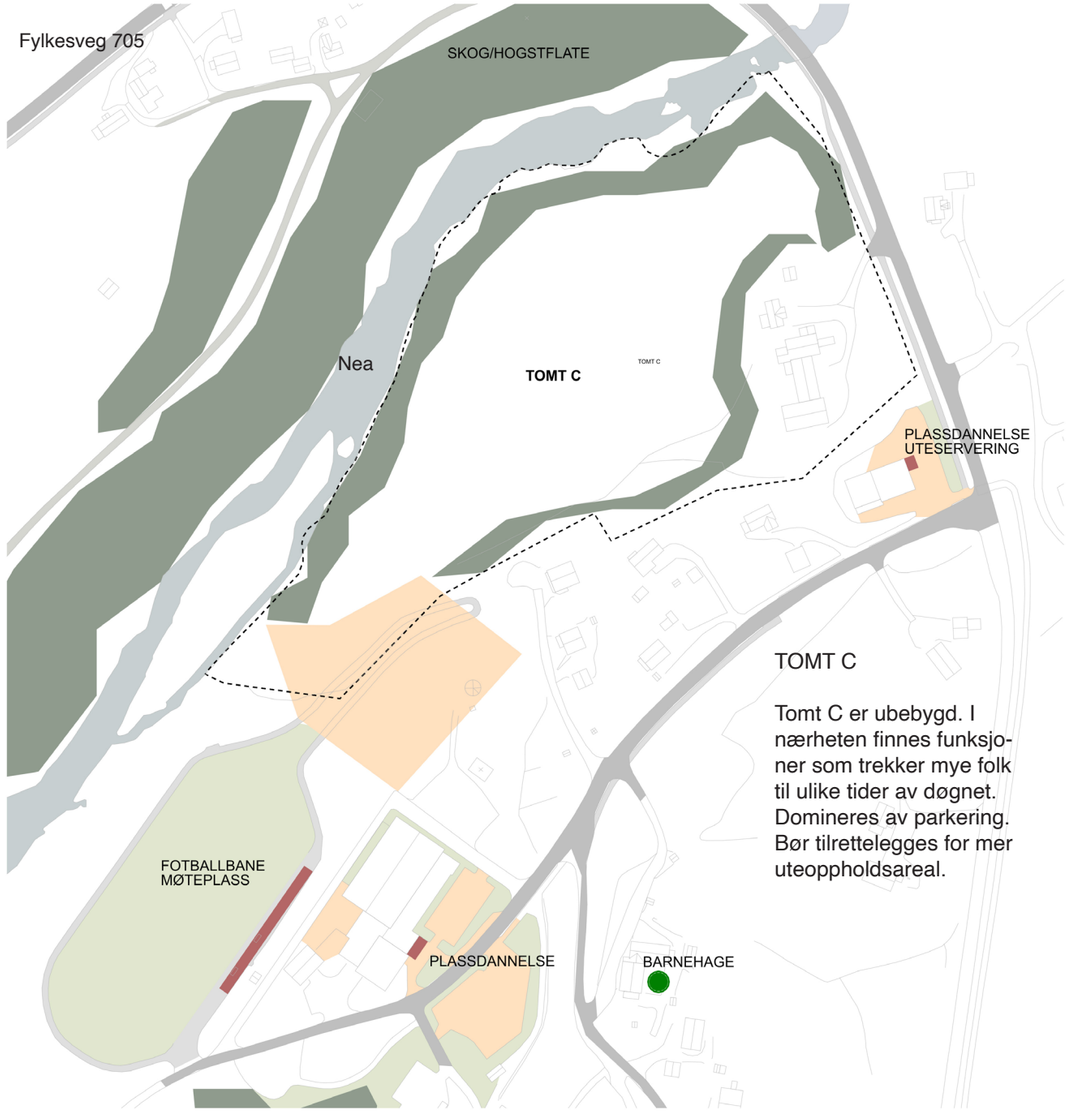
TOMT A

Tomt A har et klart definert uterom og funksjoner som folk oppsøker, og har potensiale for å generere liv i utomhusarealet hvis det tilrettelegges bedre for det.



TOMT B

Tomt B har masse plass-dannelser, som domineres av bilbasert ferdsel. Tomta har mange ulike funksjoner som gjør det attraktivt å bevege seg til fots mellom destinasjonene, men det er lite tilrettelagte ute-oppholdsarealer. Torget har fin dimensjon og er funksjonell med sitteplas-ser og vindskjerming og kunstinstallasjon for lokal forankring.



TOMT C

Tomt C er ubebygd. I nærheten finnes funksjo-ner som trekker mye folk til ulike tider av døgnet. Domineres av parkering. Bør tilrettelegges for mer uteoppholdsareal.

STYRENDE FORUTSETNINGER vekttall 80

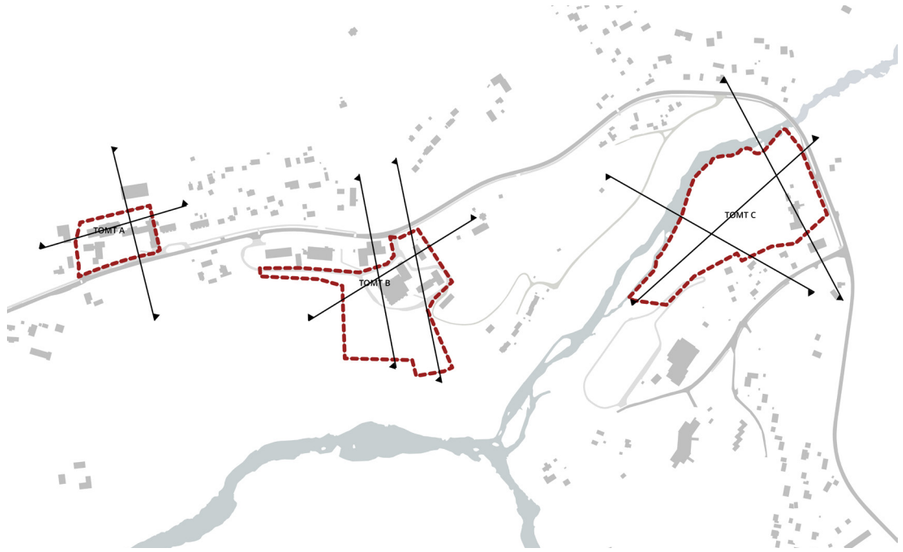
Forutsetninger på tomtene som ikke lar seg endre eller påvirke handler om hvordan tomta ligger i terrenget, utsikt, lysforhold, omkringliggende strukturer, forhold til gjeldende reguleringsplaner og nærhet til andre funksjoner.

Tomt A har terreng og adkomstforhold som gjør den mindre egnet til store funksjoner med særlig behov for areal, utforming og tilgjengelighet. Det er derfor ikke aktuelt å legge sykehjem eller parkering for brann og ambulanse her. Det kan derimot være aktuelt å legge andre omsorgsboligfunksjoner eller boligfunksjoner med noe næring her.

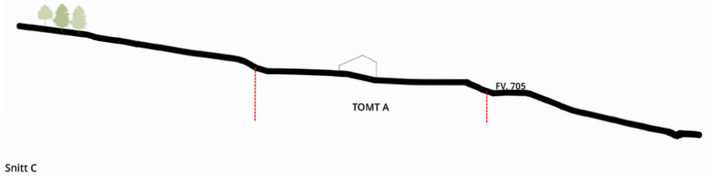
Tomt B har terreng og adkomstforhold som gjør den svært egnet til store funksjoner med behov for areal, utforming og tilgjengelighet. Tomta har umiddelbar nærhet til sentrale funksjoner i Tydal som bensinstasjon og matbutikk. Regulert til formålet.

Tomt C har terreng og adkomstforhold som gjør den svært egnet til store arealkrevende funksjoner. Tomta har ikke ferdig utbygd infrastruktur som veg, vann og strøm, og er ikke regulert til formålet. Tomta har nærhet til funksjoner i Tydal som idrettshall, skole og barnehage, men ikke bensinstasjon og matbutikk.

En viktig forutsetning for å oppleve et samlet sentrum, funksjon og tilgjengelighet for alle tomtene er etablering av ny gangbro på tvers over elva Nea.

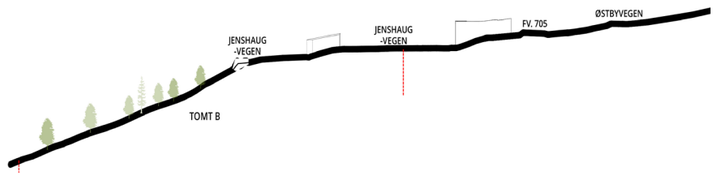


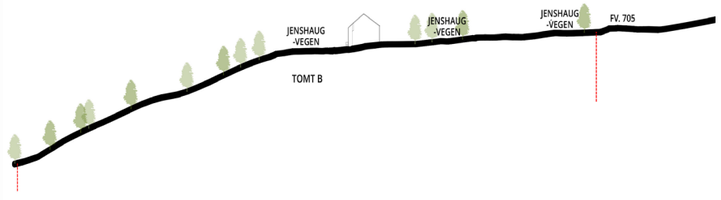
Snitt G



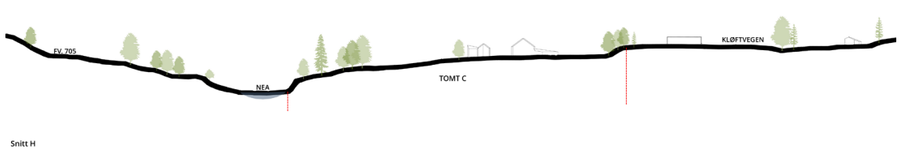
Snitt C

Terrengsnitt Tomt A





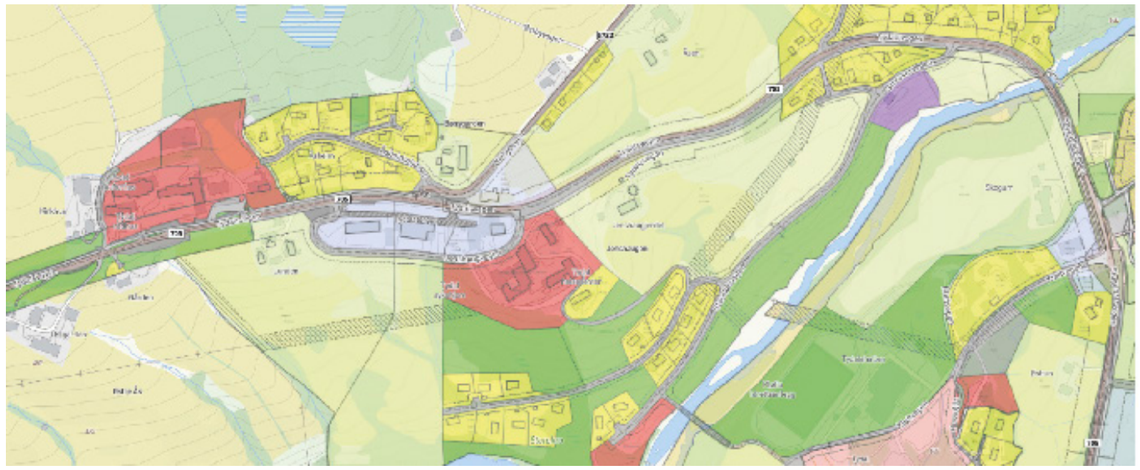
Terrengsnitt Tomt B



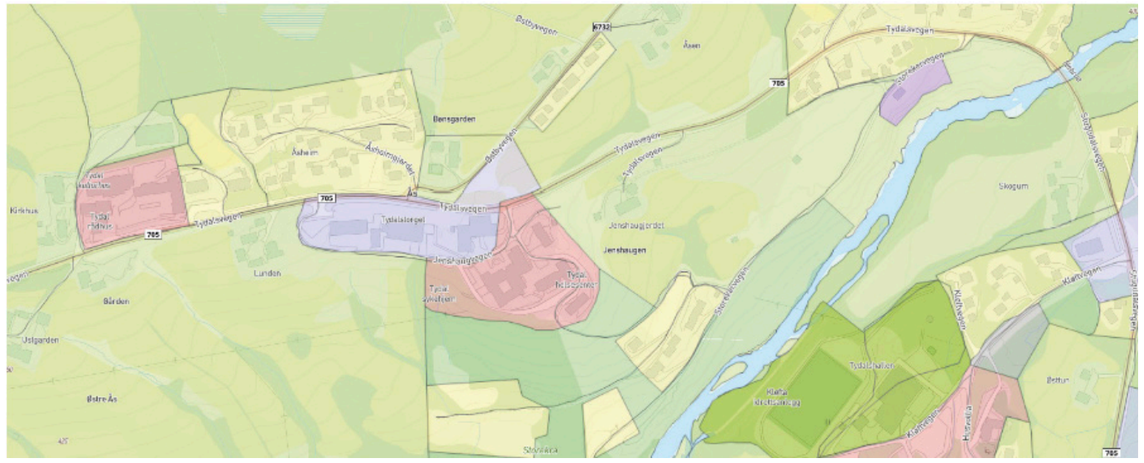
Snitt H

Snitt I

Terrengsnitt Tomt C

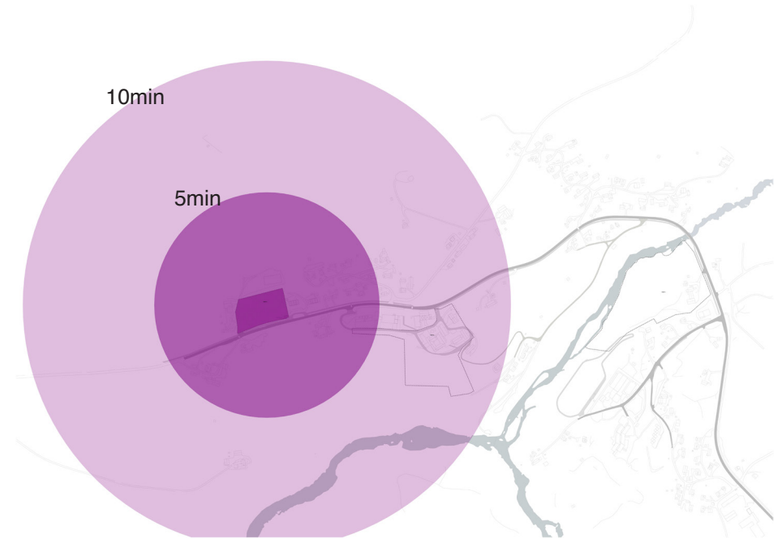


Reguleringskart

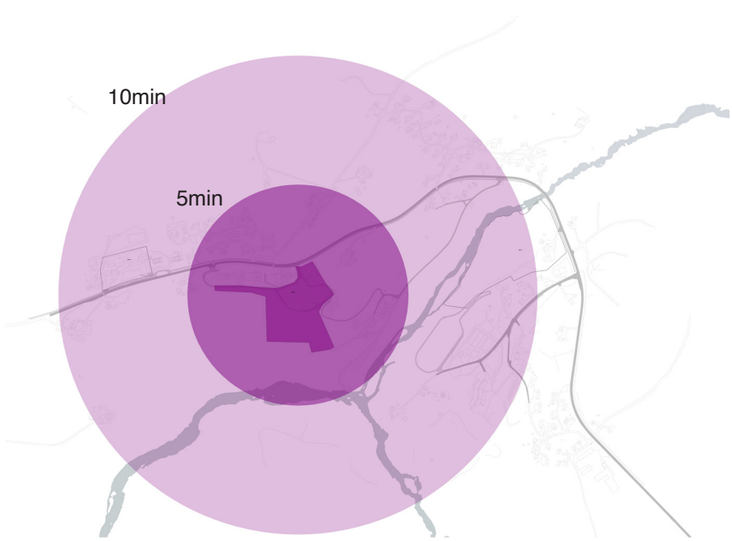


Kommuneplanens arealdel

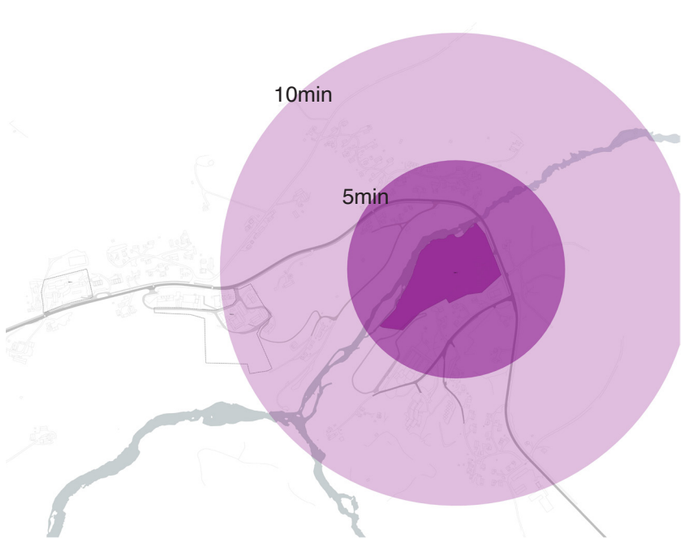
	TOMT A	Poeng	TOMT B	Poeng	TOMT C	Poeng
Topografi og terreng-messige forhold Grunnforhold *Se også geoteknisk notat (vedlegg til saks-framlegg).	• Tomta ligger høyt i terrenget, og har adkomst fra kun et punkt. Egen veg er etablert ned til gang- og sykkelveg. • Nord for tomta er det en relativt høy terrengfylling som vil ha behov for stabiliserende tiltak dersom tomta skal utvides. • Skrånende terreng nord for tomta gjør at det er noe avrenning av overvann ned på tomta. • Fukt og sprekkdannelser i eksisterende bebyggelse indikerer behov for grundige grunnundersøkelser og tiltak • Vurdert å være egnet for utbygging	1	• Tomta ligger i åpent landskap med jordbruksareal i nord og øst, og grenser mot skråning ned mot elva i sør. • En bergnabb stikker opp ved omsorgsboliger i forbindelse med sykehjemmet • Jordbruksareal øst for tomta som kan være aktuell å inkludere for videreutvikling av tomta. • Skråning ned mot elva med stisystem • Ingen registrerte • Vurdert å være egnet for utbygging	1	• Tomta ligger lavt i terrenget, nært elva Nea på eksisterede beitemark • Terrenget skrår bratt opp både mot nord og sør • Tomta ligger noe adskilt fra arealet rundt de to andre tomtene på grunn av natulige terrengformasjoner, vegetasjon og mangelfulle forbindelser. Dette er også det som gjør tomta mer skjermet fra vær og vind. • Vurdert å være egnet for utbygging	0
Logistikk/infrastruktur	• Tomta har eksisterende infrastruktur	1	• Tomta har en sideveg, Jenshaugvegen som er parallell med fylkesvegen og skaper et hierarki i vegnettet. • Tomta har eksisterende infrastruktur	1	• Tomta har ikke ferdig utbygd veg eller annen infrastruktur	0
Programmert areal vs eks.bygg / nybygg	• Eksisterende bygg er lite egnet til ønsket formål grunnet utforming, dimensjon og plassering • Programmert areal tilsvarer areal nybygg.	0	• Rehabilitering av eksisterende sykehjem (ca.3200m2) til adminis-trasjon og helsehus bidrar stort til reduksjon i areal nybygg. • Nybygg ca 2900m2	1	• Ingen eksisterende bygg • Programmert areal tilsvarer areal nybygg	0
Regulering	• Tomta er i dag regulert til offentlig formål (eldre regulering), og utbygget i henhold til dette.) Avsatt til samme formål i eksisterende Kommuneplan (Kom-muneplanens arealdel. • Trenger detaljregulering ved nybygg • Vurdert med lav konfliktgrad ved ny regulering	1	• Tomta er i dag regulert til offentlig formål (eldre regulering), og ut-bygget i henhold til dette.) Avsatt til samme formål i eksisterende Kommuneplan (Kommuneplanens arealdel. • Trenger detaljregulering ved nybygg • Vurdert med lav konfliktgrad ved ny regulering	1	• Ikke tidligere regulert, og avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. • Deler av tomt er innenfor anbefalt byggesone til elv og vassdrag. • Må detaljreguleres. • Vurdert med middels konfliktgrad ved ny regulering	0



Tomt A



Tomt B



Tomt C

Avstandsdiagrammene viser avstander innen 5 og 10 min gange.

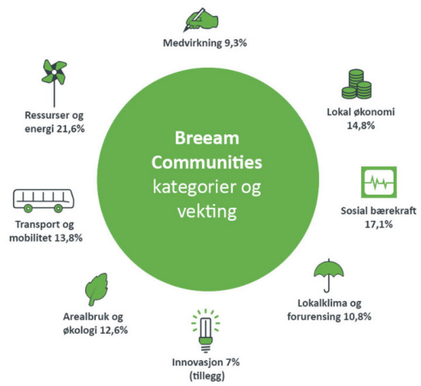
	TOMT A	**Poeng**	TOMT B	**Poeng**	TOMT C	**Poeng**
Nærhet til butikk/næring	• Tomta har nærhet til forretning/ tjenesteyting, men ikke direkte forbindelse. • Ønskelig med forretning tjenesteyting ved fylkesveg 705	0	• Tomta har direkte forbindelse mot forretning/tjenesteyting og ligger samlokalisert med flere ulike aktører. • Stort potensiale for synergieffekter ved samlokalisering av funksjoner • Ønskelig med forretning tjenesteyting ved fylkesveg 705	1	• Tomta har ikke nærhet eller forbindelse mot forretning eller privat tjenesteyting. Nærmeste er kafe 705 på krysset mot fylkesvegen. Utvikling her vil redusere kundegrunnlaget for eksisterende næring.	0
Nærhet til bhg/skole	• Tomta har ikke nærhet eller direkte forbindelse mot barnehage eller skole	0	• Tomta har ikke nærhet eller direkte forbindelse mot barnehage eller skole. • Forbindelsen vil bedres betraktlig ved å anlegge bro over elva Nea	0	• Tomta har umiddelbar nærhet til barnehage og skole. • Stort potensiale for synerieffekter mellom sykehjem og bhg/skole. • Barnehage og skole har ikke aktivitet på kveld, helg og ferier. • Tomta har ikke nærhet eller direkte forbindelse mot forretning og privat tjenesteyting. Gangforbindelsen vil bedres betraktlig ved å anlegge bro over elva Nea.	1
Nærhet til offentlige funksjoner	• Tomta har nærhet til tannklinikk. Denne vil ikke bestå dersom bygget blir bevart	1	• Tomta har nærhet til frisør, kafeer, spinneri, bensinstasjon, matbutikk, ladestasjon, scooterbutikk, bank	1	• Tomta har nærhet til svømmehall, idrettshall	1
Nærhet til Fv705	• Tomta har en direkte forbindelse mot fylkesvegen som er kriterie for brann og ambulanse. Enkelt for hytteturister å stoppe langs vegen. Næring ønsker å være ved fylkesveg 705	1	• Tomta har en direkte forbindelse mot fylkesvegen som er kriterie for brann og ambulanse. Enkelt for hytteturister å stoppe langs vegen. Næring ønsker å være ved fylkesveg 705	1	• Tomta har ikke direkte forbindlse mot fylkevegen • Næring ønsker å være ved 705	0

BÆREKRAFT vekttall 80

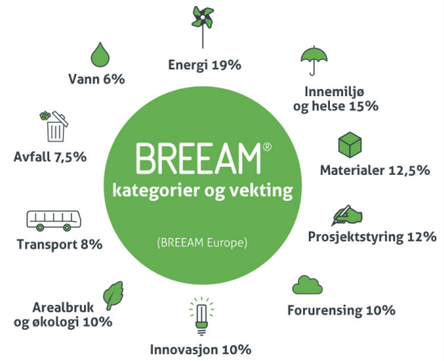
Tomtevalg er vurdert opp mot bærekraftsmål. Det er tatt utgangspunkt i sertifiseringsstandarer som gir best mulig bærekraft ved utbygging ved den aktuelle tomta. Konkret er dette vurdert opp mot bærekraftsertifisering BREEAM- NOR, og hvilke forutsetning et framtidig tomtevalg vil gi for et best mulig utgangspunnkt for ny bebyggelse. Videre er aktuelle tema i BREEAM Communities og hvilke sertifiseringskriterier de ulike tomtene vil gi ved en fremtidig regulering.

For bærekraftsertifisering av bebyggelse går dette i hovedsak ut på: tomtens plassering, økologi og forbedringspotensiale, mobilitet og ombruk (av konstruksjoner, bygningsdeler og inventar), samlokalisering.
I videre prosjektering vil materialvalg, byggemetoder, energiløsninger og klimagassregnskap (LCA) bli sentrale sertifiseringskrav

Tomtene er bare vurdert ut fra de valgene som får følge av tomtevalg.



Figur: Vekting for bærekraftvurdering av BREEAM regulering/stedsutvikling



Figur: Vekting for bærekraftvurdering for BREEAM NOR- tilpassing til den enkelte

Kriterie	TOMT A	Poeng	TOMT B	Poeng	TOMT C	Poeng
BREEAM- beste utgangspunkt for BREEAM- nor sertifisering for nybygg. (Bare emner som er tilknyttet spesifike tomtevalg er vurdert)	• • Avfall (ombruk på byggeplass)- Forutsentning for å ta poeng på et emne:(ombruk på byggeplass)- Wst 01, og WST02 • Arealbruk og økonomi- Forutsetning for å ta poeng på flere emner (LE 02, LE02, LE 04) • Materialvalg- Forutsettning for å ta poeng på et emne (MAT 06) - Ombrukskartlegging	1	• • Avfall - (ombruk på byggeplass)- Forutsentning for å ta poeng på et emne:(ombruk på byggeplass)- Wst 01, og WST02 • Arealbruk og økonomi- Forutsetning for å ta poeng på flere emner (LE 02, LE02, LE 04) • Materialvalg- Forutsettning for å ta poeng på et emne (MAT 06) - Ombrukskartlegging	1	• Forutsetning for å ta poeng på Avfall (ombruk) forutsetter tilslag fra nærliggende tomter f.eks. A eller B • Bebyggelse i LNFR – dyrkbar jord vil ikke gi mulighet for økonomisk fordel gjennom EU taksonomi.	0
Mobilitet	• Nærhet til offentlig service- forretning- kommunal administrasjon • Nærhet til Fylkesveg 705- • Styrker hovedvegnettet	1	• Nærhet til offentlig service- forretning- komunal administrasjon • Nærhet til Fylkesveg 705- • Styrker hovedvegnett • Stort potensiale for synergiefekter • Styrker et konsentrert hovedgangvegsystem	2	• Nærhet til offentlig tjenesteyting,- Skole- idrettsanlegg mm) • Styrker et konsentrert hovedgangvegsystem	0
Tomtas økologiske verdi	• Tomten er utbygd, og domineres av bebyggelse og asfaltflater, og har lav økologisk verdi.	2	• Tomten er utbygd, og domineres av bebyggelse og asfaltflater, og har lav økologisk verdi.	2	• Økologisk verdi • Tomten er i dag ubebygd og består av LNFR områdeingen utbygging i området i historiske kart/ flyfoto. Deler av tomt nær elv/vassdrag. • Kantskog mot vassdrag	0
Forbedring av økologisk verdi	• Lav økologisk verdi. Potesniale for forbedring av økologisk verdi.	1	• Lav økologisk verdi. Potensiale for forbedring av økologisk verdi.	1	• Tomten har økologisk verdi- og mindre potesnisale for forbedring. Noe forbedringsevne gjennom regulering – sikring av kantsone.	1
Arealbruk	• Bygging på allerede utbygget område.- Gjenbruk av infrastruktur.	2	• Bygging på allerede utbygget område- Gjenbruk av infrastruktur.	2	• Ingen eksisterende bebyggelse. Lite tilgjengelig for ombruk av infrastuktur.	0
Fotavtrykk	• Høyt fotavtrykk (over 80%)	2	• Høyt fotavtrykk (over 80%)	2	• Tomten har ingen fotavtrykk for eksisterende bebyggelse/ infrastruktur.	0
Sosial og økonomisk bærekraft	• Kan påvirke eksisterende lokalsamfunn. • Kan øke eller endre lokal sysselsetting, sosial sammensetning eller økologisk verdi. • Inkluderer boliger som øker behovet for lokale helsetjenester, skoler, handlemuligheter eller lignende tjenester. • Inkluderer eller tar i bruk nærliggende offentlige områder som beboere og besøkere vil benytte seg av. • Vil påvirke trafikksituasjonen i området og trenger ekstra kapasitet eller ny infrastruktur som gang og sykkelveier, veier, parkering etc	1	• Kan påvirke eksisterende lokalsamfunn. • Kan øke eller endre lokal sysselsetting, sosial sammensetning eller økologisk verdi. • Inkluderer boliger som øker behovet for lokale helsetjenester, skoler, handlemuligheter eller lignende tjenester. • Inkluderer eller tar i bruk nærliggende offentlige områder som beboere og besøkere vil benytte seg av. • Vil påvirke trafikksituasjonen i området og trenger ekstra kapasitet eller ny infrastruktur som gang og sykkelveier, veier, parkering etc	2	• Kan påvirke eksisterende lokalsamfunn. • Kan øke eller endre lokal sysselsetting, sosial sammensetning eller økologisk verdi. • Inkluderer boliger som øker behovet for lokale helsetjenester, skoler, handlemuligheter eller lignende tjenester. • Inkluderer eller tar i bruk nærliggende offentlige områder som beboere og besøkere vil benytte seg av. • Vil påvirke trafikksituasjonen i området og trenger ekstra kapasitet eller ny infrastruktur som gang og sykkelveier, veier, parkering etc	1

LCA

LCA (Life Cycle Assessment) eller “livsløpsvurdering» er en systematisk kartlegging og vurdering av miljø- og ressurs- påvirkninger gjennom hele livsløpet til et produkt/produktsystem.

For å kunne sammenligne utbyggingsalternativenes påvirkning på klimagassutslippet gjennom hele livsløpet er det utarbeidet enkle LCA-analyser for alle tomtene. Både klimagassutslipp fra riving av eksisterende bebyggelse (tomt A og B), rehabilitering av eksisterende bebyggelse (tomt B) og ny bebyggelse (tomt A, B og C) er tatt med i vurderingen.

Det beregnede klimagassutslippet tar utgangspunkt i bygningsmessige konstruksjoner og inkluderer verken energibruk i driftsfasen, tekniske installasjoner, møblering eller utomhusarealer. Materialbruk og konstruksjonsprinsipper er basert på overordnede antagelser: konstruksjonen for nybygg er antatt som kombinert betong-/trekonstruksjoner og det er forutsatt ombruk av bygningsdeler både i samtlige nybygg og i forbindelse med rehabilitering av eksisterende bebyggelse.

Hittil gjennomførte LCA-beregning tar ikke hensyn til følgende vurderinger:

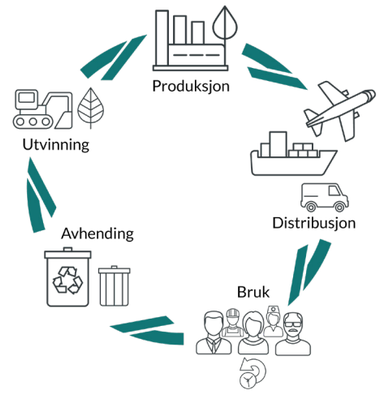
-Ved tomt A og tomt B er det muligheter for ombruk av materialer fra lokale donorbygg mens ny bebyggelse på tomt C forutsetter ombruk fra donorbygg fra «andre steder». Klimagassutslipp fra transport av ombrukte byggevarer er ikke inkludert i vurderingen.

-Tomt A og B er knyttet til eksisterende infrastruktur og utomhusareal mens dette må etableres på tomt C.

LCA-vurderingen nedenfor gir et godt grunnlag til å kunne sammenligne tomtealternativene, men siden regnskapet baserer seg på mange overordnete anslag vil det endelige klimagassutslippet også bli påvirket av valgene senere i prosjektet. I denne sammenhengen vil vi spesielt trekke frem konstruksjonsprinsipp, fundamenteringsmåte, energikonsept og omfang på ombrukte bygningsdeler som viktige påvirkningsfaktorer.

LCA beregningen er basert på Norsk referanse bygg 2022 og klimagassutslipp i dokumentasjonen er for 60 år levetid.

		Areal (kvm)	GWP* CO2 (kg CO2e)	Informasjon	Gjenbruk materialer	Bilde
Tomt A	**Ny bygg**	Ca. 5400	1 424 857	Konstruksjon: Betong og tre 17m * 105m Høyde over bakken :7.2 m 2 etasjer + kjeller Yttervegger 80% tre Yttervegger 20% betong	30% innvendige dører 70% utvendige dører 50% vinduer 30% glassvegger	 Riving
	Riving ,Transport, Avfallsbehandling, Avhending (rådhus + gamle skole +vertshus)	1710 + 1500	70 713	Konstruksjon: Betong og tre Yttervegge: tre stenderverk, Innervegger: stålstenderverk Kledning : tre	_____	
mer info	GWP = Global Warming Potential					



		Areal (kvm)	GWP* CO2 (kg CO2e)	Informasjon	Gjenbruk materialer	Bilde
Tomt B	**Rehabilitering_ eksisterende Sykehjem administrasjon og helsehus**	Ca. 3200 (areal for eksisterende bygg)	322 072	Konstruksjon: Betong og tre Yttervegge: tre stenderverk, Innervegger: stålstenderverk Kledning : tre	Alle struktur og fundament Innervegger og yttervegger 30% innvendige dører 70% utvendige dører 50% vinduer 30% glassvegger	Rehabilitering Riving
	Ny bygg Sykehjem	2900	811 863	Konstruksjon: Betong og tre 17m * 56m Høyde over bakken :7.2 m 2 etasjer + kjeller Yttervegger 80% tre Yttervegger 20% betong	30% innvendige dører 70% utvendige dører 50% vinduer 30% glassvegger	
	Sum	Ca. 6100	1 133 935	Konstruksjon: Betong og tre 17m *104 m Høyde over bakken :7.2 m 2 etasjer + 1 kjeller Yttervegger 80% tre Yttervegger 20% betong	30% innvendige dører 70% utvendige dører 50% vinduer 30% glassvegger	
	Riving ,Transport, Avfallsbehandling, Avhending (helsehus + trygdebolig)	2016 + 560 = 2576	51 438	betongkonstruksjon i kjeller og tre konstruksjon i 1.etasje	_____	

		Areal (kvm)	GWP* CO2 (kg CO2e)	informasjon	Gjenbruk materialer	Bilde
Tomt C	**Ny bygg**	5400	1 424 857	Konstruksjon: Betong og tre 17m * 105m Høyde over bakken :7.2 m 2 etasjer + kjeller Yttervegger 80% tre Yttervegger 20% betong	30% innvendige dører 70% utvendige dører 50% vinduer 30% glassvegger	Ny bygg
mer info	GWP = Global Warming Potential,					

TOMTERESSURSER / MULIGHETER vekttall 70

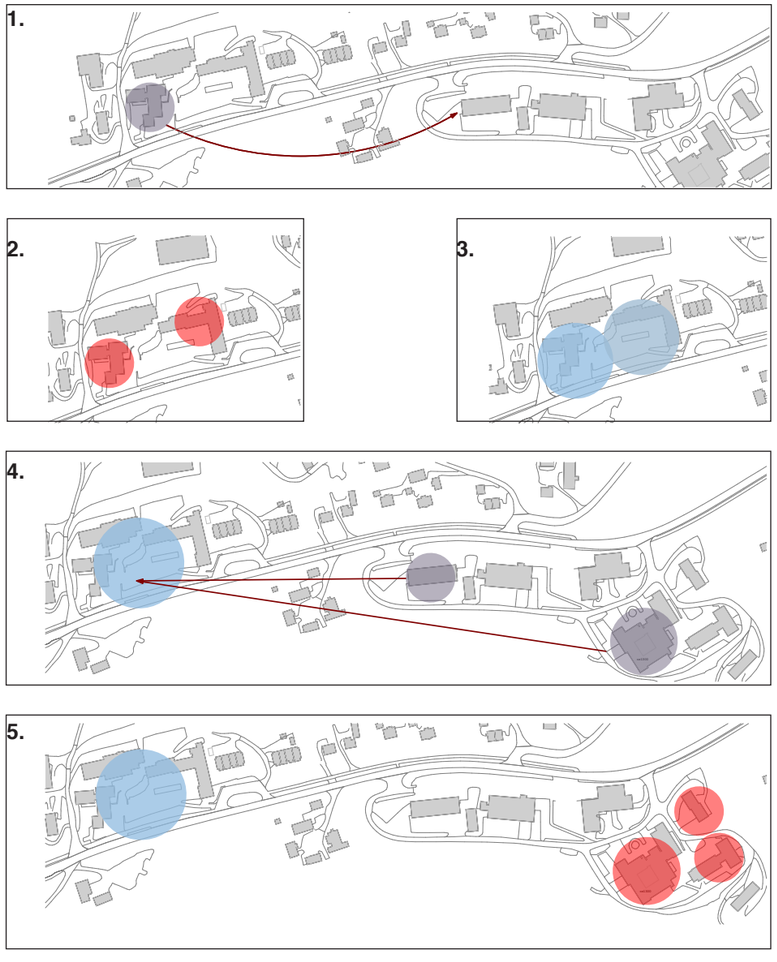
Tomteressurser belyser eksisterende forhold ved tomta som er målbare, kvantitative, og som det er mulig å endre på, styrke eller unngå ved videre utvikling av tomta.

Alle tomtene er egnet for anslått arealbehov for nytt helse- og administrasjonsbygg. Det som skiller tomtene er fleksibiliteten i forhold til framtidig utvikling arealmessig, og hvor sterkt utviklingen av tomtene bidrar inn til et samlet sentrum. Sambruk og samlokalisering anses å kunne gjennomføres på tomt B og tomt C, og tomt A dersom man velger nybygg på sistnevnte. Dersom man velger rehabilitering av eksisterende rådhus på tomt A mister man muligheten til sambruk av funksjoner og areal i prosjektet.

Tilstandsanalysene som ble gjennomført viser at rådhuset og sykehjem må rehabiliteres eller rives. Bygningene er ikke oppdatert i forhold til dagens krav til universell utforming og energibruk. Eksisterende dimensjoner på eksisterende rådhus egner seg ikke til etablering av sykehjem.
Det er gjennomført ombrukskartlegging som kartlegger materialer, konstruksjoner, fast og løst inventar i alle bygg som blir berørt i prosjektet. Deler av eksisterende bygg forventes å kunne brukes inn i nytt prosjekt. Disse bygg omtales i rapporten som "donorbygg".

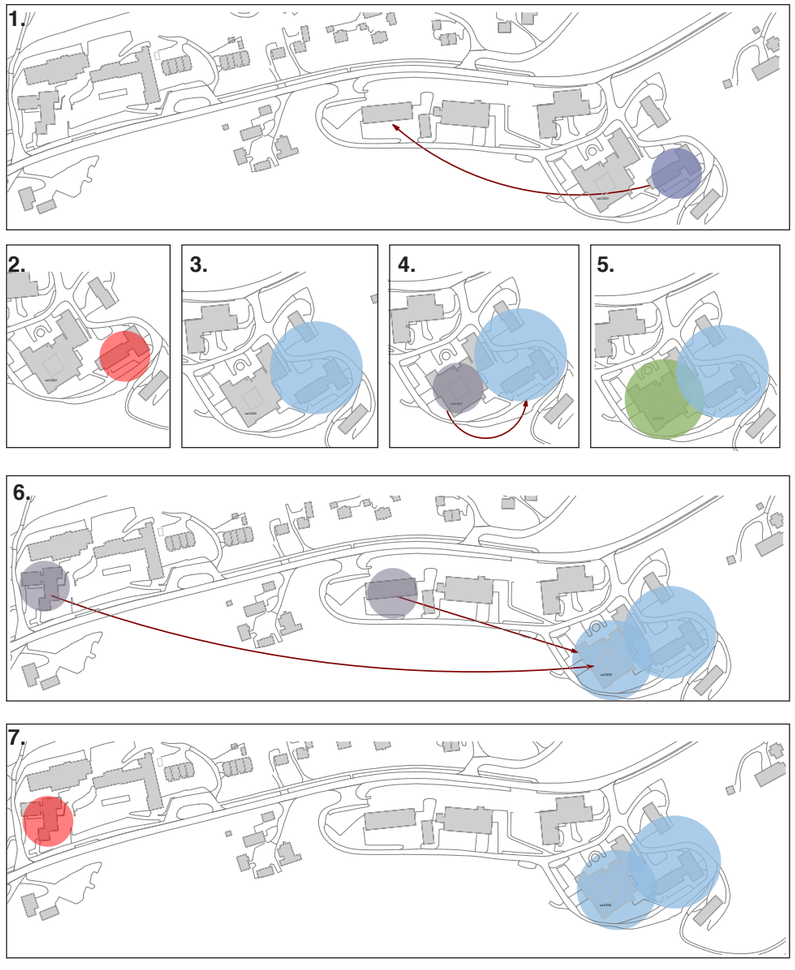
Diagrammene viser logistikk og rekkefølge ved utbygging for alle tre tomtene i tillegg til gjenbruksverdien.
Tomt B har størst ombruksverdi siden donorbyggene brukes samtidig ved utbygging i prosjektet. Tomt A har en situasjon hvor flere bygg etter flytting til nybygg står tomme og må avhendes eller fraktes til eksterne prosjekter eller lager. Tomt C har lavest ombruksverdi av eksisterende bygg siden ingen av de eksisterende byggene kan gjenbrukes i prosjektet.

Tomt A - Rådhustomta



1. Rådhus flytter til servicebygget
2. Rådhus og gammelskolen kan vurderes brukt som donorbygg for nybygget. Ved en eventuell rehabilitering av rådhuset utelukkes muligheten for sambruk.
3. Nybygg
4. Sykehjem og Helsesenter flytter over i nybygget
5. Eksisterende sykehjem, omsorgsboliger og helsehus rives og brukes som donorbygg til eksterne eller avhendes.

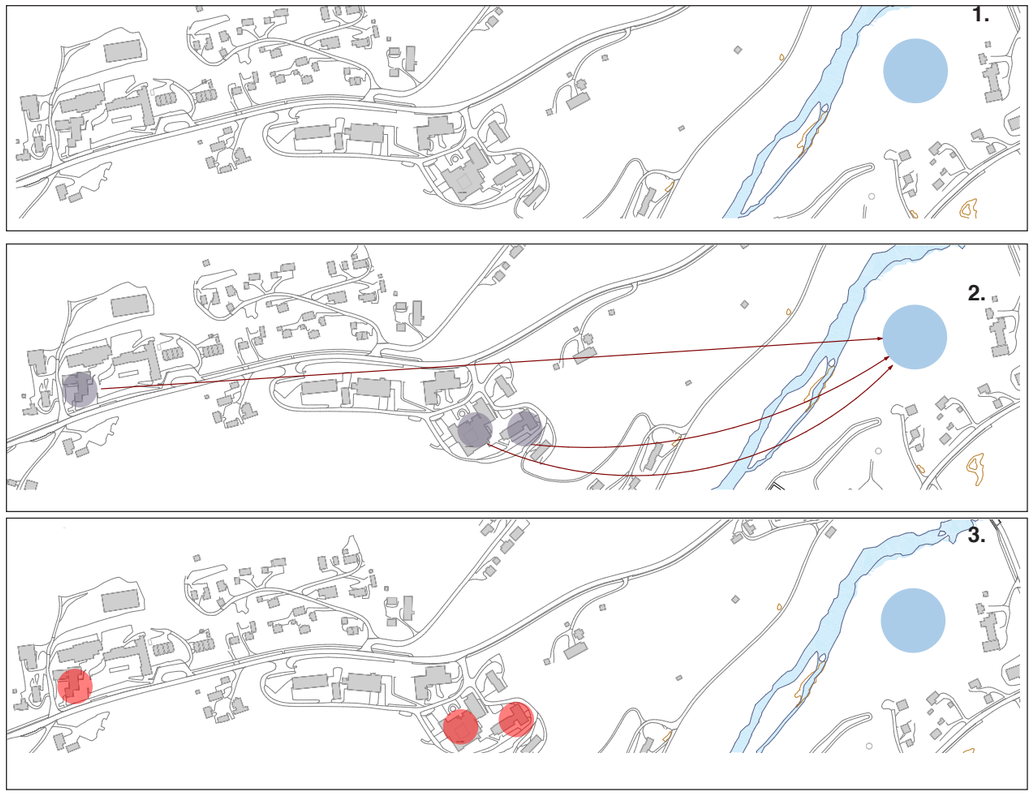
Tomt B - Sykehjemstomta



Nybygg
Midlertidig funksjon
Rehabilitering
Riving/avhending

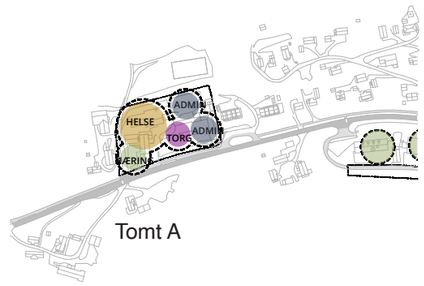
1. Helsesenter flytter til servicebygget
2. Helsehuset brukes som donorbygg lokalt
3. Nybygg
4. Sykehjem flytter over i nybygget.
5. Eksisterende sykehjem rehabiliteres.
6. Rådhus og helsehus flytter over i nybygg.
7. Eksisterende Rådhus rehabiliteres, brukes som donorbygg til eksterne eller avvendes.

Tomt C - Kløfta

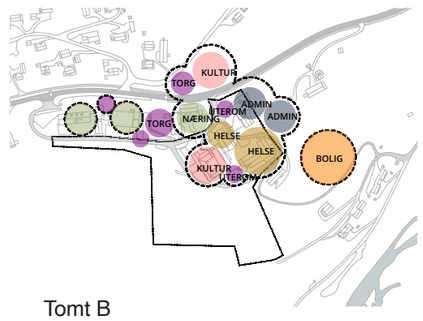


1. Nybygg.
2. Helsehuset, administrasjon og sykehjem flytter inn i nybygg.
3. Eksisterende helsehus, omsorgsboliger og sykehjem brukes som donorbygg til eksterne prosjekter eller avhendes. Eksisterende rådhus rehabiliteres, brukes til donorbygg for eksterne prosjekter eller avhendes.

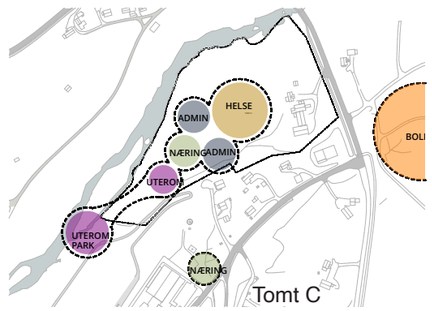
høyre side:
Potensiale for fremtidig utvikling av Tomt A/B/C



Tomt A



Tomt B



Tomt C

Kriterie	• TOMT A	Poeng	• TOMT B	Poeng	• TOMT C	Poeng
Eksisterende bygnings-masse tilstand	• Rådhus, gammelskole vurderes å kunne rehabiliteres men er ikke egnet til formål sykehjem grunnet eksisterende dimensjoner • Begge bygg kan brukes som donorbygg • ombrukskartlegging	1	• Sykehjem vurderes kan rehabiliteres og ombrukes til ønsket formål • ombrukskartlegging	1	• Ingen eksisterende bygningsmasse	0
Logistikk ved byggetrinn	• konflikt med kulturvirksomhet • midlertidig flytting av administrasjon	0	• støy sykehjem • midlertidig flytting av helsehus	0	• Ingen infrastruktur.Anleggstrafikk ikke ønskelig. • Ingen midlertidighet	1
Byggetid	• Kartlegging ombruk pågår parallelt med prosjekteringen • prosjekteringsprosess og byggeperiode blir antatt likt med tomt A og B	1	• Kartlegging ombruk pågår parallelt med prosjekteringen • prosjekteringsprosess og byggeperiode blir antatt likt med tomt A og B	1	• Lengre omreguleringsprosess, prosjekteringsprosess og byggeperiode blir antatt likt med tomt A og B	1
Infrastruktur	• Utrykningskjøretøy må ha nærhet til Fv.705	1	• Utrykningskjøretøy må ha nærhet til Fv.705	1	• Ikke ønskelig med utrykningskjøretøy nær skole/bhg	0
Potensiale for fremtidig utvikling av tomta	• Liten mulighet for utvikling. Tilgrensende tomter med boligbebyggelse og landbruksvirksomhet, og terrengforutsetninger på tomta gir utfordringer i forhold til fremtidig vekst på tomta.	0	• Tilgrensende eiendommer og terrengmessige forhold gjør tomta godt egnet for fremtidig utvikling og vekst i flere retninger.	1	• Stort ubebygd areal gjør tomta godt egnet for fremtidig utvikling i flere retninger.	2
Landskapsressurser	• Små bekker • Lysforhold	1	• Små bekker • Lysforhold	1	• Elva • Skygge	1
Eierforhold	• Kommunal	1	• Kommunal	1	• Privat	0

TOMTEUTFORDRINGER vekttall 50

Tomteutfordringer tar utgangspunkt i registrerte data hentet fra kartkilder og registreringer fra ulike databaser. Eksempler på databaser er: landbruksdirektoratet, miljødirektoratet, statens vegvesen, Norges Vassdragsvesen og Energidirektoratet. Det er ikke gjort registreringer eller vurderinger ut over det som er registrert i gjeldende kartdata og databaser på de ulike områdene. Til sammen er 28 tema sett på som aktuelle i området. 7 av tema-et er tatt med i vurdering av påvirkning for tomtevalg; Kulturminner/kulturlandskap, radon, dyrkbar jord, jord og flomskred, støy og trafikkmengde.

28 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB Tiltak
- FKB-arealbruk
- Forurenset grunn
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Trafikkmengde
- Tur- og friluftsruter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Dyrkbar jord
- FKB-AR5
- Flom - aktsomhetsområder
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - SEFRAK
- Naturtyper i Norge - landskap
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0

Kriterie	TOMT A	Poeng	TOMT B	Poeng	TOMT C	Poeng
Forurenset grunn	• Ingen registrering	1	• Ingen registrering	1	• Ingen registrering	1
Kulturminner/prioriterte kulturlanskapsområder	• Ingen registrert • Datasett kulturminner, prioriterte kulturlandskapsom-råder (Kilde: miljørdirektoratet). Lokaliteter av enkelt-minner og sikringsoner (Kilde Riksantikvaren)	1	• 1 registrert • Serfak- registrering bebyggelse som er fjernet. • Datasett kulturminner, prioriterte kulturlandskapsområder (Kil-de: miljørirektoratet). lokaliteer av enkeltminner og sikringso-ner (Kilde Riksantikvaren)	1	• Ingen registrering • Datasett kulturminner, prioriterte kulturlandskapsområder (Kilde: miljørirektoratet). lokaliteer av enkeltminner og sik-ringsoner (Kilde Riksantikvaren)	1
Radon	• Høy radon • (Kilde- Norges geologiske undersøkelser)	0	• usikker • (Kilde- Norges geologiske undersøkelser)	1	• Usikker • (Kilde- Norges geologiske undersøkelser)	1
Dyrkbar jord	• Det er ikke registrert dyrkbar jord på aktuelle tomt. Store områder dyrkbar jord tett opp til tomt i nord. • (Kilde:FKB-Dyrkbar jord, basert på ny årsversjon av FKB-AR5)	1	• Det er ikke registrert dyrkbar jord i området eller i umidelbar nærhet av tomta. • (Kilde:FKB-Dyrkbar jord, basert på ny årsversjon av FKB-AR5)	2	• Tomten består delvis av dyrkbar jord. • (Kilde:FKB-Dyrkbar jord, basert på ny årsversjon av FKB-AR5). • Beskrevet som overflatedyrket jord- innmarksbeite.	0
Jord- og flomskred	• NVEs aktsomhetskart for flom viser ingen aktsom-hetsområde på, eller i nærheten av tomt	1	• NVEs aktsomhetskart for flom viser ingen aktsomhetsområde på, eller i nærheten av tomt	1	• NVEs aktsomhetskart for flom viser næret til- flom aktsom-hetsområde. • Nord for planomrpådet er det registrert aktsomhetsområde for jord og flomskred (ved elv).	0
Støy	• Nært opp til, delvis innenfor støysone - lavt støynivå. • (Kilde- Statens vegvesen)	0	• Nært opp til, delvis innefor støysone - lavt støynivå. • (Kilde- Statens vegvesen)	0	• Ikke berørt av støy fra veg. • (Kilde- Statens vegvesen)	1
Trafikkmengde	• Nært knyttet opp til Fylkesveg – Årsdøgntrafikk 805	0	• Nært knyttet opp til Fylkesveg – Årsdøgntrafikk 805	0	• Lokalveg- lav/ingen registrert årsdøgntrafikk	1

KVALITATIVE FORUTSETNINGER vekttall 50

Tomtene har ulike kvalitative forutsetninger og verdier som representerer de myke, sanslige opplevelseskvalitetene som bidrar til å gi tomtene karakter og gjør dem stedsegne for Tydal. De kvalitative forutsetningene er vanskelig å tallfeste eller måle, og er basert på den helhetlige opplevelsen av tomta og hvordan den fungerer i konteksten, landskapet og samfunnet, og hvilke ressurser som er særlig for tomta.

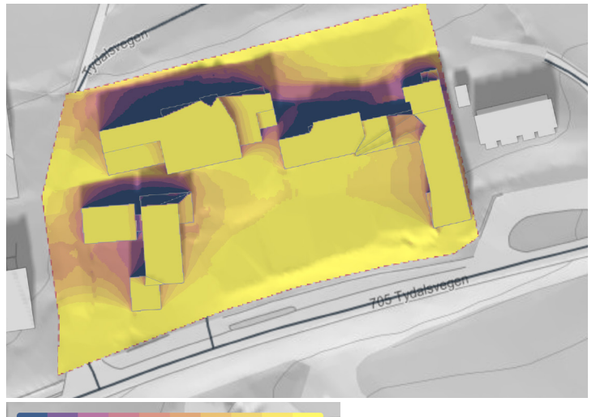
Tomt A har utsikt, nærhet til utmark og ligger høyt i terrenget. Gode solforhold og noe vindutsatt. Tomta oppleves grå med harde dekker.

Tomt B har større grad av omkringliggende kultivert kontekst, utsikt, gode solforhold og gode forbindelser i alle retninger. Tomta har innslag av grønt.

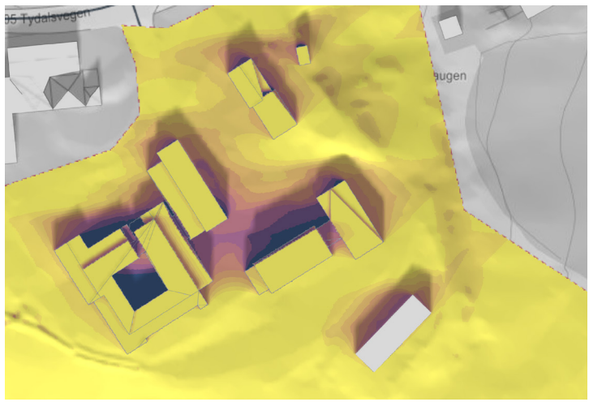
Tomt C har naturen tett på med elva som fremtredende element. Tomta ligger fredlig til, lavt i terrenget og oppleves lun. Tomta har mest vegetasjon.

Bilder på denne og neste side:
Analyser fra vektøyet Autodesk Forma, tidligere Spacemaker.

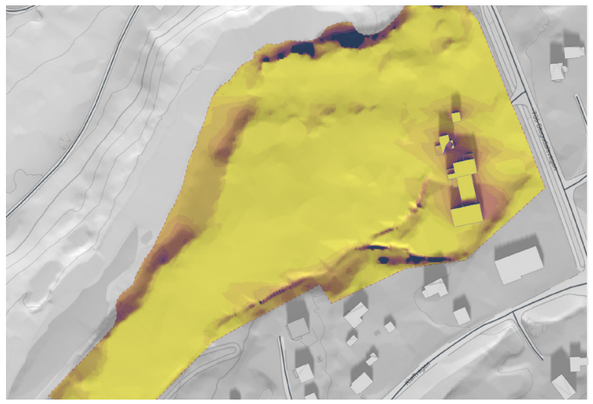
Tomt A
Solanalyse



Tomt B
Solanalyse

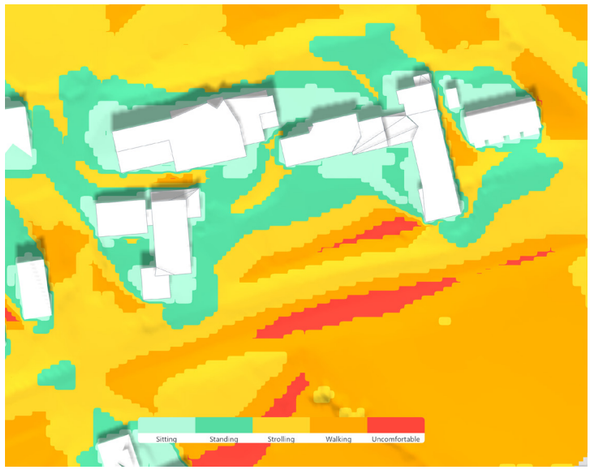


Tomt C
Solanalyse

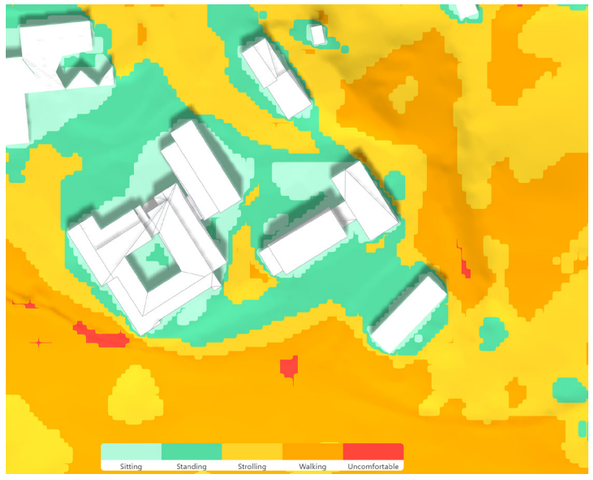


Kriterie	TOMT A	Poeng	TOMT B	Poeng	TOMT C	Poeng
Koblinger og forbindelser	• Tomta har utsikt østover mot fjellområde. Dette er punktet hvor fylkevegen kommer over en bakketopp og utsikten åpenbarer seg. • Tomta har visuell forbindelse med Tomt B, sykehjemtomta. • Tomta har gangforbindelse med Tomt B på gang- og sykkelveg. • Tomta har direkte tilkobling til fylkesvegen • Tomta har direkte forbindelse med eksisterende grønnstruktur/skog • Tomta ligger på nordsiden av fylkesvegen, og kunne derfor blitt en del av en større sammenheng på nordsiden av fylkesvegen som igjen styrker bevegelsen på tvers av fylkesvegen.	0	• Tomta har direkte tilkobling til fylkesvegen • Tomta har vakker utsikt østover mot fjellet • Tomta har visuell kontakt med begge de andre tomtene • Tomta har langsgående gangforbindelse med Tomt A på gang- og sykkelveg. • Tomta har visuell kontakt med elva Nea, men den fysiske forbindelsen er mangelfull • Tomta har direkte forbindelse med gangsti nedover lia mot Tomt C.	1	• Tomta har visuell kontakt nordover mot tomt B, sykehjemstomta. • Tomta har utsikt nordover mot elva • Tomta mangler direkte forbindelse med fylkesvegen • Tomta mangler fysisk forbindelse med tomt B • Tomta har ikke visuell kontakt med tomt A, administrasjonstomta. • Tomta ligger i en blindveg, og er dermed trafikksikker • Tomta mangler infrastruktur som veg/internveg/gang-og sykkelveg	0
Klima sol	• Tomta ligger høyt ca.470moh. i terrenget, og har sol hele dagen og kvelden.	1	• Tomta ligger solfylt til uten store terrengmessige hindringer ca. 440moh.	1	• Tomta ligger lavere, på ca 400moh.,nordvent og uten sol • Sola kommer seinere på våren og forsvinner tidligere om høsten • Terrengformasjon med elveløpet gir noe fuktigere luftkvalitet som oppleves råtT og kjølig	0
Klima vind	• Tomta oppleves vindutsatt da uterommet ikke er tilstrekkelig skjermet	0	• Tomta har mer bebyggelse som gjør at noen soner blir lunere. • Torget er skjermet mot vind med en transparent skjerm som ivaretar den vakre utsikten.	0	• Tomta ligger lavere i terrenget og er skjermet for vind	1
Bekkeløp	• Tomta ligger i nærheten av bekkeløp, og det vil være mulighet for å utnytte dette som rekreativt element i uterommet.		• Tomta ligger i nærheten av bekkeløp, og det vil være mulighet for å utnytte dette som rekreativt element i uterommet. • Bekkeløp ved gangforbindelser med de andre tomtene		• Tomta ligger i direkte tilknytning til elva Nea og det vil være mulig å styrke denne sammenhengene. Elveløpet kan demmes opp til et vannspeil og generere aktivitet og opphold i tilknytning til elva.	

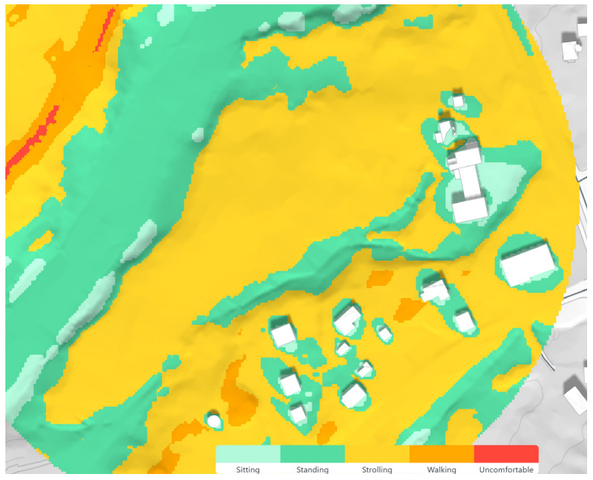
Tomt A
Vindanalyse



Tomt B
Vindanalyse



Tomt C
Vindanalyse



Grønne elementer, kultiverte	• Tomta ligger i nærheten av skog. Forbindelse mot evt. tursti/ utkikkspunt kan styrkes • Tomta har en grønn skråning ned mot fylkesvegen • Ingen grønne elementer av verdi inne på tomta		• Tomta ligger i nærheten av dyrka mark. • Noen grønne innslag på torget. Furutrær		• Tomta ligger i nærheten av grøntareal, skog og bekkedal. Kunstgress på idrettsanlegg. • Lite opparbeida grøntareal i forbindelse med opparbeida ute-rom	
Gå og sykkelkvalite-ter	• Tomta ligger ikke mellom noe, så man må ha en spesiell grunn til å dra dit • Asfaltert langsgående gang- og sykkelveg mellom tomta og tomt B, sykehjemstomta. Forbindelser mot privat bebyggelse. Må krysse fylkesvegen • Lite attraktiv forbindelse for gående og syklende • Visuell forbindelse mellom tomt A og B som bidrar til å øke orienterbarhet	0	• Tomta ligger mellom tomta A og C, og kan oppleves på veg mellom disse. • Asfaltert langsgående gang- og sykkelveg mellom tomta og tomt A. Må krysse fylkesvegen • Asfaltert gang- og sykkelveg mellom tomta og kafe 705 • Stisystem nedover lia mot elva og tomt C. Kan styrkes og utvikles ved anleggelse av ny bro over elva. • Kunne vært tilrettelagt for lading for elsykkel sammen med lading for elbil	2	• Tomta ligger ikke mellom noe, så man må ha en spesiell grunn til å dra dit (barn eller interesse for idrett) • Asfaltert gang- og sykkelveg mellom tomta og kafe 705. Deretter blir gangforbindelse noe uklar og man må krysse adkomstvegen til idrettsanlegget for å fortsette på gang og sykkelveg. G/S vegen stopper ved stor asfaltert parkeringsplass foran idrettshallen. • Det er ikke opparbeida veg helt inn til tomta	1
Fasader, romdannel-se	• Tomta ligger omranset av skole- og administrasjonsbygg fra 1970 tallet. Lave, 2-3 etasjes bygninger med trefasade i rød farge. Fargen bidrar med varme til uterommet, og størrelsen gir en god, menneskelig dimensjon som vegg i uterommet, og bidrar til opplevelsen av Tydal som et tettsted/landsby. • Bygningskroppene er organisert sånn at man opplever dem ensidig fra uterommet • Fasadene er lite utadrettet og det er ingen interasjon mellom uterommet og det som skjer innendørs. • Overgangen mellom inne og ute går i dørkarmen. Ingen over-gangssone		• Tomta har flere ulike bygg og fasader fra ulike tidsrom. • Bygningsmassen er organisert på en måte som gjør at man kan bevege seg rundt byggene og oppleve dem fra ulike retninger. • Lave 2-3 etasjes bygg med blandet funksjon. Trefa-sader i rødt og platekledning i en varm beige/brun fargenyanse. Bensinstasjon med platekledning. • Noe utatrettede fasader på nytt tilbygg av bensinsta-sjonen og kafeen i servicebygget. Frukt og grøntavde-lingen på matbutikken kunne fks. vist fram varene sine • Hovedsaklig lite utadrettede fasader og kontakt mel-lom uterom og innendørs aktivitet • Overgangen mellom inne og ute går i dørkarmen. Ingen overgangssone		• Ingen eksisterende fasader på areal aktuelt for utbygging • Fasadene på idrettsanlegget er svært lite utadrettet og det er ingen interasjon mellom uterommet og det som skjer innendørs. • Overgangen mellom inne og ute går i dørkarmen. Ingen over-gangssone	
Harde dekker	• Hovedsaklig asfaltflater, avgrenset av bygningsmasse	0	• Hovedsaklig asfaltflater, noe utflytende	0	• Hovedsaklig asfaltflater (ved idrettsanlegg)	0

FORBINDELSER OG KOBLINGER

TOMT A

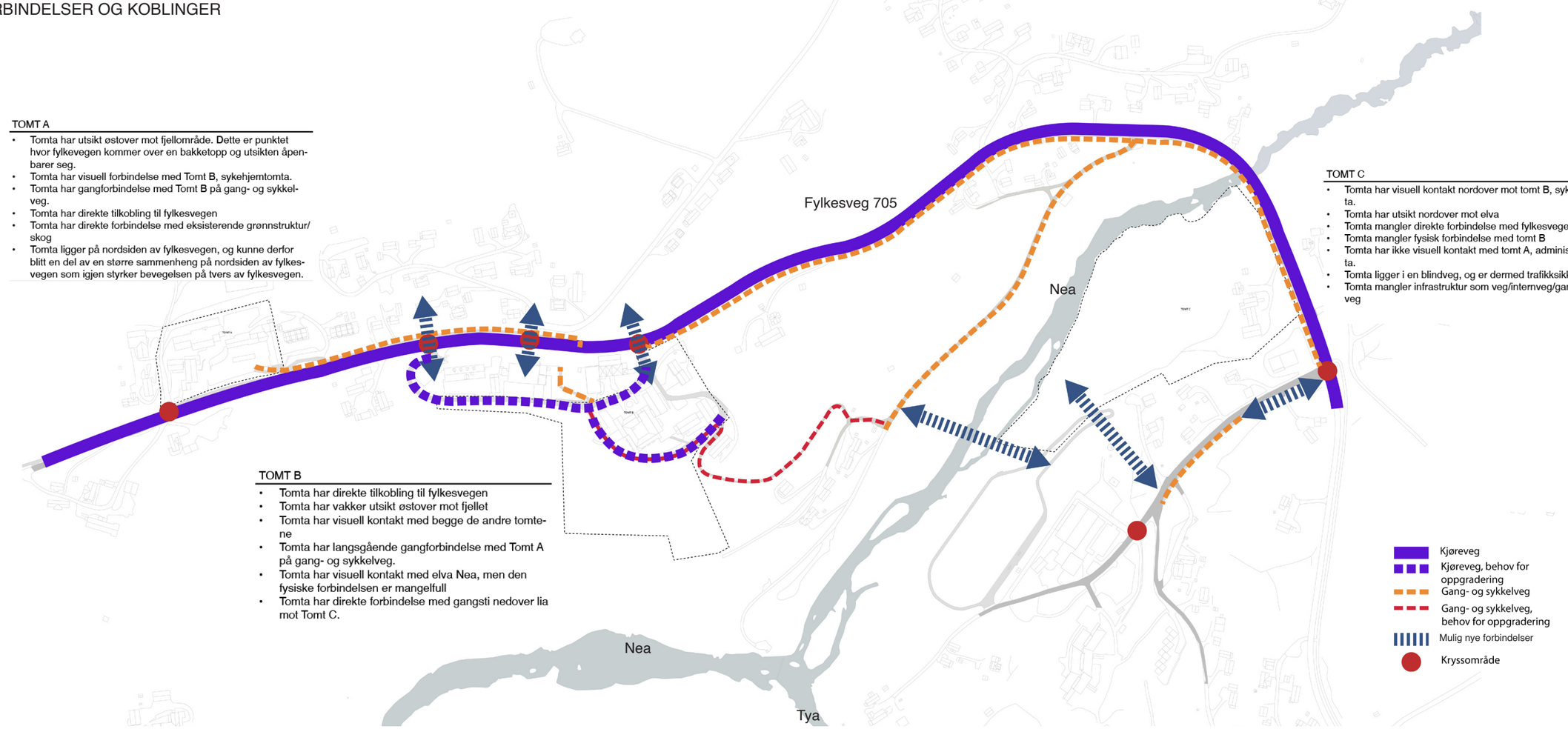
- Tomta har utsikt østover mot fjellområde. Dette er punktet hvor fylkevegen kommer over en bakketopp og utsikten åpenbarer seg.
- Tomta har visuell forbindelse med Tomt B, sykehjemtomta.
- Tomta har gangforbindelse med Tomt B på gang- og sykkelveg.
- Tomta har direkte tilkobling til fylkesvegen
- Tomta har direkte forbindelse med eksisterende grønnstruktur/skog
- Tomta ligger på nordsiden av fylkesvegen, og kunne derfor blitt en del av en større sammenheng på nordsiden av fylkesvegen som igjen styrker bevegelsen på tvers av fylkesvegen.

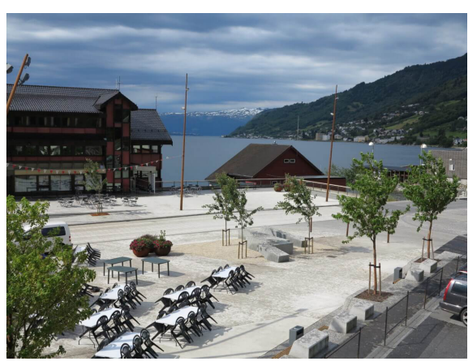
TOMT B

- Tomta har direkte tilkobling til fylkesvegen
- Tomta har vakker utsikt østover mot fjellet
- Tomta har visuell kontakt med begge de andre tomtene
- Tomta har langsgående gangforbindelse med Tomt A på gang- og sykkelveg.
- Tomta har visuell kontakt med elva Nea, men den fysiske forbindelsen er mangelfull
- Tomta har direkte forbindelse med gangsti nedover lia mot Tomt C.

TOMT C

- Tomta har visuell kontakt nordover mot tomt B, sykehjemstomta.
- Tomta har utsikt nordover mot elva
- Tomta mangler direkte forbindelse med fylkesvegen
- Tomta mangler fysisk forbindelse med tomt B
- Tomta har ikke visuell kontakt med tomt A, administrasjonstomta.
- Tomta ligger i en blindveg, og er dermed trafikksikker
- Tomta mangler infrastruktur som veg/internveg/gang-og sykkelveg





SAMBRUK

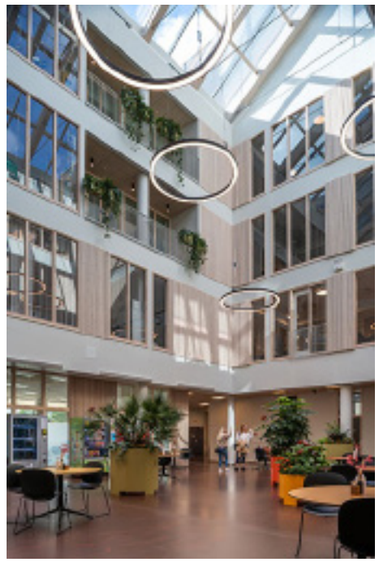
Sammenlokalisering og sambruk av arealer i helshus, sykehjem, administrasjon, ambulanse, og brann kan bidra positivt til arealregnskapet. Deling på bruk av lokaler og at samme lokale kan brukes til ulike formål er smart arealutnyttelse.

Arealeffektivitet er sentralt med tanke på vurderingen av en bygnings økonomiske og miljømessige egenskaper. Det mest miljøvennlige tiltaket er å bygge mindre bygg. Effektive lokaler gir lavere kostnader per bruker av lokalet, mindre ressursbruk ved bygging og reduserer energi- og ressusrsforbruk i driftsfasen. Bedre utvyttelse av arealer er en ren kostnadsbesparelse både i investeringskostnad og i drift- og vedlikeholdskostnader.

I tillegg er det viktig å se også på de menneskelige verdiene ved sambruk av lokaler. Fellesarealer kan bli til møteplasser og forskjellige aktører skaper liv og røre. Mange tilbud og tjenester som ligger i kort avstand til hverandre bidrar til en god aldersvennlig utvikling.

Samlokalisering og sambruk er altså knyttet tett opp mot arealprogram og dermed kostnader men man skal ikke undervurdere det sosiale fellesskapet og synergieffekten som oppstår når forskjellige aktører møtes.

For alle tre tomtene blir sambruk og samlokalisering vurdert som gjennomførbart, forutsatt man velger nybygg på tomt A. Sambruk av areal vurderes mulig å kunne ivaretas likt på alle tre tomtene.



ØKONOMI - KOSTNADSESTIMAT

Arealer baserer seg på dokumentet *Areal og Romprogram – Helse og administrasjonsbygg i Tydal*

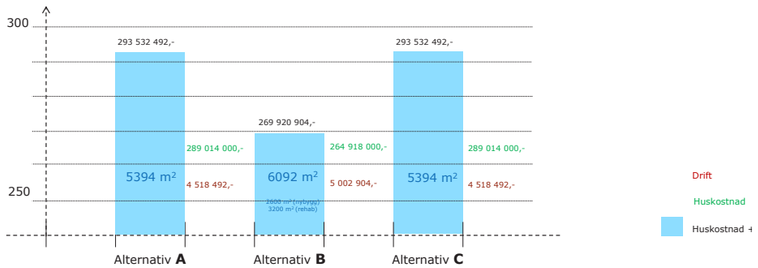
Eksisterende areal:
Sykehjem 3244m2

Programmert areal :

Sykehjem	(brutto/nettofaktor 1,6)	ca 2900m2
Helsehus	(brutto/nettofaktor 1,4)	ca 1700m2
Administrasjon	(brutto/nettofaktor 1,4)	ca 850m2
Totalt:		ca 5400m2

Ambulanse 440m2 estimert
Brann 300m2 estimert

Kostnadsestimatet baserer seg på Norsk Prisbok versjon 2023.01, Holte og erfaringstall på rehabilitering av helsebygg.
Estimatet tar ikke med seg kostnader/inntekter knyttet til de tomter som ikke blir benyttet.
I denne fasen av prosjektet som gjelder valg av tomt, vil de estimerte kostnadene ha en risiko på +/- 30%. Utomhusareal og infrastruktur er ikke medtatt, og antas å være mellom 3000-9000 kr per kvm tomt.



Alternativ A Rådhustomta

Rådhus / kontorbygg /helsehus 48.000NOK/m2 (Norsk Prisbok versjon 2023.01 pris gjelder kontorbygg)
Sykehjem/omsorgsbolig høy standart 54.000NOK/m2 (Holte)

Nybygg

	kvm	Pris pr kvm	Sum
Nybygg Sykehjem	2892	kr 54 000,00	kr 156 168 000,00
Nybygg administrasjon og helsehus	2502	kr 48 000,00	kr 120 096 000,00
Sum bygg	5394		kr 276 264 000,00
Kostnader rivning			kr 12 750 000,00
Sum totalt			**kr 289 014 000,00**

Årlige driftskostnader

	kvm	Pris pr kvm	Sum
Nybygg Sykehjem	2892	kr 962,00	kr 2 782 104,00
Nybygg administrasjon og helsehus	2502	kr 694,00	kr 1 736 388,00
Sum årlige driftskostnader			**kr 4 518 492,00**

Priser i denne fasen +/- 30%

Alternativ B - Sykehjemstomta, ombygging av eksisterende sykehjem og nybygg

Estimatet tar utgangspunkt i middels ombygging av eksisterende sykehjem for å kunne tilrettelegge til administrasjonsvirksomhet og helsehus. Under middels ombygging inngår innvendig og utvendig rehabilitering samt oppgradering av teknikk. Endringer eller inngrep i eksisterende bæresystem er ikke inkludert. Pris /m2 rehabilitering blir estimert til ca.30.000,-
Nybygg inkluderer ikke kostnader i forbindelse med bruk av lokale donorbygg som eksisterende rådhus og helsehus og kostnader knyttet til etablering av midlertidighet for funksjoner for flytting.

med 750m2 til disposisjon.
Brukbarhet av arealet må ses nærmere på i neste fase av prosjektet etter valg av tomt er tatt.

Nybygg og restaurering

	kvm	Pris pr kvm	Sum
Nybygg Sykehjem	2892	kr 54 000,00	kr 156 168 000,00
Nybygg administrasjon og helsehus	3200	kr 30 000,00	kr 96 000 000,00
Til disposisjon 742 kvm ekstra			
Sum bygg	6092		kr 252 168 000,00
Kostnader rivning			kr 12 750 000,00
Sum totalt			**kr 264 918 000,00**

Årlige driftskostnader

	kvm	Pris pr kvm	Sum
Nybygg Sykehjem	2892	kr 962,00	kr 2 782 104,00
Nybygg administrasjon og helsehus	3200	kr 694,00	kr 2 220 800,00
Til disposisjon 742 kvm ekstra			
Sum årlige driftskostnader medregnet ekstra 742 kvm			**kr 5 002 904,00**

Priser i denne fasen +/- 30%

Alternativ C - Kløfta

For alternativ C vil alle bygg være nye. Gjenbruk kan bli av bygningsdeler og ombruk av møbler og inventar.
Det vil komme en tilleggskostnad på dette alternativet til opparbeidelseskostnader på tomt og infrastruktur, kjøp av tomt og en omregulering av et NLF-område. Dette vil kunne medføre en lengre prosjekteringsfase.

Nybygg

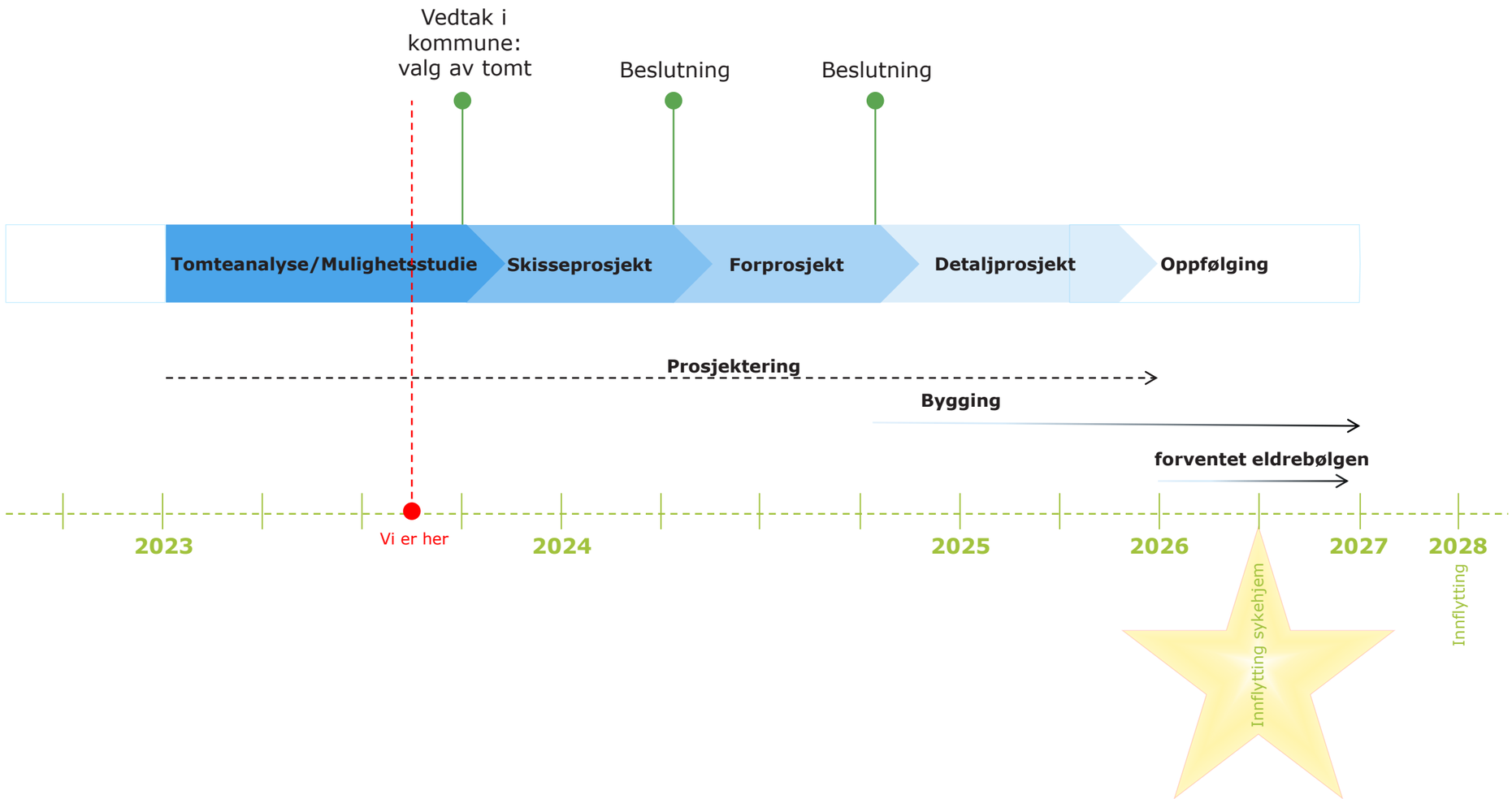
	kvm	Pris pr kvm	Sum
Nybygg Sykehjem	2892	kr 54 000,00	kr 156 168 000,00
Nybygg administrasjon og helsehus	2502	kr 48 000,00	kr 120 096 000,00
Sum bygg	5394		kr 276 264 000,00
Kostnader rivning			kr 12 750 000,00
Sum totalt			**kr 289 014 000,00**

Årlige driftskostnader

	kvm	Pris pr kvm	Sum
Nybygg Sykehjem	2892	kr 962,00	kr 2 782 104,00
Rehabilitert sykehjem til adm. Helsehus	2502	kr 694,00	kr 1 736 388,00
Til disposisjon 742 kvm			
Sum årlige driftskostnader	5394		**kr 4 518 492,00**

Priser i denne fasen +/- 30%

FRAMDRIFT


Vedtak i kommune: valg av tomt
Beslutning
Beslutning
Tomteanalyse/Mulighetsstudie
Skisseprosjekt
Forprosjekt
Detaljprosjekt
Oppfølging
Prosjektering
Bygging
forventet eldrebølgen
2023
Vi er her
2024
2025
2026
2027
2028
Innflytting sykehjem
Innflytting

Vektingskjema

14.08.2023

Metode

Hver tomt blir vurdert ut fra ulike faktorer. De ulike faktorene har fått en vekting (o-100
). Innenfor hver faktor er det satt opp ulike kriterier som har fått en poeng fra 0-2. Sluttsummen for hver tomt blir en multiplikasjon mellom poeng og vekting.

Faktorer/vekting	Kriterier	Tomt A	Poeng	Tomt B	poeng	Tomt C	poeng
Sentrumsutvikling	Langsiktig stedsutvikling	Styrker ikke et samlet sentrum	0	Styrker et samlet sentrum	2	Styrker et samlet sentrum noe	1
100	Turisme	Egnet for økt turisme	1	Egnet for økt turisme	1	Mindre egnet for økt turisme	0
	Nye møteplasser/friområder	Lite tilrettelagte møteplasser utendørs	0	God mulighet for uteplasser	2	God mulighet for uteplass	1
	Boligutvikling eksisterende og framtidig	Lite potensiale	0	Godt potensiale	2	Noe potensiale	1
	Sum faktor		**100**		**700**		**300**
Styrende forutsetninger	Topografi og terrengmessige forhold	Ligger på en bakketopp, relativ flatt	1	Helning på deler av tomta, åpent landskap	1	Tomta ligger i en bekkedal, terrenget skrår oppover på begge sider	0
	Logistikk- Infrastruktur	Direkte kobling til fylkesveg	1	Direkte kobling til fylkesveg, sidegate til fylk	1	Ingen infrastruktur/kobling til fylkesveg	0
	Programert areal vs eks.bygg	Eksisterende bygg lite egnet	0	Eksistrerende bygg noe egnet	1	Ingen eksisterende bygg	0
80	Regulering	Offentlig formål KPA og regulering	1	Offentlig formål KPA og regulering	1	LNFR, ikke tidligere regulert	0
	Nærhet til forettning/ privat tjenesteyting	Ingen umiddelbar nærhet	0	Nærhet til forretning/privat tjenesteyting	1	Ingen ubidelbar nærhet	0
	Nærhet til barnehage skole	Ingen umiddelbar nærhet	0	Ingen umidelbar nærhet	0	Nærhet til skole/bhg og idrettsarena	1
	Nærhet til offentlige funksjoner	Nærhet til administrasjonsbygg/kulturhus	1	Nærhet til handel og tjenesteyting	1	Nærhet til Idrett/skole	1
	Nærhet til fylkesveg 705	Direkte forbindelse til fylkesveg	1	Direkte forbindelse til fylkesveg	1	Ikke direkte forbindelse til fylkesveg	0
	Sum faktor		**400**		**560**		**160**
Bærekraft	BREEAM (best utgangspunkt for sertifisering)	Positiv påvirkning	1	Positiv påvirkning	1	Negativ påvirkning	0
80	Mobilitet	Styrker eksisterende hovedvegnett	1	Styrker eksisterende hovedvegnett- nærhet	2		0
	Tomtas økologiske verdi	Lav økologisk verdi	2	Lav økologisk verdi	2	Byggegrense elv/vassdrag	0
	Forbedring av tomtas økologiske verdi	Potensiale for forbedring	1	Potensiale for forbedring	1	Noe forbedringspotensiale med sikring av kantsone mot vassdrag	1
	Arealbruk	Bygging på allerede utbygget område	2	Bygging på allerede utbygget område	2	LNFR - kantsone mot elv	0
	Sosial og økonomisk bærekraft	Kan bidra til lokal sysselsetting,	1	Kan påvirke sosial samensetting	2	Kan påvirke sosial samensetting	1
	Fotavtrykk/tomt	Høyt fotavtrykk	2	Høyt fotavtrykk	2	Ingen fotavtrykk	0
	Sum faktor		**800**		**960**		**160**
Tomteressurser	eksisterende bygning/tilstand	Noe kan rehabiliteres	1	Kan rehabiliteres	1	ingen eksisterende bygg	0
	Logistikk ved byggetrinn	Konflikt med kulturhusvirksomhet midlertidighet flytting av rådhus	0	Støy sykehjem midlertidighet v flytting av helsehus	0	ingen infrastruktur. Anleggstrafikk ikke ønskelig i nærheten grunnet bhg/skole ingen midlertidighet	1
70	Byggetid	Antatt likt	1	Antatt likt	1	Antatt likt	1
	Infrastruktur	Nærhet til eksisterende infrastruktur	1	Nærhet til eksisterende infrastruktur	1	Ingen etablert infrastruktur	0
	Utvidelsesmuligheter	Liten mulighet for utvikling	0	Mulig utvikling mot øst	1	Stor mulighet	2
	Landskapsressurser	Direkte kobling mot grøntstruktur-solrik	1	Direkte kobling til grøntstruktur, bekker-solrik	1	Direkte koblng til grøntstruktur og elv	1
	Eierforhold	Offentlig (kummunalt)	1	Offentlig (kummunalt)	1	Privat	0
	Sum faktor		**350**		**420**		**350**
Tomteutfordringer	Forurenset grunn	Ingen registrerte	1	Ingen registrerte	1	Ingen registrerte	1
	Kulturminner/kulturmiljø	Ingen registrerte	1	Serfak-fjernet	1	Ingen registrerte	1
	Radon	Høy radon	0	Ingen registrerte	1	Ingen registrerte	1
50	Dyrkbar jord	Ingen dyrkbar jord	1	Ingen dyrkbar jord	2	Dyrkbar jord	0
	Jord og Flomskred	Ingen registrering	1	Ingen registrering	1	Delvis innefor aktsomhetsområde flom/skred	0
	Trafikkmendgde	ÅDT 805	0	ÅDT 805	0	Ingen registrert	1
	Støy	Noe støy fra fylkesveg	0	Noe støy fra fylkesveg	0	Ingen støy	1
	Sum faktor		**200**		**300**		**250**
Kvalitative forutsetninger	Kobling/forbindelser	Visuell og fysisk kobling mot tomt B	0	Visuell og fysisk kobling mot tomt A og C	1	Visuell og fysisk kobling mot tomt B ved etablering av bro	0
50	Gå - og sykkelkvaliteter	Lite tilrettelagt. Langsgående gang og sykkelveg mot tomt B.	0	Flere gangstier, alternative ruter for å bevege seg rundt.	2	Ingen gå og sykkelkvaliteter, forbedring forutsetter bygging av bro	1
	Harde dekker - byens gulv	Store asfaltarealer, flateparkering	0	Store asfaltarealer, flateparkering	0	Ikke opparbeidet dekke	0
	Solforhold	Sol	1	Sol	1	Mindre sol	0
	Vind	Vind	0	Noe vind	0	Mindre vind	1
	Sum faktor		**50**		**200**		**100**

	A		B	C
total score	**1900**		**3140**	**1320**
Estimert Kostnad	1		2	1

OPPSUMMERING TOMT A

RÅDHUSTOMTA

Tomt A ligger lengst nord, og høyest i terrenget. Den inneholder dagens rådhus, gamle-skolen, møterom/ selskapslokale og kulturhuset. Tomta er klart avgrenset med et asfaltareal, og ligger på et platå i terrenget med en høy fylling i nord, og en bratt skråning mot fylkesvegen i sør. Det er en innkjørsel fra fylkesvegen og en bratt forbindelse for gående og syklende til gang- og sykkelvegen som ligger parallellt med fylkesvegen. Tomta har flere eksisterende bygninger og et stort, åpent asfaltert areal som benyttes som ansatteparkering til de ansatte i kommunen. Tomta ligger høyt i terrenget med fin utsikt sørover og østover, og visuell kontakt med bensinstasjonen, butikken og servicebygget.

- Organisere utearealet slik at man oppnår både utsikt og lune lommer hvor det er godt å oppholde seg. Mulig over flere nivå
- Dele opp utearealet i flere mindre rom for å øke brukbarheten. Det er sjelden behov for å samle alle innbyggerne samtidig
- Mulig forbindelse av uterom mot eksisterende grønnstruktur/skog/små bekkedrag
- Styrke ankomstsituasjonen til Tydal sentrum
- Beste utgangspunkt for BREEAM-nor sertifisering
- Ombruk: Eksisterende bygg kan brukes som donorbygg i nytt helse- og administrasjonsbygg

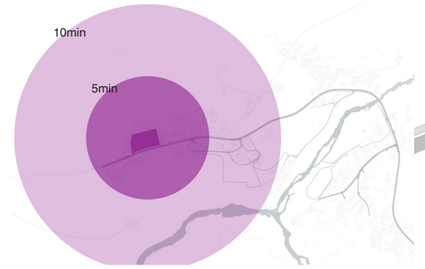
MULIGHETER

- Tettstedskvalitet

- Sambruk, synergieffekter med nærliggende funksjoner

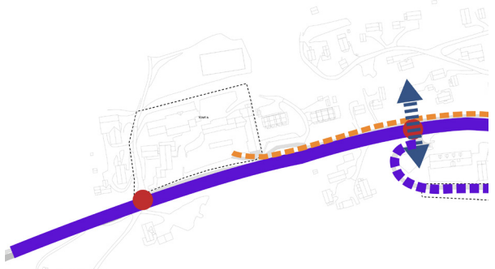
- Lommeparker, pusterom, nærlek

- Bekkeåpning av små bekker v Fv.705

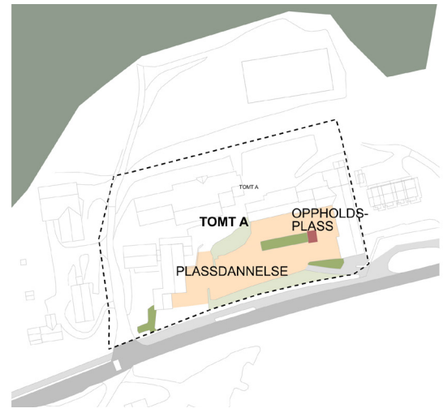


Gangavstand fra tomt A

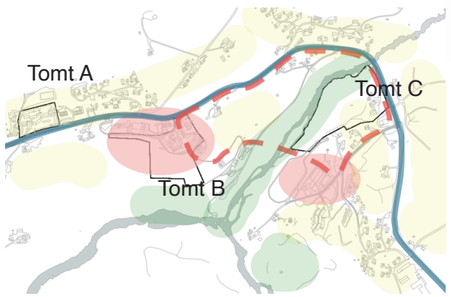
Samlokalisering av funksjoner på tomta



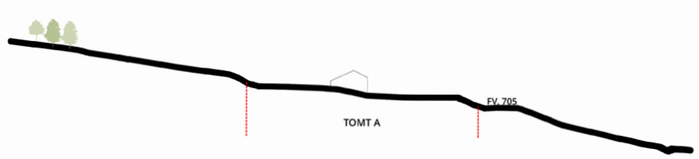
Forbindelser ved tomt A



Møteplasser tomta



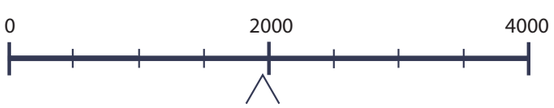
Tilrettelagt for boligebygggelse som er konsentrert rundt sentrumsfunksjoner, fylkesveg, hovedgangveg og friområder.



Terrengsnitt tomt A

Planstatus tomt A

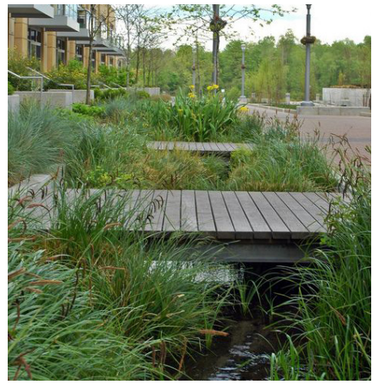
Resultat fra vektetabell



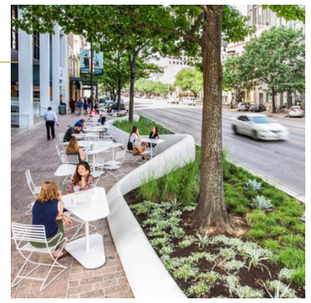
TOMT A - RÅDHUSTOMTA

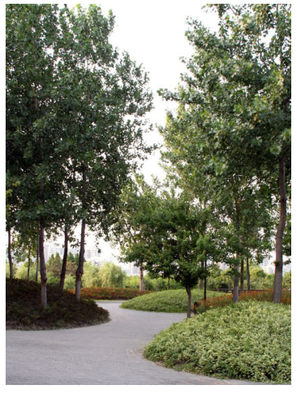
INSPIRASJONSBILDER

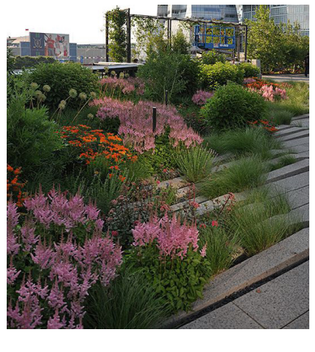
Grønne lommer å bevege seg gjennom, Sønder Boulevard, København



The Meriwether, Oregon





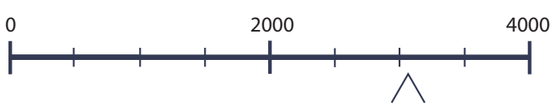


SYKEHJEMSTOMTA

Tomt B ligger mellom tomt A og C, og inneholder eksisterende sykehjem og helsehus. På tomta finnes også omsorgsboliger. Tomta ligger i slagt skrånende terreng, med åpent landskap på alle sider og et oversiktlig uterom med noen grønne innslag. Tomta har utsikt mot fjell og natur mot sør, øst og vest,, og man ser ned mot elva og idrettsanlegget ved tomt C. Rundt tomta er det flere funksjoner samlet som et lite sentrum, uten at det foreligger noen tydelige rammer for utforming, utvikling eller offentlige møteplasser. Det er flere muligheter for å bevege seg rundt tomta til fots, da det er stier, gangveger og veger som går mellom tomta og andre funksjoner i nærheten. Utflytende parkering på store asfaltarealer.

- Øke attraktiviteten ved å heve kvaliteten på uterommene
- Styrke forbindelsen på tvers av Fv. 705 for å motvirke den parallelle, langsgående bevegelsen som er fremtredende i Tydal.
- Fra veg til gate gjennom sentrum
- Styrke gata som byrom
- Styrke den mindre parallelle gata nedenfor servicebygget med destinasjon og uterom
- Styrke det eksisterende torget som har en fin dimensjon og bruk, og legge det i en sammenheng med flere store og små uteareal i et hierarki som det er attraktivt å oppholde seg i og bevege seg mellom
- Større mulighet for å styrke byrom og funksjoner når det er flere funksjoner til stede
- Tilrettelegg for et større spenn i aldersgrupper fks Lekeplass og utendørs trening
- Beste utgangspunkt for BREEAM-nor sertifisering
- Ombruk: Eksisterende bygg kan brukes som donorbygg i nytt helse- og administrasjonsbygg
- Ombygging av eksisterende sykehjem til nytt helse- og administrasjonsbygg

Resultat vekting;



MULIGHETER

- Tettstedskvalitet

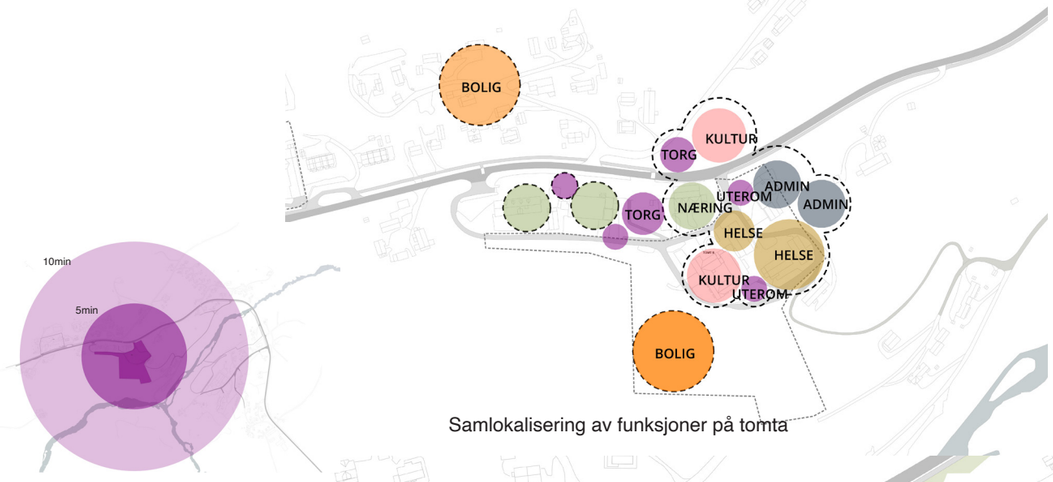
- Sambruk, synergieffekter med nærliggende funksjoner

- Lommeparker, pusterom, nærlek, aktivitetsløype. Hierarki av møteplasser

- Sterk sentrumsutvikling

- Forbindelser på tvers av veg og elv

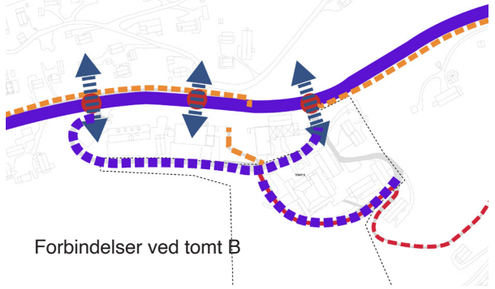
- Bekkeåpning av små bekker v Fv.705



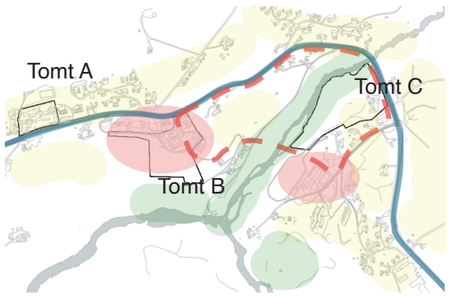
Samlokalisering av funksjoner på tomta

Gangavstand fra tomt B

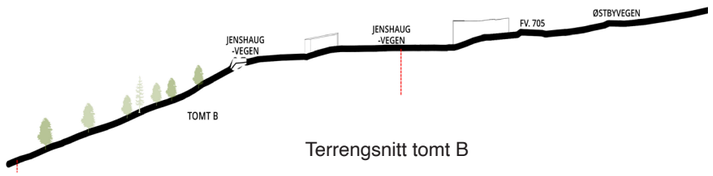
Møteplasser tomta



Forbindelser ved tomt B



Tilrettelagt for boligebygggelse som er konsentrert rundt sentrumsfunksjoner, fylkesveg, hovedgangveg og friområder.

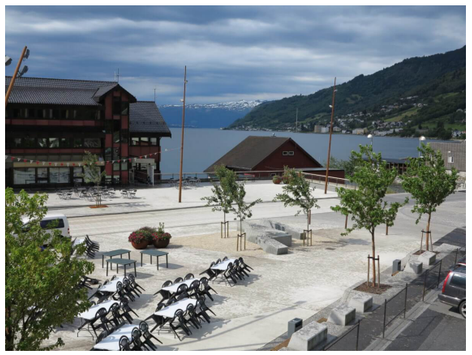


Terrengsnitt tomt B

Planstatus tomt B

TOMT B - SYKEHJEMSTOMTA

INSPIRASJONSBILDER

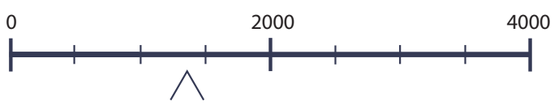


KLØFTA

Tomt C ligger noe adskilt fra de to andre tomtene på den andre siden av elva Nea. Tomta er i dag beitemark som ikke tidligere er utbygd. Tomta er relativt flat, og ligger i umiddelbar nærhet til elva. Nabotomta inneholder idrettsanlegg, svømmehall, kunstgressbane, skole og barnehage. Tomta ligger nederst i en bekkedal med utsikt nordover og skråninger opp på tre sider. De terrengemssige forholdene får konsekvenser for forhold knyttet til sol/skygge og at sola kommer noe seinere på våren. Terrengformasjonene betyr også at tomta ligger i le for vinden og kan oppleves lunere. En forutsetning for dette området er at det etableres en forbindelse på tvers av elva som skaper en sterkere forbindelse til tomt A og B.

- Uteområdene kan i større grad tilrettelegges for ulik type opphold, også for dem som ikke driver med idrett
- Utnytte synergieffekten av samlokalisering av skole/bhg/idrettshall i større grad
- Utvikle idrettsarenaen til å omfatte flere idretter, terrengsykling, skøytebane, friidrett, tennis, volleyball, rulleski, skating, basket, padeltennis, og samlokalisere disse i et parkanlegg som inkluderer elveløpet Nea som en elvepark, eller aktivitetspark.
- Styrke forbindelsen mot tomt B og bensinstasjonen, butikken og det eksisterende torget.
- La aktiviteten her bli en attraksjon som vises fram og inviterer innbyggere og hytteturister inn
- Rekreative opplevelser ved vannet, elvepark, elvepromenade, bro, bade, fiske, demme opp, vannspeil,
- Større mulighet for å styrke byrom og funksjoner når det er flere funksjoner til stede. Fks lekeplass og utendørs trening
- Kun nybygg

Resultat vekting:



MULIGHETER

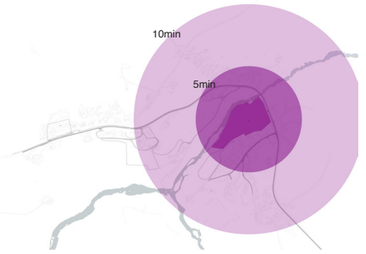
- Grønne kvaliteter

- Sambruk, synergieffekter med nærliggende funksjoner som skole/bhg/svømmeanlegg

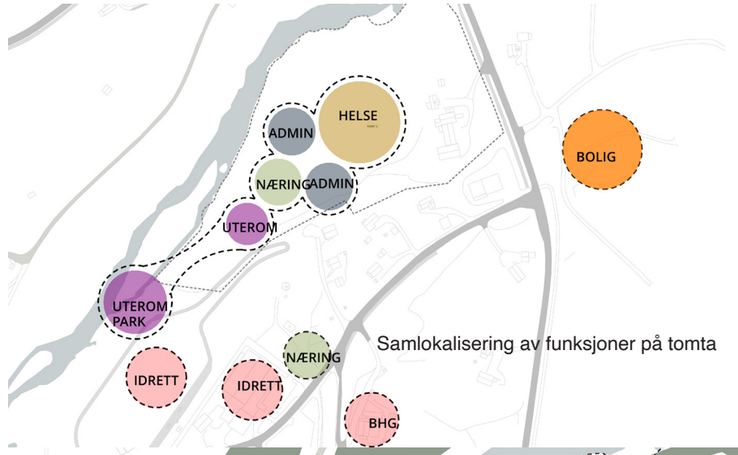
- Ny bro som styrker forbindelsen over elva

- Elvepark med utvidet aktivitets- og rekreasjonstilbud i tilknytning til dagens idrettsareal

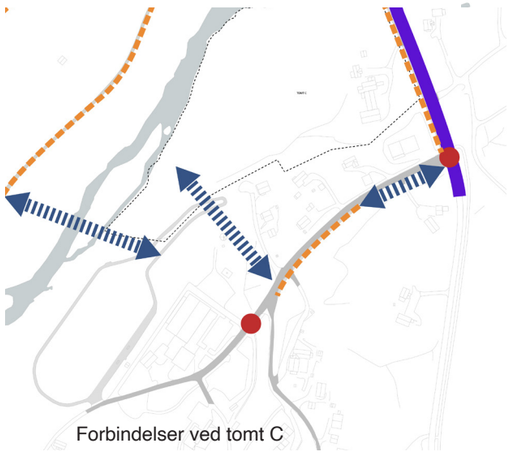
- Utvidet tilbud vinteraktivitet



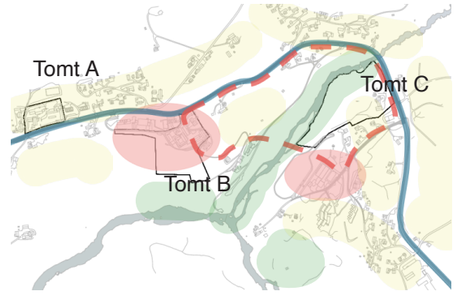
Gangavstand fra tomt C



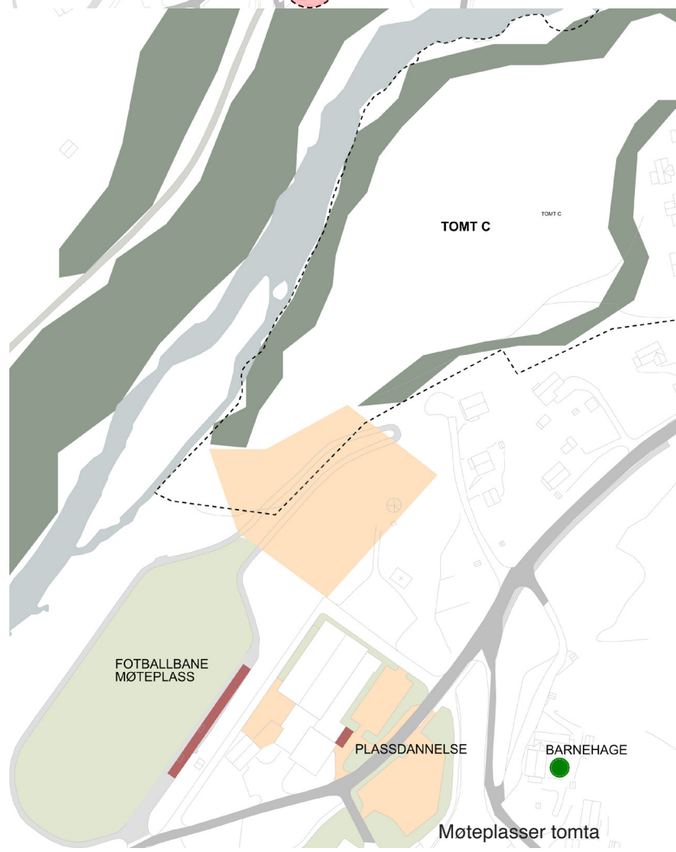
Samlokalisering av funksjoner på tomta



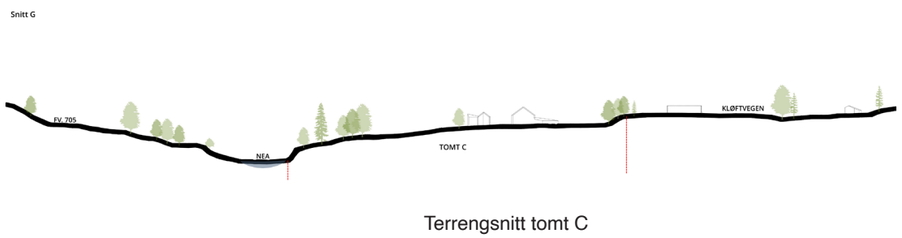
Forbindelser ved tomt C



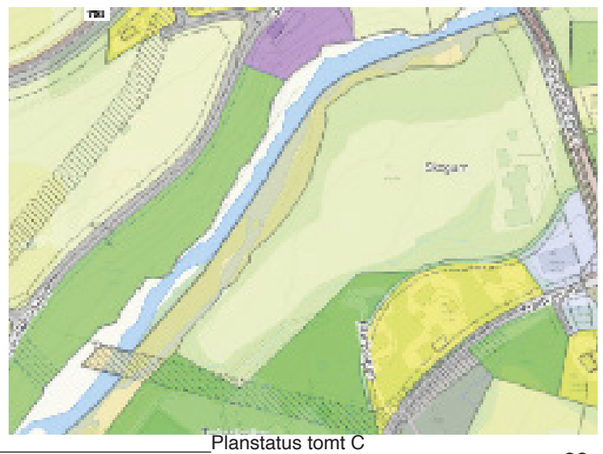
Tilrettelagt for boligebygggelse som er konsentrert rundt sentrumsfunksjoner, fylkesveg, hovedgangveg og friområder.



Møteplasser tomta



Terrengsnitt tomt C

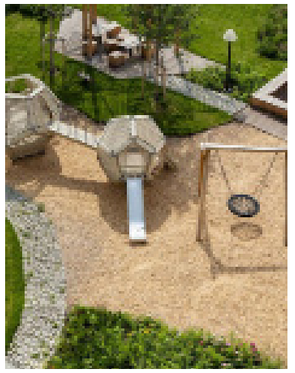


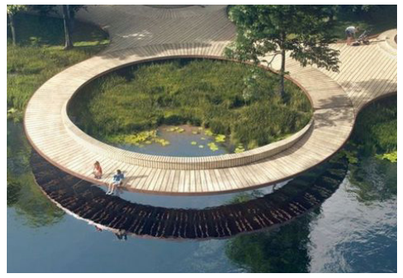
Planstatus tomt C

KLØFTA

INSPIRASJONSBILDER

Bro Vosso

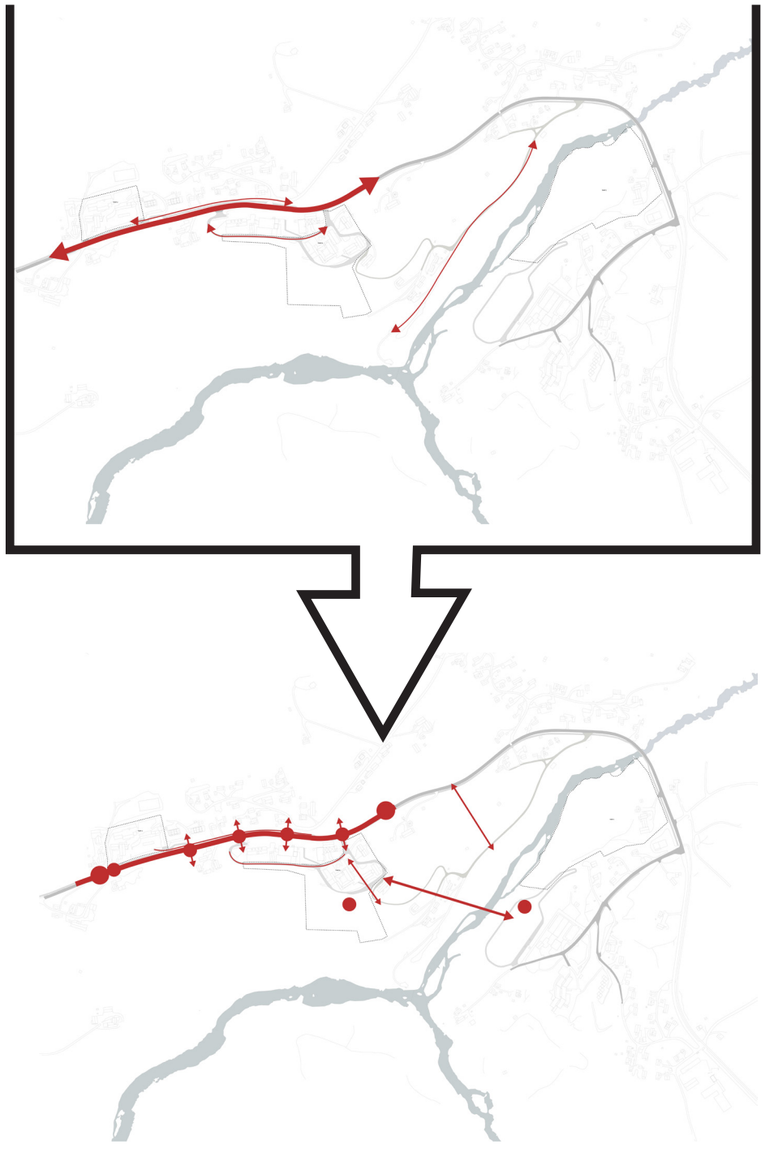




TRE GREP FOR Å STYRKE SENTRUMSOMRÅDET

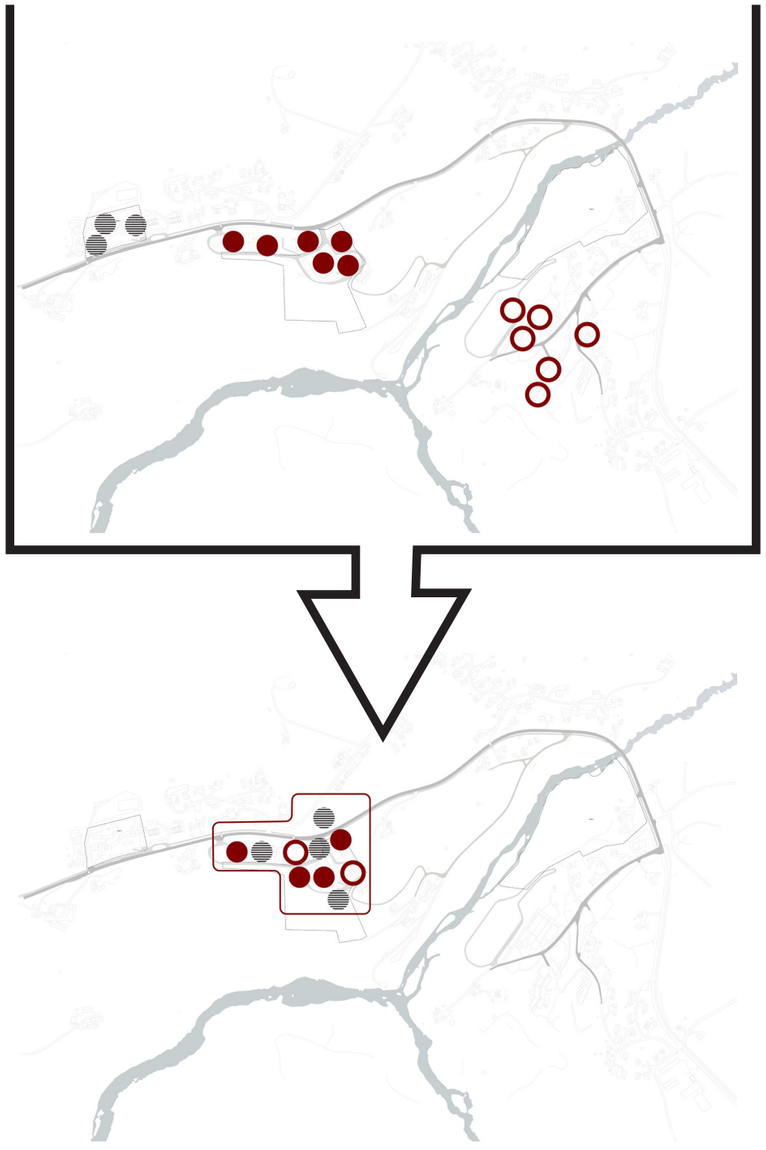
Fra Tydal på langs til Tydal på tvers

Unngå fylkesveg og elva som barrierer



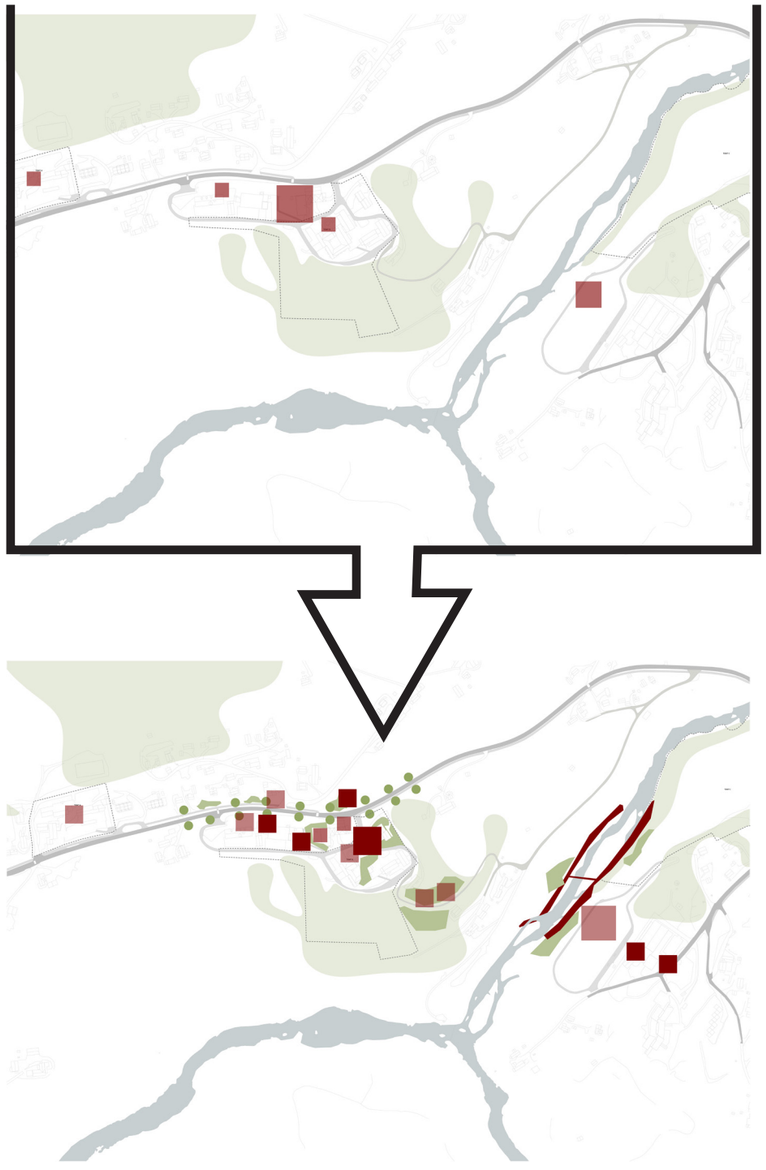
Fra funksjonsdelt til samlokalisert

En tettere sentrumskjerne med samlede funksjoner



Fra bygda med god plass til landsbyen med liv

Et nettverk av små og store møteplasser, og tydelig tilrettelagt blågrønne soner



ANBEFALING – TOMT B

Basert på tema belyst og sammenlignet for tomtene i denne rapporten, innspill fra innbyggere og interesserte og resultater fra vektingstabellen blir det klart at en av tomtene utpeker seg som bedre egnet for utvikling av administrasjons- og helsebygg totalt sett. Tomt B har et sterkt potensiale for utvikling av administrasjons- og helsebygget, og vil være et viktig og sentralt destinasjonspunkt i Tydal - både visuelt og funksjonsmessig knyttet til de andre tomtene. Tomta har mulighet til å styrke forbindelsene både nordover på tvers av fylkesvegen, og sørover på tvers av elva. Tomt B vil ha stor kapasitet til fremtidig utvikling, samt fremtidig utvikling av nye og eksisterende sentrumsfunksjoner både når det gjelder næring, kultur og sosiale møteplasser.

NÆRING

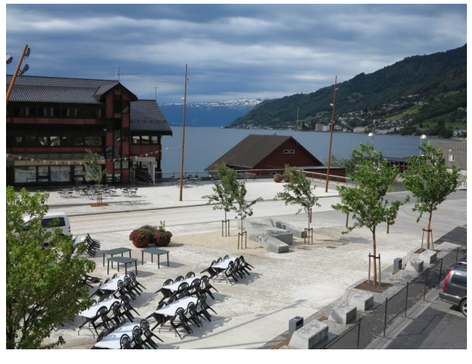
Nytt administrasjons- og helsebygg på tomt B vil tilrettelegge for videre utvikling av næringslivet som er i direkte berøring med tomta, og man vil dermed nyte godt av synergieffektene. Tomta er den eneste som legger godt til rette for parkering av brann og ambulanse, og området har flere forbindelser mot fylkesvegen som er et viktig premiss i denne sammenheng.

BYGNING, GJENBRUK

Eksisterende bygningsmasse på tomta, sykehjemmet, vil kunne være i full drift i hele anleggsfasen til det er klart for overflytting av brukerne til det nye helsehuset. Dette vil bidra til økt trygghet for brukerne og de ansatte, økt forutsigbarhet i byggeprosessen og reduserte kostnader i forbindelse med annen type midlertidige løsninger som eventuelt ville måtte vært organisert og tatt i bruk. Etter overflytting vil det eksisterende sykehjemmet ha potensiale for gjenbruk/ombruk i forbindelse med kunnskap, administrasjon, kontor, kultur, selskapslokale eller læring.

SYNERGIEFFEKTER

Tomt B legger til rette for at brukerne av helsebygget kan ha større livskvalitet og klare seg selv i en lengre tidshorisont. Nærhet til sentrale funksjoner som butikk, bensinstasjon, kafe og flere alternative bevegelseslinjer for gående/syklende muliggjør deltakelse i samfunnet i større grad enn ved de andre tomtene. Dette er viktig for selvfølelse, mestringsfølelse og for å forebygge ensomhet og fremme folkehelsa blant de eldre. Ved å tilrettelegge for flere funksjoner for de yngre i nærhet til helsebygget vil man skape et sentrumsmiljø hvor man ser hverandre og kan oppnå tilfeldige møter og deltakelse i hverandres hverdag.

HVERDAGSLANDSKAPET

Tomt B vil bidra til skape større sammenheng i Ås. Et tyngre sentrumsnav rundt det nye helse og administrasjonsbygget vil forutsette bedre utviklede gangforbindelser, sykkelforbindelsesr og trafikksystem for kjørende. Et nettverk av bevegelseslinjer vil øke muligheten for å bevege seg rundt i sentrum, og i kombinsjon med flere hyggelige og differensierte uterom vil det kunne oppnås et spennende og variert romforløp i den komprimerte sentrumskjernen. Mulighet for sterkere forbindelse sørover mot idrettsanlegget med bro over elva og en aktivitetssti som slynger seg nedover den sørvendte lia nedenfor tomta vil bidra til å programmere, aktivisere og fasilitere området. Det vil bli større grunn til å oppholde seg i sentrum over et lengre tidsrom. Ved å utvikle sentrumsfunksjoner også på nordsiden av fylkesvegen vil man skape inntrykk av en gate fremfor en veg, noe som er et sterkt sentrumsgrep og fører til at arealene fortsetter på hver side av vegen og former et stedegent miljø med visuelt avgrensede rom, som reduserer opplevelsen av fylkesvegen som en barriere. Fylkesvegen kan utformes med annet dekke og gis en arkitektur som senker hastigheten og i større grad fremstår som en sentrumsgate. Gaterommet inkludert gang- og sykkelvegen er også en arena for sosialt liv, et sted for opplevelser. Fylkesvegen er ryggraden, og arealene på hver side er hjertet og vitale funksjoner for et godt og helhetlig sentrumsområde.