



---

Arkivsak-dok. PLAN-26/00024-11  
Saksbehandler Håvard Stensønes

Saksgang

Møtedato

---

## Saksfremlegg

### Politisk behandling, offentlig ettersyn - Surnadal helsehus

#### Kommunedirektørens innstilling:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 blir forslag til reguleringsplan for Surnadal helsehus, planid 2026001, sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn.

#### Saksopplysninger

PKA arkitekter AS har utarbeida forslag til reguleringsplan for nytt Helsehus. Ny reguleringsplan erstattar i tillegg deler av dagens reguleringsplan Plan-id: 200500002, Plannavn Skei-Grimsmo, endring Skeismoen m.m.

Planforslaget er utarbeidd som detaljregulering i samsvar med Plan- og bygningslova § 12-3.

Det er behov for nokre mindre reguleringsendringar i deler av området for å utvide eksisterande sjukeheim. Endringane vil auke grad av utnytting, justering av formålsgrenser og etablering av nytt parkeringsareal.

Plandokumenta består av følgande dokument:

- Plankart
- Planomtale og planbestemmelsar
- Illustrasjonsvedlegg
- Fagrapportar: ROS, trafikk, støy, geoteknikk, naturmangfald, vatn og avløp

## Om helsehuset

Helsehuset i Surnadal har som formål å samle og styrke kommunale helse- og omsorgstenester i eitt felles og tilgjengeleg tilbod. Hovudmålet er å sikre innbyggjarane heilskaplege, koordinerte og trygge helsetenester.

Helsehuset skal bidra til tidleg innsats, effektiv behandling og god oppfølging gjennom heile pasientforløpet. Det gir tilbod om mellom anna korttidsopphald, rehabilitering, førebyggjande helsetenester, legetenester og tverrfagleg samarbeid mellom ulike fagmiljø.

Gjennom samlokalisering av tenester legg helsehuset til rette for betre samarbeid mellom helsepersonell, meir effektiv bruk av ressursar og høgare kvalitet i tenestene.

## Gjeldande reguleringsplan

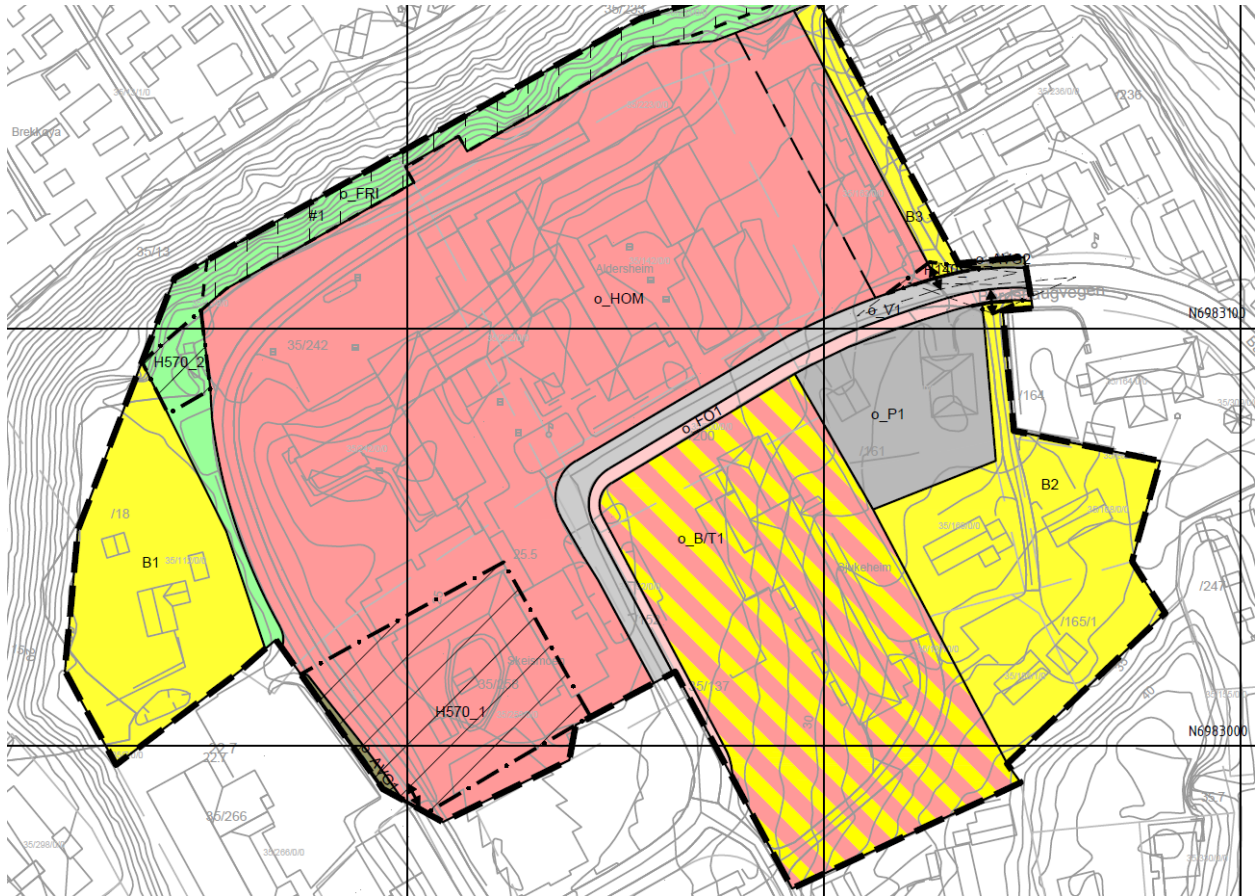


Kart 1 Gjeldande reguleringsplan for Bårdshaugen [20050002-026](#)

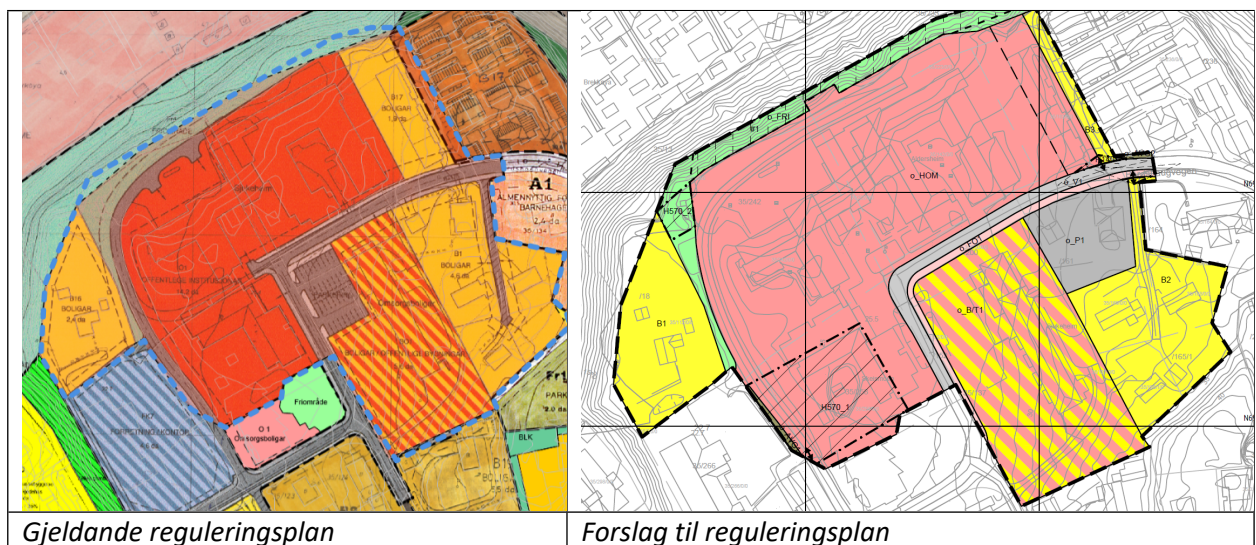
Gjeldande reguleringsplan var vedtatt i 2005 og viser sjukeheimen regulert til offentleg formål O1. Pensjonærboligane og Bårdshaugen borettslag er regulert til boligformål, vist som B17. Boligane i aust er

vist som boligformål B1. Omsorgsboliger i Bårdshaugvegen 35 er vist som kombinert offentlig formål/bolig.

### Planforslaget



Kart 2 Forslag til planendring for deler av området



Planområdet er om lag 34 daa og omfattar følgende eigedomar: Gnr 35 bnr 242, 142, 163, 161, 169, 168, 155, 137, 223, 152, 200, 258, 19, 18 og 112. Surnadal kommune er grunneigar.

I forslag til ny plan er areal avsatt til tenesteyting utvida austover for å gi rom for nytt helsehus. Det er planlagt riving av pensjonærboligane i Bårdshaugvegen 20 i løpet av 2028. Dette mogleggjer ein oppgradering og justering av adkomstvegen mellom helsehuset og Bårdshaugen borettslag. Oppgraderinga vil innebære at vegen blir flytta noe vestover nærare helsehuset, slik at det blir betre plass ved boligane i borettslaget og ein får sikra betre siktforhold i avkjørselen. Det er i tillegg teke inn ei byggegrense innanfor arealformål tenesteyting i plankartet som skal sikre tilstrekkeleg byggeavstand mot Bårdshaugvegen borettslag. Byggegrensa er vist i vestre vegg av pensjonærboligane Bårdshaugvegen 20. Framtidig situasjon er vist i illustrasjonsplana.



Kart 3 Illustrasjonsplan Helsehus



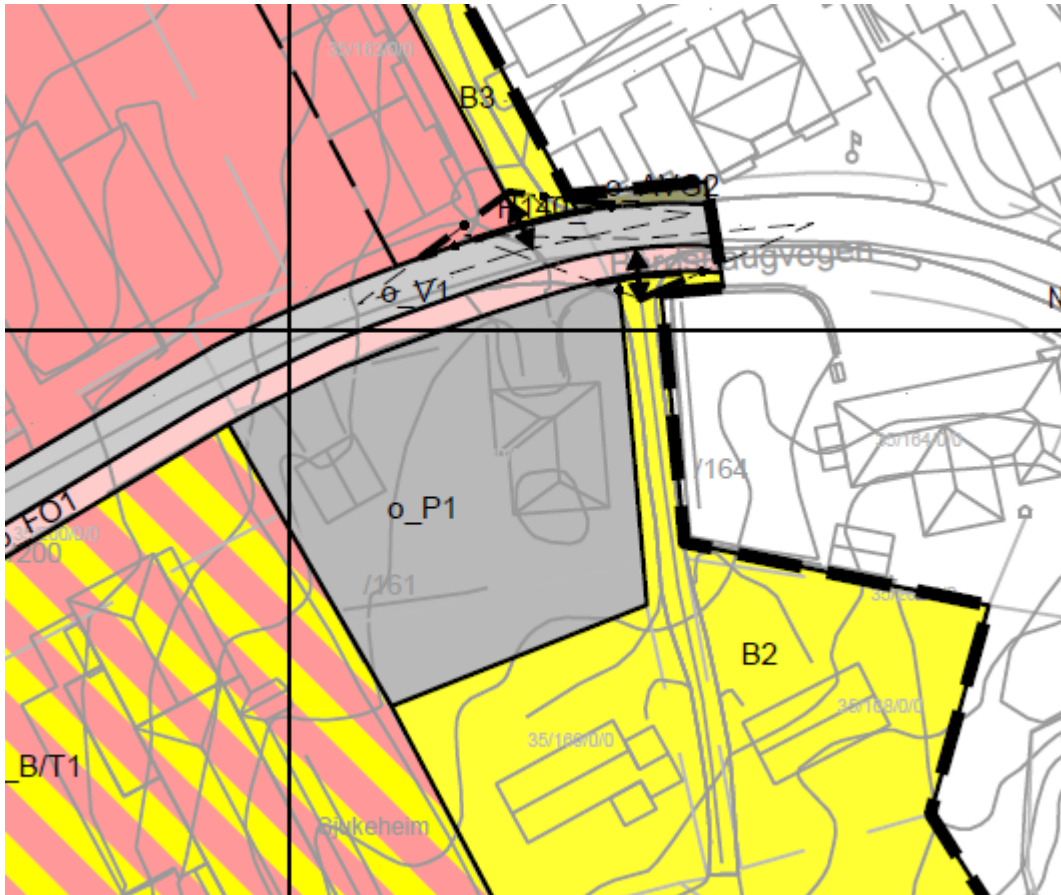
Kart 4 Utsnitt som viser ny adkomstvei mellom helsehuset og Bårdshaugen borettslag. Pensjonærboliger vist med blå stipla linje.

### Trafikksituasjon

Det er utarbeidd eit eige trafikknottat for planendringa. Trafikknottatet beskriv konsekvensane av planforslaget, og synleggjer overordna vurderingar på trafikksikkerheit og detaljerte beskrivelsar på køyremønster og parkeringskapasitet. For mjuke trafikantar vil planforslaget bety forbedring av trafikksikkerheten.

Den samla vurderinga av planforslaget er vist under kapittel 5 i trafikknottatet. Den viser at planforslaget gir ei tydelegare organisering av trafikkareala, og fremstår samlet sett som funksjonelt, oversiktleg og trafikksikkert, med begrensede konsekvenser for omkringliggende vegnett. Trafikknottatet påpeiker viktigheita av den nye adkomstvegen aust for helsehuset for å sikre at heimetenesta nyttar Bårdshaugvegen. Dersom den nye adkomstvegen ikkje blir bygd, vil det føre til ei trafikkauke i Moavegen. Dette er ikkje ønskeleg.

På strekninga mellom barnehage og banken, aust for planområdet, er Bårdshaugvegen noko smal, men det er fortau på strekningen. Det er begrensa moglegheit for breiddeutviding utan å gjere fortauet smalare. Det er 30 km/t fartsgrense og begrensa trafikkmengde. Trafikksikkerheita er vurdert til å vere ivareteke. I Moavegen er det teke inn rekkefølgekrav på utbedring av kryss Skeivegen / Moavegen.

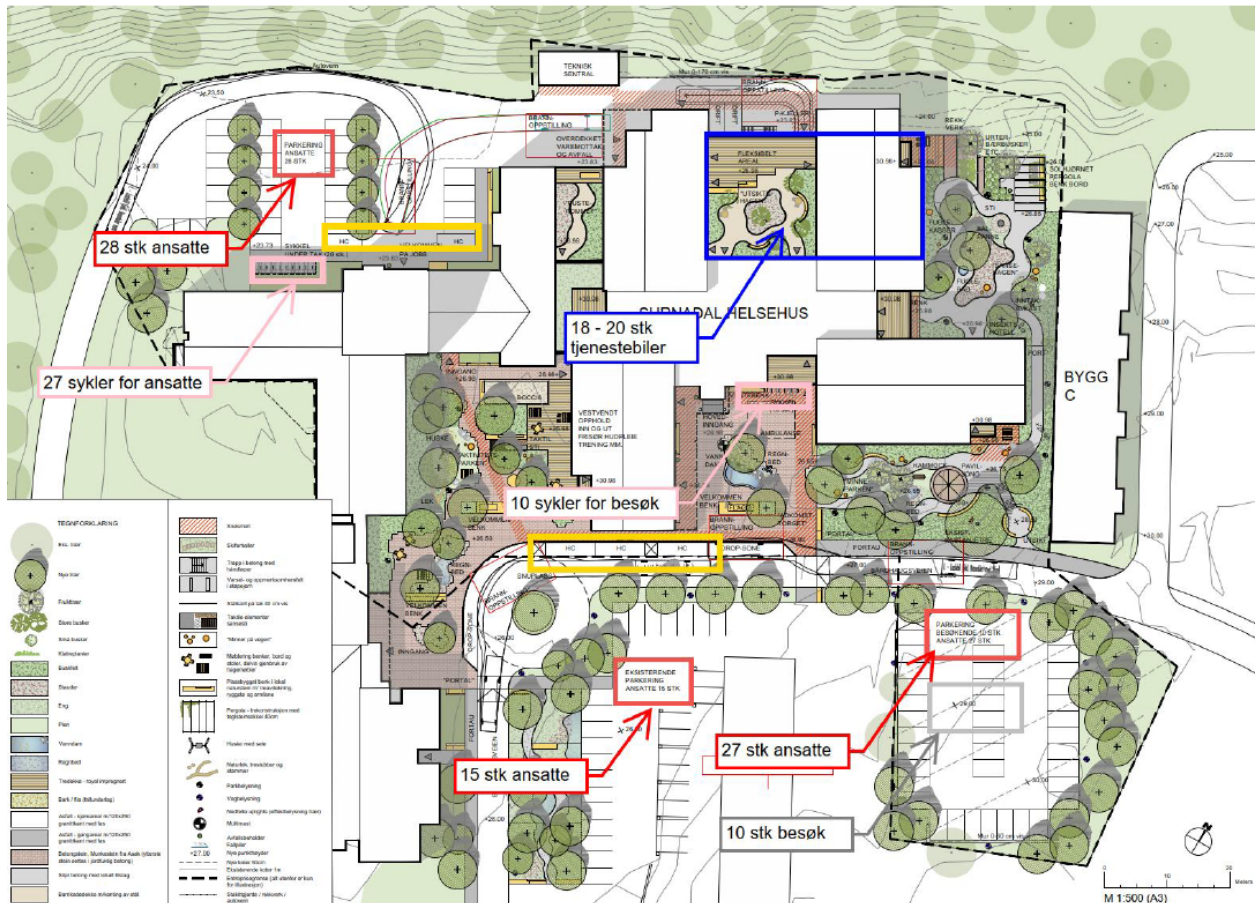


*Kart 5 Utsnitt av forslag til reguleringsplan. Ny parkeringsløsning P1 i øst*

Parkering for helsehus og omsorgsboliger er vist i illustrasjonsplana under. Illustrasjonen viser parkering for ansatte, tenestebilar og besøkende i tillegg til sykkelparkering.

Planforslaget inneheld ny parkeringsløsning P1 i austre del av planområdet. Parkeringsplassen skal dekke behovet for besøkende til helsehuset og kan nyttast av Bårdshaugen barnehage. Ein kan da endre dagens løysing med parkering på gang- og sykkelveg nord for barnehagen. Illustrasjonsplana viser 37 parkeringsplassar på P1.

I og med at heimetenesta får parkering i underetasjen i helsehuset, vil det bli frigjort parkeringskapasitet på eksisterande parkeringsplass som kan nyttast av ansatte og besøkende.



Kart 6 illustrasjon som viser parkering i området

## Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, rystemper, renhold og støvdemping og støvforhold.

## Planlagt bebyggelse

Det nye helsehuset er planlagt bygd i 2 etasjer i tillegg til sokkel. Formål for tenesteyting vil få ei høgare utnytting enn dagens situasjon. Utnyttelsesgrad og høgdebestemmelsar for boligformål og kombinert tenesteyting /bolig forblir uendra frå dagens reguleringsplan.

## Nær- og fjernvirkning

Illustrasjonsvedlegget kapittel 4 viser kva for påverknad det nye helsehuset vil ha på omkringliggende bygningsmiljø. I og med at helsehuset er i 2 etasjer vil enkelte boligar få endra utsikt, men dette er vurdert til å vere begrensa. Den ekstra etasjen vil også gjere helsehuset meir synleg frå campingen og frå område nord for elva.

## Kulturminne

Møre og Romsdal fylkeskommune har fremma krav om arkeologisk påvisning på ubebygde areal vist som tenesteyting i planforslaget. Dette blir gjennomført i løpet av veke 22, 2026.

## Naturmangfald

Det er utarbeidd eige fagnotat på naturmangfald.

Ethvert vedtak som kan påvirke naturmangfoldet skal vurderes etter bestemmelser om bærekraftig bruk i naturmangfoldloven kap. II. Bestemmelser om bærekraftig bruk omfatter naturmangfoldloven §§ 8-12:

### §8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapen om planområdet er basert på offentlig tilgjengelige kartinnsynsløsninger som Artskart og Naturbase, flyfoto og bilder samt generell kunnskap om miljøforhold i regionen. I slike områder med sterk menneskelig påvirkning og nærvær forventes det at ytterligere kartlegging av natur i liten grad ville økt kunnskapsgrunnlaget.

### §9 Føre-var prinsippet

Det vurderes ikke som sannsynlig at tiltaket kan medføre omfattende, uforutsatte miljøkonsekvenser utover det som er vurdert i dette notatet. Dette da tiltaket berører en liten del av et større område med tilsvarende kvaliteter.

### §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Utvidelsen av planområdet medfører beslag av en arealtype som allerede er påvirket av skogrydding, og berører kun en mindre del av et større område med tilsvarende vegetasjon. Terrenget i området er bratt, og det er lite sannsynlig at det vil være et stort utbyggingspress på tilsvarende arealer. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å bidra i liten grad til økt samlet belastning på sammenlignbare arealer i kommunen.

### §11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

I tettbebygde strøk er fremmede plantearter en kjent utfordring. Det bør derfor gjøres en vurdering av om fremmede arter bør kartlegges før gjennomføring av tiltaket. Dette bekostes i så fall av tiltakshaver.

### §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket er planlagt gjennomført med miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Det forventes at tiltakshaver utarbeider en MOP og har prosedyrer for å hindre påvirkning på miljøet, både internt og ut over plangrensen.

### Risiko- og sårbarheit

Det er utarbeidd ROS-analyse for reguleringsplana. For å unngå hendingar som er avdekt i analysen er det beskrevet kompensierende tiltak.

### Samla vurdering

Det er utarbeidd eit godt planforslag som tilrettelegg for ønska utbygging av helsehus, samtidig som ein tek hensyn til omkringliggende boligbebyggelse. Helsehuset gir ei arealeffektiv og god utnytting av tomte. Trafikknotatet gjer godt rede for dagens og framtidig trafikksituasjon. Det er gjort tiltak i plana for å unngå trafikkauke i Moavegen, og tiltak for å betre trafikksituasjonen ved Bårdshaugen barnehage. Det er teke inn rekkefølgebestemmelsar i plana som sikrar at trafikksikkerheita også utanfor planområdet blir ivareteke.

## Vedlegg

- V02.1 kopi av innkomne utspill 586512\_1\_1
- V04 ROS-analyse 586514\_1\_0
- V05 Illustrasjonsvedlegg 586515\_1\_1
- V06 innledende geoteknisk vurdering av skråningsstabilitet 586516\_1\_1
- V07 Overordnet VA-plan -notat og tegning 586517\_1\_1
- V09 Støytutredning 586518\_1\_1
- V10 Notat naturmangfold 586519\_1\_1
- V11 Klimagassberegning 586520\_1\_0
- V12.1 Miljøkartleggingsrapport 586521\_1\_1
- V12.2 Ombrukskartleggingsrapport 586522\_1\_1

vedlegg V02.2 Matrise merknader etter varsling 586523\_1\_0  
Surnadal helsehus - Trafikk og mobilitet  
20260414 Surnadal Helsehus\_2026001\_Plankart  
Helsehus reguleringsbestemmelser  
Helsehus planbeskrivelse