

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 26/00646-24

Saksbehandler Berit Okstad

Reguleringsplan Helsehus - sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Kommunestyret	10.09.2026	45/26

Kommunestyret har behandlet saken i møte 10.09.2026 sak 45/26**Votering**

For forslaget stemte 26: Axel Olav Otnes (AP), Eva Jorid Svendsen (AP), Helge Røv (AP), Ingrid Bergheim (AP), Jorid Aarvåg (AP), Ken Marius Pedersen (AP), Øystein Halle (AP), Hans Torslett (Frp), Nils Petter Tonning (Frp), Arve Johansen Ervik (H), Kristin Nyhagen (H), Mette Helen Strand Mikkelsen (H), Odd Magne Gulla (H), Ole Joar Karlstad Brusset (H), Trond Håskjold (H), Kjell Gunnar Polden (MDG), Håvard Fiske (R), Bergsvein Brøske (Sp), Gunda Jorid Bele (Sp), Gøran Bolme (Sp), Heidrun Kristine solstad (Sp), Hugo Pedersen (Sp), Jan Henrik Moen (Sp), Mona Rita Brøske Rønning (Sp), Silje Beate Holten (Sp), Kjell Johan Larsen (UA).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 blir reguleringsplan for Helsehus i Surnadal kommune – gbnr 35/142 m.fl. godkjent.

Plandokumenta består av:

- Plankart og bestemmelser datert 03.09.26
- Planbeskrivelse datert 03.09.26

Reguleringsplan Helsehus - sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 blir reguleringsplan for Helsehus i Surnadal kommune – gbnr 35/142 m.fl. godkjent.

Plandokumenta består av:

- Plankart og bestemmelser datert 03.09.26
- Planbeskrivelse datert 03.09.26

Saksopplysninger

Saka gjeld sluttbehandling av forslag til reguleringsplan for nytt helsehus i Surnadal kommune.

Formålet med plana er å legge til rette for opparbeiding av nytt helsehus for å samle og styrke kommunale helse- og omsorgstenester i eit felles og tilgjengeleg tilbod. Ny reguleringsplan erstattar i tillegg deler av dagens reguleringsplan Plan-id: 200500002, Plannavn Skei – Grimsmo, endring Skeismoen m.m.

PKA Arkitekter AS har utarbeida forslag til reguleringsplan på vegne av Surnadal kommune. Surnadal kommune har i samband med sluttbehandling oppdatert plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

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

Planprosess

Samråd- og medvirkningsprosess er avholdt etter dei krav som stilles i PBL. Planoppstart ble varsla 03.02.26 med brev til naboer, grunneiere, private og offentlege høyringsinstanser og andre berørte.

Offentleg ettersyn og høyring

Reguleringsplan Plan-id 2026001, vart vedtatt utlagt til offentlig ettersyn 22.04.2026. I løpet av høyringsfristen 5 juni 2026 kom det inn 4 høyringsuttalar. Alle frå offentlig myndighet.

Det kom inn innsigelse på følgande punkt i plana:

- NVE har motsegn til plana på grunn av manglende avklaring av reell fare på plannivå.
- Møre og Romsdal fylkeskommune har motsegn til planforslaget fram til det blir innarbeidd bestemmelser som ivaretek krava til støy på alle beboerrom.
- Etter funn av kulturminner vil Møre og Romsdal fylkeskommune fremme innsigelse mot plana dersom kulturminnene ikkje blir merka i plankart som bestemmelsesområde rpBO med ID, med tilhøyrande bestemmelser i fellesbestemmelsene til plana.
- Statsforvaltaren har som samordningsmyndighet sendt NVE sin innsigelse på at reell skredfare må avklarast på siste plannivå.

Alle innsigelsane er svart ut og er no trekt.

Merknadane er samla, oppsummert og svart ut i eit eige dokument med navn «Offentleg ettersyn, merknader til planforslaget».

Sidan 1. gongs behandling er det gjort følgande endringar i plana basert på innspel i høyringsperioden:

- Meir detaljering i plankartet når det gjeld vegsystemet; adkomster i aust og vest er vist på plankart, og avkjøringspilar er synliggjort
- Etter funn av automatisk freda kulturminne er det supplert med ny tekst i planbeskrivelse, plankart er oppdatert med bestemmelsesområde og fellesbestemmelsane i reguleringsbestemmelsane er



oppdatert.

- Oppdatert planbeskrivelse og bestemmelser med innhald frå geoteknisk vurdering
- Reguleringsbestemmelsene er oppdatert mtp støykrav på alle beboerrom

Plandokument

Plandokumenta består av følgende dokument:

- plankart og planbestemmelser
- planbeskrivelse
- illustrasjonsvedlegg
- merknadsbehandling
- Fagrapportar: ROS, trafikk, geoteknikk, naturmangfald, vatn og avløp, arkeologisk rapport

Planområdet

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. Området brukes i dag til sykehjem, legesenter/ambulansestasjon og omsorgsboliger.

Planstatus og overordna retningslinjer

Området er regulert. Ny reguleringsplan erstattar deler av dagens reguleringsplan Skei – Grimsmo, endring Skeismoen m.m., Plan-id: 2005000002.

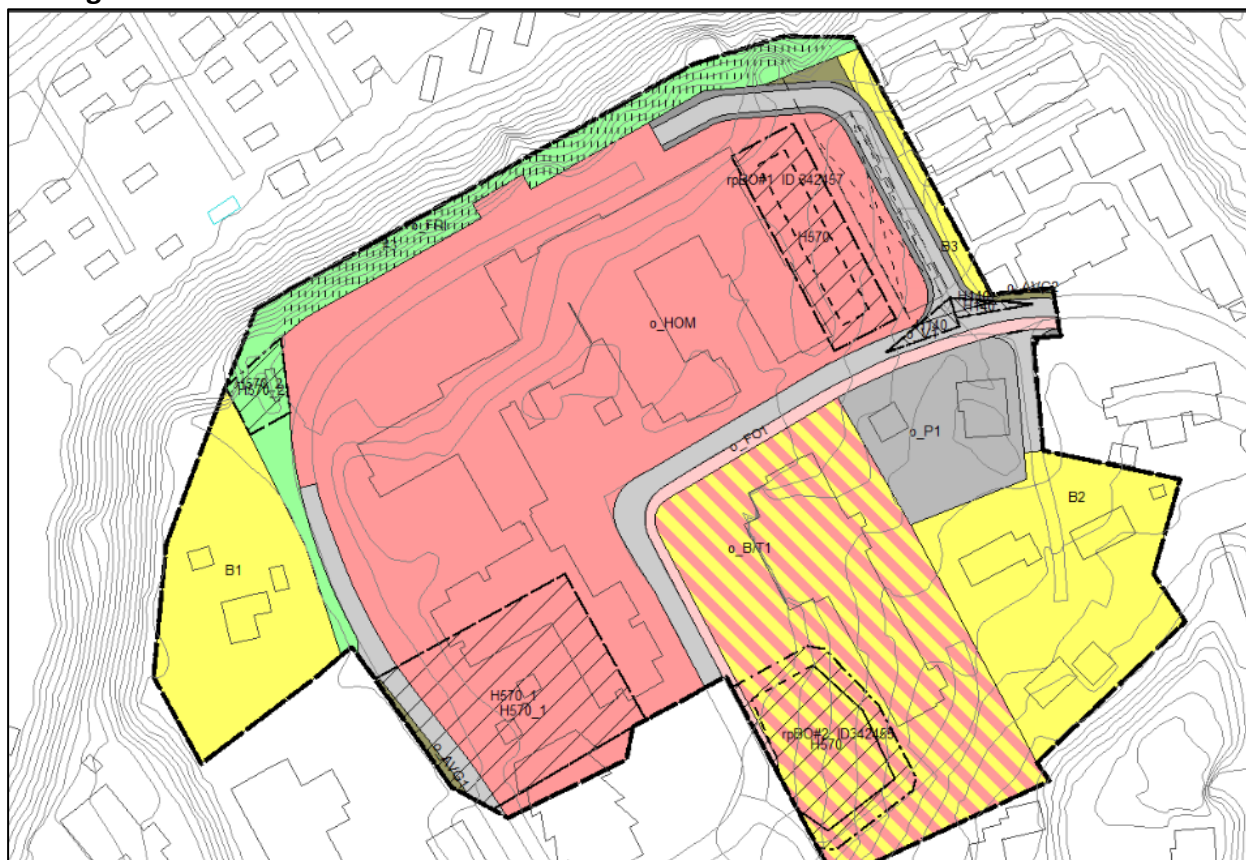
Figur 1 Planavgrensning



Figur 2 Eksisterende reguleringsplan. Skei - Grimsmo, endring Skeismoen m.m

Gjeldende reguleringsplan var vedtatt i 2005 og viser sjukeheimen regulert til offentlig 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. Det nye planforslaget forhold seg til kommuneplana si arealdel, men avvik frå eksisterande reguleringsplan når det gjeld formålsgrenser, byggegrenser og høgder.

Planlagte tiltak



Figur 3 Forslag til reguleringsplan for nytt helsehus

Planområdet foreslås regulert til helse eller omsorgsinstitusjon, kombinert bolig og tenesteyting, boligbebyggelse veg- og parkeringsareal og friområde.

Innafor formålet helse eller omsorgsinstitusjon tillates oppført fortau, parkering, teknisk sentral og tilkomstveger. Formålet Helse / omsorgsinstitusjon er i forslag til ny regulering trekt lengre austover med ei byggegrense mot adkomstveg og Bårdshaugen borettslag. Det er regulert inn ein bredere adkomstveg frå aust som skal betjene både borettslaget og helsehuset. Det er planlagt riving av pensjonærboligane i Bårdshaugvegen 20.

Det er lagt inn to bestemmelsesområder i plana der det ble gjort funn av automatisk freda kulturminne. Bestemmelser er knytta til kvart bestemmelsesområde.

Planområdet er større enn arealet som er tiltenkt nytt helsehus. Grunnen til dette er å få ei meir samanhengande plan, og samtidig sikre god infrastruktur og muligheter for framtidig god utnytting av området.



Figur 4 Illustrasjonsplan helsehus

Vurdering

Plana medfører nokre endringar frå gjeldande reguleringsplan, det gjeld i hovudsak endring av formålsgrenser, byggegrenser og byggehøgder. Område regulert til tenesteyting er utvida mot aust for å få nok areal til å dekke behovet for nytt helsehus. 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. Eit av hovedprinsippa i prosjektet er også å lede mest mogeleg trafikk til helsehuset via Bårdshaugvegen, og ei innkjøring til helsehuset på austsida av institusjonen vil bidra til det. Framtidig situasjon er vist i illustrasjonsplana, figur 3.

Risiko og sårbarheit

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

Grunnforhold og skred

Det er utført en geoteknisk rapport, vedlegg 06.1: Grunnforholdene på området består av et øvre lag av løst lagret sand/grus over fast til meget fast morene til stor dybde. Generelt anses grave- og fundamenteringsforholdene på prosjektområdet som gode. Utgravingen utføres primært med åpne graveskråninger. I et begrenset område, inn mot eksisterende bygg, vil det være behov for oppstøtting. Nytt bygg fundamenteres på plasstøpte fundament direkte i original grunn. For en begrenset del av strekket (rundt 14 m) må det likevel påregnes tiltak (mur) for å ivareta stabiliteten av veibanen.

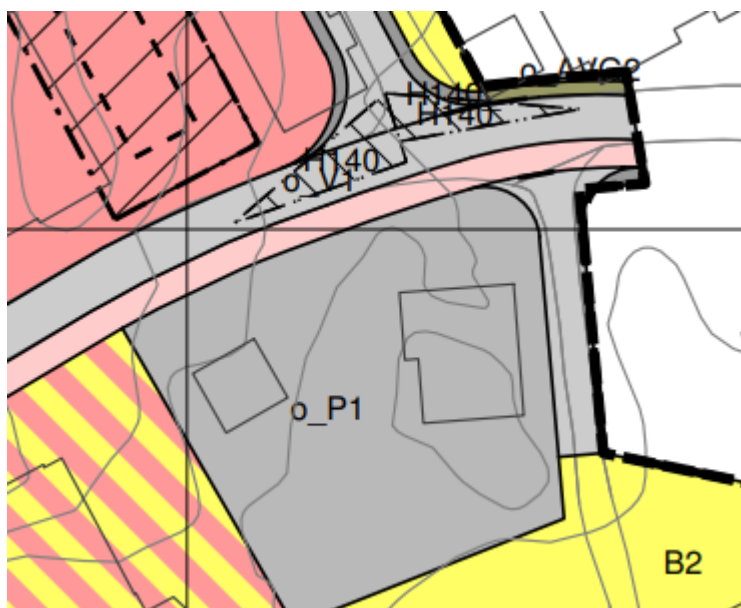
Trafikksituasjon

Det er utarbeidd eit eige trafikknøttat for planendringa. Trafikknøttatet 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 trafikknøttatet. 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. Trafikknøttatet 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.

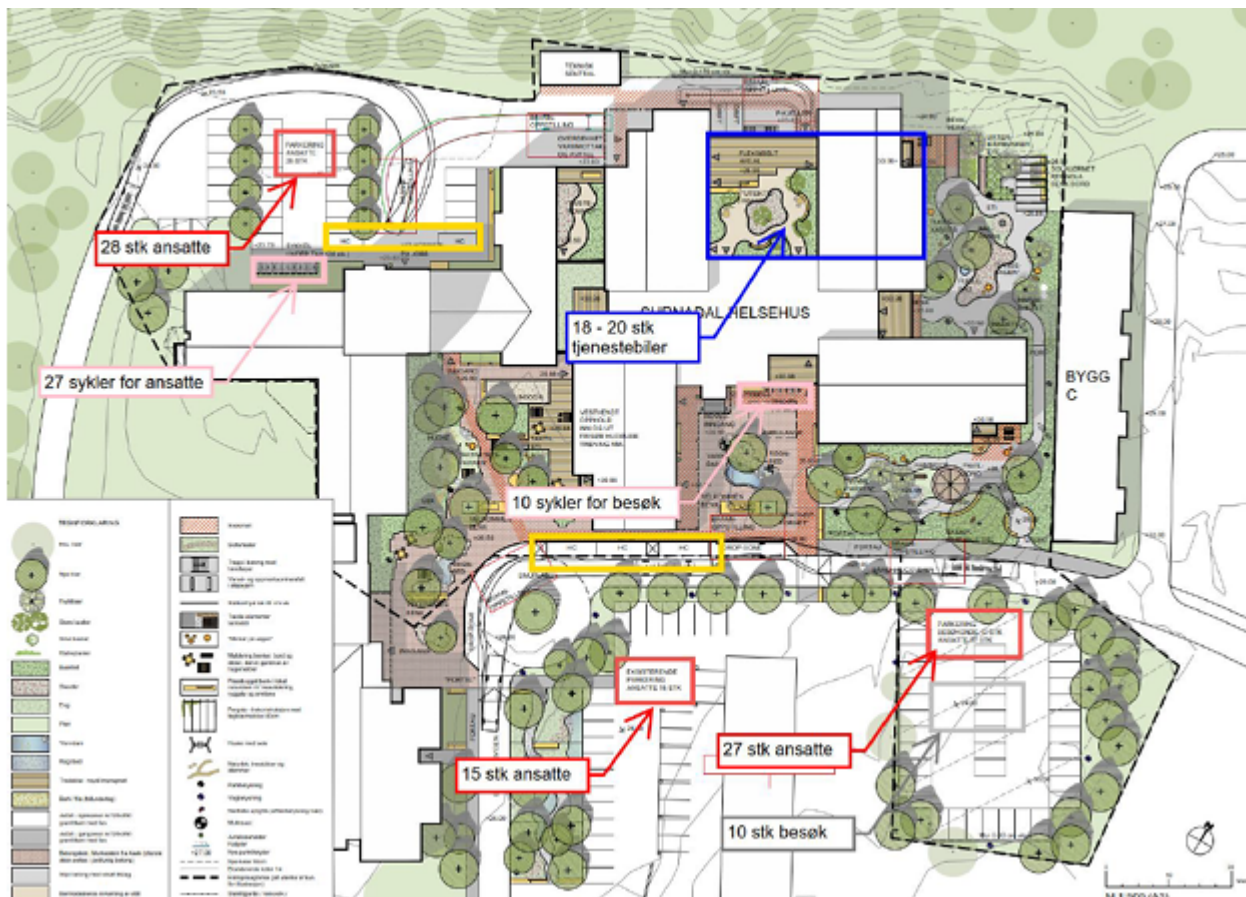
På strekninga mellom barnehage og banken, aust for planområdet, er Bårdshaugvegen noko smal, men det er fortau på strekningen. Det er begrensa moglegheit for breddeutviding utan å gjere fortauet smalare. Det er 30 km/t fartsgrense og begrensa trafikkmengde. Trafikksikkerheita er vurdert til å vere ivareteke.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

Planforslaget inneheld ny parkeringsløyising P1 i austre del av planområdet. Parkeringsplassen skal dekke behovet for besøkande til helsehuset og kan nyttast av Bårdshaugen barnehage. Ein kan da endre dagens løyising med parkering på gang- og sykkelveg nord for barnehagen.



Figur 5 Utsnitt frå plankartet med parkeringsløyising P1

I og med at heimetenesa får parkering i underetasjen i helsehuset, vil det bli frigjort parkeringskapasitet på eksisterande parkeringsplass nordvest i området regulert til helse/omsorgsinstitusjon som kan nyttast av ansatte og besøkande.



Figur 6 Illustrasjon som viser anslag av parkeringsplasser 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, rystelser, renhold og støvdemping og støyforhold.

Planlagt bebyggelse

Det nye helsehuset er planlagt bygd i 2 etasjer i tillegg til sokkel. Formål for tenesteyting vil få ei høyere utnyttning enn dagens situasjon. Utnyttelsesgrad og høydebestemmelsar 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 fremma krav om arkeologisk påvisning på ubebyggt areal vist som tenesteyting i planforslaget. Det vart utført i perioden 26.06.26 – 03.06.26.

Det ble gjort funn av to automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, fordelt på to lokaliteter.

Ett bosetnings- aktivitetsområde – røyser/steinkonstruksjoner, Bårdshaug, ID 342455 og Dyrkningsspor, Bårdshaugvegen, ID342457.

Reguleringsbestemmelser og plankart er oppdatert med bestemmelsesområde og rekkefølgebestemmelser.

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 Førre-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.

Støy

Området er påvirket av støy frå Høgskulebakkan i nordaust. Det er utarbeidd ei støyutgreiing som viser at fire beboerrom ikkje ivaretek krava til Lden 55dB utabfor vindu. Møre og Romsdal fylkeskommune hadde innsigelse til planforslaget då det ikkje var innarbeidd bestemmelser som ivaretek også dei fire romma. Det er no innarbeid bestemmelser som ivaretek støysituasjonen for alle beboerromma.

Samla konklusjon

Det er utarbeidd eit godt planforslag som tilrettelegg for ønska utbygging av helsehus, samtidig som ein tek hensyn til omkringliggande boligbebyggelse. Helsehuset gir ei arealeffektiv og god utnytting av tomta. 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.

Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling

Reguleringsplana kan takast opp til sluttbehandling

Vedlegg

PLAN-26_00024 Surnadal helsehus - Trafikk og mobilitet
PLAN-26_00024 V05 Illustrasjoner
PLAN-26_00024 V06 innledende geoteknisk vurdering av skråningsstabilitet
PLAN-26_00024 V07 Overordnet VA-plan
PLAN-26_00024 V09 Støyutredning
PLAN-26_00024 V10 Notat naturmangfold
Saksutskrift - Politisk behandling, offentlig ettersyn - Surnadal helsehus
Rapport Surnadal helsehus 602209_1_1
Oppsummering merknader_til planbeskrivelse
Vedlegg 06.2 geoteknisk rapport
Planbeskrivelse_sluttbehandling
Reguleringsbestemmelser_sluttbehandling
2026001 Helsehus 03092026
V04 ROS-analyse_sluttbehandling

RETT UTSKRIFT

DATO 15.september.2026