

Adressater iht. liste

Deres ref.:

Vår ref.:

52208121/Bergsodden

Dato:

2024-01-29

► Reguleringsendring på planid 469 Bergsodden sykehjem, Harstad

Varsel og høring av forslaget til reguleringsendring på del av planid 469.

På vegne av Harstad kommune ved Bygg- og eiendomstjenesten, varsler Norconsult endring av planen for Bergsodden sykehjem. Endring foreslås for en del av kommunens eiendom gbnr 76/304 på Bergsodden. Endringen omfatter å øke tillatt byggehøyde for det nye bygget som skal oppføres. Høyden søkes øket ved at dagens plan som tillater 2 etasjes helse/omsorgsbygg, endres til å kunne føre opp nybygget i 3 etasjer.

Endringen søkes gjennomført som en forenklet prosess i henhold til Plan- og bygningsloven §12-14, 2. ledd.

En forenklet prosess etter 2. ledd, innebærer at dette varselet også utgjør høringen av endringen som foreslås i reguleringsplanen.



Dette brevet gir informasjon om endringen som søkes gjennomført og om planprosessen. Samtidig som byggehøyden for nybygget endres innen felt I1, er det avtalt å oppdatere for juridiske linjer som representerer tiltak som er gjennomført i henhold til gjeldende plan. Feltnavnet endres også (til o_T1) slik at det er i samsvar med gjeldende tegnestandard.

Under beskrives planlagt nybygg og konsekvenser av endringen som følger av å øke byggehøyden. Vedlagt referat fra oppstartsmøtet supplerer informasjon omkring nybygg-tiltaket. Illustrasjoner av planlagt nybygg som er vedlagt og inntatt i dette brevet, er utarbeidet for kommunen av GNIST Arkitekter AS

Forslag til plankart og bestemmelser og illustrasjoner med prinsipper for nybygget og det samlede sykehjemområdet inngår i arbeidet. Informasjonen i dette varselet skal være tilfredsstillende for å kunne gjennomføre prosessen uten ytterligere høring.

Ved varsel gis man anledning til å gi innspill til det som planlegges endret.

- For denne endringen som søkes gjennomført som en enklere prosess med administrativt vedtak etter høringen, er det kun i forbindelse med dette varselet at man gis mulighet for å komme med merknader før vedtak. Etter varsling/høring innsendes søknaden om endring til kommunen.

Informasjon om kontaktpersoner for spørsmål, prosess og tidsfrist for innspill finnes bakerst i dette brevet.

1. Formål og bakgrunn

Hensikten med endringen er konkret å øke byggehøyden for det nye bygget som skal oppføres. Innenfor sykehjemstomta planlegges oppført et nytt bygg for å kunne ivareta kommunens behov for flere helse- og omsorgsboenheter. Det vises til sak 174/23 i Kommunestyret 12.10.2023. Det politiske vedtaket omfatter to tiltak på Bergodden for å øke botilbudet. Reguleringsendringen omfatter tiltaket som faller under nr.1;

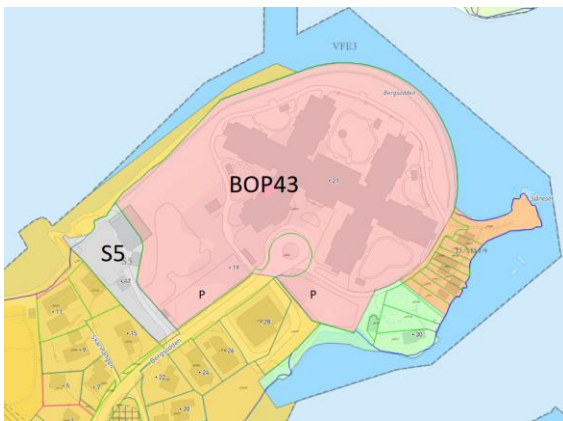
1. Oppføring av et nytt tilbygg – helse/omsorgsbygg som gir 48 senger
2. Påbygg på deler av eksisterende bygning som gir 24 senger

Nytt bygg skal oppføres på søndre del av 76/304 som i dag er ubenyttet. Nybygget kan oppføres innenfor gjeldende plans rammer med unntak av for byggehøyden. Gjeldende plan tillater bygg i 2 etasjer. Det skal tilrettelegges for 3 etasjer på nytt bygg for å få nok sengeplasser. Dette påkrever endring av tillatt byggehøyde for tiltak innenfor ubebygd del av felt I1. Et nytt bygg i tre etasjer vil kunne ivareta alle sengeplassene som er vedtatt planlagt for.

2. Gjeldende planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA) id 605 av 03.09.2020.

Området som omfattes av denne reguleringsendringen inngår i felt BOP43.



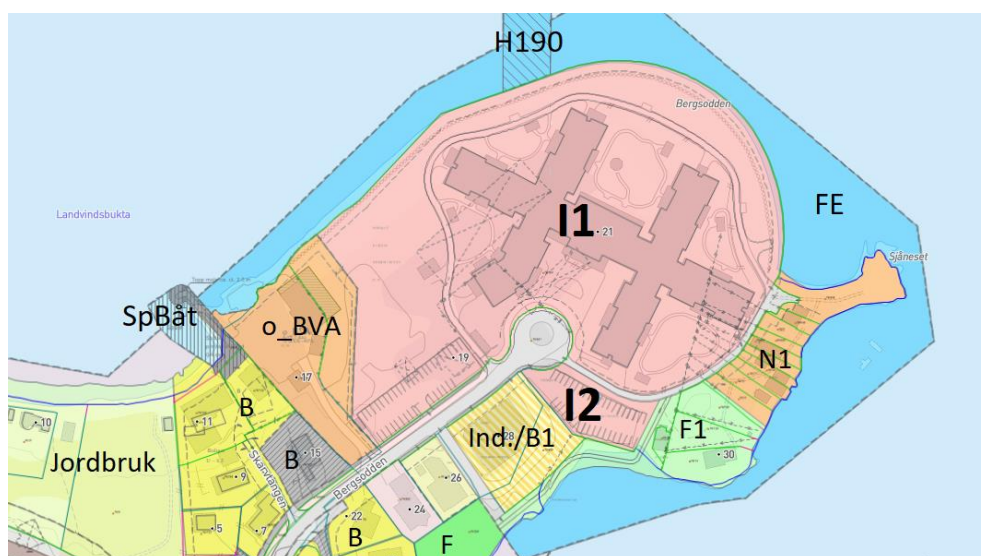
Formålet BOP utgjør offentlig eller privat tjenesteyting. Felt nr 43 utgjør gbnr 76/304, kommunens eiendom og er et kommunalt anlegg

BOP omfatter bl.a helsetjenester, eldreomsorg, ulike botilbud m.fl. Det konkrete formålet, underformålet, er gitt i detaljplanen.

Det er gjort en formålsjustering mellom BOP43 og S5 i 2022 på detaljplannivå. BOP43 er redusert helt i sør ved kommunalt vann- og avløpsanlegg, S5 ble utvidet mot nord.

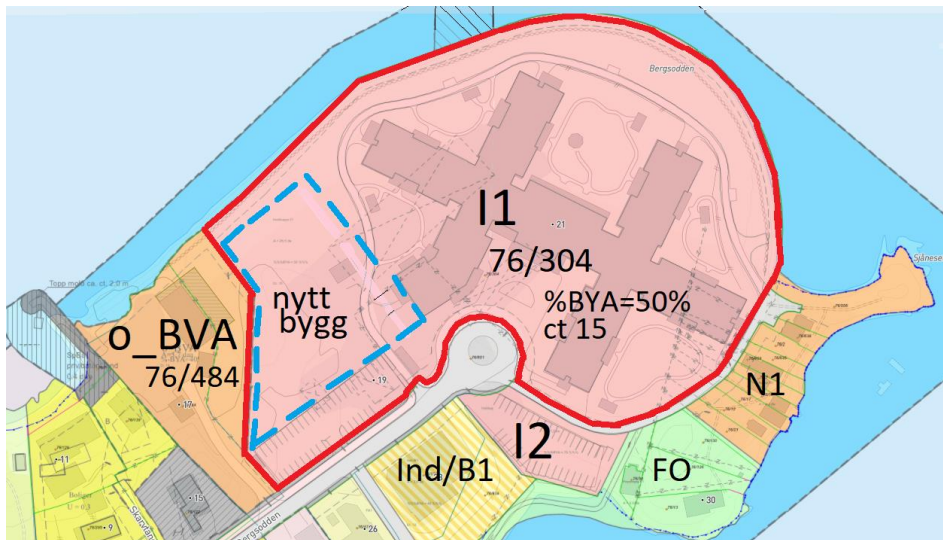
Regulering- /detaljplan id 469

- 76/304 inngår i planen kalt Bergsodden sykehjem vedtatt 27.11.2011. 76/304 omfatter både I1 og I2.



- ✓ Felt o_BVA, Vann- og avløpsanlegg, ble endret 23.03.2022; Formålsgrensen mot sykehjemmet I1 ble justert slik at felt o_BVA ble utvidet mot nord. Kommuneplanen er ikke oppdatert for dette.

3. Planavgrensning



- **Planarbeidet og planavgrensningen omfatter arealet innenfor rød linje – felt I1**
 - Innenfor blå stiptet linje skal det kunne oppføres et nytt helsebygg med tre etasjer.
 - Nytt bygg skal harmoniseres med utformingen av eksisterende sykehjem

4. Forholdet til konsekvensutredning

Planlagte tiltak er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU), gjeldende fra 01.07.2017.

Planendringen er vurdert å ikke kreve konsekvensutredning med bakgrunn i forholdene under;

- Det planlagte nybygget ligger innenfor en tomt som er avsatt til planlagt tiltak. Omdisponering av areal og tilrettelegging for utbygging av helse- og omsorgsanlegg på 76/304 ble sikret og ivaretatt i 2011. I plan og prosjekteringsarbeidet ble sikker byggegrunn, havnivåstigning m.fl. ble avklart og miljøsanering utført. Planlagt nybygg går ikke ut over gjeldende plans rammer for arealutnyttelse, med unntak av for byggehøyde. Gjeldende plan gir rom for to etasjes helse-/omsorgsbygg. Ny bygning søkes oppført i tre etasjer.

Tiltaket og planendringen er vurdert å ikke omfattes av KU-forskriftens bestemmelser;

- Tiltaket / planendringen vurderes å ikke falle inn under tiltakene listet i vedlegg 1, - pkt. 24 med bakgrunn i nybyggets størrelse. Forskriftens § 6 er ikke aktuell for tiltaket.
- Tiltaket /planendringen vurderes å ikke falle inn under tiltakene listet i vedlegg II, - pkt. 13 med bakgrunn i nybyggets størrelse. Forskriftens §8 er ikke aktuell for tiltaket.

Harstad kommune støtter vurderingene om konsekvensutredning, se referat fra oppstartsmøtet 23.11.2023.

5. Beskrivelse av planlagt tiltak og reguleringsendring

DAGENS SITUASJON, Bergsodden

Helse- og omsorgsanlegget på Bergsodden er et sykehjem som ble åpnet i 2014. Det gir tilbud om langstids- og korttidsopphold. Anlegget har også et dagsenter med tilbud til hjemmeboende pensjonister.

- Sykehjemmet har 72 beboerrom organisert i 3 avdelinger. Hver avdeling er organisert i 3 fløyer for hver fløy utgjør en beboergruppe med 8 beboerrom hver ((8 X 3) X 3 = 72). En bogruppe er spesielt tilrettelagt for personer med demens og en gruppe er avsatt for korttidsopphold.

- Dagsenteret er åpent 5 dager i uka for hjemmeboende. Senteret har ca 20 faste brukere som bruker tilbudet 1 til 3 ganger i uka, det er brukere med somatisk sykdom og brukere med demens. De hjemmeboende blir i hovedsak hentet av dagsenteret eller kjørt av pårørende.
- Uteområdet rundt sykehjemmet er opparbeidet og beplantet. Rundt hele sykehjemmet er det etablert en gangsti. Arealene mellom stien og bygningen er avsatt for beboere og gjester til beboerne og er av privat karakter. Stien og arealene ut til sjøen er mulig for alle og eksterne turgåere å benytte.

Adkomst til sykehjemmet er fra fylkesvei 8670/Ervikveien og via kommunal veg Bergsodden.

- Veien Bergsodden ble etablert med fortau i forbindelse med byggingen av sykehjemmet i 2014.

Annen bebyggelse i området:

- 20 eneboliger, et næringsbygg med leiligheter, et kommunalt teknisk anlegg og 10-12 naust.

Offentlig tilgjengelig ute- og grøntareal:

- Østre del av odden som er avsatt som offentlig friområde og naust og stien rundt anlegget til allmenn bruk. Disse gangarealene er koblet til fortauet langs Bergsodden.

Bruk av tomt 76/304

Kommunens tomt på Bergsodden for helse-/omsorgsbygg utgjør to felt avsatt til «Institusjon», I1 og I2.

- Felt I2 er 1,2 daa, det benyttes kun som parkeringsplass.
- Felt I1 er 26,5 daa (26.500 m²), det benyttes til både bebyggelse og parkering
- BYA% for feltet I1 er 50%
- Overkant tak, maksimal kotenivå på tak for bebyggelse på I1 er ct +15 (moh/meter over havet).

Arealbruk

- BYA står for bebygd areal, det utgjør grunnflatearealet av bygninger og parkering.
- BYA% = 50%. Halvparten av feltet kan nyttes til bygg og parkering. 50% av 26.500 m² = 13.250 m².

Utnyttelse - arealtall		
BYA 50%		hjemlet utnyttelse utgjør 13.250 m ²
Felt I1	Bygg 7.500 m ²	8.700 m ²
	Parkering 1.200 m ²	
BYA		utnyttelse per dato ≈ 33%
Felt I1		Tilgjengelig areal for nybygg og event. parkering = 4.550 m²

Sengeplasser	sengetall: 72
Parkering	
Felt I1	ved inngang og parkeringsplass 3HC + 44
Felt I2	36
Sum per dato	Samlet antall parkeringsplasser 83

- Iht kommuneplanens bestemmelser, kap. 2.13, skal det per 10. seng være mellom 3 og 8 parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Det er 72 senger i dagens sykehjem.
- ✓ **Dagens parkering utgjør (83 : 7,2 = 11,5) 11,5 biloppstillingsplasser per 10. seng**
 - 11,5 parkeringsplasser er flere plasser per 10.seng enn rammetallet anviser.

FREMTIDIG/NY SITUASJON (tiltak iht. kommunestyrevedtaket)

1. De deler av eksisterende bebyggelse som er oppført med én etasje kan påbygges én etasje.
 2. Nytt bygg oppføres på ubebygd del av sykehjemstomta søkes oppført i tre etasjer.
 - a. Kommunen vurderer en løsning hvor alle nye senger etableres i nybygget.
- Hovedadkomst, ingen endring. Detaljprosjektering avklarer endelig inngang/adkomsten til nybygget.
 - Utforming; ny bebyggelse gis utforming med volumoppbygging, utbygg/balkonger, materialbruk og farger m.v. som harmonerer med eksisterende sykehjemsbebyggelse.

- Uteområder/grøntareal rundt eksisterende anlegg beholdes, ute-/grøntareal ved nybygg etableres.
- Stien rundt odden beholdes og videreføres. Men den omlegges noe i sør slik at den tilpasses nybyggets plassering, adkomst og tilknytning/kobling til eksisterende sykehjemsfløy.

Utnyttelse - arealtall		
BYA 50%		Tillatt areal for bebyggelse og parkering = 13.250 m ²
		Gjenstående areal for utbygging = 4.550 m ²
Felt I1	Eks. bygg 7.500 m ²	8.700 m ²
	Eksist. parkering 1.200 m ²	
	+ ny parkering nybygg	
	+ Nybygg	
	Sum nyetablering	+ 4 stk HC plasser 120 m ² estimert med utg.punkt i eksist bygning: 2.200 m ² 2.320 m ²
sum I1	Eksist.+ nytt bygg + parkering	11.020 m ²
BYA %	11.020 : 26.500 x 100	Utnyttelse med planlagt nybygg og parkering ≈ 41,6 %

- Et nytt bygg med nye sengeplasser innebærer en høyere utnyttelse av tomten enn det er i dag, men nytt tiltak faller innenfor rammene av gjeldende plan med hensyn til arealutnyttelse / bebygd areal.
- Planlagt nybygging vurderes ikke å utgjøre det man omtaler som en foretting, da byggingen er tilrettelagt for gjennom gjeldende regulering og ved at byggetomta allerede er opparbeidet.

Sengeplasser	
Felt 1	eksisterende sykehjem = 72 nye sengeplasser * 24 + 48 = 72
Sum senger	Planlagt samlet antall senger = 144
Parkering	
Felt 1	44 + 3 HC = 47 for nytt bygg kun nye HC plasser = 4
Felt 2	36
Sum parkeringsplasser	87

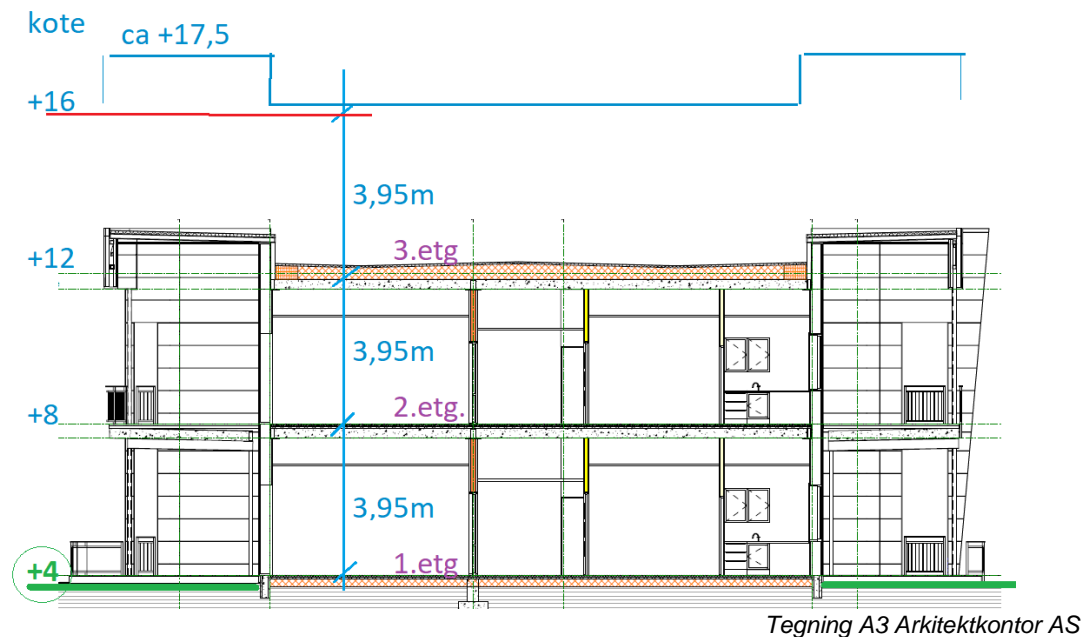
*Alle nye senger (24 + 48=72) tenkes etablert i nybygget som omfattes av reguleringsendringen.

- Iht kommuneplanens bestemmelser, 2.13: skal det per 10. seng være mellom 3 og 8 parkeringsplasser. I beregningen av parkering medtas tall fra matrisen over:
- ✓ **Fremtidig parkering utgjør (87 : 14.4 = 6) 6 biloppstillingsplasser per 10. seng**
 - Dette tallet er innfor rammen i kommuneplanens bestemmelser.
- I forbindelse med oppføring av nytt bygg med 72 sengerom, vil parkering på 76/304 bli ivaretatt tilfredsstillende på de allerede etablerte parkeringsplassene. Ca 4 handicaparkeringsplasser vil bli supplert og lagt ved inngangen til nytt bygg for å sikre tilgjengelighet.

Byggehøyde – overkant tak

- Gjeldende maksimal høyde på tak over terreng er ct + 15, dette ivaretar en toetasjes helsebygning.
- Byggegrunn ligger på kote +4. Av dette følger at bygninger per dato kan være opptil 11 meter høye.
 - Etasjehøyde på eksist. bygg er 3,95 m. Takkonstruksjon fra 1,5 – 2,3 m + mindre oppbygg.

Under: Prinsippnitt gjennom eksisterende sykehjem med et skissert øvre nivå for et bygg med 3 etasjer.



- Andre mindre konstruksjoner som mindre oppbygg til heis og tekniske anlegg m.v kan bli etablert over vist høyde for overkant tak. Slike mindre oppbygg/installasjoner er hjemlet i bestemmelsene.
- For nybygg med 3 etasjer foreslås maks overkant tak satt til ct +19. Det gir en bygning på opptil 15 meters høyde over planert terrenget. Men nytt bygg vil hvis det oppføres relativt likt eksisterende bygg, sannsynligvis få en snitt gesimshøyde rundt ct +17-18 meter som snittet over viser. Nytt bygg vil med opptil 15 m høyde gi rom for;
 - etasjehøyder à 4 m ($4 \times 3 = 12\text{m}$) iht. behov for løfteanordninger, ventilasjon/teknikk m.v
 - takkonstruksjon opptil 3 m høyde for isolasjon, tekniske anlegg, heis mv.

Plassering og utforming

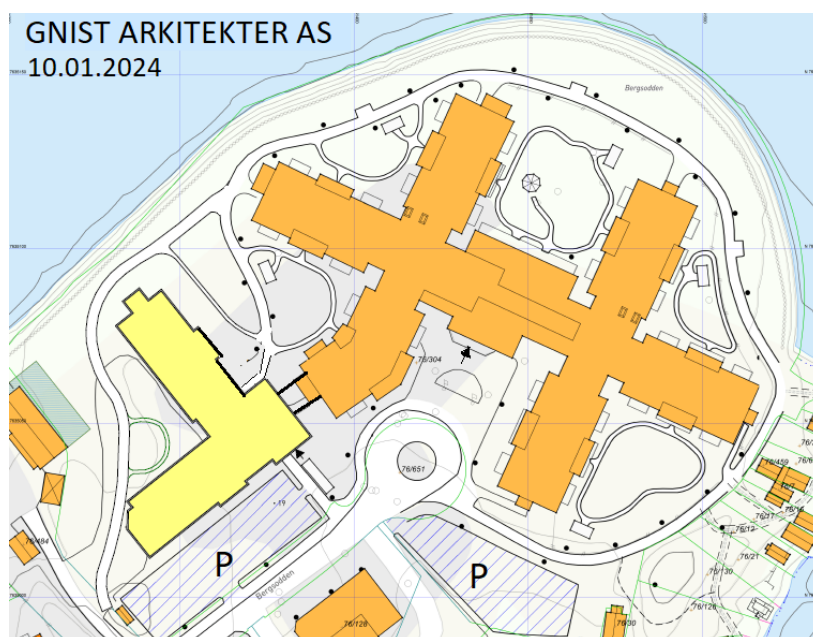
Skisser med prinsipper for utbygging, er utarbeidet av Gnist Arkitekter. Se også vedlegg. Kommunen planlegger å oppføre ett nytt bygg som kan ivareta alle sengeplassene som er vedtatt etablert på Bergsodden. Påbygging av deler av eksisterende sykehjem med én etasje, er uønsket og utfordrende med hensyn til å ivareta sykehjemsdriften, men også byggteknisk. Dagens beboere i berørt del av sykehjemmet (24 senger) vil ved påbygging måtte ha avlastningsplass i byggeperioden, dette vurderes umulig å kunne få til i kommunens nåværende situasjon med helse/omsorgsplasser.

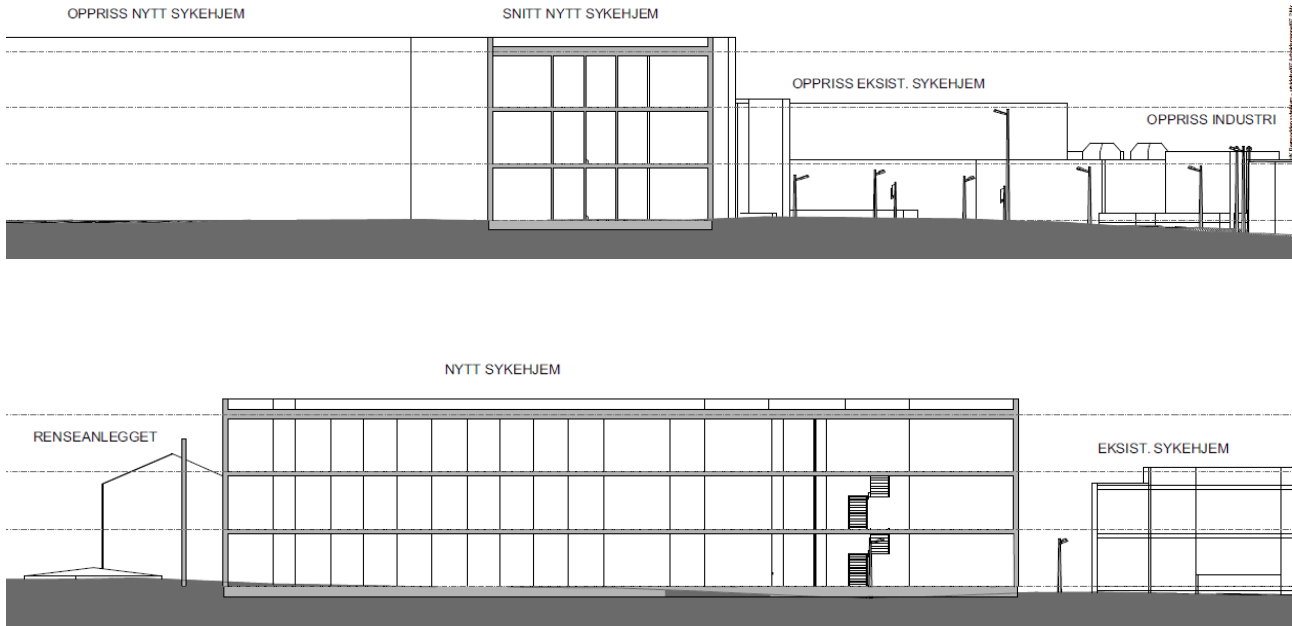
Nybyggets plassering og utforming vil ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse og struktur på tomten. Etablert utbyggingsstruktur muliggjør en ny utbygging hvor eksisterende adkomster, parkering- og utomhusarealer kan videreføres og utnyttes av nytt bygg og samlet for hele anlegget.



Utforming av nybygget er planlagt og skissert med volumoppbygging som ligner eksisterende bygg. Ytterligere vil detaljer med variasjoner i fasadelivet, balkonger, bruk av materialer og farger, kunne harmoniseres slik at det samlede omsorgs- og helseforetaket på Bergsodden fremstår helhetlig. Tilsvarende vil nye uteområder kunne opparbeides likt de etablerte. Utearealene vil bli opparbeidet som både private skjermede plasser for nye beboere og som allmenne tilgjengelige fellesarealer.

Skissert løsning viser at det nye bygget er trukket unna renseanlegget på nabetomten i sørvest. Renseanlegget skal utvides på nordsiden av eksisterende bygg og stå ferdig i 2024. Av hensyn til mulig støy, lukt og aktivitet knyttet til renseanleggets drift samt visuelle forhold, bør overgangssonen mellom disse tiltakene samordnes slik at løsninger sikrer god bokvalitet på det nye helse- og omsorgsbygget. I overgangssonen vil mindre terrengforskjeller (renseanlegget bygges på lavest nivå), gjerder, trær, busker og småbygg som lager m.v, kunne bidra til at nytt helsebygg skjermes.





Snitt / oppriss ved GNIST ARKITEKTER AS

Vann, avløp og overvann - VAO

Da eksisterende sykehjem ble bygd, ble teknisk infrastruktur i grunnen for kommunens tiltak etablert. Vann- og avløpsnett vurderes å ha kapasitet til og er dimensjonert for å kunne håndtere planlagt nytt bygg.



Grunnlaget for kartet over er mottatt fra Drift- og utbyggingstjenesten.

Brannvann jfr. kart over:

Brannvannstilgang, se 5 røde sirkler, herav 4 kummer sør for eksisterende sykehjem med brannventil og én hydrant er etablert i hagen i nord. Tilgang til disse må sikres ved detaljprosjektering av nybygget.

Krav i Byggeteknisk forskrift TEK 17 §11-17:

- Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei.
- Grønne sirkler i kartet over har diameter à 50 meter. Brannslukking vurderes å kunne ivaretas tilfredsstillende med hensyn til avstand mellom nybygg og kum med brannventiler nær snuplassen.

Overvann

Overflatevann fra tak og ikke-asfaltert areal skal dreneres lokalt og via overvannsledninger til sjøen.

Overflatevann fra veien og tilliggende asfalterte adkomstarealer ledes i dag ut til sjøen mot nord til Landvindsbukta. Ved oppføring av nytt bygg vil ledningen måtte vurderes omlagt og/eller sikret i forhold til plasseringen av nybygget. Nytt bygg planlegges frittstående fra eksisterende sykehjem, men med eventuell kobling/korridor på plan 2. Avstanden mellom de to byggene kan bli så liten at det blir hensiktsmessig nødvendig at overvannsledningen flyttes slik at overflatevannet føres ut i Indre Bergsvågen.



Perspektiver

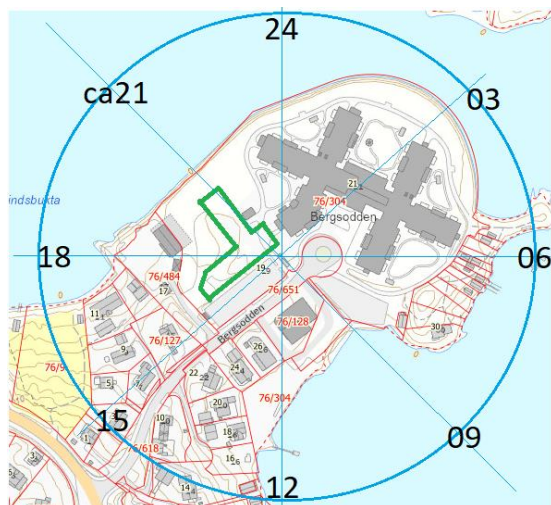


Sol – skyggeforhold

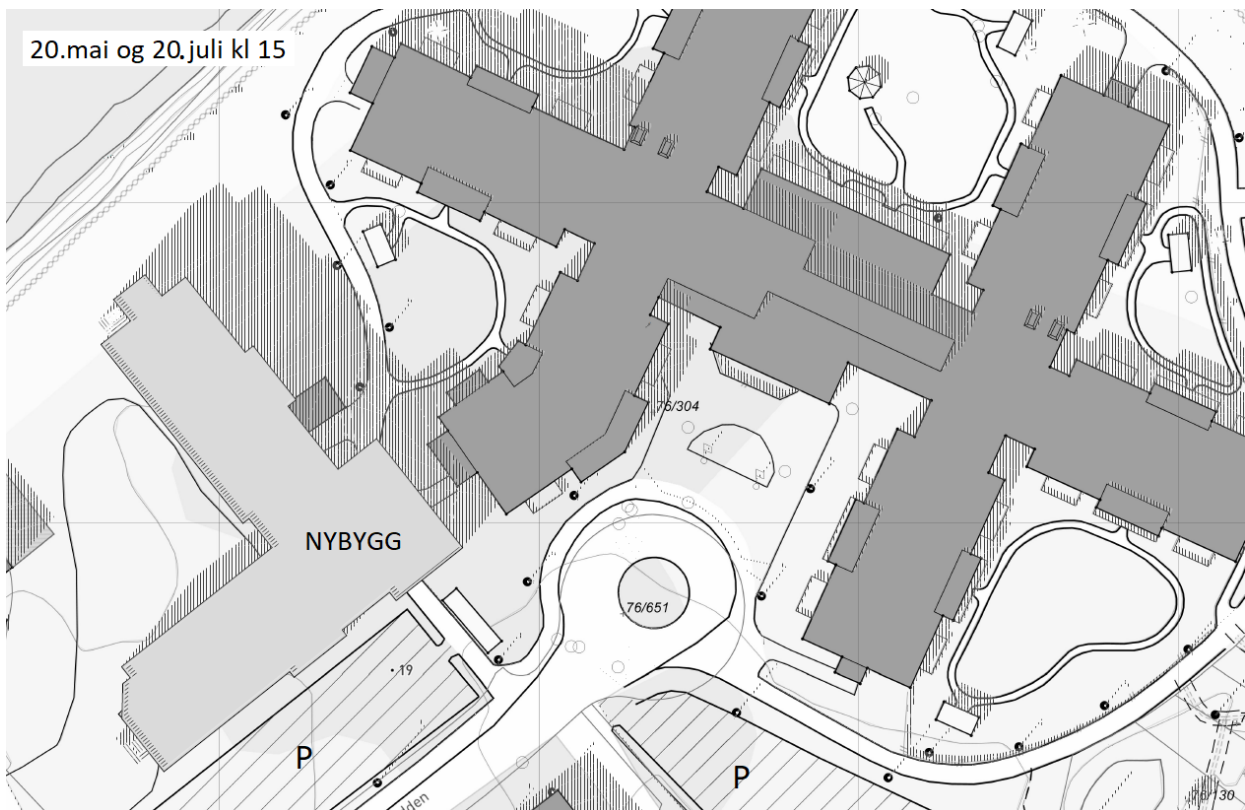
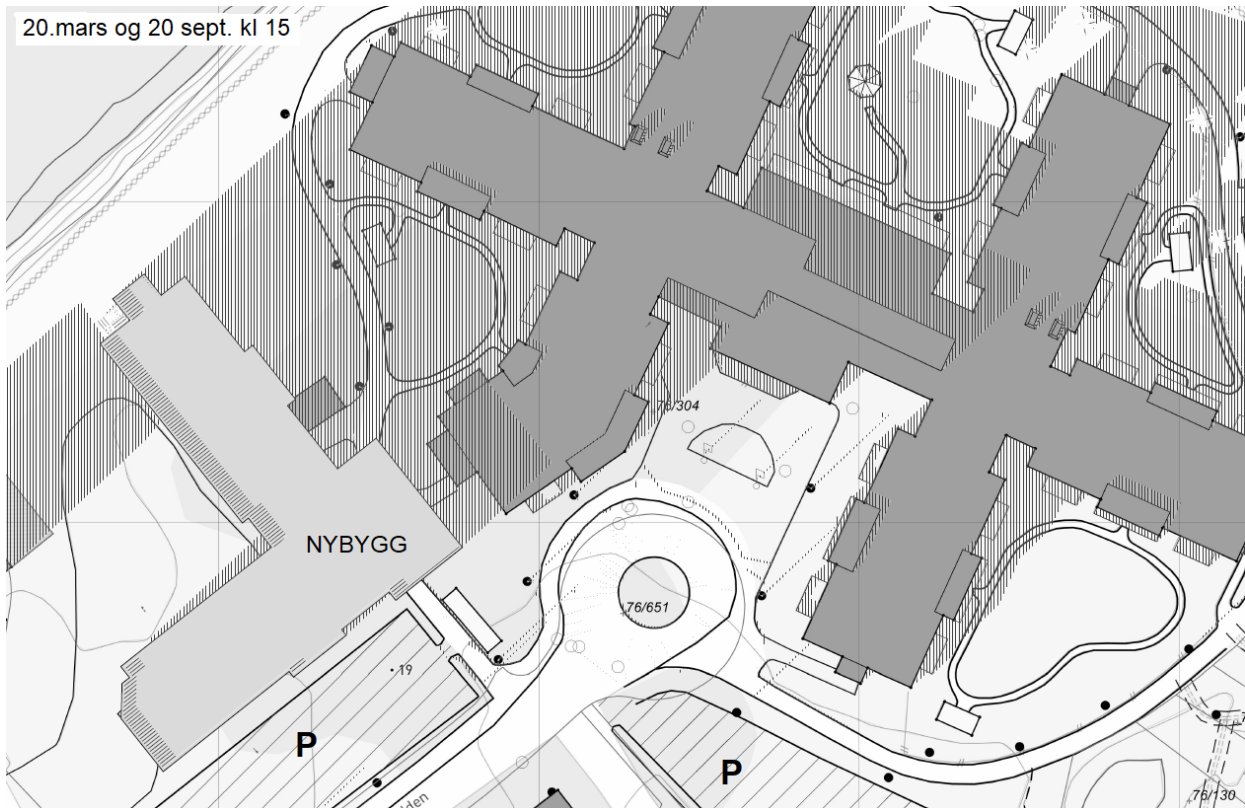
Nybygget oppføres sørvest for eksist. sykehjem og nord for boligene. Illustrasjon viser kart med klokkeskive

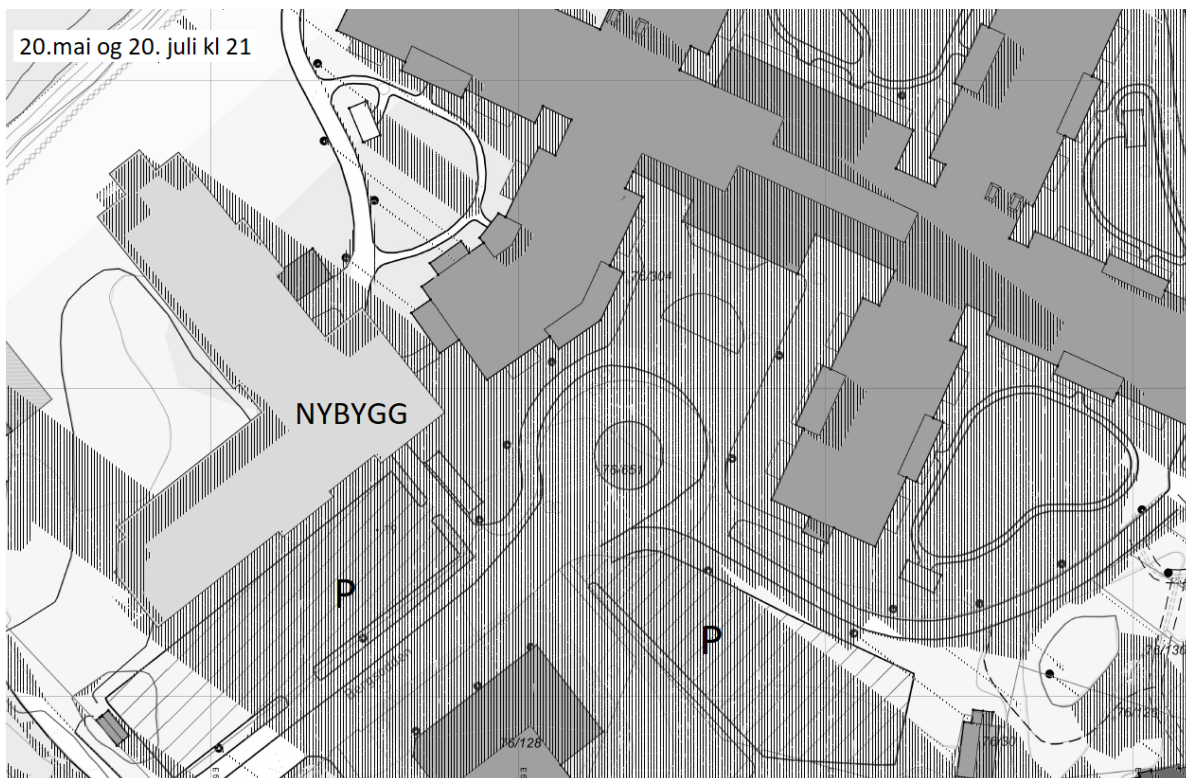
Plasseringen av nybygget innebærer at skygge primært faller på sykehjemstomta, på renseanlegget eller på vegen. Boligene vurderes å ikke få redusert sol grunnet tiltaket.

Næring-/verkstedsbygget ved enden av vegen nærmest sykehjemmet, vil bli liggende i skyggen av det nye bygget sent på kvelden.



Sol -/skygge-analysene under er utarbeidet av Gnist Arkitekter AS





6. Redegjørelser for og konsekvenser av planlagt planendring og tiltak

Aktuelle forhold tilknyttet tiltaket og som kan medføre konsekvenser for omgivelsene:

Hoveddrammene i gjeldende plan, id.496, vurderes å ikke bli endret av reguleringen av byggehøyde for nybygget. Det begrunnes med at delområdet som endres, ikke hindrer gjennomføring av planen eller påvirker øvrige deler av planen, naboer eller medfører vesentlig ulempe for miljø- og samfunn. Arealet berører eller utgjør ikke et viktig natur-/friluftsområde. Arealet som skal tas i bruk er ubebygget, men det er forberedt for bygging gjennom regulering og ved bygging av første byggetrinn som stod ferdig i 2014.

Forhold som det skal redegjøres for i forbindelse med reguleringsendringen for den ubebygde delen av tomta, fremkommer i referatet fra oppstartsmøtet 23.11.2023. Temaene er listet og behandlet under:

1. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Planendringen/tiltaket omfatter et allerede regulert utbyggingsområde hvor planlagt bygging - fortetting er tilrettelagt for i gjeldende plan. Området ligger ved offentlig vei, i et lite felt med flest boliger og et par næringstiltak. Feltet har fortau langs vei og kort veg til bussholdeplasser. Eksisterende sykehjem og nytt helse-/omsorgsbygg ligger i et tettere befolket område, Bergseng – Bergsvågen hvor brukerne og ansatte vil kunne ha tilhørighet.

2. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Planendringen/tiltaket ligger i 100-meters-beltet, men innenfor et område som allerede er avsatt for utbygging og hvor deler av odden var utbygd før helsebygget ble omregulert i 2011. Representerer differensiert strandsoneforvaltning; strandsonen sørvest og øst/sørøst for Bergsodden er tilgjengelig for allmenn ferdsel. Byggeområdet som omfatter felt I1 og I2 – 76/304, er fylt ut og den tidligere fjæra og strandsonen er tildekket.

Det første byggetrinnet på felt I1 ble ferdigstilt i 2014. Området er avsatt til offentlig tjenesteyting, med kommunen har i utformingen av anlegget, tilrettelagt dette slik at strandsonen er tilgjengelig for allmenn ferdsel og opphold. Stien rundt eksisterende sykehjem vil bli videreført i forbindelse med nytt byggetiltak. Det påregnes mindre justeringer av stien i sør der nytt bygg og eksisterende bygningsvolum legges ved siden av hverandre eller eventuelt kobles. I forbindelse med utforming av nye uteområder på den ubebygde delen av 76/304, vil også offentlig tilgjengelige arealer kunne etableres nær sjøen.

3. Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging i kommunene

Planlagt byggetiltaket vil bli oppført og bygget i samsvar med kommunens målsetting om energieffektive løsninger og miljøvennlige materialer. Bygningsmasse og utearealer skal bygges og plasseres slik at vind, vann, overvann og snø kan håndteres tilfredsstillende.

4. Regional forvaltningsplan for vannregion i Troms

Planlagt tiltak/reguleringsendring omfatter ikke tiltak som medfører utfylling eller tiltak i sjøen. Hele sykehjemstomten ble etablert i 2011-13 før oppføring av eksisterende sykehjem. Bygging og drift av nytt helse-/omsorgsbygg samt utomhusarealene, skal gjennomføres iht. gjeldende forskrifter og regelverk slik at forurensing til sjøen ikke skjer.

- Byggetomta ligger til vannforekomst Bergsvågen id 0401020400-3-C, som per dato er registrert med god økologisk tilstand, men med kjemisk dårlig tilstand. Renseanlegget på Bergseng, ble ferdigstilt i 2014. En utvidelse av renseanlegget er nå under planlegging og et nytt bygg på nordsiden av eksisterende anlegg, skal stå ferdig i 2024.
- Tilstanden i sjøen vest av Bergsodden vil iflg Drift- og Utbyggingstjenesten, bli forbedret det nye renseanlegget som vil bidra til reduserte utslipp av forurenset vann og lukt fra renseanlegget. Tilstanden i sjøen forbedres også gjennom VA-tiltak som gjøres i forbindelse med den nye skolen på Musteparta.



Avmerket punkt St.L7 i kartet over representerer Bergsvågen målepunkt i en resipientundersøkelse som ble gjennomført i Harstad 2018 – 2019. renovasjonsanlegget.

5. FNs bærekraftsmål:

Harstad kommune har i sin samfunnsplan lagt til grunn at utvikling og etablering skal skje på en bærekraftig måte – miljømessig, sosialt og økonomisk. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, er at FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.



For tiltaket på Bergsvågen vurderes målene under å være overførbare og relevante:

- 3. Sikre god helse/fremme livskvalitet for alle uansett alder.
 - Tiltaket er en utbygging som skal gi et godt bo- og helsetilbud for flere som trenger det.
- 7. Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris for alle.
 - Kommunens målsetting er at nye bygg skal være energieffektive.
 - Eksist. sykehjems løsning med oppvarming gjennom vannbåren gulvvarme med sjøvannsbasert varmepumpe som hovedvarmekilde, vil bli valgt for nybygget.
- 9. Bygge solid infrastruktur, fremme inkluderende, bærekraftig industrialisering og innovasjon
 - Utbyggingen er tilrettelagt gjennom regulering, eksisterende infrastruktur benyttes/utvikles.
- 11. Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.
 - Tiltaket ligger ved boligområder hvor dets beboere, ansatte og besøkende har tilhørighet.
 - Bergsodden er tilgjengelig per bil og med kollektivtransport.
 - Bergsodden ligger slik til at uteliv og ferdsel av både beboere og besøkende kan oppnås.
 - På Bergsens er det matvarebutikker og ny barneskole under bygging på Mustepartajordet.
- 12. Sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønster
 - Et samlet bo-, helse og omsorgstid sikres tilgang og sambruk av anleggets ressurser.
- 13. Bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.
 - Nytt bygg må bygges og driftes slik at forbruk og klimaavtrykket blir minst mulig.
 - Planen/tiltaket medfører ingen konsekvenser for støy eller luftforurensning.
 - Oppføring av nytt bygg vil medføre klimagassutslipp. Gjennom materialvalg og byggemetoder kan utslippene begrenses. Kommunens målsetting er at nye bygg skal være energieffektive og Svanemerket eller tilsvarende, - dette stiller krav til valg av byggematerialer, byggemetoder m.v. som blir sikret i etterfølgende prosjekteringsfase.
 - Tiltaket vurderes ikke å gå på bekostning av eller forringe naturverdier eller allmenne friluftinteresser med bakgrunn i dagens situasjon, gjeldende regulering og beliggenhet.
- 14. Bevare og bruke havet og de marine ressursene på en måte som fremmer bærekraftig utvikling.
 - Planlagt bygging og bruk av hele/omsorgsbygget medfører ikke utfylling eller utslipp i sjøen.
 - Andre tiltak med oppgradering av avløpsnett og renseanlegget er positivt for sjøens tilstand.

Nybygging og påbygging utgjør et tiltak innenfor rammene av gjeldende plan. Formål, arealutnyttelse samt interne mål og føringer knyttet til energi og miljøtiltak, ble tilrettelagt gjennom reguleringen i 2011 og iht. kommunens løpende krav og målsettinger.

Tiltaket utgjør en videreføring og forbedring av kommunens helse-/omsorgstilbud. Det vil bidra til økt trivsel/helse for beboere, medføre flere arbeidsplasser, ligger i et område med eksisterende infrastruktur som kan benyttes, ligger nær/inkludert i boligbebyggelse. Nybygget planlegges oppført med bærekraftig energi, materialer, utslippshåndtering mm.

6. Naturgrunnlaget og forholdet til kap. II i Naturmangfoldloven:

Oppføring av nytt helse/omsorgsbygg skjer på et allerede bebyggt og bearbejdet område. Også den del av 76/304 som planlagt nybygg skal føres opp på, ble i forbindelse med bygging av eksisterende sykehjem klargjort for utbygging, heri utfyllt, rensset for forurensing, ryddet, arrondert og påført topplag. Areal som nå skal bebygges, har ligget brakk i 10 år og består av grus, stein, ugress, gressarter og lokale sommerblomster. Det er ingen trær på området.

Registreringer av arter iht. Artsdatabasen på Bergsodden:

Bærekraftige: gråhegre siland, svartbak, sivsanger, rødnebbterne, svarthvit fluesnapper, bergirisk, linerle, skjære. Sårbare: fiskemåke, gråmåke. Nær truet: Tjeld, taksvale (2 stk observert i 2015).

Tjelden legger reiret er en grunn fordypning i bakken, oftest på sand- eller grusbunn. Siden området er ubenyttet, kan det ikke utelukkes at tjelden har reir på tiltaksområdet. Flate tak og husvegger er oftest benyttet til reirplass for fiske- og gråmåke, det er derfor sannsynlig at takflater både på eksisterende og nytt bygg er og vil bli brukt som reirplass. Strandsonen mot Ervika og Bergsvågen antas å bli brukt mer som reir-/hekkeplasser ved et eventuelt bortfall av dette på byggetomta. Taksvalen er en sjelden fugl så langt nord. Taksvalen er en typisk kolonihækker. Svalen bygger reir av fuktig jord fra bakken. Reiret festes på vertikale flater under takskjegget på hus, gårdsbygninger, broer, trær eller bergvegger, - byggetomta anses med dette ikke som aktuell reirplass for svaler.

- Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestands-situasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Tiltaket berører et område hvor byggegrunnen er opparbejdet, nærliggende arealer er bebyggt. Tiltakstomten er ikke tatt i bruk. Området er lett tilgjengelig, begrenset område hvor det ikke foreligger registrerte forekomster av viktige naturtyper eller rødlistede arter. Det er registrert 2 nær truede fugler, tjeld og taksvale. Marint miljø er ikke kartlagt i forbindelse med dette arbeidet, da det ikke skal gjennomføres utfyllinger i sjø i forbindelse med planlagt byggetiltak. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Det vil alltid foreligge noe usikkerhet om alle naturverdier er fanget opp. I dette tilfellet anses det at registreringer er relevante, mengden av svaler som er registrert vurderes å være usikker, men dette er en fugl som uansett vurderes å ikke få konflikter mht reirplass som følge av nytt byggetiltak.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Bestemmelsene om samlet belastning vurderes å ikke komme til anvendelse i denne plansaken, da påvirkningen på naturverdiene i området vurderes å bli svært liten. Tiltaket ligger innenfor et område som er avsatt for bebyggelse, med tung bearbejdet byggegrunn og med tett bebyggelse rundt seg.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Det vurderes ikke aktuelt at kostnader påføres tiltaket for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet, dette fordi tiltaket vurderes å ikke påføre omgivelsene skade.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense påvirkning og eventuelle skader på eksisterende flora og fauna, skal tiltaket oppføres med utbyggingsmetoder, material- og energivalg m.v. samt driftsmetoder slik at nåværende og fremtidig mangfoldet gir de beste samfunnsmessige resultater.

7. **Reindrift:**

Planområdet ligger innenfor området tilhørende Kongsvikdalen reinbeitedistrikt, men planen berører ikke beiteområder eller andre arealer som brukes i reindrift. Høyere opp på Kilhusåsen, utenfor planområdet, er det registrert et område for tidlig vinterbeite. Streifende rein kan noen ganger trekke ned til sjøen om våren, men da sannsynligvis nærmere Ervika enn ut på Bergsodden mht. beitet.

8. **Landskap**

Forholdet redegjøres for i kap. 5 – «Beskrivelse av planlagt tiltak og reguleringsendringen». Bergsodden ligger slik i landskapet at økt byggehøyde på deler av helse-/omsorgsbygget oppføres med 3 etasjer, vurderes å ikke gi følger for opplevelsen av landskapet. Det vurderes at planlagt nybygg med 3 etasjer sammen med eksisterende sykehjem med 2 og 1 etasje, med variert og nedbrutte fasader, kan oppleves som en tilpasset bygg selv om det utgjør et stort bygningsvolum.

9. **Utforming, estetikk og byggeskikk:**

Forholdet redegjøres for i kap 5 – «Beskrivelse av planlagt tiltak og reguleringsendringen». Nybygget vil harmoneres med eksisterende sykehjem. Fasadene på eksisterende og nytt bygg er og vil bli variert med hensyn til materialer, farger, balkongutspring m.m. og volumene er brutt ned. Dette vil redusere opplevelsen av størrelsen av byggnet og tilpasse det til omkringliggende bebyggelse som også er variert med hensyn til utforming og bruk.

10. **Kommunal økonomi**

Tiltaket er et nytt byggetiltak hvor det følger byggekostnader og etterfølgende driftskostnader. Utgifter til byggegrunn, veg og annen infrastruktur ble kostnadsført ved oppføring av eksisterende sykehjem. I budsjett- og økonomiplanen, og videre til 2035, er det planlagt bygging av til sammen 150 heldøgns plasser i tre faser med ferdigstilling i 2027, 2031 og 2035. Det må tilføres økonomi for å sikre heldøgns omsorgsdrift til 72 nye plasser. Tiltaket ble vedtatt i Kommunestyret 12.10.2023 i sak 174/23, det omfatter å øke antall sengeplasser og å videreføre planlegging av ny bebyggelse.

11. **Strandsone og vassdragsforvaltning**

Strandsonen

Hele Bergsodden ligger i 100-meters -beltet langs sjøen. Området ligger innenfor statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Dette innebærer at utbygging kan tillates i større grad her enn i pressområder hvor tilgjengelig strandsone er begrenset.

Bergsodden er allerede avsatt for utbygging og bebygd med boliger, mindre næringsbygg og sykehjemmet. I henhold til gjeldende regulering kan sykehjemstomta utbygges mer enn dagens situasjon er. Planlagt ny bebyggelse vil sammen med eksisterende bygg og parkeringsareal, utgjør grovt utnyttelse à 40% BYA, hjemlet %BYA på 76/304 er 50%. Det er i gjeldende planer, reguleringsplan og KPA, avsatt byggegrense mot sjø. Det gjøres ingen endringer av diss.

Sykehjemstomta er likevel opparbeidet slik at allmenn ferdsel langs sjøen rundt anlegget er mulig. En offentlig tilrettelagt sti går langs sjøen og rundt sykehjemmet. Ved oppføring av nytt bygg vil ferdsel på stien og opphold på odden bli videreført. Hvordan stien legges i overgangen mellom eksisterende og ny bebyggelse og eventuelt rundt nybygget, vil bli detaljert i prosjekteringsfasen. Foreliggende situasjonsplan og utomhusplan viser en mulig løsning som vil bli arbeidet videre med.

Vassdragsforvaltning

Tiltaket ligger ved vannforekomstID: 0401020400-3-C, Bergsvågen. Det er tidligere påvist dårlig kjemisk tilstand i vannforekomsten. Som omtalt foran, vil tilstanden i sjøen bli forbedret gjennom legging av nytt avløpsnett i forbindelse med tiltak rundt ny barneskole på Mustapartajordet og påbygging/oppgradering av renseanlegg ved siden av sykehjemstomta.

Vannforskriften § 12

Planforslaget tilrettelegger ikke for tiltak eller utfylling i sjø og det er derfor ikke aktuelt å vurdere planen mot vannforskriften. Planområdet er regulert for utfylling og dette er allerede gjennomført samtidig med miljøsanering i området rundt 2011-2013.

Nybygg medfører heller ikke forurensning til sjø. Overflatevann fra tak og ikke asfaltert areal/plen, vil dreneres gjennom grunnen og i noen grad renne ut i sjøen. Det er liten sannsynlighet for at byggetiltaket vil påvirke eller forringe tilstanden til resipienten.

Da eksisterende sykehjem ble bygd, ble teknisk infrastruktur i grunnen etablert. Eksisterende VAO-struktur vises i kapittel 5. Overflatevann fra veien og tiliggende asfalterte adkomstarealer ledes i dag ut i sjøen på tomten nordvestre side. Ved oppføring av nytt bygg vil ledningen måtte vurderes omlagt og/eller sikret. Ledningen kan alternativt flyttes slik at overflatevannet føres ut i Bergsvågen.

12. Områder for allmennheten og friluftsinnteresser

Bergodden er regulert til offentlig formål, til helse- og omsorgsformål. Eksisterende bebyggelse er etablert slik at deler av anleggets utomhusarealer også er tilrettelagt for allmenn ferdsel. Utenfor sykehjemmets private og skjermede uteplasser/-arealer og hager er det lagt plen, plantet trær og etablert en sti som går langs sjøen. Stien er lagt som en sløyfe rundt hele odden. Stien er koblet til fortauet langs Bergsodden og gangarealer ved sykehjemmet slik at ferdsel er trafikksikker. Stien er universelt utformet, siden tomten er utfyllt er det ingen høydeforskjeller i grøntområdet og på stien.

Nytt bygg planlegges lagt nær og eventuell med en forbindelse på plan 2, til eksisterende sykehjem. Dette innebærer at dagens stitrasè i dette området, vil måtte omlegges noe. Det vil i forbindelse med detaljprosjektering og oppføring av nytt bygg, bli sørget for at dagens sti beholdes og ivaretas og at den eventuelt utvides med en sløyfe rundt det nye bygget.

13. Forurensning

Byggegrunn

Det ble foretatt masseutfylling i sjø og plastring, mindre utskiftning av masser, og påfyll av frostsikre masser og topplag i forbindelse med tilrettelegging for bygging av eksisterende sykehjem. miljøsanering gjennomført for bygningsmassene. Grunn- og tomtearbeidene ble utført i 2012 og 2013 og var basert på følgende 2 rapporter utarbeidet av Multiconsult AS;

- Geoteknisk rapport datert 15.01.10. Geoteknisk vurdering datert 26.02.10.

Eksisterende bebyggelse/anlegg med miljøfarlige materialer og kjemikalier ble revet. Det var ikke behov for å fjerne masser i grunnen, grunnen var gjenbrukbar. Kartleggingene ble utført av Miljøsanering, rapport Molab AS, nr. 43265 del 1 (bygningssmasse) av 15.09.2011 og del 2 (byggegrunnen) av 21.09.2011.

➤ *Byggegrunnen for nytt tiltak er med dette sikker og klargjort for planlagt utbygging.*

Støyforhold.

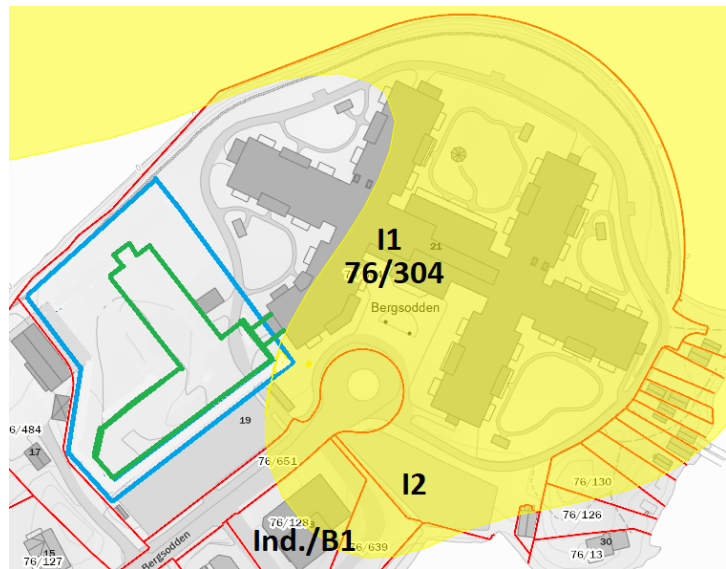
I gjeldende reguleringsplan vedtatt i 2011, var støy fra næringsvirksomheten på sykehjemmets nabotomt 76/128 felt Ind./B1 redegjort for og gitt bestemmelser til.

Ved oppstart av dette planarbeidet, ble det avklart at en støykartlegging for forsvarrets skyteaktivitet på Trondenes fra 2019, må vurderes ved reguleringsendringen på Bergsodden.

Ytre del av Bergsodden ligger i gul støysone grunnet Forsvarets skyteaktivitet i Trondenes leir. En støykartlegging iht. T-1442 av Forsvarsbygg, rapport nr 0351/2019/Miljø, prosjektnr. 300036, 17.03.2020, redegjør for støykonsekvensene for omgivelsene.

Støykartlegging er synliggjort med gul og rød støysone i kartet under til venstre. Terrenget på Trondenes skjermer i stor grad nærliggende bebyggelse fra støyen på skytebanene. Støysonene dekker hovedsakelig Forsvarets område på Trondenes og havområdene utenfor. De dekker også et lite område på Ringberg og Bergsholmen/Bergodden.

- Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse (herunder helse-/omsorgsbygg for beboelse) kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.



Del av felt I1 som skal omreguleres for oppføring av nytt bygg i tre etasjer, ligger innenfor blå linje. Grønn linje angir plassering av og form på nybygget slik det vurderes i henhold til foreliggende skisser. Store deler av eksisterende sykehjem faller innenfor gul aktsomhetssone for støy.

Kartet fra Forsvarsbyggs støyrapport (som er overført til ulike kartbaser, inkl. Nordatlas) er for grovt til å vurdere støy på detaljplannivå. Støysonen utgjør en aktsomhetssone som er tilfredsstillende å legge til grunn på kommuneplannivå, men som må vurderes nærmere i en detaljplan.

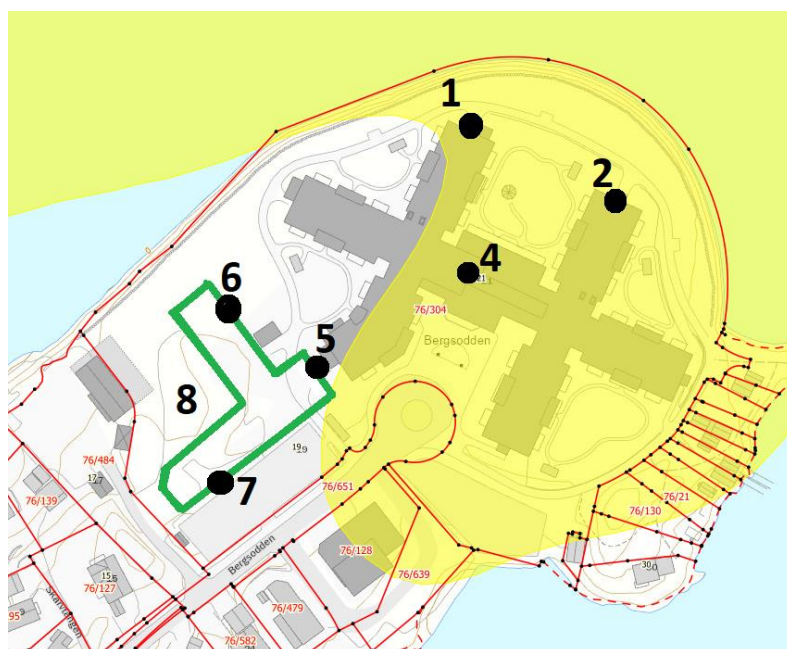
Iht. rapporten er det på grunnlag av forsvarrets bruk av enkelte typer våpen (ikke skuddmengde), at maksimalstøy og utbredelse av denne, er registret for Trondenes leir. Maksimalstøy inntreffer sjeldent og på dagtid. Det er grunnen til at øvre grense for denne formen for støy, er høyere enn for gjennomsnittstøy som man utsettes for regelmessig og gjennom hele dagen.

- Grensen for maksimalnivået $L_{AF,max}$ (generert av aktivitet på dag- og kveldstid, ikke natt) er høyere enn tillatt grense for gjennomsnittnivå/-støy L_{den} som er støy gjennom hele døgnet.
- Maksimalnivået ($L_{AF,max}$) dekker derfor et større område enn gjennomsnittstøyen (L_{den}).

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23–07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23–07
Skytebaner	L_{den} 35 dB $L_{AF,max}$ 65 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L_{den} 45 dB $L_{AF,max}$ 75 dB	Aktivitet bør ikke foregå

Forsvarsbygg har på forespørsel fra Norconsult foretatt en mer detaljert vurdering av situasjonen på Bergsodden ifm. reguleringsendringen som skal gi hjemmel for høyere byggehøyde på nybygget.

Beregningene ved Forsvarsbygg i notatet fra 21.12.2023, er gjort slik det var gjennomført i rapporten fra 2019. **Beregningene tar hensyn til terrenget, men ikke til eksisterende bygninger i området.** Beregning av støy på nytt tiltak er derfor gjort uten at skjermingseffekten av eksisterende sykehjem er medtatt. Punkt 8 er likeledes målt uten at skjermingseffekten av nytt bygg er beregnet/medtatt. Kartet under viser målingspunkter på dagens og nytt bygg. Høyden er gitt som meter over terreng;



Punkt 1	04m	66	eksisterende bygg
Punkt 1	06m	66	
Punkt 1	10m	66	
Punkt 1	14m	66	
Punkt 2	04m	67	
Punkt 2	06m	67	
Punkt 2	10m	67	
Punkt 2	14m	66	
Punkt 4	04m	66	Nytt bygg
Punkt 4	06m	66	
Punkt 4	10m	66	
Punkt 5	04m	66	
Punkt 5	08m	65	
Punkt 5	12m	65	
Punkt 6	04m	64	
Punkt 6	08m	65	
Punkt 6	12m	65	
Punkt 7	04m	65	
Punkt 7	08m	64	
Punkt 7	12m	65	
Punkt 8	04m	64	
Punkt 8	08m	64	
Punkt 8	12m	65	

På nybyggets eksponerte fasader er maksimalstøy beregnet til akkurat å ligge innenfor og rundt grensnivået på 65dB. Støynivået på berørte fasader på eksisterende sykehjem, eksponerte fasader er beregnet til 66-67 dB, dvs litt over grenseverdien.

Dominerende vindforhold i planområdet gjennom året er fra sør og sørvest, rundt høysommer dominerer vind fra nordøst. Dette vurderes å være gunstig med hensyn til støy som føres med vinden fra Trondenes til Bergsodden. Bergsodden er mest utsatt for vind fra nordøst i den perioden som det er lite eller ingen skyteaktivitet på Trondenes.

Planlagt endringer av skyteaktivitet på Trondenes

Forsvarsbygg meddeler at de i januar 2024 skal gå i gang med å utarbeide en ny fagrapport om støy fra skyteaktivitet på Trondenes med bakgrunn i endret aktivitet. Rapporten skal legges til grunn for en ny utslippssøknad som blir omsøkt på vegne av Kystjegerkommandoen på Trondenes. Under saksgangen som kan opptil 12 måneder, blir søknad med rapport sendt til Miljøverndepartementet og ut på offentlig høring før søknaden behandles.

Det kan per nå iflg Forsvarsbygg, verken utelukkes at situasjonen på Bergsodden forblir som i dag (dvs. tilfredsstillende for nybygget) eller endres, når ny støysituasjon er avklart og rapport foreligger. Det vurderes fra Forsvarsbyggs side at det er usannsynlig at endringer av utbredelse av skytefeltstøy på Trondenes, vil innebære at nytt tiltak på Bergsodden kommer i berøring med en rød støysone. Det at støyutredning pågår, innebærer at nytt helsebygg må tilpasse seg og utformes endelig i samsvar med resultatene i den nye støyrapport og en eventuell gul støysone.

For å ta høyde for eventuelle støyendringer, foreslås det planbestemmelse til at nye tiltak på sykehjemstomta, nærmere må avklare og beregne støy under detaljering av byggetiltaket. I oppfølgende detaljerte støyberegninger skal bebyggelse tas med i beregningene, dette innebærer at skjermingseffekten av eksisterende sykehjem og bygg vil beregnes for nybygget. Ny støyrapport og detaljerte beregninger av støy ved nytt helsebygg, vil avklare om tiltaket berøres av gul støysone og hvordan nybygget endelig kan utformes for å gi tilfredsstillende støyforhold.

Anleggsarbeider, støv, renhold og støydemping

Byggetiltaket gjennomføres over en begrenset periode. Tilrettelegging av tomt og byggegrunn ble utført før bygginga av eksisterende sykehjem som stod ferdig i 2014.

- Støv i anleggsperioden håndteres i henhold til retningslinje T- 1520.
- Støy i anleggsperioden håndteres i henhold til kapittel 4 og 5 i retningslinje T-1442.

14. Risiko- og sårbarhetsanalyse:

En helhetlig ROS-analyse er gjennomført og er inntatt bakerst i dette dokumentet.

Risiko og sårbarhet er knyttet til forholdene under, disse vil kunne ivaretas og sikres tilfredsstillende.

- Støy fra skytefelt vil kunne ramme deler av fasadene til nybygget ifm endret skyteaktivitet på Trondenes. Ny støyrapport er under arbeid og legges til grunn for detaljering av nybygget.
- Tungtrafikk tilknyttet bygge- og anleggsarbeider.
 - Vegen i området på Bergsodden er etablert med fortau og skal slik ivareta myke trafikanters ferdsel under bygging og senere økt/endret helse- og omsorgsdrift.
- Sikring og drift av byggeplassen skjer gjennom inngjerding og innlåsing av farlig utsyr m.v.
- Nytt bygg legges ved siden av eksisterende sykehjem. For eksisterende beboere nærmest nytt tiltak, vil støy og støv i anlegg/byggefase gi midlertidige ulemper.
- Uteområdet og deler av stien som går rundt eksisterende sykehjem vil bli sperret for den del som ligger nærmest nytt byggetiltak. Adkomst og gange rundt sykehjemmet på stien vil kunne ivaretas fra østsiden av eksisterende sykehjem.

15. Naturbasert sårbarhet, se over og bakerst i dokumentet

Tiltaket er ikke i konflikt med aktsomhetssoner for flom, skred eller ras. Tomta ligger under marin grense, men ligger på fjell og er påfylt masser ifm ble sikret ved etablering av byggetomta før igangsetting av eksist. sykehjem i 2011-13. Se også pkt 22 grunnforhold.

16. Leke- og oppholdsarealer:

Tiltaksområdet utgjør ikke eller er ikke benyttet til lek. Nytt bygg planlegges oppført på ubebygde del av kommunens tomt. Arealet er per dato ikke i bruk, tomten ligger brakk, består primært av grus og ugress, og er ikke særskilt beplantet eller forskjønnet på noen måte.

Uteareal til egen bruk/beboerne for uteopphold/samvær vil bli ivaretatt inntil og rundt ny bygning. Tilgang til stien rundt det nye bygget, for besøkende/turgåere, vil bli videreført for allmenn ferdsel.

17. Trafikkforhold:

Se også i kap. 5 foran i beskrivelsen av tiltaket.

Eksisterende trafikkmønster vil bli beholdt og videreført ved oppføring av nytt bygg på den ubebygde delen av institusjonstomta. Tiltaket er innenfor rammen av gjeldende plan. Det påregnes noe økt trafikk som følge av tiltaket, både med hensyn til økt antall ansatte og besøkende til beboerne.

Parkering for hele anlegget vil skje på de to eksisterende parkeringsplassene (èn plass på felt I1 og èn på felt I2). Dagens parkeringsdekning for eksisterende sykehjem er høyere enn rammen for parkering per seng, satt i gjeldende kommuneplan. Gjennom byggetiltaket dobles sengetallet,

tilgjengelige parkeringsplasser er tilfredsstillende for det fremtidige sengetallet. Det legges derfor opp til at parkeringstallet øker ved at det kun etableres 3-4 HC-plasser inntil det nye bygget.

I bygge- og anleggsperioden må området sikres og trafikkavvikling, massetransport, driftstider planlegges slik at trafikksikkerhet for ansatte og besøkende til eksist. sykehjem samt turstien ivaretas. Det vil være viktig å ha fokus på samlet kjøring i tidspunkter med høy aktivitet tilknyttet skole- og arbeidstart og -slutt.

18. Kollektivtrafikk:

Det er etablert kollektivtilbud for å komme seg til/fra Bergsodden;

- Lokalbuss: Rute 18 Berg - Harstad sentrum, stopp i Bergsenveien og Gamle Ridevei.
- Fylkestrafikk: Rute 240 Harstad-Stornes fergekai, 280 Harstad–Kasfjord–Nupen, stopp på Fv8670.

19. Avfallshåndtering:

Hålogaland Ressursselskap/HRS er leverandør av renovasjonstjenester i Harstad kommune. Per i dag håndteres renovasjonen for sykehjemmet i renovasjonsdunker. Under detaljprosjekteringen av nytt byggetiltak, vil renovasjonsløsning bli nærmere vurdert. Det vil være aktuelt å etablere moloker som blir felles for hele anlegget. Renovasjonsløsning og plassering skal fremkomme i den detaljerte utomhusplanen som vedlegges byggesøknaden.

20. Vann, avløp og overvann - teknisk infrastruktur

Se kap 5 beskrivelse av tiltaket og planendring.

Tiltaket berører ikke eksisterende vann- og avløpsanlegg eller ledninger i grunnen. Dagens anlegg er dimensjonert og har kapasitet til å betjene det nye bygget. Det er 3 brannvannskummer ved anlegget, 2 i adkomstveien ved tiltaket og en på baksiden av eksisterende sykehjem. Adkomst til brannvannskumme skal sikres og blir ivaretatt ved oppføring av nytt bygg.

Overvannsledningen som er etablert på sørsiden av eksisterende søndre sykehjemsfløy, og som går ut i sjøen mot nord, må sikres, eventuelt omlegges i forbindelse med oppføring av nytt bygg. Det vil være et alternativ at denne overvannsledningen flyttes slik at vannet ledes til Bergsvågen (mot sør). Overvann fra nybygget og tiliggende uteområde, skal håndteres lokalt og vann ledes til sjøen lik løsningene ved eksisterende sykehjem.

En detaljert VAO-plan skal vedlegges søknad om tiltak. Dette forholdet er inntatt i de supplerte planbestemmelsene

21. Grunnforhold - byggegrunn:

- Ifm regulering og oppføring av eksisterende sykehjem, ble det gjennomført grunnundersøkelser og gjort geotekniske vurderinger og tiltak som også ivaretar og sikre planlagte nybyggs tomteareal. Det vises til rapporter utarbeidet av Multiconsult AS, oppdr. nr. 710905, 15.01 og 26.02.2010.
- Grunn- og tomtearbeider utført i 2012 og 2013. Det ble foretatt masseutfylling i sjø og plastring, utskiftning av masser, påfyll av frostsikre masser og topplag ifm bygging av eksisterende sykehjem.
- Det var industri på Bergsodden før sykehjemmet ble bygd. Et stort verkstedbygg, en stor garasje, og en bolig ble revet. Det ble utført full miljøsanering før riving. Alle løsmasser, inklusiv forurensede masser og etterlatenskaper, ble gravd opp og kjørt vekk. Hele arealet ble miljøsanert før byggingen av Bergsodden sykehjem. Ref. Miljøsanering, rapp. Molab AS, rapp 43265 15.09.2011.
- Byggegrunn utgjør fjell og steinfylling, tynt organisk topplag. Fundamentering kan gjøres som for eksist. bygg. Eksisterende bygning står på en komprimert steinfylling, delvis på fjellgrunn og delvis på sjøgrunn. Planlagt tilbygg vil i sin helhet bli stående på allerede utsprengt og planert fjellgrunn. Fundamentering kan gjøres direkte på frostfrie komprimerte masser.

- Havnivåstigning ivare tatt ved regulering i 2011 og etablering av byggegrunn i 2013. Byggegrunn er etablert på kote +4. Nytt tiltak dekkes av kommuneplanens bestemmelse av 03.09.2020, pkt 2.9.

22. Utomhusplan

Det skal utarbeides en kotesatt utomhusplan/illustrasjoner iht. KPA kap. 2.14.3 som vedlegges søknad om tiltak. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200 og vise koblingen mellom eksisterende sykehjem og nytt byggetiltak. Kravet til utomhusplan er inntatt i planbestemmelsene. I kap 5 beskrives nytt tiltak, heri foreløpig prinsipp for tomteutnyttelse, nytt bygg og uteområder.

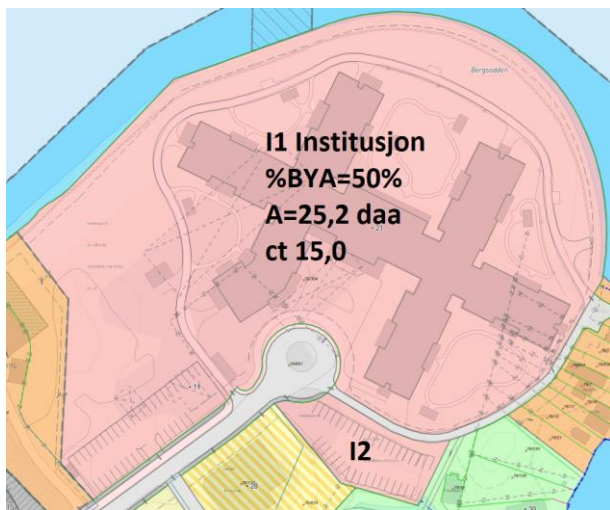
7. Forslag til nytt plankart og endring av planbestemmelsene

Forslag til nytt plankart for institusjonsområdet i planid 469 vedlegges i sin helhet. Endringene omfatter:

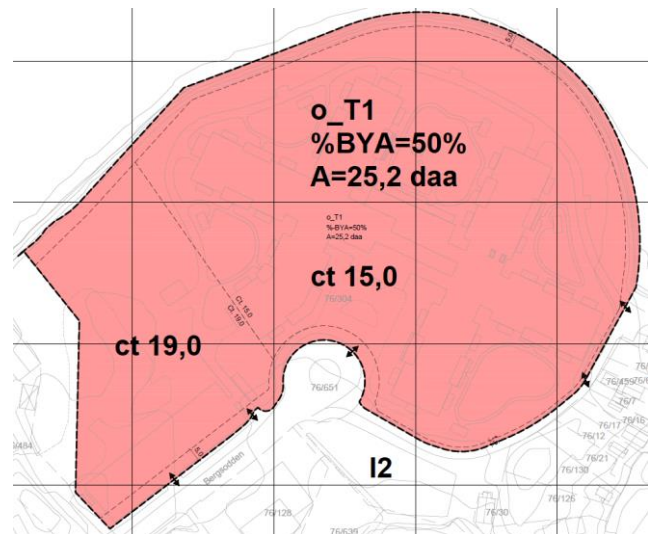
- Feltnavnet I1 (er utgått) er endret i henhold til gjeldende tegnestandard til o_T1 (Tjenesteyting).
- Felt o_T1 er oppdelt for å skille arealet med eksisterende sykehjem fra ubebygd areal.
- Ubebygd areal hvor nytt helse-/omsorgsbygg skal oppføres, foreslås med byggehøyde ct 19,0.
- Bebygd areal som omfatter eksisterende bygg, videreføres med tillatt byggehøyde ct 15,0.
- Plankartet er oppdatert for juridiske linjer for tiltak som er gjennomført (riving av tidligere bygg og sti).

Gjeldende arealutnyttelse, tillatt bebygd areal inklusiv parkering, %BYA = 50% beholdes.

Gjeldende plankart



Forslag til nytt plankart



Planbestemmelse nr 1 i id 469, gjelder for feltet som omreguleres.

Gjeldende bestemmelse:

1. Til pbl. § 12 – 7 nr. 1 og 2 for område I 1, Institusjon

- Innenfor område avsatt til institusjon kan oppføres de bygninger og anlegg som er nødvendig for virksomhetens behov. Nødvendig utfylling skal gis en visuell god utforming. Utendørsarealene skal gis en parkmessig behandling og interne vegger og parkeringsplasser skal ha fast dekke.
- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige det som er angitt på plankartet.
- Bygningenes høyde skal ikke overstige den byggehøyde som er angitt på plankartet med unntak av evt. mindre takoppbygg som røykluke og lignende. Bygningene kan ha saltak, valmet tak eller flatt tak. Største takvinkel er 17 grader.
- På reguleringsplankartet er illustrert en mulig plassering av bygninger og disponering av utendørsarealer. Bygningenes endelige plassering og bruk av utendørsarealer skal fremgå av situasjonsplan som fremlegges i forbindelse med søknad om ramme-/igangsettingstillatelse.

Forslag til nye bestemmelser:

- I ny bestemmelse for feltet foreslås det at gjeldende litra d) endres og at ny litra e) og f) suppleres.
- Det foreslås også en bestemmelse for felt I2, da dette mangler i gjeldende bestemmelser.

1a. Til pbl. § 12 – 7 nr. 1 og 2 for område o_T1

- Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan oppføres de bygninger og anlegg som er nødvendig for virksomhetens behov. Nødvendig utfylling skal gis en visuell god utforming. Utendørsarealene skal gis en parkmessig behandling og interne vegger og parkeringsplasser skal ha fast dekke.
- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige det som er angitt på plankartet.
- Bygningenes høyde skal ikke overstige den byggehøyde som er angitt på plankartet med unntak av evt. mindre takoppbygg som røykluke og lignende.
Bygningene kan ha saltak, valmet tak eller flatt tak. Største takvinkel er 17 grader.
- Bygningenes endelige plassering og bruk av utendørsarealer skal fremgå av situasjonsplan og uteromsplan som vedlegges søknad om ramme- og igangsettingstillatelse.
- Sist gjeldende støyrapport for Trondenes skytebaneanlegg, skal legges til grunn for plassering og utforming av nye tiltak og bygg innenfor feltet. Det skal ved søknad om rammetillatelse for nytt bygg foreligge dokumentasjon på at grenseverdier for innendørs støy iht. T 1442 og TEK17 er ivarettatt.
- Ved byggesøknad for tiltak skal det framlegges en VAO-plan. VAO-plan skal være godkjent av vedkommende kommunal myndighet før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse kan gis.

1b. Til pbl. § 12 – 7 nr. 1 og 2 for område I2, Institusjon

- Innenfor området kan oppføres de anlegg som er nødvendig for virksomheten på o_T1.
Utendørsarealene skal gis en parkmessig behandling og parkeringsplasser skal ha fast dekke.

8. Planprosess og medvirkning**Prosess**

Planendringen søkes gjennomført iht. **PBL§ 12-14, 2. ledd**. Jfr. rundskriv H-17 datert 30.06.2017 fra kommunal- og moderniseringsdepartementet med føringer og vilkår knyttet til en enklere planprosess. En enklere prosess innebærer at det ikke gjennomføres offentlig ettersyn/høring av endringen med politisk behandling og vedtak, men at endringen varsles og høres samtidig til de berørte partene og myndigheter.

Opgaver og prosess som påkreves for regulering følger av Plan- og bygningslovens kapittel 12, forskrift om private forslag til detaljregulering og Harstad kommunes krav til planprosess.

En enklere prosess etter Plan- og bygningsloven § 12-14, 2 ledd er mulig å gjennomføre

«når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Planprosess og aksept for formålsendringen, vurderes å kunne imøteses med bakgrunn i følgende forhold:

- Endringene som foreslås ved at byggehøyden øker for en del av bygningsmassen, vurderes å være innenfor hovedrammen av gjeldende plan. Gjeld. reguleringsplan hjemler mulighet for økt utbygging (se foran for %BYA). Tomten er vurdert, avklart og tilrettelagt for bygging.
- Øvrige del av sykehjemstomta, og bolig-/næringsareal, VA-anlegg samt naust utenfor tiltaket, kan ivaretas og utbygges iht. gjeldende planer og hindres ikke av omsøkt endring. Økt byggehøyde er vurdert å ikke bli spesielt konfliktylft da den ikke påvirker naboenes bruk av egen eiendom negativt mht. sol, sikt, sol og ferdsel. Endringen berører ikke infrastruktur.
- Tiltaket er ikke i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser og berører ikke viktige natur-/friluftsområder. Fugler som eventuelt hekker i området, vil kunne bli ved tiltaket og i nærområdet i fjæra i Indre Bergsvågen og mot Ervik samt på eksisterende og ny bygningsmasse.
- Omsøkte endringer vurderes å ikke være av et omfang eller karakter som gjør det nødvendig å se endringen i en større sammenheng – dvs som gjør det nødvendig å gjennomføre en ordinær full planprosess. Dette fordi endringen ikke rammer eller påvirker omgivelsene.

- Tiltaketts plassering, prinsipputforming og konsekvenser som følger av omsøkt byggehøyde, vil bli godt redegjort for og illustrert varslingsbrevet. Varslingen vil utgjøre og tilfredsstille høringen av forslaget til endring av byggehøyde.
- Det vurderes at vilkårene for en enklere planprosess er oppfylt for dette tiltaket.

Medvirkning

Planendringen varsles til berørte offentlig statlige og regionale myndigheter, grunneiere, naboer og andre interessenter via AlltInn. Annonse inntas i Harstad Tidende og på kommunens hjemmeside. Merknader og innspill til planendringen vil bli behandlet i samråd med tiltakshaver/Bygg og eiendomstjenestene og kommunens øvrige administrasjon etter varslingsfristens utløp.

På bakgrunn av innspill, avklares det med kommunen om vilkårene for sluttbehandling etter PBL §12-14, 2. ledd er oppfylt. Søknaden om reguleringsendring sendes så til kommunen hvor det treffes administrativt vedtak, av Areal- og byggesakstjenesten.

Søknadsbrevet vil vise til dette høringsbrevet med hensyn til informasjon om tiltaket. Tiltaket beskrives ytterligere hvis behov, herunder redegjørelser omkring innspill og behandling av disse. Søknaden vedlegges;

- Forslag til nytt plankart og supplering av bestemmelser. Alle innspill og merknader.
- Eventuelt flere illustrasjoner, som følger av innspill
- Innspill og merknader kan medføre små justeringer av forslagene til bestemmelser og kart som varsles her. (ved store avvik i endelige kart/bestemmelser jfr. vedlagte forslag, vil det bli ny høring).

Planprosessen - iht. Plan- og bygningsloven (PBL) kap. 12:		
1	Oppstartsmøte med Harstad kommune	Avholdt 23.11.2023
2	Planvarsel vedlagt forslag til endret plankart og bestemmelser utsendes til høring	AlltInn: til berørte parter datert 29.01.2024
3	Merknadsfrist (4 uker)	28.02.2024
4	Merknadsbehandling i samråd med byggherre og kommunens administrasjon med avklaring om prosess etter §12-14, 2. ledd, kan gjennomføres.	
5	Utarbeide søknadsbrev og endelig forslag til nytt plankart og bestemmelser. Oversendes ABY.	Event. endringer omfatter kun små/mindre justeringer av forslaget vedlagt planvarsel.
6	ABY fatter administrativt vedtak etter §12-14, 2. ledd	
7	Vedtaket kunngjøres, kan evt. påklages innen 3 uker.	Kunngjøres berørte parter og som i pkt. 2.
8	Klagefrist utløpt, vedtak gyldig dersom det ikke har kommet inn klager som må behandles.	

Merknader til planarbeidet

Spørsmål og henvendelser om planarbeidet kan rettes til Børge Weines på tlf. 99 74 96 41 eller Anne Cath. Schistad, tlf. 45 40 47 37

Innspill til planendringen rettes skriftlig innen onsdag 28.februar 2024, via

- AlltInn
- e-post til borge.weines@norconsult.com
- per post til Norconsult AS, Skoleveien 1, 9407 Harstad

På forhånd takk for deres vurdering.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS
 Børge Weines

Vedlegg:

- Forslag til plankart for del av id 469, datert 29.01.2024
- Gjeldende planbestemmelser for id.496
- Planinitiativ datert 25.10.2023
- Referat fra oppstartsmøtet avholdt 23.11.2023
- Kart lokalisering Bergsodden
- Illustrasjoner ved Gnist Arkitekter AS; situasjonsplan, perspektiver, snitt, sol/skyggeanalyse
- Støykartlegging Trondenes Skytebaneanlegg, 2019
- Støynotat fra Forsvarsbygg, 2023

Jfr. kap 6, pkt 14: Risiko- og sårbarhetsanalyse / ROS

Vurderingen er basert på veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap/DSB¹. Kartlegging av risiko og sårbarhet identifiserer aktuelle uønskede hendelser og vurderer sannsynligheten for at de opptrer og konsekvensen av dem hvis de inntreffer.

Sannsynlighet

Begrep	Forklaring	
	Periodisk hendelse	Enkeltstående hendelse
Lite sannsynlig (1)	Mindre enn en gang i løpet av 50 år.	Hendelsen er ikke kjent i tilsvarende situasjoner, men det eksisterer en teoretisk sjanse for at hendelsen inntreffer.
Mindre sannsynlig (2)	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år.	Hendelsen kan inntreffe, men det er mindre sannsynlig.
Sannsynlig (3)	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år.	Det er sannsynlig at hendelsen inntreffer.
Meget sannsynlig (4)	Mer enn en gang i løpet av ett år.	Det er meget sannsynlig at hendelsen inntreffer, faren er kontinuerlig til stede.

Vurderingen av sannsynlighet tar utgangspunkt i historiske data, lokalkunnskap, statistikk, ekspertuttalelser og annen relevant informasjon, og en vurdering av om klimaendringer kan påvirke dette bildet, sannsynlighetsgrad fra 1 – 4.

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** av uønskete hendelser: vektet for alvorlighetsgrad fra 1 – 4

Begrep	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning mm
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død/varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av denne.

¹ Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994), Systematisk samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeid i kommunene (2001), Samfunnssikkerhet i arealplanlegging. Kartlegging av risiko og sårbarhet (2010).

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres.
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Risikoforhold vurderes opp mot gjeldende grenseverdier i aktuelle forskrifter/retningslinjer, for eksempel:

- Skred, flom og stormflo – kapittel 7 Byggeteknisk forskrift
- Radon - §13-5 Byggeteknisk forskrift
- Forurensning i grunn – kapittel 2 Forurensningsforskriften med vedlegg 1
- Luftforurensning - kapittel 7 Forurensningsforskriften
- Elektromagnetisk stråling § 26 Strålevernforskriften. Statens Stråleverns veiledning.
- Støy - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

Uønskede hendelser som er aktuelle for planområdet er vist i tabellen (3) under.

Det er vurdert risiko for planområdet fra omgivelsene, og risiko som plantiltaket kan gi omgivelsene.

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
1. Masseras/skred, stein	Nei				
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras; kvikkleire	Nei				Tomten er under marin grense, ble opparbeidet og sikret i 2011-13 ifm bygging av eksist sykehjem
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflo, stormflo	Nei				
6. Havnivåstigning	Nei				Tomt tilrettelagt på nivå ct +4
7. Radongass	Nei				Avklaring og event. avbøtende tiltak ivaretas ifm prosjektering.
8. Vindutsatt	Nei				
9. Nedbørutsatt	Nei				
10. Terrengformasjoner som utgjør spesiell fare	Nei				
11. Annen naturrisiko	Nei				
12. Sårbar flora	Nei				Det er ikke registrert sårbar flora, eller fremmede arter i tiltaksområdet. Nær truet fugl vurderes å ikke bli påvirket av tiltaket. Jfr. Naturbase og Artsdatabanken
13. Sårbar fauna/fisk	Nei				
14. Naturvernområder	Nei				
15. Vassdragsområder	Nei				
16. Fredete kulturminner	Nei				
17. Nyere kulturminner miljø	Nei				
18. Viktig landbruksareal jord/skog/kulturlandskap	Nei				
19. Parker/friluftsområder	Nei				
20. Andre sårbare områder	Nei				

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
21. Vei, bru, knutepunkt	Nei				.
22. Havn/kaianlegg/farled	Nei				
23. Sykehus/-hjem, andre institusjoner	Nei				
24. Brann/politi/ambulanse/sivilforsvar, utrykning	Nei				Det er 4 kummer og 1 hydrant ved eksist. sykehjem nær tiltaket, en av disse ligger mindre enn 50m fra hovedinngangen til nytt bygg.
25. Kraftforsyning	Nei				
26. Vannforsyning	Nei				
27. Forsvarsområde	Nei				
28. Tilfluktsrom	Nei				
29. Annen infrastruktur	Nei				
30. Kilder til akutt forurensning i/ved planen	Nei				
31. Tiltak i planområdet som medfører fare for akutt forurensning	Nei				
32. Kilder til varig forurensning i/ved planområdet	Nei				
33. Kan tiltaket medføre forurensning til grunn eller sjø/vassdrag	Nei				
34. Forurenset grunn	Nei				.
35. Kilder til støy i/ved tiltaket (inkl trafikk)	Ja	2	1		Bergsodden blir berørt av støy fra skytebaneanlegg i Trondenes leir. Planlagt nybygg ligger i randen av gul støysone iht. støyrapporten fra 2019. Støyforhold kan ivaretas tilfredsstillende iht. 2019-rapport. Forsvarsbygg har igangsatt en ny støyutredning som skal nyttes i ny søknad om utslippstillatelse. Per nå er det uklart om endret skyteaktivitet, medfører endringer i utbredelse av skytestøy, dvs om det blir endringer av gul støysone på Bergsodden. Dette innebærer at nytt byggetiltak må prosjekteres iht. ny støyrapport aht utforming. Det foreslås planbestemmelse om nærmere støyavklaring.
36. Medfører tiltaket økt støybelastning	Nei				Midlertidig byggestøy under anleggsfasen må påregnes.
37. Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	Nei				
38. Skog-/lyngbrann	Nei				Ikke relevant
39. Dambrudd	Nei				Ikke relevant
40. Reg. vannmagasiner.	Nei				Ikke relevant
41. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				Ikke relevant
42. Risikofylt industri (f.eks kjemikalier/eksplosiver)	Nei				Ikke relevant
43. Avfallsbehandling	Nei				Ikke relevant
44. Oljekatastrofeområde	Nei				Ikke relevant

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
45. Ulykke med farlig gods til/fra/ved planområdet	Nei				Ikke relevant
46. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	2	2		Parkering for helse- og omsorgs-anlegget er skilt fysisk fra gangarealer og fortau langs vei. Trafikk av tyngre kjøretøy med materialer og lignende under bygging, må planlegges og gjennomføres slik at trafikk-sikkerhet for omgivelsene ivaretas
47. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	2		Som over.
48. Andre ulykkespunkter langs veg eller bane	Nei				
49. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
50. Potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
51. Annen virksomhetsrisiko	Nei				
52. A. Utfylling / rekkefølge B f.eks riveavfall C f.eks byggegrøp	Ja	2	1		Under bygge- og anleggsfasen må området og utstyr sikres for å hindre uvedkommende tilgang.

Aktuelle hendelser er plassert i risikodiagrammet under, tall henviser til type hendelse/situasjon; Matrisen viser risikosituasjonen når avbøtende tiltak er gjennomført.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4.Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2.Mindre sannsynlig	35, 52	46, 47		
1. Lite sannsynlig				

Forholdene vil kunne bli tilfredsstillende håndtert og ivaretatt gjennom følgende tiltak:

1. **Støy fra skytefelt i Trondenes leir vil ramme deler av fasadene til nybygget (35).**
 - a. De deler av fasadene mot NV – NØ som påvirkes av støy (gul støysone), må oppføres med materialer og utforming som ivaretar kravet til støy og stille sone. Nybygget vil oppføres med balansert ventilasjon, selv om lufting gjennom vinduer er lite benyttet, må krav ivaretas.
2. **Tungtrafikk tilknyttet bygge- og anleggsarbeider (46 og 47)**
 - a. Parkering for helse- og omsorgs-anlegget er skilt fysisk fra gangarealer og fortau langs vei.
 - b. Trafikkmønster for tyngre kjøretøy med materialer og lignende under bygging, må gjennomføres slik at trafiksikkerhet for omgivelsene ivaretas. Det må kanskje vurderes kortvarige og/eller midlertidige løsninger for gangferdsel, da dagens fortau og en av parkeringsplassene er på samme side av vegen som nytt byggetiltak skal oppføres. Adkomst til byggeplassen kan event. føres via vegen til rensanlegget for å unngå kryssing av fortau og parkeringsplassen nærmest eksisterende sykehjem.
3. **Sikring av byggeplassen (52)**
 - a. Under bygge-/anleggsfasen må byggeområdet sikres for å hindre uvedkommende adgang.