

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SYKEHJEM

Utarbeidet av HRP AS



03.03.2021

Innhold

1 Sammenheng	3
2 Bakgrunn.....	3
2.1 Hensikten med planen.....	3
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	3
2.3 Tidligere vedtak i saken	4
2.4 Krav om konsekvensutredning	4
3 Planprosessen.....	4
3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart	4
4 Planstatus og rammebetingelser.....	5
4.1 Overordnede planer	5
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	6
4.4 Temaplaner.....	6
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
5.1 Beliggenhet.....	7
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	8
5.3 Stedets karakter	9
5.4 Landskap.....	10
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	10
5.6 Naturverdier	11
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	11
5.8 Trafikkforhold	11
5.9 Barn og unges interesser	13
5.10 Sosial infrastruktur	13
5.11 Universell-tilgjengelighet.....	13
5.12 Teknisk infrastruktur	13
5.13 Grunnforhold.....	15
5.14 Støyforhold	16
5.15 Luftforurensing.....	16
5.16 Analyser/ utredninger	17
6 Beskrivelse av planforslaget	17
6.1 Planlagt arealbruk.....	17

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål.....	18
6.3 Illustrasjonsplaner, bebyggelsens plassering og utforming	19
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	24
6.5 Parkering	25
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	26
6.7 Trafikkløsning	26
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	27
6.9 Miljøoppfølging	27
6.10 Universell utforming.....	27
6.11 Uteoppholdsareal.....	27
6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	29
6.13 Plan for avfallshåndtering	29
6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	29
6.15 Rekkefølgebestemmelser	29
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	29
8.1 Overordnede planer	29
8.2 Landskap.....	29
8.3 Stedets karakter	30
8.4 Bebyggelsesform og estetikk.....	30
8.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	30
8.6 Forholdet til FNs Bærekraftsmål	30
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	30
8.8 Uteområder	30
8.9 Trafikkforhold	30
8.10 Universell tilgjengelighet.....	30
8.11 Energibehov - energiforbruk	31
8.12 ROS	31
8.13 Teknisk infrastruktur	31
8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	31
9 Innkomne innspill til oppstart	31
9.1 Merknader	31
10 Vedlegg.....	33

1 Sammendrag

Denne planbeskrivelsen omhandler detaljreguleringsplan for Lamarka sykehjem med id: 2020353. Det skal etableres sykehjem og boliger tilpasset personer med demenssykdom nord i Lamarka i Sortland kommune. Tiltaket har hjemmel i Kommunedelplanen for helse, omsorg og folkehelse 2015-2030. I FS-sak 178/17 ble Lamarka-område vurdert til den dertil best egnede tomten av totalt tre alternativer og det ble fattet vedtak om at nye sykehjemsplasser skal etableres nord i Lamarka området. Sign Arkitekter er på oppdrag fra Sortland kommune engasjert til å utarbeide fremtidig bebyggelse og HR Prosjekt (HRP) er engasjert som fagkonsulent for utarbeidelse av reguleringsplanen. Planforslaget omhandler to byggetrinn BT1 og BT2 hvor det første byggetrinnet skal inneholde 32 nye sykehjemsplasser og det andre byggetrinnet 16 nye sykehjemsplasser. Det er illustrert etablering av sykehjem med 48 boenheter. Planbeskrivelsen belyser ellers eksisterende forhold ved planområdet, presenterer planforslaget og dets konsekvenser for omgivelser, miljø og samfunn samt belyser merknadsbehandlingen.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Bakgrunnen for planarbeidet er at Sortland kommune har besluttet å bygge sykehjem og boliger tilpasset personer med demenssykdom i området Lamarka nord i Sortland kommune. Planen er hjemlet i vedtak fattet i FS-sak 178/17 hvor det ble besluttet at bebyggelsen skal etableres i området Lamarka nord. Hensikten med planarbeidet er å gi et juridisk grunnlag for nettopp etablering av sykehjem og tilpassede boliger gjennom detaljregulering av arealbehov og plassering. Deler av planområdet vil omreguleres fra bolig til offentlig eller privat tjenesteyting, underformål sykehjem. Vestlig del av planområdet (dagens boligfelt) ved tilgrenset Lamarkveien, skal fortsatt reguleres boligformål. Kommunen ønsker etablering av park på nordøst område og denne reguleringsplanen legger også til rette for dette formål.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller:

Sortland kommune

Postboks 117, 8401 Sortland

Adresse: Parkveien 2, Sortland

Kontaktperson: Martine Jensen Strømsnes

E-post: martine.stromsnes@sortland.kommune.no

Telefonnr: 952 64 375

Sentralbord: 76 10 90 00

Plankonsulent:

HR Prosjekt AS

Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Kontaktperson: Hernan Vasquez

E-post: hva@hrprosjekt.no

Telefonnr: 993 81 015

Kontaktperson: Beathe Gillebo

E-post: bgi@hrprosjekt.no

Telefonnr: 92 64 04 54

Eierforhold:

Sortland kommune er eier av deler av planområdet. Et areal i vest er privat eid og inngår i planområdet. Det er intensjoner at kommunen vil erverve privat grunneiendom for å realisere utbygging av tiltaket. Selv om private bebygde områder inngår i planområdet, vil kun få av disse kunne bli delvis berørt av planforslaget og samtlige eiendommer skal forbli regulert til boligbebyggelse. Under følger liste med informasjon om eierforhold til hver matrikkel som er omfattet av planområdet.

Gnr./Bnr	Areal	Eierskap
15/7	24 317 m ²	Lamark Gjert Inge
15/1998	5 448 m ²	Sortland Boligstiftelse
15/1670	43 m ²	Sortland Kommune Suorttá Souhkan
15/1483	1 274 m ²	Moe Knut Olav
15/1116	5 632 m ²	Sortland Boligstiftelse
15/1117	5 998 m ²	Bulldozer Maskinlag Entreprenør As
15/1225	930 m ²	Blom Jacobus Gerardus
15/1217	1 032 m ²	Hansen Stein Viggo
15/1972	10 875 m ²	Sortland Kommune Suorttá Souhkan
15/801	3 179 m ²	Sortland Kommune Suorttá Souhkan
15/831	4 105 m ²	Sortland Boligstiftelse

2.3 Tidligere vedtak i saken**30.11.2017 Formannskapet**

I FS-sak 178/17 ble Lamarka-område vurdert til den dertil best egnede tomten av totalt tre alternativer og det ble vedtatt at nye sykehjemsplasser skal lokaliseres på tomt i Lamarka. Dette er basert på tekniske forutsetninger, økonomi, helse og omsorgshensyn samt driftsmessige hensyn.

I tillegg er det fattet vedtak som omhandler intensjon om etablering av flere offentlig formålsbygg som ny idrettshall og barneskole i Lamarka. Dette er vedtak som kan bli førende for regulerings-saken, men foreløpig er ikke endelig plassering av ny idrettshall og undervisningsbygg endelig avklart.

01.10.2020 Formannskapet

Sak om oppstart planarbeid ble behandlet i Formannskap torsdag 01.10.20. Kommunedirektørens innstilling og forslag til planavgrensning ble vedtatt. Det ble i tillegg vedtatt to tilleggspunkter:

- I reguleringsplanen må det vurderes bruk av alternative energikilder.
- "Demensboliger" erstattes med betegnelsen "boliger tilpasset personer med demenssykdom"

2.4 Krav om konsekvensutredning

Detaljreguleringsplanen er vurdert i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854.) Planområdet er godt utredet og opplyst i tidligere saker og overordnede planer som gjennom Byplan Sortland Blåbyen 2013-2025. Det vurderes dermed som lite sannsynlig at en KU vil avdekke vesentlige konsekvenser som ikke allerede er kjent, eller som ikke fanges opp i den ordinære prosessen. Da planen anses som tilstrekkelig utredet i tidligere planer og planlagt bebyggelse med tilhørende boliger vil få et maks bruksareal på 5000m² er det vurdert til at planprosessen ikke omfattes av forskriften og følgelig ikke utløser krav til KU. Da planen ikke omfattes av KU utgår også behov for planprogram.

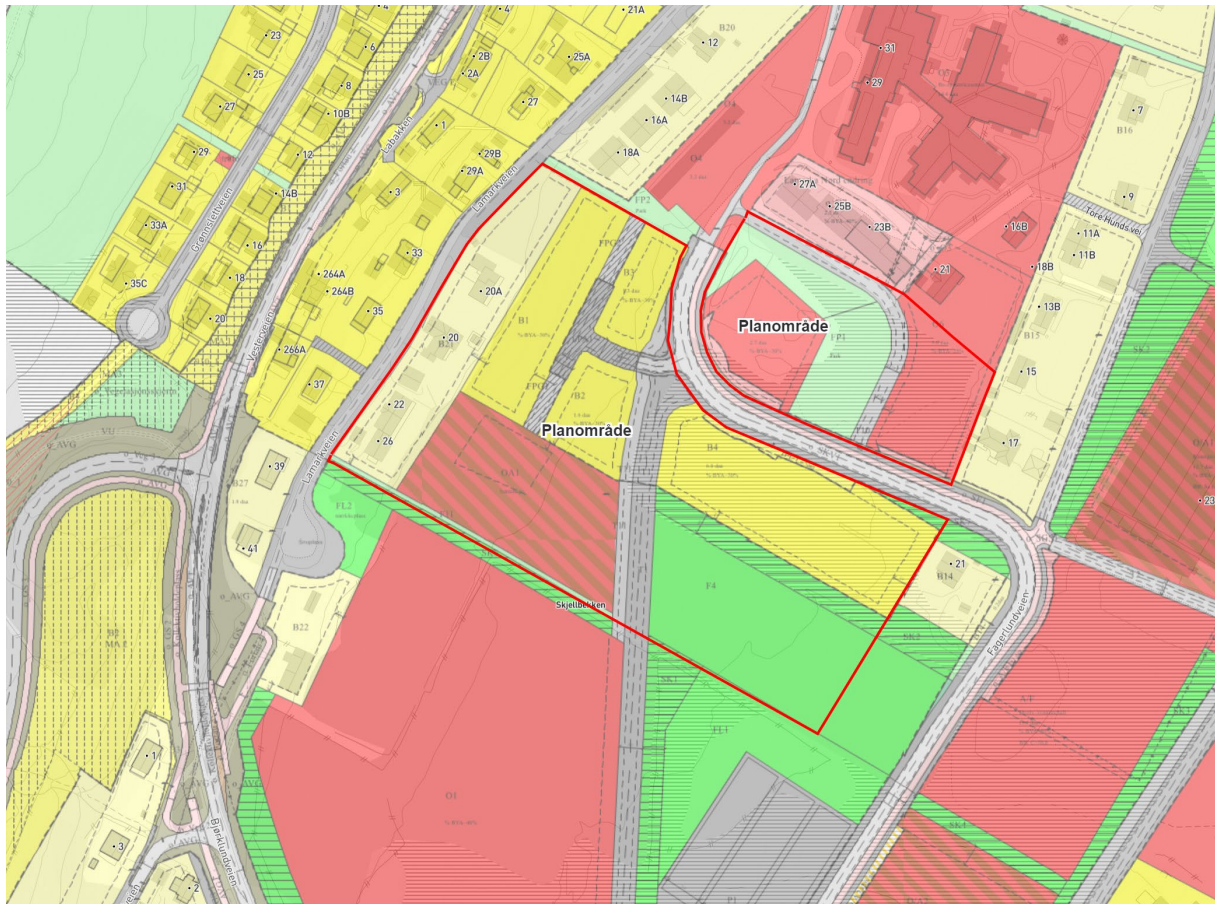
3 Planprosessen**3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart**

En vil følge ordinær planprosess med mulighet for medvirkning gjennom hele prosessen, og da spesielt i forbindelse med varsel om oppstart og under offentlig høring.

- Oppstartsmøte ble avholdt 26.6.2020 og oppfølgingsmøte 2.7.2020 med tiltakshaver, arkitekt og plankonsulenter til stede i juni og plankonsulenter og tiltakshaver tilstedeværende i juli.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er flere gjeldende reguleringsplaner i det aktuelle området. Lamarka Nord vedtatt 11.11.1999 og med id: 1999149 regulerer området vest for Fagerlundveien til offentlig/allmennyttig formål samt konsentrert småhusbebyggelse. Det er også i vest at eksisterende boligbebyggelse omfattes av avgrensingen. Videre omfattes området av reguleringsplan med samme navn, men plan id: 200314901 vedtatt den 18.3.2003 med gjeldene regulering: boligbebyggelse med tilhørende kjørevei og gang/sykkelvei. Videre er det etter denne planen regulert til park og offentlig bebyggelse nord for Fagerlundveien. Etter eldre reguleringsplan er det også avsatt areal for lek samt klimaverzone i planområdet, men disse planene er ikke realisert



KARTUTSNITT GJELDENE REGULERINGSPLANER

4.3 Tilgrensende planer

Tilgrensende reguleringsplaner er som følger:

2015324 Fagerlundveien, ikrafttredelsesdato, 03.09.2015

2014321 Sammenkobling Bjørklundveien Vesterveien, ikrafttredelsesdato 18.6.2015

2011305, Lamarka Nord endring, ikrafttredelsesdato 15.3.2012

2003193, Sortland idretts- og friluftspark, ikrafttredelsesdato 15.12.2003

1999151, Lamarka Sør, ikrafttredelsesdato 11.11.1999

1979019, Vestmarka IV, ikrafttredelsesdato 7.12.1979

For øvrig pågår det ikke per dags dato annet planarbeid i området.

4.4 Temaplaner

Planforslaget er i tråd med politiske føringer gitt i Plan for Helse, omsorg og folkehelse vedtatt 2015 og Økonomiplan 2020-2023. Temaplan for Helse, omsorg og folkehelse omtaler behovet for økte sykehjemsplasser og fremmer demenspleie som et satsningsområde. Planforslaget imøtekommer

estimatet i denne planen som er satt til 40 nye sykehjemsplasser og tilegner ytterligere 8 for å imøtekomme økende behov i Sortland kommune.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2019-2023

Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2019-2023 av den 14.mai 2019 er ledende for arbeidet med planen. For å fremme en bærekraftig utvikling, utarbeider regjeringen hvert fjerde år nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer. Av Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2019-2023 fremgår det også at FNs bærekrafts mål skal legges til grunn for planlegging.

Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet

Bakgrunn for planarbeidet er også kvalitetsreformen for eldre Leve hele livet som Regjeringen la frem mai 2018. Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet er behandlet og vedtatt i Stortinget og omhandler å skape et mer aldersvennlig samfunn der eldre kan leve gode liv og delta i fellesskapet. Målgruppen for reformen er alle eldre over 65 år både de som bor hjemme, men også de som bor på institusjon som dette prosjektet omhandler.

Statlige planretningslinjer/ -bestemmelser (SPR/ SPB)

Planarbeidet omfattes av Statlige planretningslinjer for samlet bolig-areal og transportplanlegging fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2. Hensikten med disse retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Da planarbeidet omhandler utbygging av nytt sykehjem og demensboliger som er et omfattende plantiltak som involverer bolig, areal og infrastrukturelle tiltak vil man i planarbeidet tilstrebe en samordnet planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport og utbyggingsprosess som fremmer helse, miljø og livskvalitet.

Også Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt ved kgl.res. 28. september 2018 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 6-2, er førende for planarbeidet. Formålet med retningslinjene er å sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven samt sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.

Retningslinjene gjør seg relevant for planarbeidet da planområdet og omfatter ny bebyggelse for offentlig tjenesteyting som kan bidra som miljømessig foregangsbebyggelse og sertifiseres som miljøfyrtårn gjennom miljøvennlig energibruk og miljøvennlig bruk av materiale.

Videre ligger Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge fastsatt av Miljøverndepartementet 20. september 1995 som en del av den norske tilretteleggingen for å oppfylle forpliktelsene i FNs barnekonvensjon, til grunn for planarbeidet. Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I planarbeidet skal det vurderes om barn og unges interesser kan komme i konflikt med andre hensyn/interesser.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet utgjør den nordlige del av området Lamarka i Sortland kommune. Lamarka ligger nord for Nattland og Strandskogen og er preget av uberørt myrområde, men ligger også i nær tilknytning til boligbebyggelse som karakteriseres som småskala boligbebyggelse/villabebyggelse langs Lamarkveien. Innenfor avgrensingen er det områder med spredt eksisterende boligbebyggelse. Detaljreguleringen avgrenses langs Skjellbekken for å frigi areal til områderegulering for andre offentlige formål. Det aktuelle planområdet er for øvrig i nærhet til andre offentlige institusjoner som Lamarkstunet og eksisterende idrettsanlegg, Blåbyhallen.

Avgrensning og størrelse på planområdet:

Opprinnelig planområdet var noe større og etter dialogmøter med kommunen ble planen utstrekning redusert til å omfatte to adskilte planområder. Hoved planområde hvor sykehjem etableres er merket sone A. Dette utgjør et areal på 32 920 m². Planområdet avgrenses langs Skjellbekken og langs opparbeidet vei, Fagerlundveien, som er regulert etter egen plan. I nordvest inkluderer planområdet private bebygde områder og planen avgrenses ved Lamarkveien.

Planområdet merket sone B omhandler regulering av friområde/off. park. Planens andre del er nord for Fagerlundveien og avgrenses også av den allerede regulerte vegen. Det aktuelle planområdet strekker seg i øst inntil boligregulert området og utgjør et område på 10032,8m².



Oversiktskart

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er preget av uberørt myrområdet og grøntområdet og deler av planområdet benyttes i dag som jordbruk. Planområdet tilstøter også deler av etablert infrastruktur: Fagerlundveien, Bjørklundveien og Lamarkveien nord i planområdet. Disse er alle regulert til kjørevei. Det aktuelle planområdet er i nærhet til andre offentlige institusjoner og eksisterende idrettsanlegg som sammen med boligbebyggelse karakteriserer tilgrensende områder og tilstøtende arealbruk.



Lamarkveien, vest for planområde

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/ byform

Planavgrensningen preges av naturområde hvor området er dels strukturert som dyrket mark og dels som uberørt grøntområde med myke organiske former.

- Eksisterende bebyggelse

Det meste av planområdet er ubebygd, men innenfor avgrensningen er det områder med spredt eksisterende boligbebyggelse som karakteriseres som småskala boligbebyggelse/villabebyggelse. Nord i planområdet langs Lamarkveien er det også boligbebyggelse/villabebyggelse. Utover disse eksisterer det ikke bebyggelse på området.



Lamarkveien X Fagerlundvien



Bebyggelse i vest på planområdet

5.4 Landskap

Landskapet i planområdet kan karakteriseres som åpent og flatt. Høydepunkt er ved eksisterende boligbebyggelse ved Lamarkveien. Høydeforskjellen er merkbar. Skjellbekken utgjør et lavbrekk i terrenget. Landskapet preges av landbruksområder samt uberørt grøntområde som består av både gresslette og et mindre avgrenset område i sør bestående av skoglandskap.



Boligfelt i vest og Bjørklundveien

Ut fra kart og bilder kan man utlede at terrenget innenfor planområdet skråer mot øst. Videre er det et lavbrekk ved Skjellbekken. Ellers er området ikke særlig kupert, men kan sies å være tilnærmet flatt.

- Lokalklima

Informasjon fra Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) fremkommer det at planområdet har hatt en normal årsnedbør i perioden 1971-2000 på 1000-1500mm.

Normal årsmaksimum av snødybde for normalperioden 1971-2000 har vært 25-50 cm.

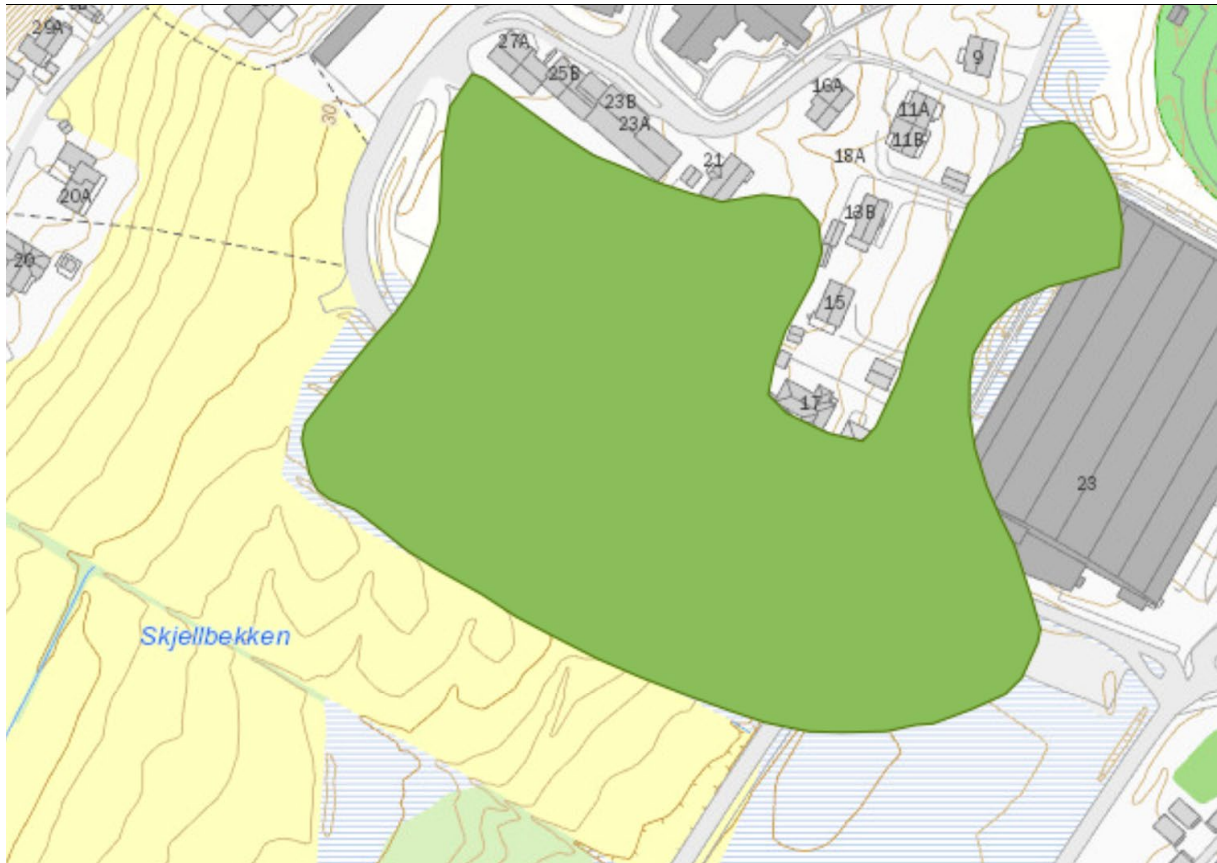
Normal årstemperatur er ifølge Meteorologisk institutt på 6-8 grader celsius i normalperioden 1971-2000 i det aktuelle området. Området er eksponert for regn/snø fra sørvest. Vinterhalvåret kan østavind være fremtredende lokalklima.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert flere kulturminner i Sortland, men ingen av disse inngår i planområdet for Lamarka sykehjem eller vil bli berørt av planen. Det er heller ikke registrert kulturlandskap i planområdet viser søk i kulturminnedatabasen (Riksantikvaren, Direktorat for kulturminneforvaltning).

5.6 Naturverdier

Søk på Miljødirektoratets naturbase viser at deler av planområde består av bjørkeskog med høgstauder. Også Skjellbekken er avsatt i gjeldene planer som SK1 og 13 som klimavernsone og det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon lang Skjellbekken.



Kart fra Miljødirektoratets naturbase

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet består tilnærmet utelukkende av grøntområde og dyrket mark. Området er likevel ubearbeidet og i dag ikke tilrettelagt som rekreasjonsområde og det er heller ingen allmenn bruk av det aktuelle området som rekreasjonsområde.

5.8 Trafikkforhold

Kjøreadkomst til planområdet vil kun være Fagerlundveien og det må i tilknytning til tiltaket opparbeides adkomstvei inn på planområdet.

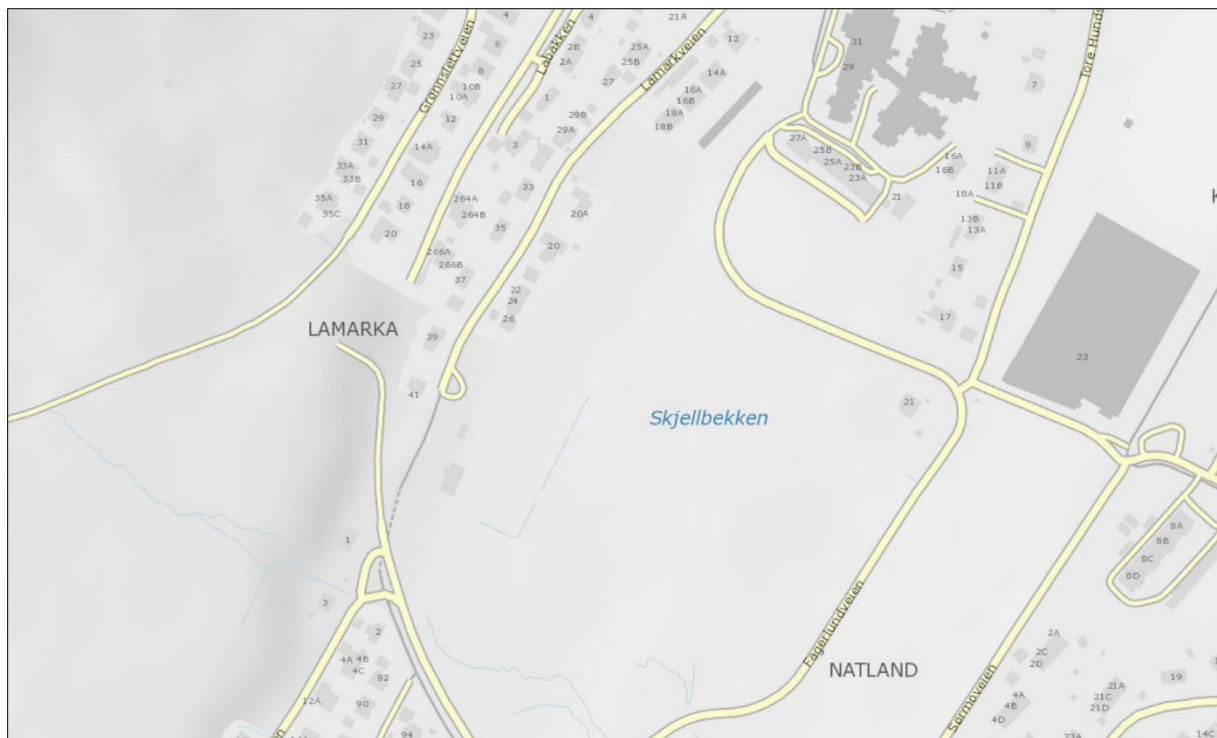
Gjennom planområdet går Fagerlundveien som er opparbeidet vei

Ved kartlegging av trafikkmengde i området var det mulig å hente ut informasjon om ÅDT langs fylkesveg 82 Vesterålgata. Tallene er fra 2019. ÅDT for tre strekninger er markert i kartet. ÅDT på den strekningen som er ved avkjøring til det fremtidige sykehjemmet er på 7 350 totalt, målt i 2019.

- Ulykkesituasjon

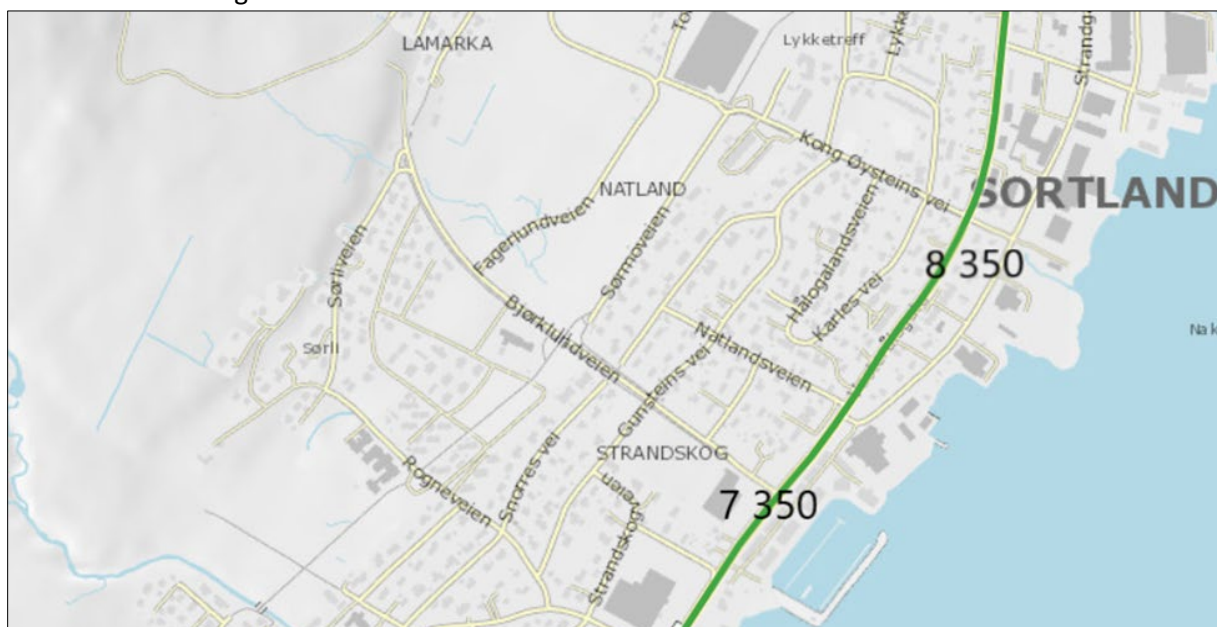
I Sortland kommune er det i snitt registrert ca.9 ulykker med personskaade per år i løpet av et tidsspenn på ti år. Av dette skal 7 % utgjøre dødsulykker, meget alvorlig- eller alvorlig skadde, mens 93 % er lettere skadde, ifølge Trafikksikkerhetsplan for Sortland. Dette en positiv utvikling, i form av at det totalt antall skadde/drepte er redusert. I perioden 2018 - 2021 skal det maksimalt være 5 ulykker per år i trafikken i Sortland kommune. Dette innebærer en reduksjon på minimum 20 % i forhold til

foregående fireårsperiode, og er i samsvar med den utviklingen kommunen har hatt de siste foregående fireårsperiodene ifølge arbeidsdokument for revisjon av trafikksikkerhetsplanen for Sortland.



Vegsystem i tilknytning til planområdet (Statens vegvesen)

- Trafikkmengde



(Registrering av trafikkmengde langs Fv.82 (Vesterålsruta)HRP, Utredning og analyse)

Skadestatistikken fra Statens vegvesen viser at den største ulykkesårsaken er utforkjøring, og at ca 91 % av ulykkene skjer på riks- og fylkesveg. (Trafikksikkerhetsplan for Sortland 2018-2021)

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Adkomstvei til planområde, Fagerlundveien, har ensidig opparbeide fortau i tilknytning til kjøreveien og ivaretagelse av myke trafikanter innenfor planområdet er per dags dato ivarettatt i det eksisterende veinettet. I adkomstarealene til selve sykehjemsområdet må dette ivarettas.

- Kollektivtilbud

Området ligger utenfor dekningsområdet for kollektivtrafikk. Sortland bussterminal er nærmeste kollektivpunkt til sykehjemets plassering.

- Mobilitet

Utover regulert vei, Fagerlundveien gjennom planområdet som kobler seg på vegnettet er det også regulert gang/sykkelvei i Kong Øysteins vei.

5.9 Barn og unges interesser

Planområdet er i dag uopparbeidet og det er ikke kjent at området benyttes i særlig stor grad av barn og unge hverken som rekreasjonsområdet eller til annet i barn og unges interesse.

5.10 Sosial infrastruktur

Av sosial infrastruktur i nærområdet kan man finne både helse og omsorgsbygg, idrettsbygg og undervisningsbygg. Lamarkstunet bo- og rehabiliteringssenter ligger i nær tilknytning til Lamarka nord-området. Blåbyhallen idrettsanlegg er situert nordøst for planområdet og i nær tilknytning til planområdet finnes annen sosial infrastruktur som utendørs idrettsanlegg og fotballbane.

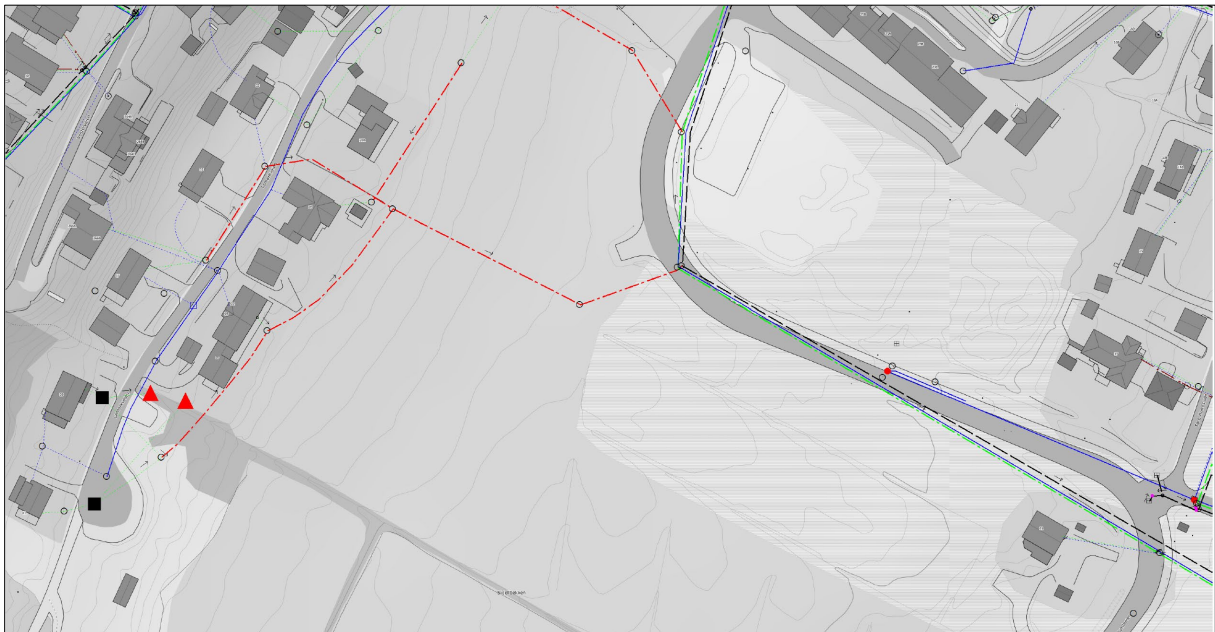
5.11 Universell-tilgjengelighet

Planområdet er i dag ubearbeidet og ikke universelt utformet.

5.12 Teknisk infrastruktur

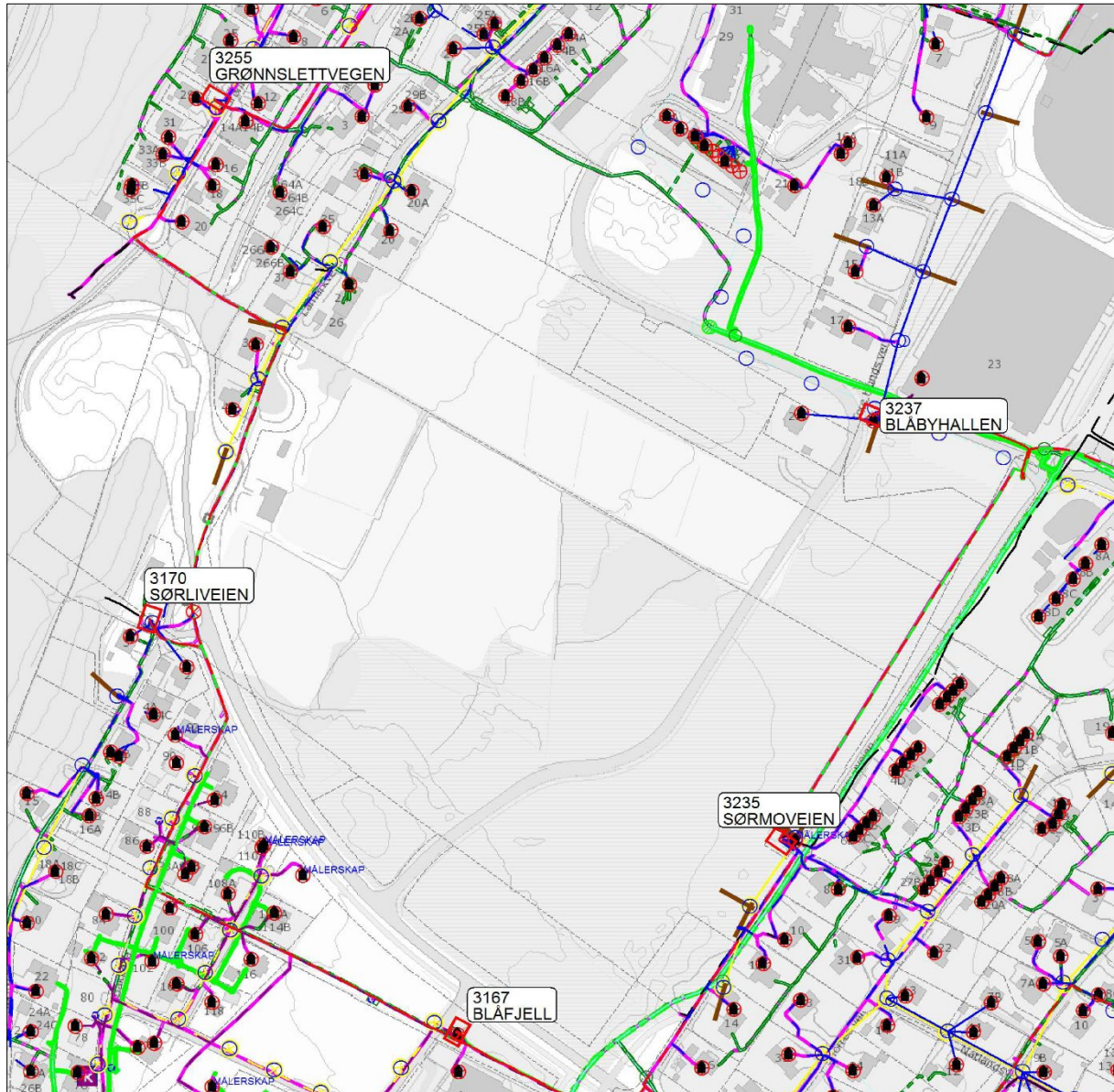
- Vann og avløp

I planområdet er det eksisterende vann og avløpsnett som er opparbeidet i Fagerlundveien. Etableringen av ny sykehjems bebyggelse vil kunne påkobles og tilknyttes det allerede opparbeidede vann- og avløpsnettet. Utredelse av kapasiteten og tekniske løsninger må vurderes senere i byggefasen.



VA-kart over området Lamarka nord (Sortland kommune)

• Trafo



Tegnforklaring Nettdata:

Nettstasjon	Kabel	Luftledning
Kabelskap	66 kV	66 kV
Installasjon	22 kV	22 kV
Abonntent	400 V	400 V
Veilys	230 V	230 V

Kartet viser tilgjengelig energinett for området (Vesterålskraft)

• Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme
Eksisterende energiforsyning

Det er kun Vesterålskraft som har konsesjon for strømforsyning. Av kartet kan man utlede tilgjengelig energitilførsel i tilknytning til planområdet markert på kartet. Det er totalt fem tilgjengelige trafo-stasjoner i planområdet. Informasjon fra Vesterålskraft tilsier at kapasiteten i området er målt til 500-600 kw på 415 volt. Av kommunedelplanen for energi og klima 2010-2022 kan man utlede at høyspentnettet i Sortland består av totalt 858 km med 665 nettstasjoner. Lavspenettet er på 1.020 km og forsyner 10.900 offentlige og private anlegg. Videre fremgår det av Lokal energiutredning (2007)

at kapasiteten i nettet er god og nettbyggingen består hovedsakelig av reinvesteringer i eksisterende anlegg. Forsyningsikkerheten er vurdert som tilfredsstillende. For dagens lastsituasjon er eksisterende energiforsyning god dimensjonert med tilfredsstillende koblinger fra transformatorstasjoner til lastsentra, samt muligheter for alternative forsyningsveier. Vesterålskraft vurderer tiltaket slik at kapasiteten på eksisterende strømnnett er tilstrekkelig da det i det aktuelle området er etablert god forsyning som ikke er fullt utnyttet.

Fjernvarme

Det finnes nett for fjernvarme utbygget i Sortland. Dette er ikke en energikilde i seg, men kan bidra til en overgang til fornybart energiforbruk. Det er etablert fjernvarme i nærheten som tiltaket kan kobles på. Fjernvarmekablene som eksisterer i planområdet er på kartet markert i grønn tykk linje og er lagt i Sørmoveien og fører til Lamarkstunet, men med tilgjengelig påkoblingspunkt i planområdet. Vesterålskraft har tidligere analysert kapasiteten for området og vurdert det til at det vil være uproblematisk å levere inntil 3300 kW økt effekt på nettet som dekker Lamarka området.

Andre alternative energikilder

Solenergi, jordvarme og pumpevarme er alternativ til energikilder. Tiltaket planen initierer kan bli et foregangsbygg for bruk av alternativ og miljøvennlige energikilder, men må baseres på de lokale forhold og energiforsyningen som er tilgjengelig. Løsning og valg av alternativ energikilde for tiltaket må avgjøres senere i prosessen i samarbeid med prosjekterende.

5.13 Grunnforhold

Geotekniske grunnundersøkelser må gjennomføres før byggearbeider igangsettes slik at det kan dokumenteres at områdets stabilitet er tilfredsstillende. Rådgiver konstruksjonssikkerhet og geoteknikker må videre detaljprosjekterte fundamentløsninger ut ifra dokumenterte grunnforhold. Aktsomhetskart for radon viser ingen registreringer i planområdet. Uansett må krav i Teknisk forskrift som gjelder radonsikring av bebyggelsen følges opp.

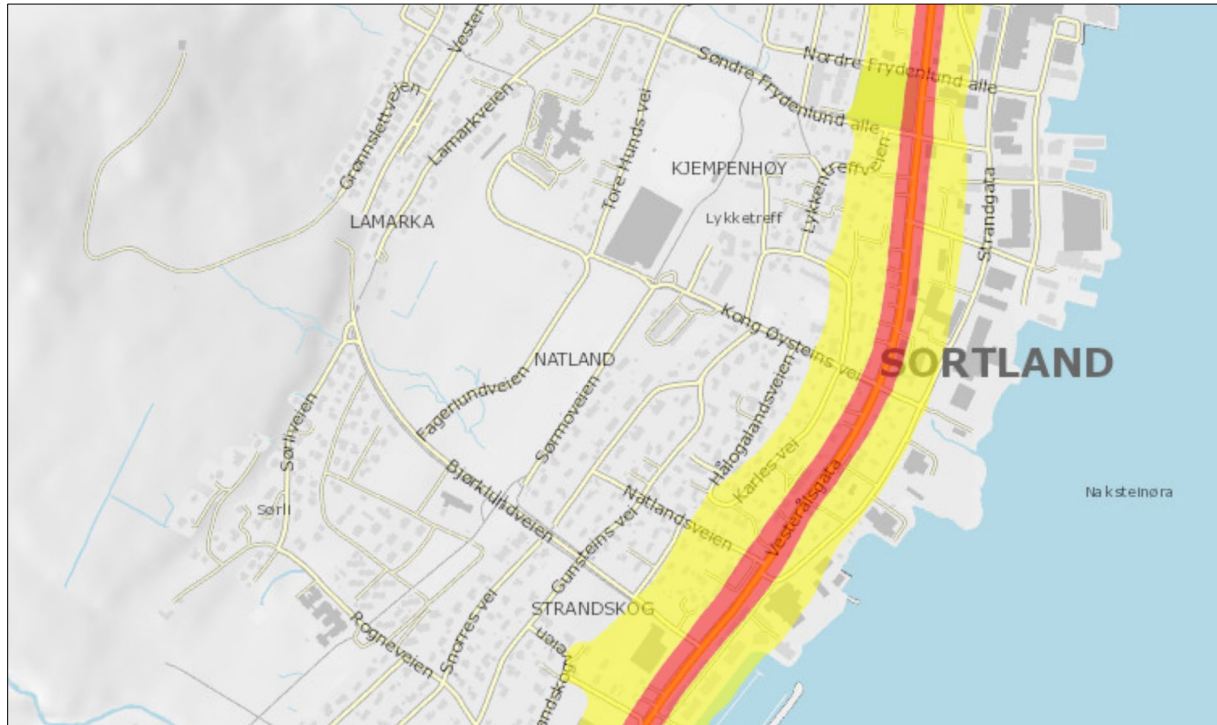
Av løsmassekartet kan man se at kartet kan man utlede at planområdet består av marin strandavsetning og forvittringsmateriale.

Forurenset grunn (Forurensingsloven og Vannforskriften). Deler av Lamarkområdet preges av myrlandskap, men datagrunnlag utarbeidet fra NGU viser at grunnen ikke er forurenset og planforslaget vil dermed ikke omfattes av Forurensingsloven eller Vannforskriften.



5.14 Støyforhold

Støy i området tilknyttet planavgrensningen gjelder støy fra trafikkområder. I og omkring planområdet er kun mindre boligveier som ikke får utslag på Statens Vegvesens støymålinger. Av støykartet kan man utlede at det er Fv.82 som utløser støy, men at det ikke påvirker planområdet.



Illustrasjonskart som viser støysonen langs Fv.82 som er den eneste registrerte støysonene i tilknytning til planområdet (Statens vegvesen).

5.15 Luftforurensing

Etter søk på Miljødirektoratets sider fremgår det at Sortland som helhet og planområdet inkludert faller under forurensningsklasse: lite samlet luftforurensning.

5.16 Analyser/ utredninger

I forbindelse med kommunedelplanen Blåbyen er det utredet konsekvensanalyse (KU) som inkluderer planområdet. I sammenheng med dette planarbeidet er det derfor ikke behov for ytterligere analyser eller utredninger.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk på området er sykehjems institusjon og boliger tilpasset personer med demens sykdom. Sykehjems institusjon består av sykehjem, dagsenter og hjemmebase. I tilknytning til tiltaket om sykehjem og tilpassede boliger skal det også etableres uteoppholdsareal og rekreasjonsområder i form av hageanlegg og atrium. Sykehjems institusjon fordrer også områder som må avsettes til parkering både for ansatte, hjemmetjeneste og besøkende. Nord i planområdet er det planlagt offentlig park.

Sykehjemmet har to byggetrinn hvor det første inneholder 32 sykehjems plasser, det andre 16 sykehjems plasser. Bygget har ellers dagsenter, felles trivsels- og velferdsarealer i første etasje og hjemmesykepleie, garderober, tekniske rom, lager og parkering i underetasjen.



Reguleringsplankart for Detaljregulering Lamarka sykehjem id: 2020353.

Reguleringsformål: I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (**PBL § 12-5 nr. 1**), Offentlig tjenesteyting (o_BOP)
Underformål: byggeområde for sykehjem og tilpassede boliger
- Bebyggelse og anlegg, bolig (BFS). Videreføring av nåværende boligformål.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (**PBL § 12-5 nr. 2**)
Parkerings o_SPA1-2
Underformål: parkeringsplasser SPP 1-11
Gangvei o_SSG 1-3
Annen veigrunn-grøntareal (o_SVG)
- Grønnstruktur (**PBL § 12-5 nr.3**)
Underformål: friområde o_GF 1-8
Underformål: offentlig park o_GP

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende formål:

- Hensynsone: Frisikt H140 1-2

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	6,0
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	10,6
Sum areal denne kategori:	16,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (3)	1,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	0,7
2080 - Parkeringsplasser (2)	3,3
2082 - Parkeringsplasser (9)	1,6
Sum areal denne kategori:	6,9
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde (8)	10,1
3050 - Park	9,3
Sum areal denne kategori:	19,4
Totalt alle kategorier: 43,0	

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Alle reguleringsformål skal gjennomgå og løsningene beskrives

O_BOP: offentlig tjenesteyting. Underformål sykehjem og tilpassede boliger.

Bygget har funksjon som sykehjem, dagsenter og hjemmetjenestebase. Det skal etableres 48 nye sykehjemsplasser. Utover beboer rom består bygget av dagsenter, drifts- og administrasjonsrom, fellesarealer og rom for sirkulasjon. Bygget er løst ved at det skal etableres to atrier som vil deles opp

i fem mindre hager. Det skal etableres et mellombygg som skiller atriene og forenes med hovedinngangen via en innvendig gate. Innenfor feltet o_BOP tillates etablering av gangveier for adkomst til og rundt bygget og grøntanlegg i tilknytning til disse. Innenfor området o_BOP kan det også etableres varelevering på nordsiden av planlagt bebyggelse i henhold til foreliggende prosjekt.

BFS boligformål, boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse. Videreføres som den er per i dag.
Parkering o_SPA 1-2. Underformål parkeringsplasser SPP1-11.

I forbindelse med tiltaket skal det etableres tilstrekkelig med parkering. Det er avsatt to felter for parkering samt innvendig parkering. Parkering er avsatt nordvest i planområdet der det tillates parkering for ansatte ved sykehjemmet, dagsenteret og besøkende. Det tillates minimum 30 parkeringsplasser i dette området hvorav 2 er avsatt til større kjøretøy som bårebil og minibuss eller kan benyttes av personer som har behov for tilrettelagte p-plasser ved forflyttningshemning. Denne parkeringen ligger i nær tilknytning til hovedinngangen og er dermed i tråd med gjeldene Parkeringsforskrift (FOR-2016-03-18-260). Det skal i forbindelse med parkeringsfeltet nordvest i planområdet etableres en rundkjøring slik at større bårebiler, ambulanser og minibusser enkelt kan manøvrere seg rundt. Det er videre avsatt parkering sørøst i planområdet med minimum 57 parkeringsplasser for hjemmetjenesten samt parkeringsplasser for besøkende. Det er også på østenden av bygget avsatt plass for takoverbygd sykkelparkering. Innvendig parkering skal etableres i underetasjen hvor det avsettes plasser til el-kjøretøy. I tilknytning til parkering i feltene o_SPA 1-2 tillates det opparbeidelse av grøntanlegg foran og mellom p-plassene. I felt o_SPA1 kan det utformes gangvei og grøntanlegg i tilknytning til adkomst til bebyggelse. Det er også avsatt areal for snødeponi i feltene o_SPA1-2 for snørydding i vinterhalvåret.

O_SSG1-3 Gangvei

I forbindelse med tiltaket skal det etableres gangveier i planområdet. Disse etableres i tilknytning til selve bygget og vil sammen med grøntarealene fungere som rekreasjonsområder for beboerne og ansatte. Gangveiene vil føres rundt bygget og kunne opparbeides med grøntareal. Gangveiene vil føre til adkomstene til bygget samt til parkeringsarealene. Det må i forbindelse med tiltaket også etableres gangforbindelse og gangfelt over Fagerlundveien som gir en trygg forbindelse mellom planområde A og planområde B.

SVG Annen veggrunn-grøntareal

I tilknytning til o_GP er det avsatt areal for annen veggrunn-grøntareal i tilknytning til vegformålet som er regulert i planen Fagerlundveien med id:2015324. Dette vil skape en sammenheng mellom denne planen og Fagerlundveien. Formålet annen veggrunn -grøntareal er ment å fungere som et skille mellom parkanlegget og vegarealet og vil kunne fungere som snøryddings-areal vinterstid.

Friområde o_GF 1-8 og offentlig park o_GP

I tilknytning til tiltaket skal det opparbeides friområde også utenfor bygget i tillegg til de nevnte atriene som utgjør byggets senter. Friområdet skal benyttes av beboerne, ansatte og besøkende. Det skal etableres grønne buffere sør og øst i planområdet slik det fremgår i foreliggende prosjekt samt eget hageareal mot Fagerlundveien som skal benyttes av Dagsenteret. Uteoppholdsarealet vil ha opparbeidede gangveier som fører rundt bygget og to felter for areal avsatt til varelevering, én på nord-siden av bygget og én på sørsiden av den planlagte bebyggelsen. Det tillates grøntområder i tilknytning til parkering. Nord i planområdet avsettes det areal som skal reguleres til offentlig park som kan benyttes av allmenheten.

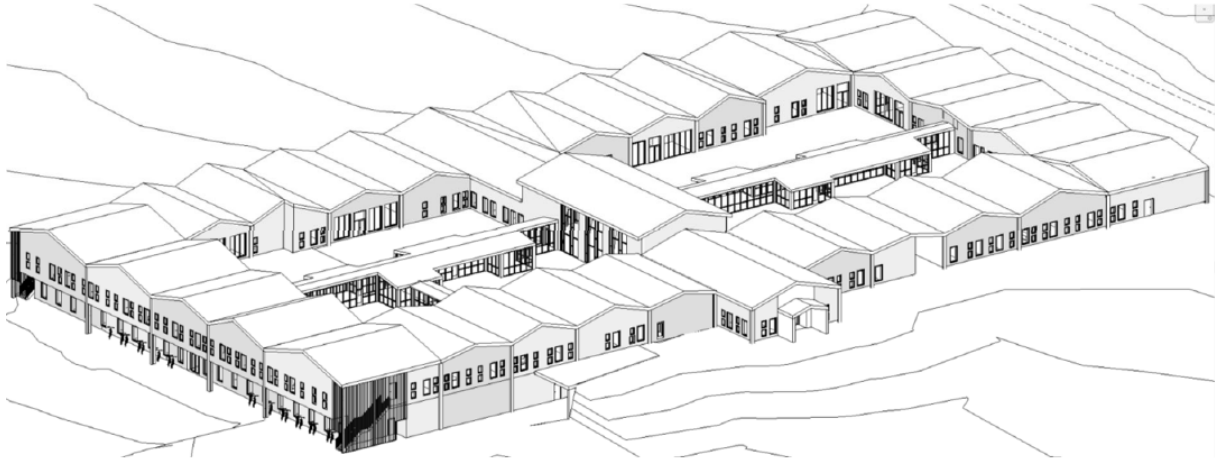
H140 1-2 Hensynsone, frisikt.

I forbindelse med de to avkjørslene til og fra planområdet skal det etableres frisiktsoner. Dimisjonene og stoppsikt er basert på Vegvesenets håndbok for gate- og veiutforming. Innenfor hensynsonene skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.

6.3 Illustrasjonsplaner, bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er plassert nord i planområdet og består av to hovedfløyer. Fløyene sammenføres ved korridorforbindelser og vinterhage i senter av bygget. Bygget utgjør en rektangulær form. Bygget er formet rundt to atrier/tun, som igjen er delt opp i fem mindre hager. Et sentralt og forhøyet

mellombygg «byggets hjerte», skiller tunene og kobles til hovedinngangen via en innvendig gate. Tiltaket består av to byggetrinn BT1 og BT2 hvor det første byggetrinnet skal inneholde 32 nye sykehjemsplasser og det andre byggetrinnet 16 nye sykehjemsplasser. Det er illustrert etablering av sykehjem med 48 boenheter. Det vil i byggetrinn III påbygges en tredje fløy som vil strekke seg utover planområdet og ikke vil omtales videre i denne planen.



3-D illustrasjon fra øst over, fasade (nord-øst og sør-øst) og snitt atrium utarbeidet av Sign arkitekter. Illustrasjonen viser ferdig bygg begge byggetrinn BT1-2.

Utforming av bebyggelse:

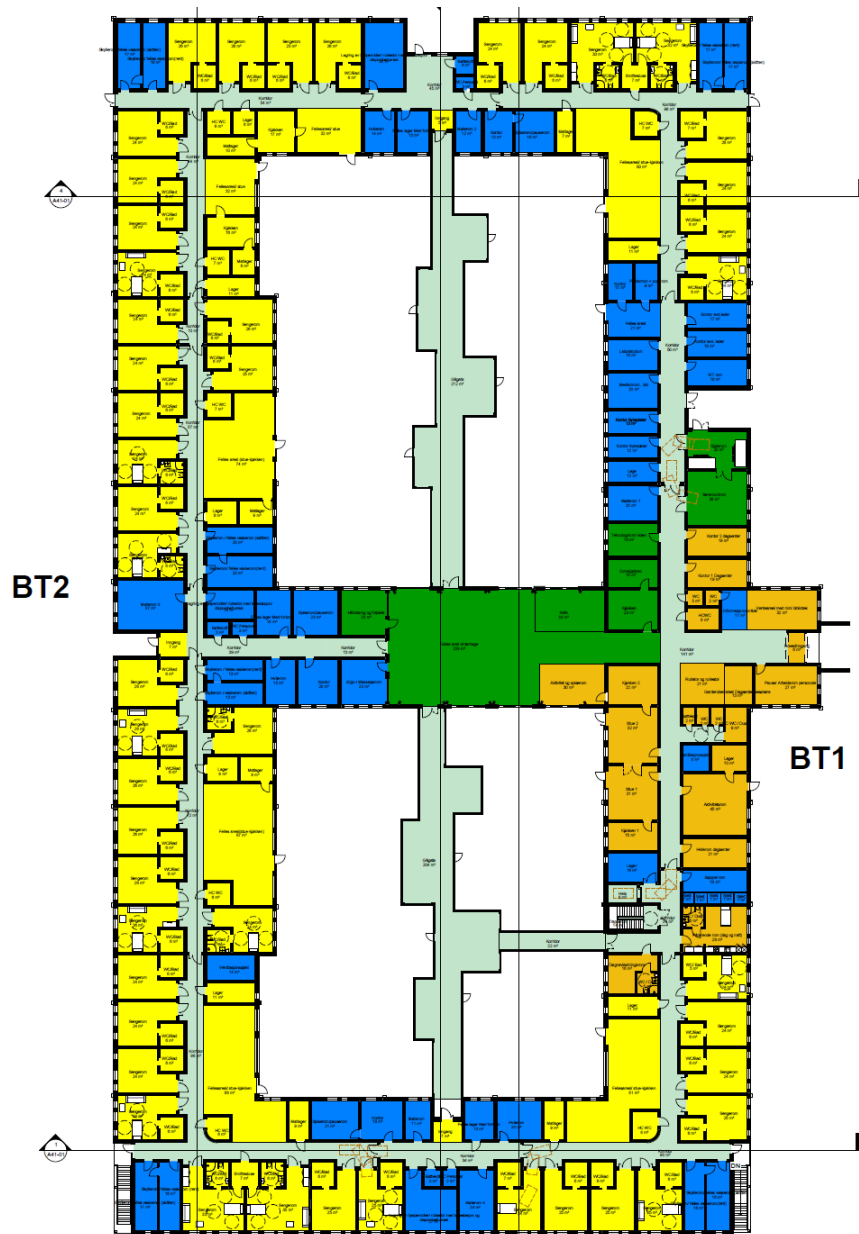
Sing ark beskriver bygget: «Bygget har enkle hovedformer der fasadene er varierte og uttrykker individuelle boliger. Med sine vinduer, tak og markerte gavlomramminger og fargesetting får fasadene et småhuspreg samtidig som indre funksjoner i bygget gjenspeiles på utsiden. For beboere, ansatte, besøkende og folk fra Sortland vil bygget med sin variasjon og oppdeling virke mindre institusjonelt, tungt og kjedelig og inspirere og påvirke senere planlagte utbygginger i Lamarka og ellers i nærområdet. Utformingen gir bygget et individuelt og gjenkjennende preg. Det gjør det lett å orientere seg innenfor og utenfor bygget. Dette gir trygghet og tilhørighet og at bygget ikke blir stigmatisert som et tradisjonelt institusjonsbygg.

Stuene og større fellesrom i bygget får god takhøyde og luft som gir godt med dagslys. Vinduer får samtidig nødvendig brystning.

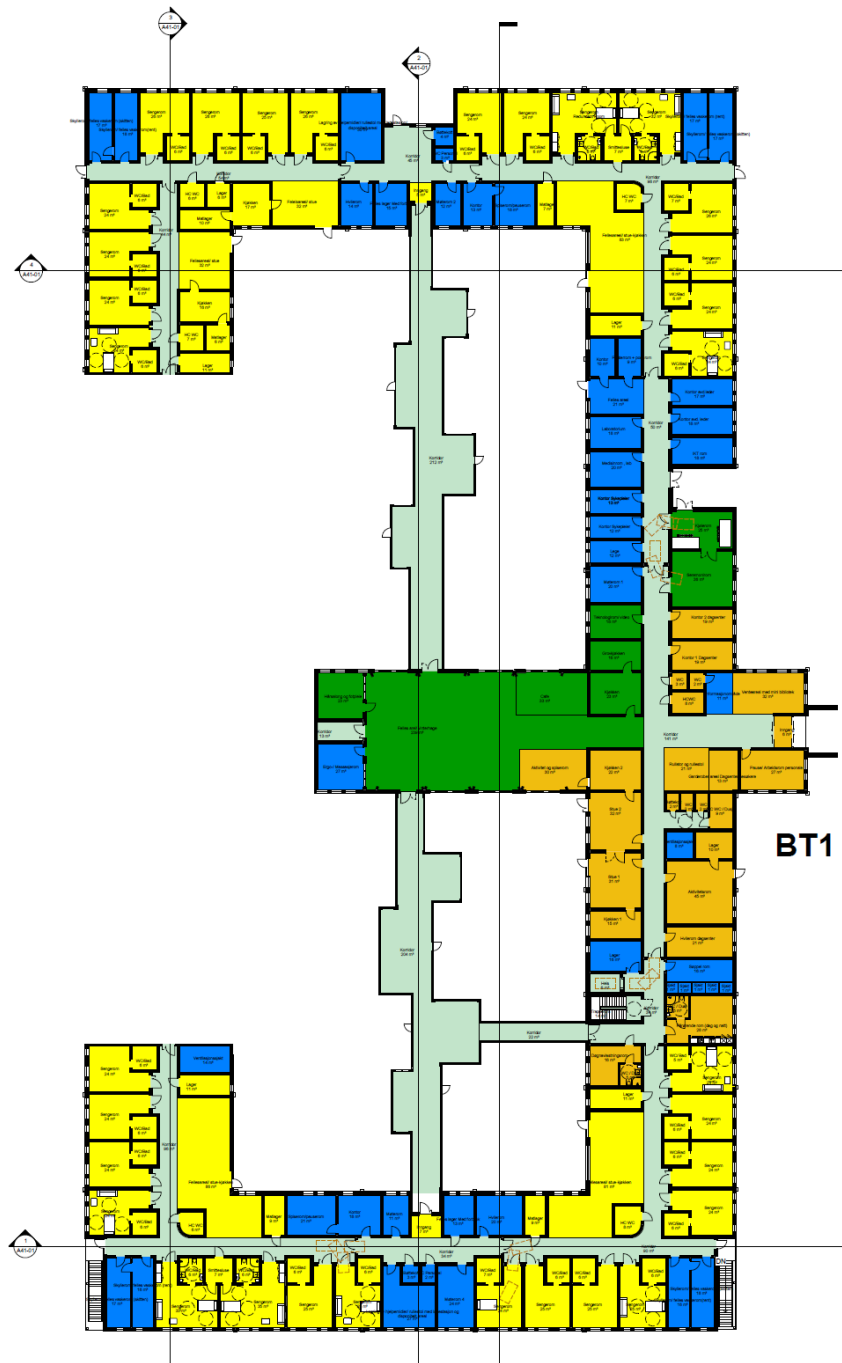
Blåfarger gjennomføres i fasadene i henhold til Sortland kommunes «retningslinjer for fargesetting av blåbyen»

For eksempel for hovedinngangen som gjenspeiler gavlmotivet, utvendig skilting og andre fasadeelementer (dører vinduer, gavlomramminger etc.).

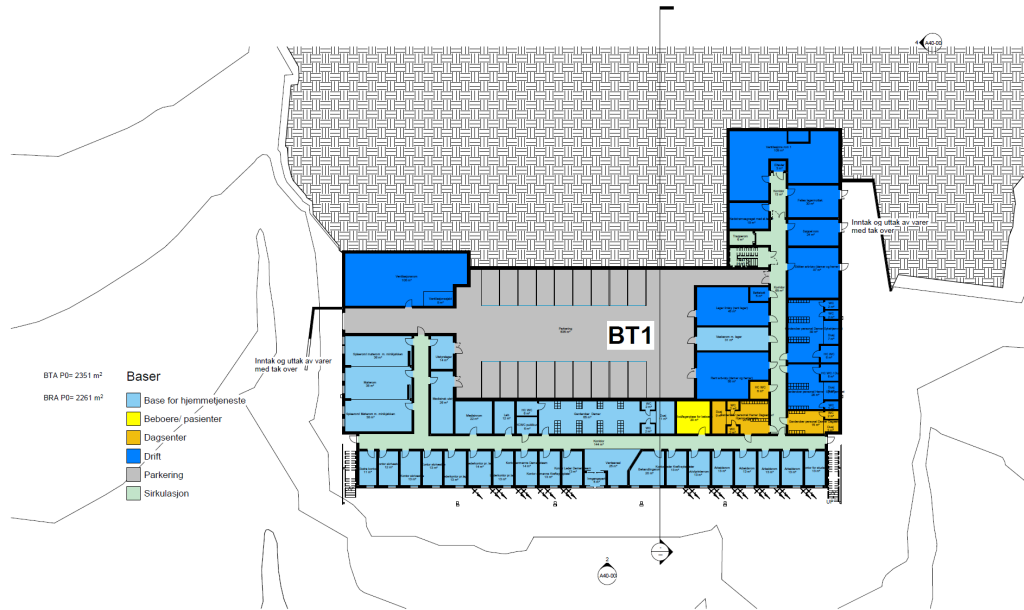
Hovedmaterialene på fasadene er bordkledning i varierende bredder. Tak/-omrammingsdetaljer og diverse markeringer blir i sink. Det benyttes generelt bærekraftige og vedlikeholdsfrie materialer (jfr. kapittel 8 Miljøstrategi). For «hjertet i bygget» i bygget får de øverste vinduene farget glass som med sola gir et fint fargespill i interiøret for trivsel og velferdsarealene.



Bebyggelsens utforming. Dette planforslaget omhandler BT1 og BT2. (Sign Arkitekter)



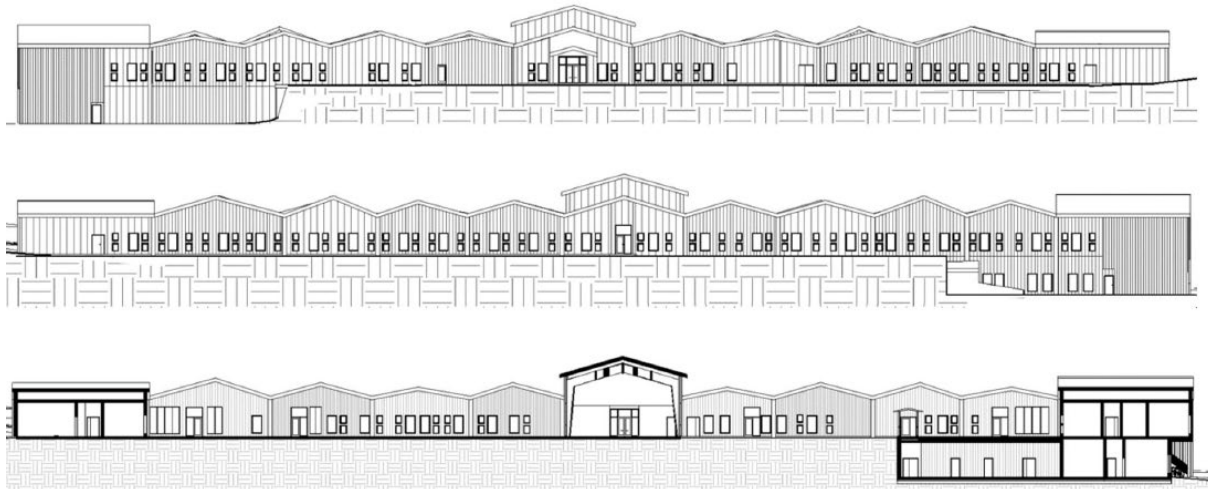
Illustrasjonen viser BT1 (Sign Arkitekter)



Planlagt bebyggelse utarbeidet av Sign Arkitekter. Illustrasjonen over viser underetasjen i BT1.

Bebyggelsens høyde:

Ut fra illustrasjoner er bygget planlagt i to etasjer hvor meste parten av bygget er i første etasje og en underetasje som del av bygget.



Fasader og snitt, Sign Ark.

Grad av utnyttning for sykehjem: %-BYA, -BRA

Grad av utnyttning for bebyggelsen vil utgjøre som følger:

BRA = 5 565 m², 1 etg og 2261m², underetasje total utgjør: BRA 7 826m²

Tomtestørrelse (off. tjenesteyting, O_BOP) : 17190,8m²

BYA: 100 % (ikke inkludere parkeringsplasser på bakkeplan)

Ettersom atriums forbindelsene ikke er takoverbygd medregnes de ikke i BYA.

Grad av utnyttning for bolig: %-BYA, -BRA. Grad av utnyttning 30% BYA.

Antall arbeidsplasser: Det er planlagt 50 ansatte ved sykehjemmet, 68 ansatte for hjemmetjenesten og dagsenteret planlegges til å bemannes av 10 ansatte. Totalt utgjør det 128 nye arbeidsplasser i tilknytningen til tiltaket om nytt sykehjem og tilpassende boliger ved Lamarka.

Antall sykehjemsplasser: Tiltaket omhandler 48 nye sykehjemsplasser. Skisseprosjektet slik det fremgår i dag har inntegnet 48 soverom a 24-26m². Tiltaket innehar også fellesarealer i tilknytning til beboerrommene for trivsel og velferd i form av stue og kjøkkenareal, aktivitetsrom og hobby- og musikkrom.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Ettersom tiltaket omhandler sykehjem og boliger tilpasset personer med demenssykdom er det lagt vekt på i prosjektet at bokvaliteten skal tilpasses brukerne og i så måte unngå visuelle og lydmessige forstyrrelser. Videre er bomiljøet ment å gi en virkning av landsby-preg med felles arealer både inne og ute slik at tiltaket interagerer med omgivelsene og unngår at området urbaniseres unødig.



Atrium, Sing ark.



Illustrasjon til hovedinngang, Sing ark.

6.5 Parkering

Det gis et illustrert behov for 105 parkeringsplasser. 87 parkeringsplasser for kjøretøy hvorav 57 er plassert på østsiden av planlagt bebyggelse og 30 parkeringsplasser nord for bygget i utkastet til utomhusplan. Resterende p-plasser etableres i under etasje. Det tillegges ytterligere areal for 27 p-plasser på østsiden i forbindelse med regulering av en ytterligere internvei i tillegg til den som er skissert i foreliggende utomhusplan. Mot sørøst er det planlagt parkering ved underetasjen. Her har man utvendig parkering for ansatte og besøkende til Hjemmesykepleien. Adkomst til innvendig parkering/varelevering er situert mot sørvest og levering/uttak mot sørøst. Det blir tak over begge inn-/utleveringene. Sykkelparkering er lagt under utkraging av overliggende etasje.



Illustrasjonsplan som viser plassering og omfang av parkering i tilknytning til tiltaket (Sign Arkitekter)

Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall

Hjemmetjenesten: 15 tjenestebiler.

Ansatt biler: 68 med parkeringsfaktor Parkeringsfaktor 0,6 - 40

Parkering for besøkende: 4 Parkeringsfaktor 0,6 - 3

Dagsenter: 1 driftsbil (12 seters buss)

Ansattbiler: 10 ansatte Parkeringsfaktor 0,6 - 6

Besøkende/ledsagere Parkeringsfaktor: 2

Sykehjem:

Driftsbiler: ingen

Ansatte biler	50 ansatte	Parkeringsfaktor 0,5 - 25
Besøkende	48 brukere	Antall besøksbiler samtidig 5

Felles:

Sykkelparkering I	Sykkel med vogn	3 stk.
Sykkelparkering II	Vanlige sykler	25 stk.

Parkering for boligfelt i vest BFS:

2 parkeringsplasser over 60 m² boareal og en parkeringsplan per boenhet dersom det under 60m².

- Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning

Parkeringsdekningen er i tråd med eget parkerings dekningsbehov.

- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Plasseringsareal fremgår av plankart, se vedlegg.

El-biler fordrer ladestasjoner som skal etableres under tak, i kjeller eller carporter. Driftsbil for dagsenteret bør også plasseres under tak. Også sykkelparkering under tak er utformet på østsiden av bygget. Ved hovedinngangen er det tilrettelagt plass for båre.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Tiltakets tilknytning til overordnet vegnett er via Fagerlundveien. Fagerlundveien er eneste adkomstvei til Lamarka sykehjem. Fagerlundveien kobler seg på eksisterende veinett som består av bolig gatene Lamarkveien og Bjørklundveien. Bjørklundveien har videre forbindelse til Fv.82, Vesterålgata. Fagerlundveien kobles også på Tore Hunds vei og Øysteins vei i nord. Sistnevnte vei, Kong Øysteins har, som Bjørklundveien, forbindelse til Fv.82 og til havna.

Adkomst til tiltaket er fra eksisterende regulert vei, Fagerlundveien.

6.7 Trafikkløsning

Adkomst til planlagt bygg er fra eksisterende regulert vei, Fagerlundveien. I tilknytning til parkering skal det etableres to kjøreadkomster. Slik det fremgår av den foreløpige utomhusplanen plasseres en adkomst ved hovedinngangen med parkering nord for adkomsten. Det etableres også adkomst i tilknytning til parkeringen som etableres øst for bygget. Begge adkomstene er fra Fagerlundveien.

En rundkjøring nært hovedinngang er planlagt for enkel transport inkludert de som benytter dagsentret. Det tilrettelegges for parkering for busstransport til/-fra dagsenter og div. utebesøk/-utfarer. Adkomst til seremonirom/bårerom er plassert lengre nordøst for hovedinngangen (se utomhusplan). Den interne trafikkløsningen i planområdet er gjennomført med to adkomstveier til planområdet fra opparbeidet vei, Fagerlundveien. I tilknytning til hovedinngangen til sykehjems bebyggelsen er det regulert areal til av-/påstigning for større biler som bårebil eller minibuss. Det er avsatt tilstrekkelig manøvrerings areal og areal for rundkjøring i tilknytning til inngangen. Ved parkeringsarealet SPA2 er det regulert to internveier som leder til og fra vareleveringspunktet i sørøstlige ende av bebyggelsen. Trafikkanalysen utført av HRP konkluderer med at tiltaket vil gi en mindre trafikkøkning, men som konsekvens av tiltaket vil ikke trafikkbelastningen bli vesentlig endret.

Varelevering

Vareleveringen er ivaretatt ved at det er avsatt to steder for levering nordsiden og sørsiden av planlagt bebyggelse. Adkomst til innvendig parkering/varelevering er situert mot sørvest og levering/uttak mot sørøst. Det skal etableres tak over begge inn-/utleveringene.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Gang-og sykkelveg er regulert langs Kong Øysteins vei i planen Lamarka Nord med id:1999149, men denne er ikke realisert. Ellers er det opparbeidet ensidig fortau langs Fagerlundveien og regulert til gangvei. Det må etableres fotgjengerovergang som kobler adkomst til tiltaket til eksisterende fortau.

Per i dag er det regulert sykkelvei, men det er forventet at denne vil opparbeides i forbindelse med etablering av Lamarka sykehjem. Også tilkommende fra sør, fra Bjørklundveien, vil anvende Fagerlundveien som adkomstvei til og fra Lamarka sykehjem.

Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Fagerlundveien er felles adkomst og deler av gnr./bnr. 15/1117, 15/1998 og 15/7 vil måtte erverves for etablering av adkomst til Lamarka sykehjem. Ellers er veiene som inngår i planområdet kommunalt eid.

Mobilitetsløsning

Ettersom planforslaget omhandler sykehjems institusjon er det tatt høyde for at større biler som bårebiler, ambulanser og minibusser skal kunne manøvrere seg i arealet som er avsatt til parkering og mobilitet for kjøretøy. Gangveier tilrettelagt for HC skal være fritt for hinder.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Området nord for Fagerlundveien avsettes til offentlig park (GP). Parken skal benyttes av allmennheten. Planlagt offentlig park er markert GP i kartet og utgjør et areal på 5 549 m².

6.9 Miljøoppfølging

• Miljøtiltak

Søppelhåndtering er behandlet inne i bygget. Prosjekterende arkitekter har hensyntatt miljøtiltak og klassifisert bygget til klasse B mht. krav om passivhusstandard. Energiforsyning fra sol (strøm og varme) og jord (varme) gjennom nytt anlegg forutsettes nytt sammen med nødvendig solavskjerming. Det blir tilkobling til eksisterende fjernvarmeanlegg (varme) og annen eksisterende teknisk infrastruktur.

6.10 Universell utforming

Sign Arkitekter har hensyntatt universell utforming (UU) utvendig og innvendig i henhold til lov- og forskriftskrav, herunder TEK17, føringer fra Husbanken og egen UU veileder og skiltplan for Sortland kommune. Av Sign Arkitekters beskrivelse og tegninger fremgår det at markeringer på gulv ute og inne benyttes sammen med ledemotiv uttrykt med volumer, romsonemarkeringer, farger, kunst, arkitektur, belysning, audiovisuelle tiltak osv. Tilpasninger til brukerne vil gå foran generelle krav.

Videre skal velferdsteknologi med varsling, digitalt tilsyn, overvåking, adgangskontroll osv. gi økt sikkerhet og trygghet for beboerne som skal ta i bruk tiltaket.

6.11 Uteoppholdsareal

Off./privat tjenesteyting (O_BOP):

Selve bebyggelsen er plassert høyt på tomten i et relativt slakt skrånende terreng med myr/jordlag og morenemasser i cirka 2-3 m dybde. Det etableres en grønn sone mot sørvest og nordvest som kan skjerme for fremtidig bebyggelse i senere byggetrinn.



Vegetasjon rundt bygget

I tilknytning til tiltaket om sykehjem og tilpassede boliger for personer med demenssykdom er det utarbeidet utomhusplan som utover de nevnte grønne bufferne inneholder en gjennomgående parkprofil.

De grønne bufferne med opparbeidede stier og grøntdrag gjennom området vil visuelt dempe bygget og beskytter mot klima, støv og støy. Vegetasjon langs bekken mot sørvest, søkes bevart. Fire type trær og seks typer busker foreslås plantet rundt bygget for å dempe størrelsen av bygget. Også ved parkeringsareal plantes trær/stauder for å bryte visuelt. I overgang mellom parkeringsareal og gangveg langs bygget ved underetasjen etableres et grøntdrag. Dagsenteret har uteareal/hage på utsiden av den planlagte bebyggelsen mot Fagerlundveien sørøst for bygget som beplantes og planlegges på lik linje med Dagsenterhagen i atriets.

Grønne atrier i bygget

Bygget er formet rundt to atrier som igjen er delt opp i fem mindre hager. I atriene etableres sensehager og utearealer med hager for dagsenter-, trivsels-, velferds- og driftstiltak. Det legges opp til uterom for aktiviteter sammen med ansatte evt. pårørende og frivillig arbeidskraft eller aktivitetsvenner.

Gangveier

Det skal opparbeidet gangvei rundt planlagt bebyggelse. Veggen rundt bygget gir direkte adgang til bygget, mulighet for brannrømning og snørydding. Videre kan denne benyttes som vandrerrute for beboere med følge. Det er ellers prosjektert gangveier og grøntanlegg som vist på utomhusplanen utarbeidet av Sign Arkitekter.

Ivaretagelse av eksisterende og evt ny vegetasjon.

Trær og vegetasjon langs Skjellbekken søkes bevart i alle byggetrinn. Det er planlagt å etablere ny vegetasjon i planområdet: fire type trær og seks typer busker foreslås plantet rundt bygget fremgår det av foreliggende skisseprosjekt.

Atkomst og tilgjengelighet

Det er adkomst til planområdet via opparbeidet vei Fagerlundveien. Det skal etableres to avkjørslersom fører videre inn på planområdet og til parkeringsarealet enten på øst siden av bygget eller nordvest siden av den planlagte bebyggelsen. Atkomsten skal oppfylle de til enhver tid gjeldende krav til universell utforming og det avsattes tilstrekkelig areal for tilgjengelighet og manøvrering for bårebil, ambulanse og minibuss.

Offentlig park (o_GP)

I tillegg skal det i tilknytning til tiltaket etableres offentlig park nord i planområdet som er til bruk for allmennheten og som ligger i nær tilknytning til den planlagte bebyggelsen.

Offentlig park utgjør: 8990,3m².

For felt o_BOP og o_GP kreves detaljert utomhusplan for gjennomføring av tiltaket.

6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vann- og avløpsnett er allerede opparbeidet i Fagerlundveien. Tiltaket kan dermed kobles på eksisterende nett for vann- og avløp. Dersom eksisterende vannledninger ikke tilfredsstillertiltakets krav og dimensjoner må dette utredes i neste byggefase sammen med tekniske løsninger for tilknytning til offentlig nett.

6.13 Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndtering er innarbeidet i tegningene av bebyggelsen i foreliggende prosjekt. Av foreliggende prosjekt kan man utlede at avfallshåndtering er løst ved etablering av søppelrom i byggets underetasje. Søppelrommet som utgjør 25 kvm er inkludert i underetasjen. Videre er det avsatt søppelrom på 16kvm med 5 sjakt i nordfløyen.

6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Planen tilgrenser Skjellbekken. Planen omfattes dermed bestemmelse om avbøtende tiltak for å sikre Skjellbekkens omløp, naturverdi og omkringliggende vegetasjon.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser vil følge av planen for feltet o_BOP og feltet o_GP. Rekkefølgebestemmelsene omhandler utomhusplan for områdene. Av rekkefølgebestemmelsene kan man utlede at før bebyggelse tas i bruk (felt o_BOP) må det foreligge detaljert utomhusplan ved innsendelse av rammetillatelse. Felt o_GP, Offentlig park, må være opparbeidet og samsvare med utarbeidet utomhusplan før det gis brukstillatelse.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planen avviker fra overordnet Byplan da den er regulert til boligformål, men denne planen initieres omregulering til offentlig formål.

8.2 Landskap

Den fysiske utformingen på bygget påvirke tilgrensende eiendommer. Volumet vil kunne påvirke utsikt og skyggeforhold.

8.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil utvikles fra ikke-opparbeidet grøntområdet og jordbruksområde til opparbeidet område avsatt til offentlig tjenesteyting. Det vil etableres et nytt volum og vil markere seg i den eksisterende bebyggelsesstrukturen da området per i dag preges av småhusbebyggelse og østsiden er jordbrukspreget og åpent areal. Volumet som skal etableres vil kontrastere med eksisterende bebyggelse. Andre offentlig bygg som Lamarkstunet og Blåbyhallen er allerede etablert i nær tilknytning til den fremtidig bebyggelse.

8.4 Bebyggelsesform og estetikk

Prosjekterende arkitekter, Sign Arkitekter ønsker ikke at området skal urbaniseres unødig, men at området skal beholde sin form og landsbypreg. Føringerne i Kommunedelplanen Blåbyen ligger som estetisk norm for den planlagte nye bebyggelsen. Bylandskapet vil bli vesentlige endret ved at det tilføres en stor volum.

8.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Da Skjellbekken ikke inngår i planområdet og ikke vil bli berørt i dette byggetrinnet faller ikke planen under kravene i Naturmangfoldloven kap II da det verken er naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner kan gå tapt som følge av gjennomføring av planforslaget om etablering av nytt sykehjem i planområdet.

8.6 Forholdet til FNs Bærekraftsmål

Tiltaket står i forhold til FNs Bærekraft mål 7: ren energi til alle, 11 bærekraftige byer og lokalsamfunn samt 13 om å stoppe klimaendringene gjennom bærekraftig bygging.

Ut fra et bærekraftig CO₂-perspektiv benyttes lite energikrevende byggematerialer, effektive og rasjonelle energiløsninger og bruk av fornybar energi. Helse og miljøskadelige stoffer innvendig og utvendig unngås. Bygget oppfyller klasse B mht. krav om passivhusstandard. Energiforsyning fra sol (strøm og varme) og jord (varme) gjennom nytt anlegg forutsettes nyttet sammen med nødvendig solavskjerming. Det blir tilkobling til eksisterende fjernvarmeanlegg (varme) og annen eksisterende teknisk infrastruktur.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

En virkning av planforslaget vil være at et tidligere uopparbeidet område nå vil kunne benyttes av allmenheten som rekreasjonsområde og særlig beregnet for personer med demenssykdom. Nord i planområdet blir det etablert offentlig park for rekreasjonsbruk. Friarealet i planområde kan benyttes til rekreasjon.

8.8 Uteområder

Det vil med tiltaket bli opparbeidet uteområder og naturområder blir omregulert til uteområde i tilknytning til tiltaket. Deler av Skjellbekken kan bli omregulert i senere faser samtidig som det vil etableres offentlig park nord i planområdet. Bestemmelsene for område O5 i plan Lamarka nord med ID 200314901 bortfaller.

8.9 Trafikkforhold

Fagerlundveien vil trenge å opparbeides slik den er regulert i tilknytning til etablering av Lamarka sykehjem. Det blir ikke etablering av nye kollektiv holdeplasser i tilknytning til tiltaket.

8.10 Universell tilgjengelighet

Ettersom tiltaket omhandler etablering av sykehjems bebyggelse i et tidligere ubearbeidet område vil det som konsekvens av tiltaket bli etablert et område som skal oppfylle de til en hver tid gjeldene kravene for universell utforming både inne i bebyggelsen og i uteoppholdsarealene.

8.11 Energibehov - energiforbruk

Tiltaket vil kunne kobles på eksisterende ledningsnett, men det må i senere fase utredes om kapasiteten er tilstrekkelig for omfanget og størrelsen av Lamarka sykehjem, men Vesterålskraft som er ledene strømleverandør i området verifisere at det er god kapasitet i området som per i dag ikke er fullt utnyttet og som vil kunne tåle et økt energiforbruk. Fjernvarme er også tilgjengelig i området og energiforbruk vil avhenge av hvilken energiløsning eller kombinasjonsløsning prosjekterende arkitekt velger for Lamarka sykehjem.

8.12 ROS

Se egen rapport.

8.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Vann- og avløpsnett er allerede opparbeidet i Fagerlundveien. Tiltaket kan dermed kobles på eksisterende nett for vann- og avløp. Dersom eksisterende vannledninger ikke tilfredsstillende til taktets krav og dimensjoner må dette utredes i neste byggefase sammen med tekniske løsninger for tilknytning til offentlig nett.

- Trafo

Det foreligger allerede ledningsnett med 6 ulike trafo-stasjoner med påkoblingspunkter i nærheten av planområdet. Det er også tilgang til fjernvarme. Tiltaket vil kunne kobles på eksisterende ledningsnett, men det må i senere fase utredes om kapasiteten er tilstrekkelig for omfanget og størrelsen av Lamarka sykehjem.

8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen bekoster byggingen av nytt sykehjem gjennom finansiering av offentlige midler og finansierer gjennomføring av reguleringsplanen. Husbanken har tilgjengelige støtteordninger for utbygging av omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

9 Innkomne innspill til oppstart

Etter fristen utløp var det mottatt 7 innspill:

09.09.2020 Heidi Merethe Høwe

17.09.2020 Anita Helene Lyså

12.10.2020 Toni Ridderseth

19.10.2020 Gjert Inge Lamark

30.10.2020 Stein Allan Steffensen

9.1 Merknader

- Offentlige myndigheter:

Nordland Fylkeskommune
Statsforvalteren i Nordland

- Private:

Heidi Merethe Høwe
Anita Helene Lyså
Toni Ridderseth
Gjert Inge Lamark
Stein Allan Steffensen

Kommentarer/vurderinger til innkomne merknader:

Offentlig myndigheter: Nordland fylkeskommune

Nordland fylkeskommune kom med innspill datert den 12.02.2021 hvor tema for innspillene omhandlet regionale interesser, vei og trafikk anliggende, barn og unges interesser, by-og stedsutvikling og klimahensyn og grunnundersøkelser.

Regionale interesser. NFK ber om at regionale interesser i Fylkesplan kap 8 ivaretas.

Vei og trafikk. Vesterålgata er fylkesvei og de kommunale veiene som vil fungere som adkomstvei til planområdet, kobler seg på denne. NFK ber om at det gjøres en trafikkanalyse i tilknytning til økt trafikkmengde som følge av tiltaket.

By-og stedsutvikling: NFK ønsker gjerne gjennomførelse av stedsanalyse i forbindelse med tiltaket. Klimahensyn og grunnundersøkelser. Planområdet ligger under marin grense, hvor det kan være sammenhengende forekomster av marin leire. NFK mener det kan være hensiktsmessig å vurdere om grunnen bør utredes nærmere i planprosessen hvor det planlegges fysiske tiltak. Databasen til NIBIO, viser at deler av planområdet er myr. Ødeleggelse av myr kan føre til store utslipp av klimagasser. NFK ber derfor kommunen om å vurdere hvilken innvirkning nedbygging av myr kan føre til av klimapåvirkning. NFK ønsker også at kommunen viser til hvilke vurderinger som er gjort for hvorfor tiltaket ikke omfattes av forskriften.

Vurdering av merknad:

Fylkesplanen er førende for planarbeidet og den videre planleggingen vil hensynta by-og tettstedsutvikling, naturressurser, klima og miljø. Planen søker særlig å nå Fylkeskommunens mål om å arbeide for å være et inkluderende samfunn der livskvalitet og helse og omsorg for eldre er et prioritert emne. Tiltaket som fremmes i denne planen, sykehjem med tilhørende tilpassede boliger, er dermed i tråd med fylkeskommunale mål og visjoner.

NFK ber om at det gjøres en trafikkanalyse i tilknytning til økt trafikkmengde som følge av tiltaket. Dette imøtekommes, og trafikkutredning er allerede gjennomført.

Trafikk sikkerhet og god adkomstmuligheter for gående og syklende samt tilstrekkelig antall parkeringsplasser er ivarettatt av prosjekterende arkitekt og i reguleringsbestemmelsene.

Utbedring av krysset Bjørklundveien /Vesterålgata vil ikke bli vurdert i dette planarbeidet, da planområdet er minsket etter at varsel om oppstart ble gjennomført. Det omtalte krysset inngår ikke lenger i planområdet og blir følgelig ikke et tema i det videre planarbeidet.

Barn og unges interesser skal hensyntas da det i forbindelse med tiltaket også etableres offentlig park til bruk for allmenheten nord i planområdet.

Stedsanalysen som var tema i oppstartsmøte ble ikke lenger aktuelt i den videre prosessen da man mente at området var tilstrekkelig utredet og analysert i tidligere temaplaner.

Kommunen ønsker grunnundersøkelser før søknad om rammetillatelse sendes til behandling. Dermed er ikke omfanget av klimapåvirkning ved uttak av myr avklart. Det er et mindre område med lite omdannet myr som er innenfor byggegrensen for tiltaket. Resten av planområdet som utgjør myr er avsatt til parkering og fordrer i så måte ikke uttak av myr. Grunnundersøkelse og vurdering av uttak myr bør derfor gjennomføres i prosjekteringsfasen før ferdigstillelse av tiltaket. Håndtering av myrmasser er også hensyntatt i bestemmelsene.

Da planen anses som tilstrekkelig utredet i tidligere planer og planlagt bebyggelse med tilhørende boliger vil få et maks bruksareal langt under 15.000m² er det vurdert til at planprosessen ikke omfattes av forskriften og følgelig ikke utløser krav til KU.

Offentlig myndigheter: Statsforvalteren i Nordland

Statsforvalteren i Nordland kom med innspill datert 16.02.2021. Merknaden omhandlet dyrket jord og kilmatilpassning. Dyrket jord som blir direkte berørt av tiltaket bør flyttes og håndteres på

en forsvarlig. SF Nordland henviser videre til Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) vedrørende klimatilpassing.

Vurdering av merknad:

Dyrket jord og myrmasse skal håndteres og plasseres hver for seg og skal håndteres i byggeprosessen. Plassering og håndtering avklares i samlag med Bondelaget og kommunens Landbruksavdeling. Dette er hensyntatt i bestemmelsene. Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) er overordnet føring for planarbeidet.

Private merknader

Felles for merknadene er at de alle er innsendt fra privatpersoner som eier bebygde eiendommer som inngår helt, delvis eller tilgrenser avsatt planområde.

Høwe: Heidi Merethe Høwe etterlyser tegninger av planlagt bebyggelse.

Vurdering av merknad: Da varsel om oppstart planarbeid ble kunngjort høsten 2020 forelå det ikke tegninger av planlagt bebyggelse. Derfor var heller ikke dette vedlagt kunngjøringen. Tegningene for skisseprosjektet foreligger først nå og vil bli oversendt berørte parter.

Lyså: Anita Helene Lyså etterlyser tegninger, plan og mål av bygget.

Vurdering av merknad: Da varsel om oppstart planarbeid ble kunngjort høsten 2020 forelå det ikke tegninger av planlagt bebyggelse. Derfor var heller ikke dette vedlagt kunngjøringen. Tegningene for skisseprosjektet foreligger først nå og vil bli oversendt berørte parter.

Ridderseth: Toni Ridderseths bemerkning etterlyser tegninger av det påtenkte tiltaket.

Vurdering av merknad: Da varsel om oppstart planarbeid kun hadde vedlagt planoppriss etter Pbl, §12-8. Det forelå ingen tegninger på tidspunktet kunngjøringen ble utstedt. Tegninger vil oversendes straks de foreligger.

Lamark: Gjert Inge Lamarks merknad omhandlet tidligere avtaler og møtevirksomhet mellom grunneier og kommunen.

Vurdering av merknad: Avtalene det refereres til legger ikke føringer for denne detaljreguleringen, men gjaldt prosessen fra 2019 om urbant jordskifte og felles reguleringsplan med grunneiere som for øvrig ble stanset før det ble inngått avtaler på grunn av det politiske vedtaket om at større deler av Lamarka skulle foreslås omregulert til offentlig formål. Dette politiske vedtaket er omgjort til nå i første omgang å kun gjelde detaljregulering for sykehjem.

Privat rettslige avtaler i forbindelse med erverv av privat grunneiendom til sykehjembebyggelse må inngås med kommunen.

Steffensen: Stein Allan Steffensens merknad omhandler også tidligere møtevirksomhet og avtaler mellom grunneier og kommunen.

Vurdering av merknad: Avtalene det refereres til legger ikke føringer for denne detaljreguleringen, men gjaldt prosessen fra 2019 om urbant jordskifte og felles reguleringsplan med grunneiere som for øvrig ble stanset før det ble inngått avtaler på grunn av det politiske vedtaket om at større deler av Lamarka skulle foreslås omregulert til offentlig formål. Dette politiske vedtaket er omgjort til nå i første omgang å kun gjelde detaljregulering for sykehjem. Privat rettslige avtaler i forbindelse med erverv av privat grunneiendom til sykehjembebyggelse må inngås med kommunen.

10 Vedlegg

1. Innkommende innspill
2. Tekniske kart
3. Trafikkanalyse
4. ROS-analyse
5. Plankart
6. Reguleringsbestemmelser
7. Vedtak fra formannskapet
8. Oppstartsmøtereferat

9. Kunngjøringen

10. Varslingsbrev

11. Annonse

12. Arealtebell

13. Skisse illustrasjoner:

- Hoved plan
- Fasader og snitt
- Utomhusplan
- 3D Illustrasjoner