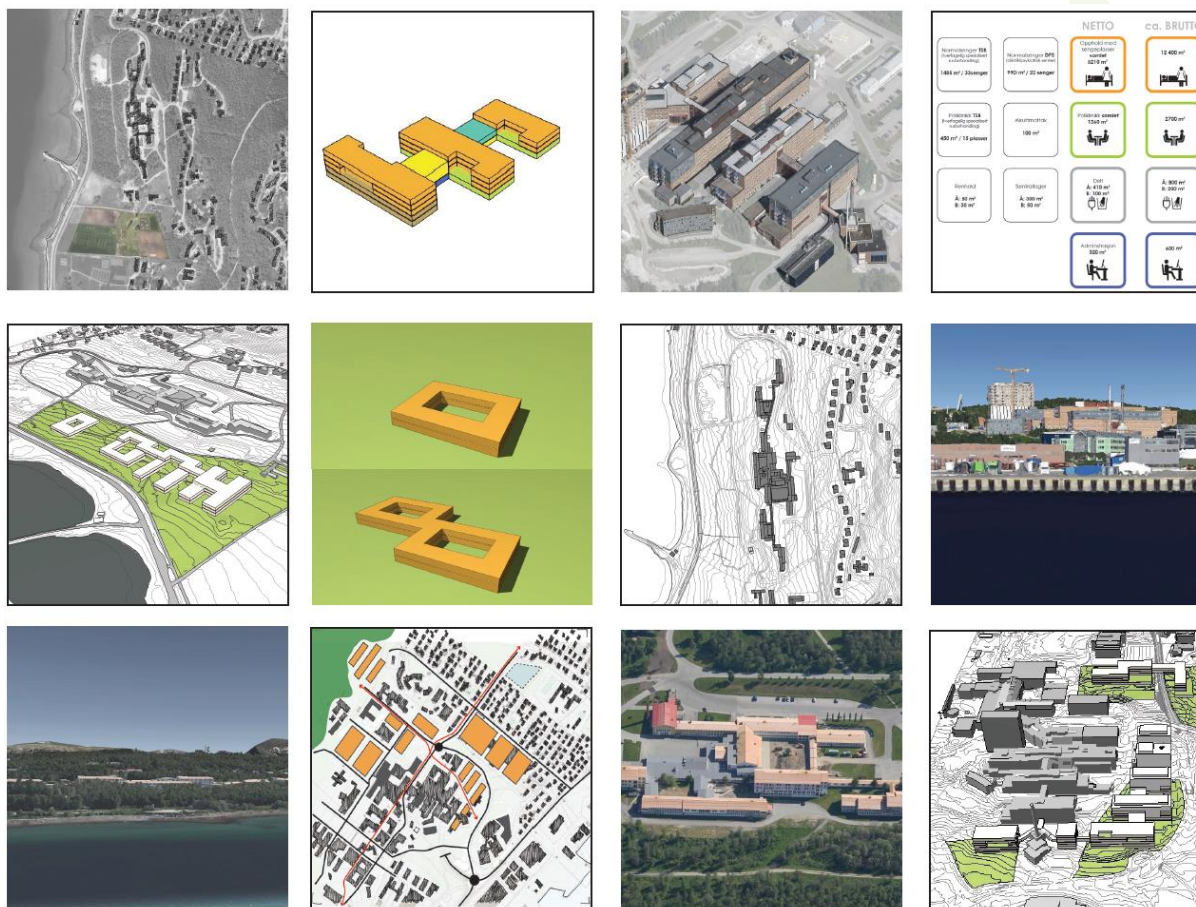




Universitetssykehuset Nord Norge HF  
Mulighetsstudie arealer til UNN Idefaseutredning psykisk helse og  
rusbehandling ved UNN i Tromsø

Dato: 13.02.2017

# MULIGHETSSTUDIE UNN, 13.02.2017

## Innhold

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| MULIGHETSSTUDIE UNN, 08.02.2017 .....                               | 1  |
| 1. BAKGRUNN .....                                                   | 2  |
| 2. PROGRAMMERING .....                                              | 2  |
| 2.1. Krav til funksjoner og areal .....                             | 2  |
| 3. BYGNINGSKONSEPT OG EKSEMPLER .....                               | 4  |
| 3.1. Konsept .....                                                  | 4  |
| 4. OMRÅDEVURDERING/ OVERORDNET NIVÅ .....                           | 6  |
| 4.1. Åsgård .....                                                   | 6  |
| 4.2. Breivika .....                                                 | 15 |
| 5. TOMTEVURDERING/ ALTERNATIVER .....                               | 25 |
| 5.1. Hovedalternativer .....                                        | 25 |
| 5.2. Tomtealternativer .....                                        | 25 |
| 6. Alternativvurdering .....                                        | 26 |
| 6.1. Åsgård - 0-alternativet (Å0 - oppgradering) .....              | 26 |
| 6.2. Åsgård - delvis nytt (Å1) .....                                | 29 |
| 6.3. Åsgård – nytt vest for eksisterende bebyggelse (Å2) .....      | 32 |
| 6.4. Åsgård – nytt sør for eksisterende bebyggelse (Å3) .....       | 35 |
| 6.5. Breivika – BUP øst (B1) .....                                  | 38 |
| 6.6. Breivika – Gimleveien 12 (B2) .....                            | 41 |
| 6.7. Breivika – Sykehusvegen, nedenfor helikopterplassen (B3) ..... | 49 |
| 6.8. Breivika - gamle pasienthotellet (B4) .....                    | 52 |
| 6.9. Breivika –BUP vest (B5) .....                                  | 55 |
| 6.10. Delvis flytting fra Åsgård til Breivika .....                 | 58 |
| 7. SAMMENSTILLING .....                                             | 59 |
| KONKLUSJON/ANBEFALING .....                                         | 61 |

## 1. BAKGRUNN

Asplan Viak AS er engasjert av Universitetssykehuset i Nord-Norge (UNN) til å utarbeide mulighetsstudie for arealer til psykisk helse- og rusbehandling ved UNN i Tromsø.

Det er behov for en betydelig oppgradering av bygningsmassen på Åsgård, både med hensyn til tekniske krav/brannkrav og tilpasning til moderne pasientbehandling innenfor psykisk helse og rusbehandling.

Strategisk utviklingsplan for UNN 2015-2025 beskriver behovet for å se psykisk helse og rusbehandling i sammenheng med somatiske lidelser, og UNN ønsker derfor en vurdering av en eventuell framtidig samlokaliseringsevne.

UNN har startet opp arbeidet med idéfaseutredning i tråd med prosess i veileder for «Tidligfaseplanlegging av sykehusprosjekter» (IS-1369), og mulighetsstudiet vil inngå som en del av denne utredningen.

## 2. PROGRAMMERING

### 2.1. Krav til funksjoner og areal

Mulighetsstudiet er en del av tidligfaseutredningen i prosjektet, og spesifikt romprogram vil utarbeides i senere fase.

Følgende prinsipper for program legges til grunn for mulighetsstudiet:

- Betydelig redusert bygningsmasse/arealbehov i forhold til dagens bygningsmasse på Åsgård, som er på ca. 33.000 m<sup>2</sup>.
- Stipulert behov på 20 - 31.000 m<sup>2</sup> legges til grunn i mulighetsstudiet. I de ulike alternativer er det illustrert bebyggelse med volum på henholdsvis 22.000 m<sup>2</sup> for Åsgård og 20.000 m<sup>2</sup> i Breivika. På Åsgård er det i tillegg vist et volum på 4.800 m<sup>2</sup> for egen sikkerhetsinstitusjon (RSA). I Breivika er mulig volum for RSA illustrert på overordnet mulighetsskisse (side 24). Kompetansesenter på 4.400 m<sup>2</sup> kan plasseres som tilbygg eller eget bygg i alle alternativer på Åsgård. I Breivika kan kompetansesenter legges til som ekstra etasjer. Kompetansesenteret er ikke inkludert i de viste 3D-illustrasjoner.
- Trenden er at behandling vil gå fra medikamentbasert døgnbehandling til medikamentfri dagbehandling, hvilket medfører behov for færre sengeplasser enn de 137 sengeplassene som er i dag.
- Kompakte løsninger som har minst mulig institusjonspreg
- Tilgang til skjermet uteområde fra alle sengeposter. Nærhet til uteoppholdsareal på bakkeplan er en viktig kvalitet, som best kan ivaretas gjennom å bygge lavt (1-3 etasjer) og med en struktur som gir god kontakt mellom sengeposter og uteareal.
- Min. 15 meter avstandssone fra nabobygg og offentlige arealer til sengeposter, der det er mulighet for innsyn.
- Fleksibilitet er et viktig kriterium, siden det fortsatt er noe usikkerhet om framdrift og grad av gjennomføring av samlokalisering med somatikk og overgang fra døgnbehandling mot dagbehandling i framtiden.

Følgende romprogram fra UNN er lagt til grunn:

|                                                                    |                                                                                                                          |                                                                                                   |                                                                                     | NETTO                                                                                                                                                         | ca. BRUTTO                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opphold<br>psykisk helse og<br>rusbehandling                       | Normalsenger PHV<br>(psykisk helsevern)<br>3735 m <sup>2</sup> / 83 senger                                               | Normalsenger TSB<br>(hverfagelig spesialisert<br>rusbehandling)<br>1485 m <sup>2</sup> / 33senger | Normalsenger DPS<br>(distriktpsykiatriske senger)<br>990 m <sup>2</sup> / 22 senger | Opphold med<br>sengeplasser<br>samlet<br>6210 m <sup>2</sup><br>            | 12 400 m <sup>2</sup><br>                              |
| Undersøkelse og<br>behandling<br>psykisk helse og<br>rusbehandling | Poliklinikk PHV<br>(psykisk helsevern)<br>1050 m <sup>2</sup> / 35 plasser                                               | Poliklinikk TSB<br>(hverfagelig spesialisert<br>rusbehandling)<br>450 m <sup>2</sup> / 15 plasser | Akuttattak<br>100 m <sup>2</sup>                                                    | Poliklinikk samlet<br>1360 m <sup>2</sup><br>                               | 2700 m <sup>2</sup><br>                                |
| Ikke medisinsk<br>service                                          | Avfallshåndtering<br>Å: 60 m <sup>2</sup><br>B: 20 m <sup>2</sup>                                                        | Renhold<br>Å: 50 m <sup>2</sup><br>B: 30 m <sup>2</sup>                                           | Sentrallager<br>Å: 300 m <sup>2</sup><br>B: 50 m <sup>2</sup>                       | Drift<br>Å: 410 m <sup>2</sup><br>B: 100 m <sup>2</sup><br>                 | Å: 800 m <sup>2</sup><br>B: 200 m <sup>2</sup><br>     |
| Adminstrasjon                                                      | Kontorfunksjoner<br>320 m <sup>2</sup>                                                                                   |                                                                                                   |                                                                                     | Adminstrasjon<br>320 m <sup>2</sup><br>                                     | 600 m <sup>2</sup><br>                                 |
| Personalservice                                                    | Garderobe<br>270 m <sup>2</sup> / 300 plasser                                                                            | Kantine<br>Å: 150 m <sup>2</sup><br>B: 0 m <sup>2</sup>                                           | Overnatting<br>Å: 30 m <sup>2</sup> / 2 plasser<br>B: 0 m <sup>2</sup>              | Personal<br>Å: 450 m <sup>2</sup><br>B: 270 m <sup>2</sup><br>           | Å: 900 m <sup>2</sup><br>B: 500 m <sup>2</sup><br>   |
| Pasientservice                                                     | Bibliotek<br>45 m <sup>2</sup>                                                                                           | Rekreasjon<br>600 m <sup>2</sup>                                                                  | Vestibyle<br>Å: 100 m <sup>2</sup><br>B: 80 m <sup>2</sup>                          | Fellesareal Pasient<br>Å: 745 m <sup>2</sup><br>B: 725 m <sup>2</sup><br> | Å: 1500 m <sup>2</sup><br>B: 1400 m <sup>2</sup><br> |
| Undervisning<br>og forskning                                       | Undervisning<br>Å: 1350 m <sup>2</sup><br>B: 1000 m <sup>2</sup>                                                         |                                                                                                   |                                                                                     | Undervisning<br>Å: 1350 m <sup>2</sup><br>B: 1000 m <sup>2</sup><br>      | Å: 2700 m <sup>2</sup><br>B: 2000 m <sup>2</sup><br> |
|                                                                    |                                                                                                                          |                                                                                                   |                                                                                     | NETTO<br>Åsgård<br>11310 m <sup>2</sup><br>Breivika<br>10450 m <sup>2</sup>                                                                                   | BRUTTO<br>Åsgård<br>ca. 22000 m <sup>2</sup><br>Breivika<br>ca. 20000 m <sup>2</sup>                                                      |
| Sikkerhetsseksjon<br>RSA                                           | RSA<br>(Regionalt<br>sikkerhetsseksjon)<br>2400 m <sup>2</sup>                                                           |                                                                                                   |                                                                                     | Sikkerhetsseksjon<br>2400 m <sup>2</sup>                                                                                                                      | 4800 m <sup>2</sup>                                                                                                                       |
| Kompetansesenter<br>RVTA<br>VIVAT                                  | RVTA+VIVAT<br>(Regionalt ressursenter<br>om vold, traumatisk<br>stress og selvmedisina-<br>sjøing)<br>2200m <sup>2</sup> |                                                                                                   |                                                                                     | Kompetanse-<br>senter<br>2200 m <sup>2</sup>                                                                                                                  | 4400 m <sup>2</sup>                                                                                                                       |

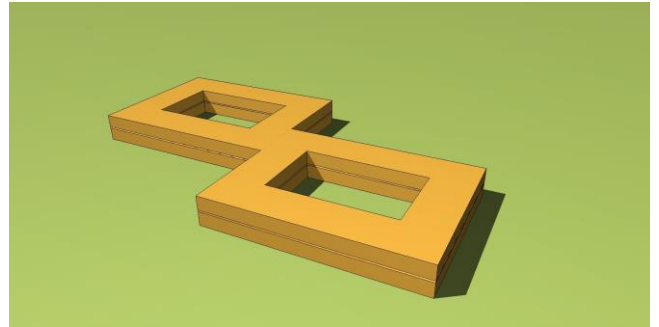
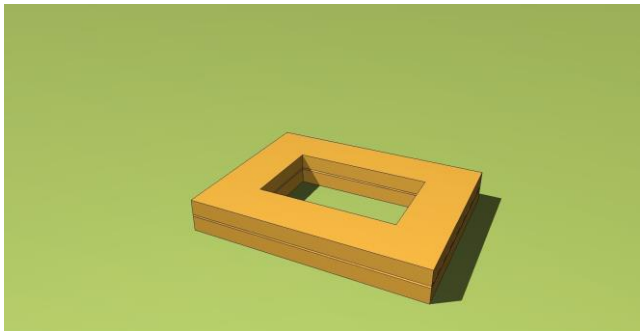


### 3. BYGNINGSKONSEPT OG EKSEMPLER

#### 3.1. Konsept

3 forskjellige bygningstyper blir tatt som utgangspunkt for å finne mulige løsningsalternativer for de enkelte lokaliteter. En forklaring av disse, samt noen eksempler, følger her:

##### 1. Atrium

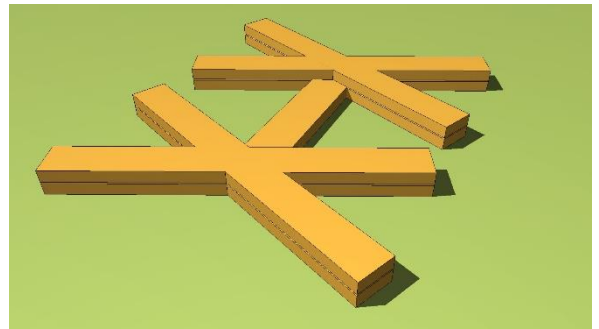
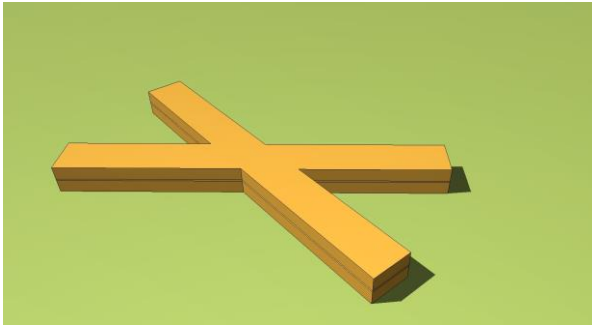


En enkelt bygningskropp i maksimal 2 etasjer med et åpent atrium i midten, som gir gode muligheter for skjermede og varierte uterom. Bygningskonsept kan organsieres etter funksjon, tilpasses svak skrånende terreng og kan relativt lett utvides etter behov. Atriumsløsninger gir gode muligheter for planløsninger med gode dagslysforhold og redusert institusjonspreg.



*Eksempler fra konkurransen Psykatri i Gødstrup, AART architects*

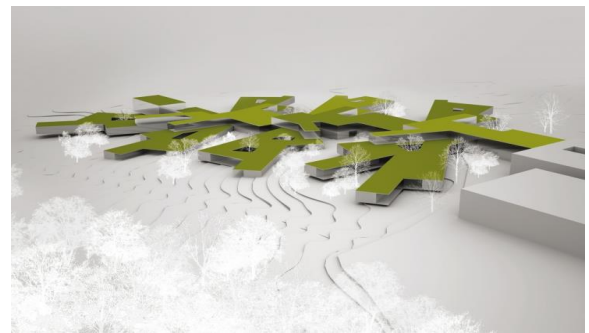
## 2. Stjerne



Stjerneform kan gi oversiktlige etasjeplan, og gjør det lett å orientere seg mellom enheter/avdelinger. Dette prinsippet kan også gi god fleksibilitet med tanke på trinnvis utbygging.

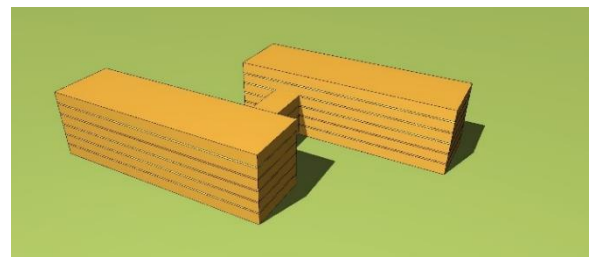
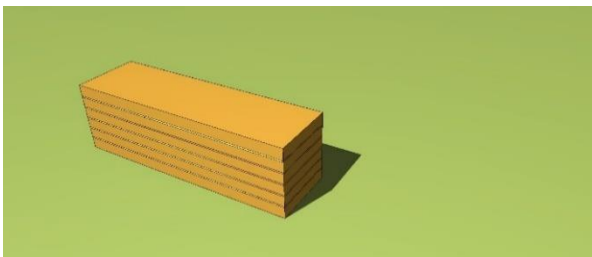


Eksempler: *Psykiatrisk Sykehus i Helsingør, Ark. BIG*



*Psykiatrisk Sykehus Aabenraa, Ark. WHITE*

## 3. Kompakt



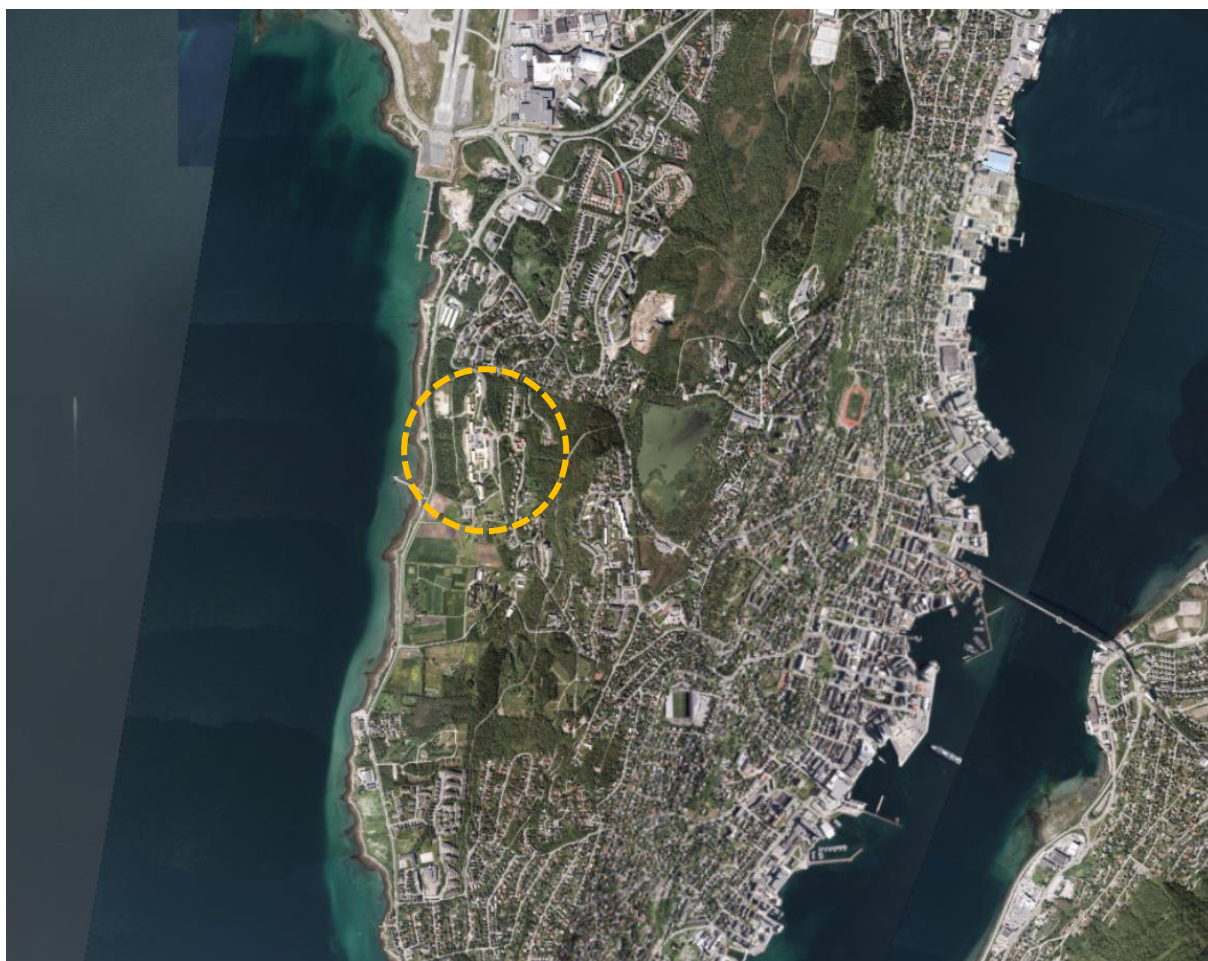
En kompakt løsning, med mange etasjer, kan gi begrensninger med tanke på tilgang til uteareal på bakkeplan. Kompakte løsninger i høyden kan også bidra til økt grad av institusjonspreg. Løsningen benyttes ofte når det er begrenset tomteareal, og den kan gi rasjonelle bygningsvolum med stor grad av fleksibilitet for fremtidige endringer. En kompakt løsning kan også bygges med innvendige atrium/uteoppholdsareal som får god skjerming. Et problem med dette er imidlertid at uterommene blir omgitt av høye vegger, hvilket gir lite direkte sollys. Det er også en utfordring å skape tett kontakt



Eksempler: *Kronstad DPS – Helse Bergen, Ark. ORIGO*

## 4. OMRÅDEVURDERING/ OVERORDNET NIVÅ

### 4.1. Åsgård



#### *4.1.1. Byplanmessige forhold/ knutepunktstrategi*

Området er vestvendt, og ligger sentralt på Tromsøya med forholdsvis kort avstand til sentrum (ca. 2,5 km).

Området ligger likevel utenfor definert knutepunkt i kommunens overordnede byutviklingsstrategi i KPA (kommuneplanens arealdel). Definerte knutepunkter på Tromsøya er Sentrum, Breivika og Langnes, med mål om utvidelse og vekst i sentrum og Breivika. Åsgård er i hovedsak et boligområde, bortsett fra eksisterende sykehusinstitusjon. Bortsett fra barnehager har området lite servicefunksjoner. Nærmeste matbutikk er på Elverhøy (ca. 1,5 km) og Langnes (ca. 2 km).

#### *Konklusjon*

Området er best egnet for boligformål og funksjoner i tilknytning til bolig.

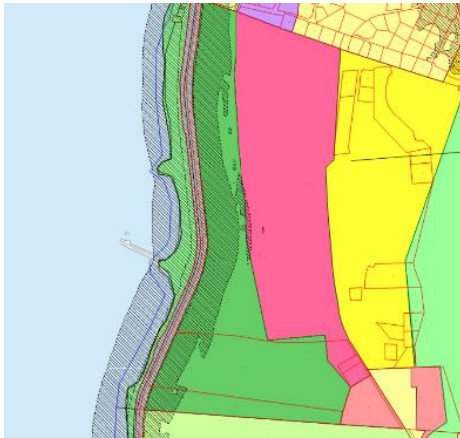
#### *4.1.2. Planforhold – gjeldende planer*

I gjeldende KPA er eksisterende sykehus på Åsgård avsatt til framtidig offentlig tjenesteyting (mot Åsgårdvegen). Mot vest/ Kvaløyvegen og mot sør er det avsatt til framtidig friområde. Det er krav om detaljreguleringsplan før utbygging tillates.



Området er uregulert med unntak av tomt i sør med eksisterende rusklinikk (gnr/bnr 118/1026). Det pågår regulering av 450 boliger på oversiden av Åsgårdvegen.

Gjeldende KPA og reguleringsplaner:



Kommuneplanens arealdel



Regulering

*Rød= offentlig formål, Grønn=grønnstruktur/friområde og gul=boligmål*

#### Konklusjon

Krav om detaljregulering til sykehusformål må avklares med planmyndigheten. Ved regulering til nybygg over 15 000 m<sup>2</sup> er det krav om konsekvensutredning (KU). Ved utarbeiding av detaljregulering som er i strid med gjeldende formål i KPA (i dette tilfellet: avsatt friområde) kan kommunen også kreve KU.

#### 4.1.3. Vern

Området er vernet og deler av bebyggelsen fredet i Helse- og omsorgsdepartementets landsverneplan (2012). Hele sykehusområdet, inklusiv gårdseiendom mot sør og en del av boligområdet på oversiden av Åsgårdvegen, er vernet i planen. Fire enkeltbygninger på oversiden av Åsgårdvegen er fredet, og det gjelder også deler av Psyk. Avd. på nedsiden av Åsgårdvegen.

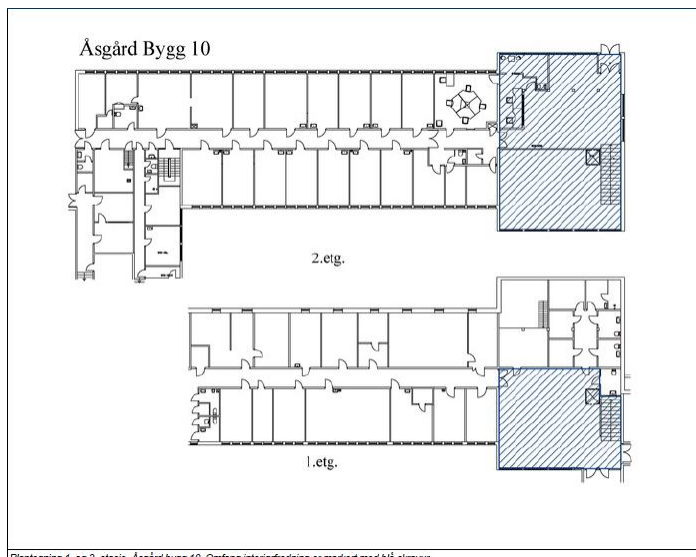
##### Verneklasse 1, fredning:

- Bygning 7, eksteriør
- Bygning 10, eksteriør og delvis interiør (inngangsparti)
- Lars Eriksens vei 4-7, eksteriør og interiør (boliger som ikke inngår i dette mulighetsstudiet)

Formålet med fredning er å bevare utvalgte bygninger på Åsgård sykehus, som er landets eneste helhetlige psykiatriske spesialsykehus som i sin helhet er bygget i etterkrigstiden. Åsgård sykehus er et betydelig helsehistorisk kulturminne.

Bygg 7 og 10 er vurdert å ha spesiell kulturhistorisk verdi. Formålet med fredningen av disse byggene er å sikre hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen av fasadeløsning, opprinnelig og eldre deler som dører og vinduer, samt materialbruk og overflater. Formål med fredning av utvalgte deler av interiøret er å opprettholde opprinnelig rominndeling og eldre bygningsdeler, overflater og materialbruk, belysning, armaturer og detaljer, samt fast inventar.

Bygg 7 er gjennomgående renoverert i 2016 etter godkjenning fra Riksantikvaren. Det er blant annet foretatt fasaderenovering, innvendig renovering og mindre tilbygg.

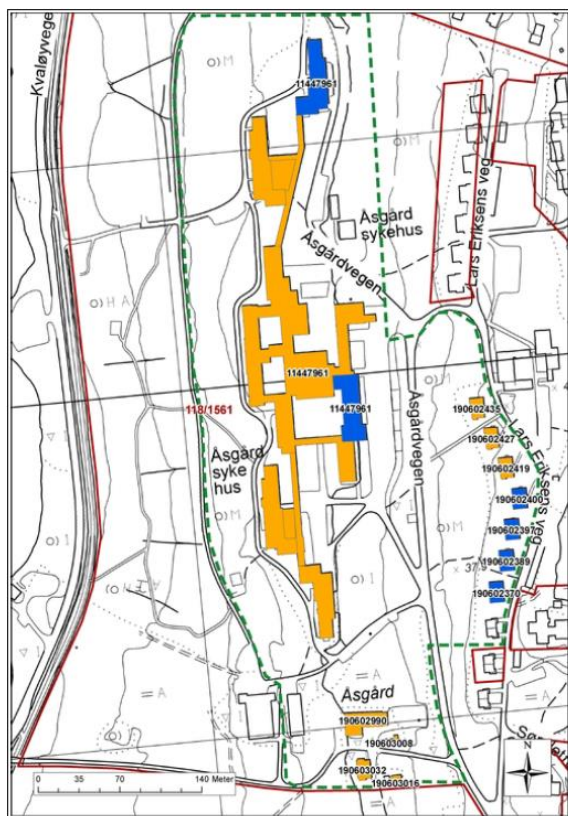


*Vedlegg 42, side 7 fra «Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer. Kapittel 2 Fredede eiendommer i Helse og omsorgsdepartementets landsverneplan.»*

#### Verneklasse 2, bevaring:

- Anbefalt verneområde er vist på kart (grønn stiplet linje).

Formålet med vern av anlegget er å bevare bygningsstrukturen på Åsgård sykehus, fordi dette er landets eneste helhetlige psykiatriske spesialsykehus som i sin helhet er bygget i etterkrigstiden. Formålet er videre å bevare et utvalg personalboliger som del av det opprinnelige anlegget. Vernet skal sikre bygningenes hovedstruktur, arkitektonisk uttrykk og opprinnelige detaljer og materialbruk.



*Anbefalt verneområde vist med grønn stiplet linje*

I forslag til reguleringsplan for nytt boligområde på oversiden av Åsgårdvegen, som omfatter personalboligene til Åsgård, er disse foreslått avsatt til hensynssone vern i planen. Fire av personalboligene er i dette planforslaget markert båndlagt i henhold til kulturminneloven.

### Konklusjon

Fredningen legger begrensninger på utvikling av området, og det må tas utgangspunkt i at de to fredede bygningene (bygg 7 og 10) må bevares. Det forutsettes at det for bygg 10 vil bli gitt tillatelse til tilsvarende omfattende renovering som det som er gjennomført for bygg 7, men med begrensning mht. interiør som er fredet. Fredete bygninger kan integreres i en ny struktur.

Bevaring av bebyggelsesstrukturen på Åsgård vanskeliggjør en effektiv moderne drift av det psykiatriske sykehuset. I tillegg vanskeliggjør vernet salg av eiendommen for bruk til annet formål.

Det tas i dette mulighetsstudiet utgangspunkt i at man på sikt, etter å ha dokumentert bebyggelsen, vil kunne få opphevet vernet av den delen av bebyggelsen som ikke er fredet. Dette vil gi mulighet til å utvikle området gjennom totalrenovering, alternativt rive og etablere ny bebyggelse.

#### 4.1.4. Transporttilbud

Følgende kart viser transporttilbudet til Åsgård med:

- Busstraséer og holdeplass lokalisering.
- Gang og sykkeltilbud.
- Biladkomst og parkeringstilbud.

Kollektivtilbudet til området ligger i to traséer – Kvaløyvegen på nedsiden og Åsgårdvegen på oversiden av dagens sykehus – med til sammen 7 bussruter. 2 av rutene har rushtidsfrekvens med 3 eller 4 avganger per time, pluss avganger i løpet av dagen og på kveldstid. 5 ruter har kun et begrenset tilbud i rushtiden. Til sammen i rushtiden går det 8 busser per time i Åsgårdvegen og 12 per time i Kvaløyvegen. Bussholdeplassene i Kvaløyvegen er knyttet til sykehusområdet via gang/sykkeltier.

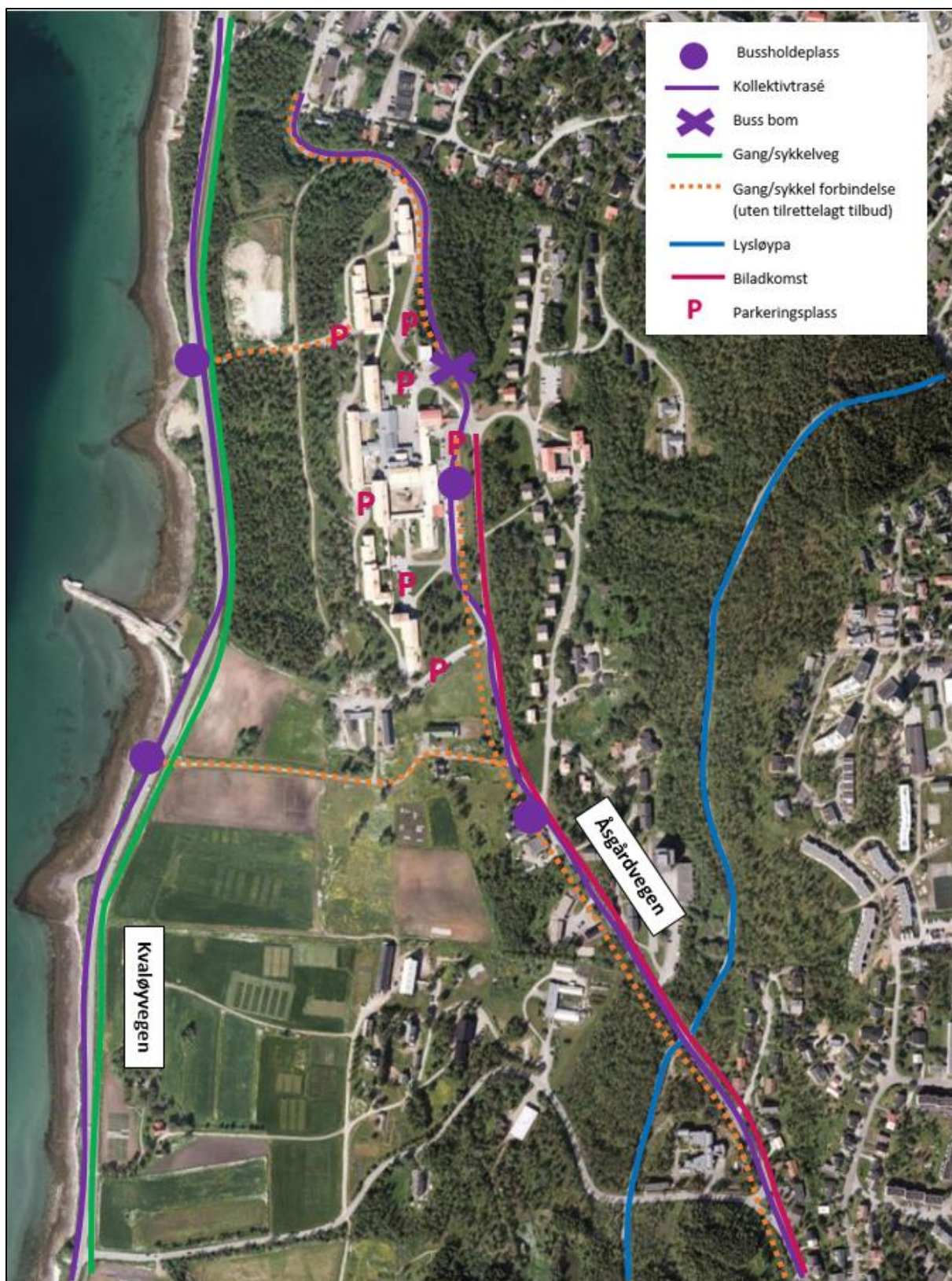
Det er etablert bussbom i Åsgårdvegen, nord for hovedinngangen til sykehusbygningen. Det tillates gjennomkjøring for buss i rute samt sykler, men ikke gjennomkjøring for privatbil.

Gang og sykkeltilbudet til området er noe begrenset. Det er etablert gang/sykkelveg langs Kvaløyvegen, som er en del av hoved sykkelnettet rundt Tromsøya, med tilknytning til sykehusområdet omtrent ved bussholdeplassene. Det finnes ingen tilsvarende tilbud i Åsgårdvegen, her må man gå og sykle langs vegbanen. Lysløypa, som er mye brukt for myke trafikanter på langs av Tromsøya, ligger like ovenfor eksisterende sykehus.

Biladkomst til området er via Åsgårdvegen. Veggen har 50 km/t fartsgrense, og mengde trafikk i 2015 varierte fra 100 ÅDT (årsdøgnetrafikk) ved bussbom i nord til 1100 ÅDT ved Lars Eriksens veg i sør. Etter utbygging av det regulerte boligfeltet øst for området vil biltrafikken langs Åsgårdvegen øke til 2750 ÅDT sør for Lars Eriksens veg, jfr trafikktutredning tilknyttet planen. Trafikksystemet har god kapasitet til en slik trafikkøkning, men det er en utfordring at økt trafikk kan skape konflikt med syklist langs Åsgårdvegen. Sør for Lars Eriksens veg er fartsgrensen 30 km/t, og veggen fungerer mer som en boliggate.

Bilparkering fins på bakkenivå over hele området, i tilknytning til bygningene. I planlagt ny bebyggelse skal det etableres parkeringskjellere. Parkeringstilbudet er tilfredsstillende.





Transporttilbudet i området – gang, sykkel, kollektiv og bil

#### Konklusjon

Området har et busstilbud til/fra Langnes og sentrum, men den er noe begrenset utenfor rushtidene. Gang og sykkeltilbudet sørover langs Åsgårdvegen er også noe begrenset, men bra langs Kvaløyvegen.

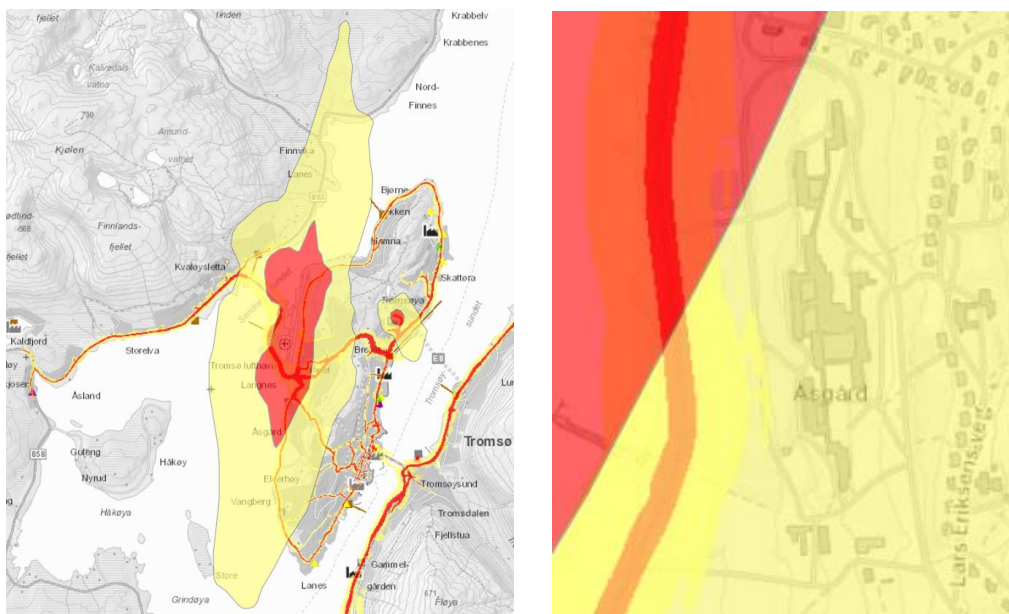
Området er tilgjengelig med bil fra sør via Åsgårdvegen, som primært er en boliggate. Biltilgjengelighet fra nord for området er mer begrenset.

#### 4.1.5. Miljø (flystøy)

Området ligger i sin helhet i gul flystøysone, med unntak av et mindre område i nordvest, som ligger i rød støysone. Del av eiendommen mot Kvaløyvegen ligger både i gul flystøysone og i gul støysone fra vegtrafikkstøy. I områder hvor flere støykilder overlapper hverandre skal det i utgangspunktet benyttes 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn grenseverdiene for en enkelt støykilde. Kommunen kan vurdere om det i visse tilfeller kan avvikes fra dette kravet.

I detaljreguleringsplan for Åsgårdmarka, som er under behandling, gjelder følgende bestemmelse vedr. utendørs støynivå:

*Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overskride 52/55 Den dB (fly/veitrafikk). Konkrete støyskjermingstiltak skal vurderes i forbindelse med byggesøknad.*



*Gjeldende (reviderte) støysoner for fly- og vegtrafikkstøy.*

Støyforholdene i området medfører at det må gjøres tiltak for å skjerme mot støy både innvendig og i uteområder. Når det gjelder innvendig støy kan denne løses med tiltak i fasade, tak, vindusløsninger og ventilasjonsløsninger.

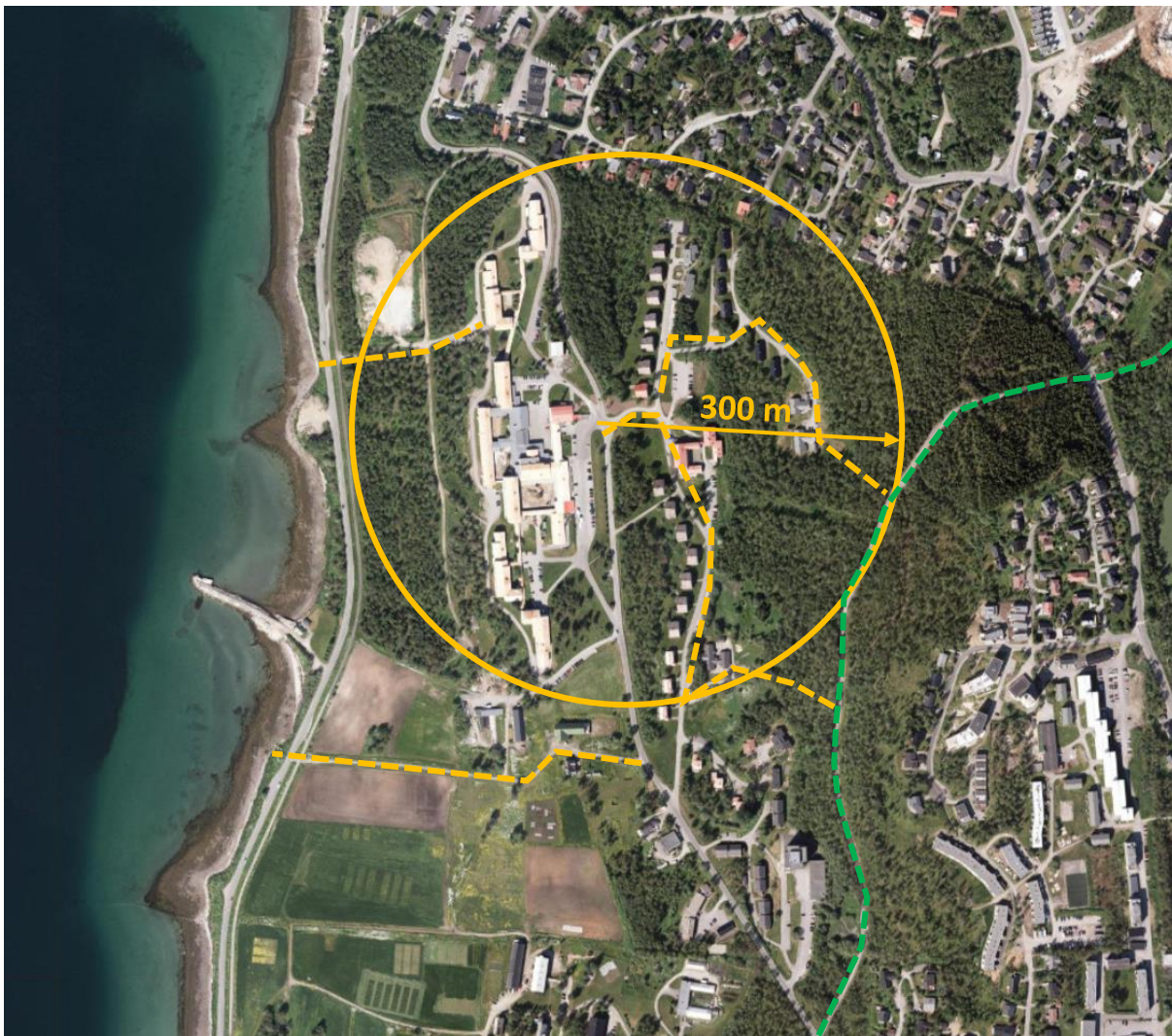
Skjerming av uteområder mot flystøy må løses delvis med å bruke bygningsmassen som skjerming, og delvis med lokale tak for å skjerme mot støyen ovenfra.

#### Konklusjon

Støy må dokumenteres i forbindelse med utbygging. Det kan være vanskelig å få til tilfredsstillende støyforhold for helsebygg innenfor området. Område i nordvest, som inngår i rød støysone, er dårlig egnet for helsebygg. Arealene kan disponeres til parkering eller andre funksjoner som ikke er støyømfintlige.



#### 4.1.6. Tilgang til friområde (marka og sjøen)



*Avstand til lysløypa (grønn stiplet linje på kartet)/ fjæra og eksisterende stiforbindelser til friområde.*

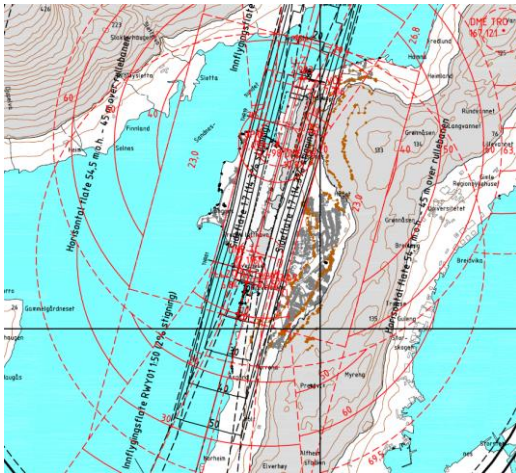
#### Konklusjon

Området har god tilgang (ca. 300 meters avstand) til friområde og lysløype i Marka og friområde langs sjøen. Det er behov for oppgradering av gangveier og stier.

#### 4.1.7. Andre forhold

Området ligger i restriksjonssone for innflyging til Tromsø lufthavn, det vil derfor være restriksjoner på høyde på ny bebyggelse i området.

Høyde på eksisterende bebyggelse legges til grunn i mulighetsstudiet.



Utsnitt av restriksjonsplan – byggestriksjonskart ENTC-P-10, AVINOR, datert 20.12.2004.

## Konklusjon

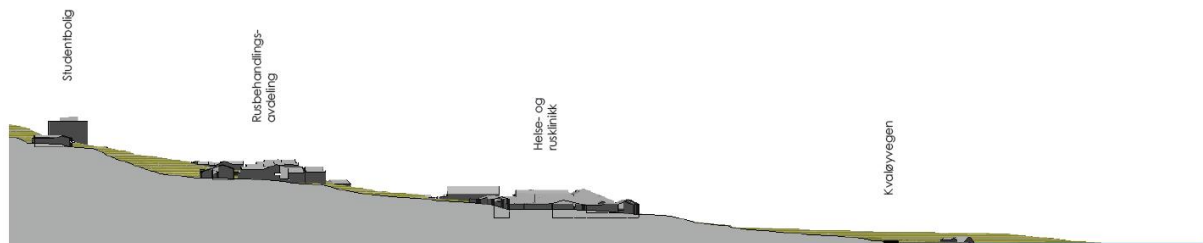
Høyde for eksisterende bebyggelse i området legges til grunn i mulighetsstudien. Ev. økt høyde forutsetter hinderanalyse, som skal godkjennes av Avinor.

### 1.1.1. Bebyggelsesstruktur og landskap

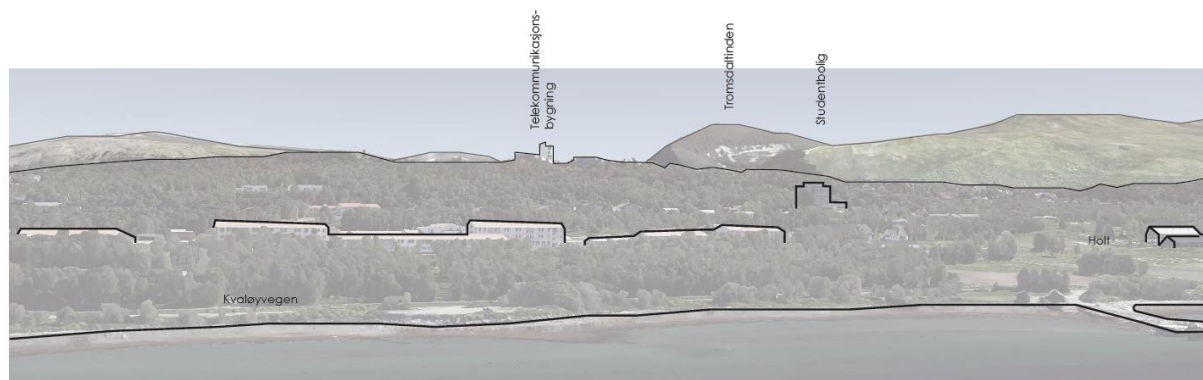
#### Analyse Bebyggelsesstruktur

Åsgård

-Snitt  
-Landskapsbilde



Snitt fra Øst til Vest



Landskapsbilde fra vest

## Konklusjon

Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende tett-lav struktur i området.



#### 4.1.8. Mulighetsskisse for området

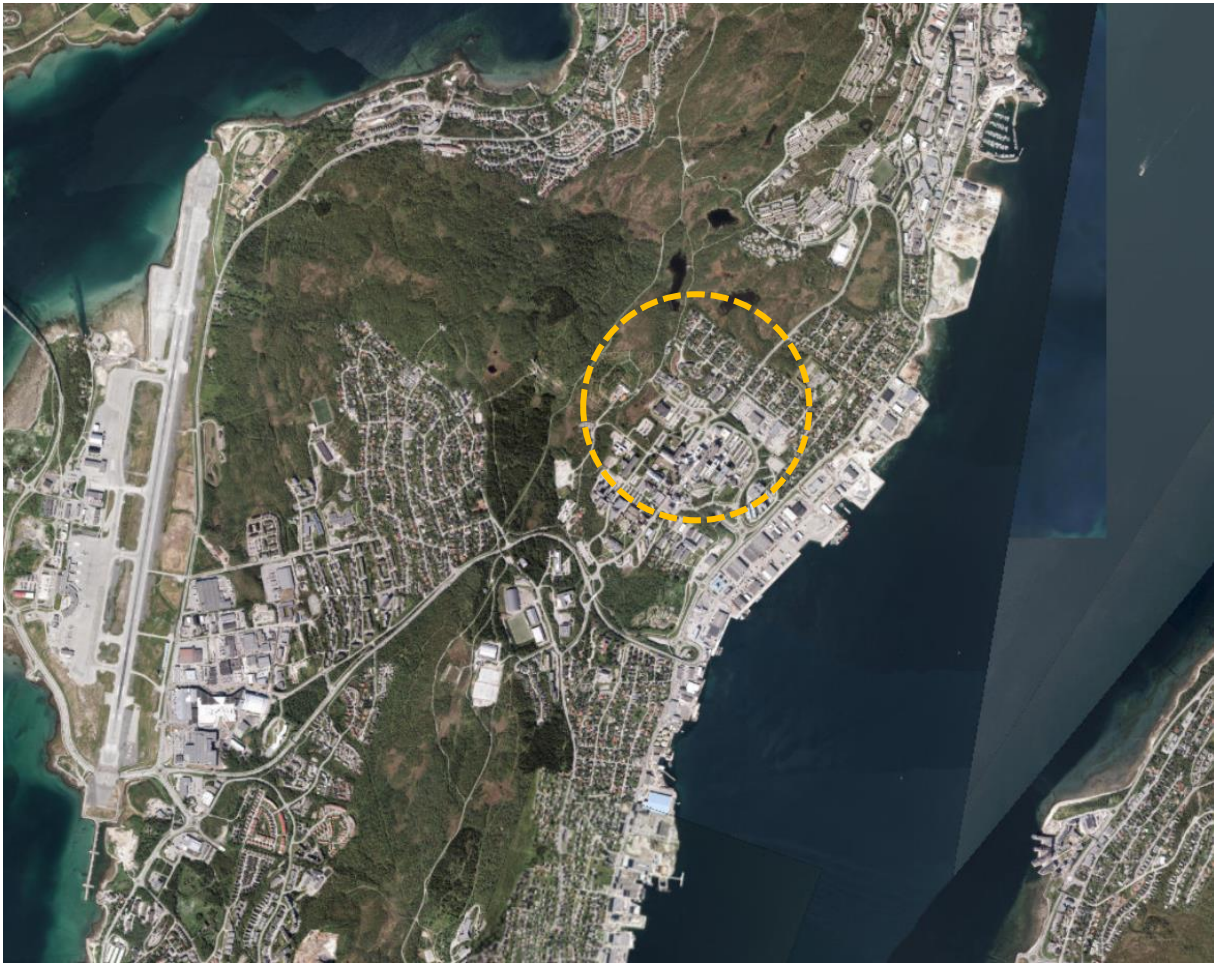


Skissen viser kjøreveger med svart, gangforbindelser med rødt, overordna grønstruktur med grønn og mulige byggeområder med oransje.

Mulighetsskissen viser overordna potensiell helhetlig utvikling av Åsgård området, med utgangspunkt i viktige strukturer som veger, gangveger, grønstruktur og mulige nye byggeområder. Det er i tillegg lagt inn bebyggelse i tråd med forslag til plan for nytt boligområde på oversiden av Åsgårdvegen, som nå er under kommunal behandling.

Viktige gangforbindelser - gjennom området på langs (nord/ sør) og tvers (mellom lysløypa og fjæra/ Kvaløyvegen) er strukturerende for foreslått ny bebyggelse. De ulike alternativene for mulig utbygging for psykiatri forholder seg til dette helhetsbildet.

## 4.2. Breivika



### 4.2.1. Byplanmessige forhold/ knutepunktstrategi

Området er sentralt på Tromsøya, ca. 4 km nord for Tromsø sentrum. Området mellom Breivika og sentrum er avsatt som viktig byutviklingsområde i overordnede planer, og Breivika/ sentrum vil derfor på sikt henge mer sammen. Breivika ligger sørøstvendt.

Området ligger i definert knutepunkt i kommunens overordnede byutviklingsstrategi i KPA. Definerte knutepunkter på Tromsøya er Sentrum, Breivika og Langnes, med mål om utvidelse og vekst i sentrum og Breivika. Breivika er et viktig knutepunkt for arbeidsplasser i Tromsø. Området inneholder i tillegg til universitetssykehuset også universitet, Forskningsparken og havneområde. Servicefunksjoner i området er funksjoner innenfor sykehuset og universitetet (caféer, kantine, bibliotek og kiosk) samt barnehage. Nærmeste større butikk er ved Stakkevollvegen (ca. 2 km) og Langnes (ca. 2,5 km).

Området har et godt utviklet busstilbud, god gang- og sykkelforbindelse til viktige mål og knutepunkter i sentrum og på Langnes.

### Konklusjon

Området er godt egnet for institusjonsbygg, og er ikke aktuelt for andre formål



#### 4.2.2. Planforhold – gjeldende planer

Området er i KPA avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, med unntak av «busstomta» som er avsatt til næringsvirksomhet. I revidert KPA vil også denne tomte sannsynligvis bli avsatt til offentlig og privat tjenesteyting.

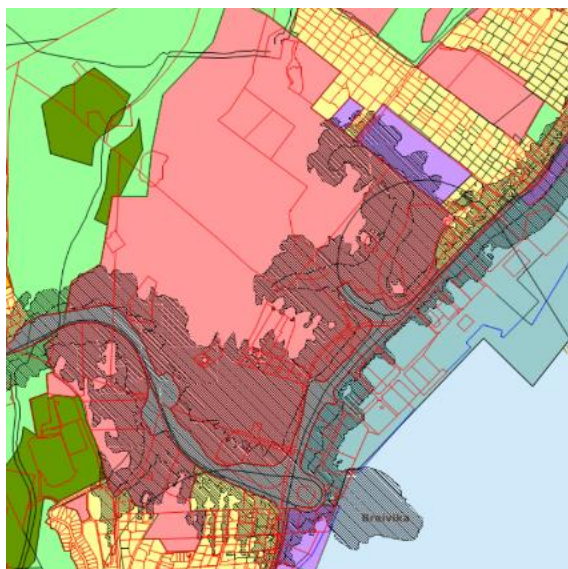
Breivika er avsatt til offentlig formål i reguleringsplan for UITØ og RITØ, plan nr. 900, Breivika fra 1985, revidert 2000 og plan nr. 1195 for helikopterlandingsplass fra 1993. I plan 1195 er «buss tomte» regulert til industri.

Området er inndelt i parseller med ulik utnyttelse og høyde. Maks høyde er fra 4 til 9 etasjer.

Gjeldende bestemmelser for restriksjonsområde omkring helikopterlandingsbanen (plan 1195):

*Utnyttelsesgraden TU skal være maks. 35 % av netto bebyggbart areal. Byggehøyden skal ikke overstige 2 etasjer, 9 m over ferdig terreng (landingsplass).*

Gjeldende KPA og reguleringsplaner:



Kommuneplanens arealdel (KPA)



Regulering

Rød= offentlig formål, Grønn=grønnstruktur/friområde og gul=bolig, lilla=næring

#### Konklusjon

Det er i utgangspunktet ikke krav til regulering innenfor område avsatt til offentlig formål. Innenfor område avsatt til industri («buss-tomta») vil det være krav til ny reguleringsplan før området kan bygges ut.

Det forutsettes at buss-tomta er avsatt til offentlig formål i ny KPA, som vil bli vedtatt i begynnelsen av 2017.

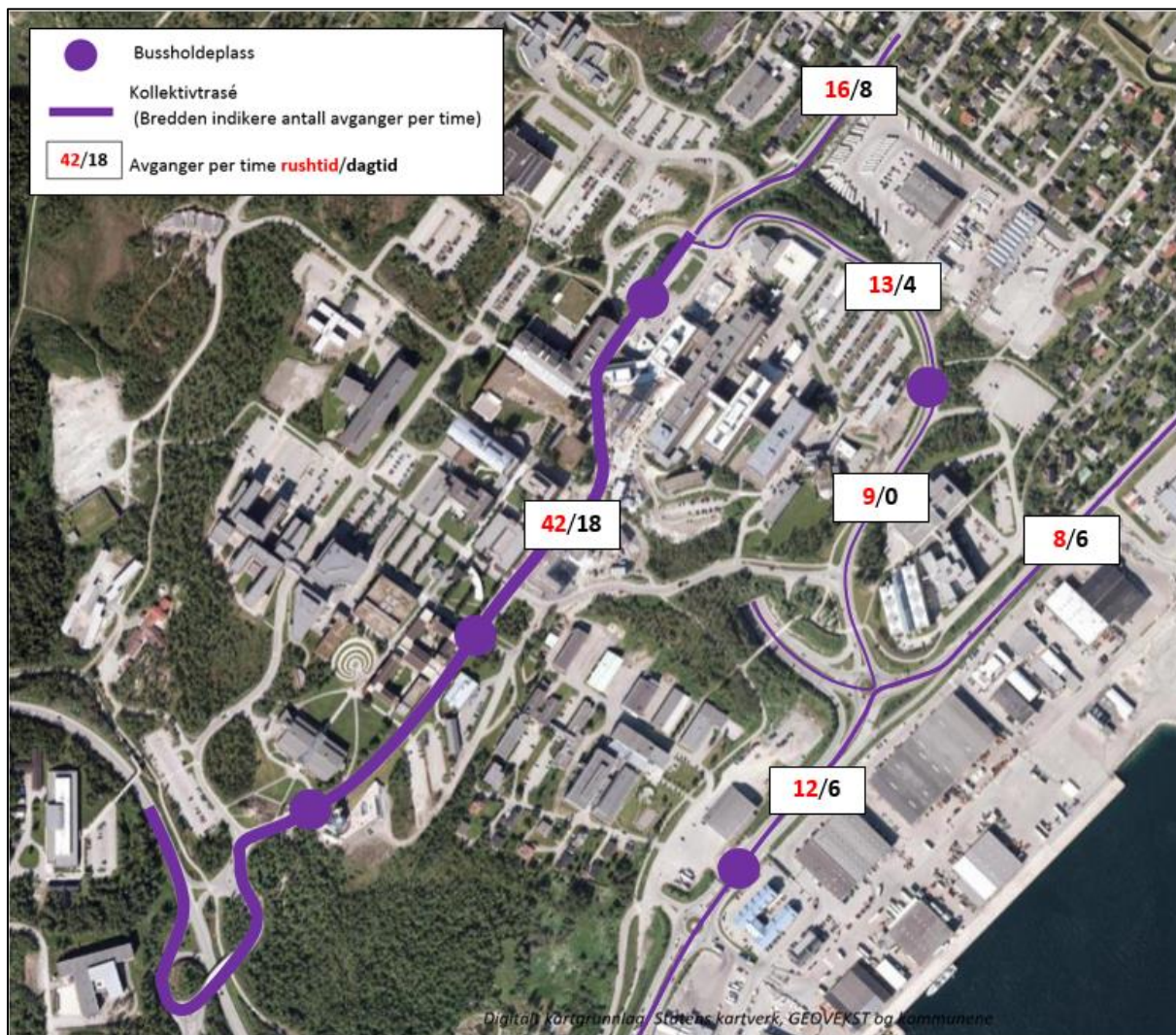
#### 4.2.3. Transporttilbud

Følgende kart viser transporttilbudet til området med:

- Busstraseer med holdeplass lokalisering og frekvens.
- Gang og sykkeltilbud.
- Biladkomst og parkeringstilbudet.



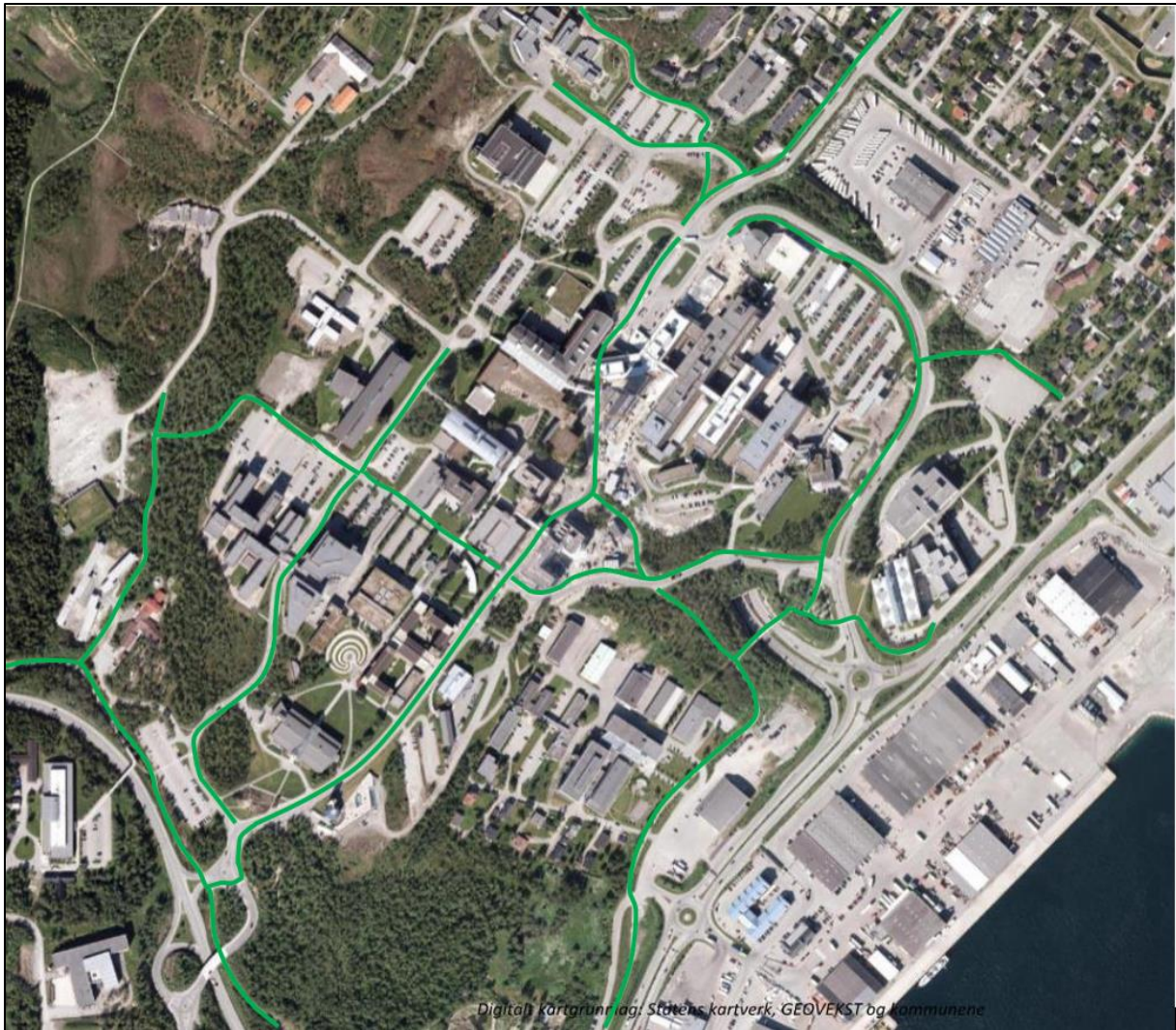
Området har et godt kollektivtilbud, særlig langs hovedbusstrasé i Hansine Hansens veg. Det finnes 4 holdeplasser i området med et tilbud på mellom 12 og 42 avganger per time. Tilbudet på dagtid er også bra, med opp mot 18 avganger per time ved holdeplasser i Hansine Hansens veg.



*Kollektivtilbud Breivika – trasé, bussholdeplasser og bussfrekvens. Kilde: «Utviklingsplan for transportsystemet på UiT og UNN», 05.01.2016.*

Hele sykehusområdet har et finmasket gang og sykkeltilbud, med tilknytning til bussholdeplasser og eksternt sykkelnett (dvs. langs hovedvegene øst og vest for området). Figuren viser hoved gang/sykkelveger til og gjennom området. Det finnes i tillegg flere stier og snarveger. Tilbudet ble kartlagt i 2014 som en del av «Utviklingsplan for transportsystemet på UiT og UNN» og selv om det finnes mangler i tilbudet mht. forbindelser og vedlikehold vurderes det overordnet som bra.





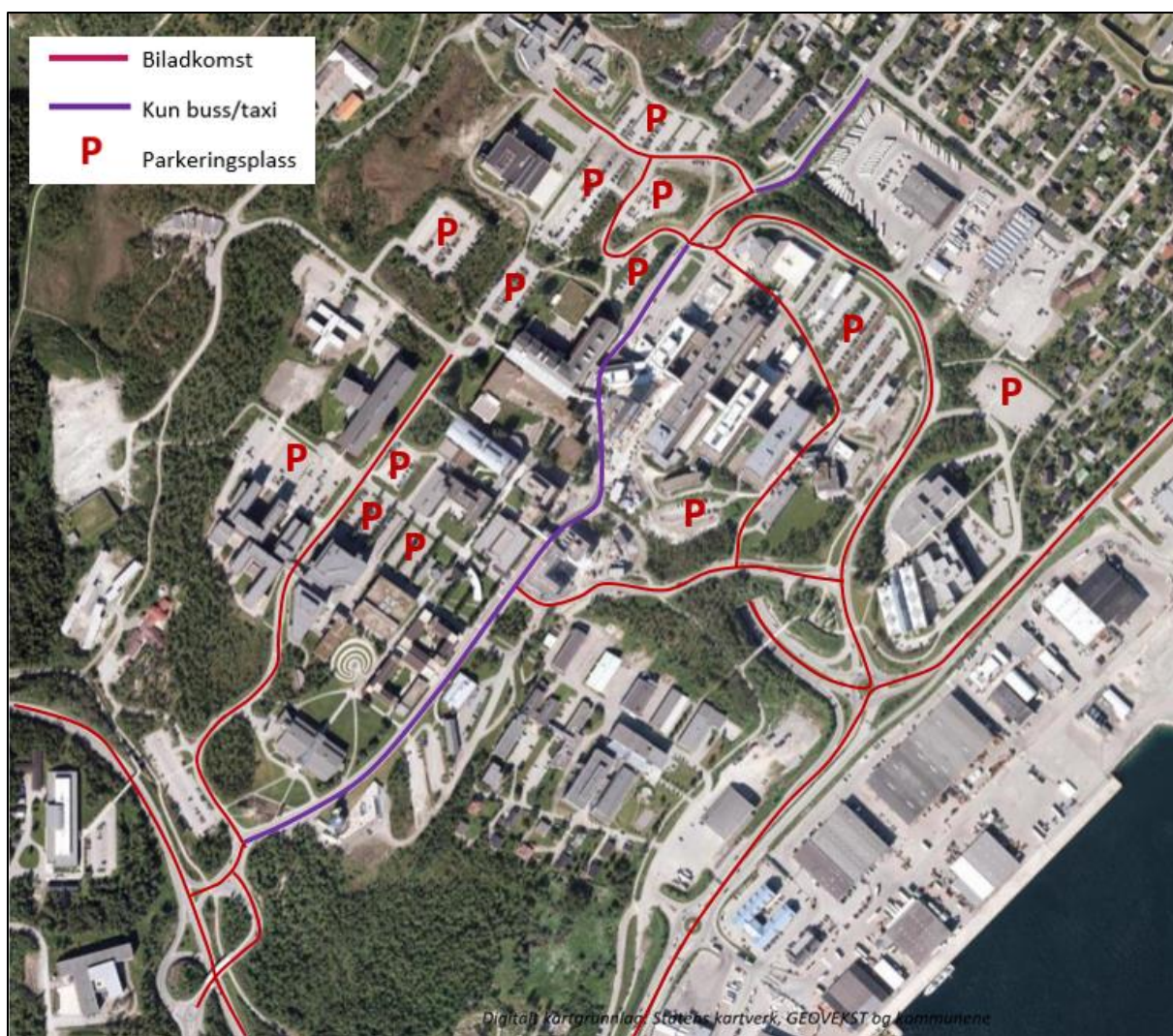
*Hoved gang- og sykkelnett Breivika. Kilde: Google maps og «Utviklingsplan for transportsystemet på UiT og UNN», 05.01.2016.*

Biladkomst til området er vist i figuren under, og er via Erling Kjeldsens veg i sør/vest og E8/Stakkevollvegen i øst. Området har lite gjennomkjøring/ gjennomgangstrafikk på grunn av bl.a. bussprioritering i Hansine Hansens veg og restriksjoner mot boligområdet som ligger nordøst for området.

Det er kø om ettermiddagen i rundkjøring ved kryss Sykehusvegen x Stakkevollvegen, med forsinkelser for trafikk i Stakkevollvegen nord og Sykehusvegen. Grunnen til dette er mye trafikk på E8. Dette fører også til forsinkelser for busser som kjører disse vegene.

Kjøremønsteret inn i sykehusområdet er påvirket av lokalisering av parkeringsplasser. Bilparkering fins på bakkenivå over hele området, som vist i figuren.





*Biladkomst med lokalisering av bilparkerings anlegg, Breivika.*

I en vurdering av parkeringstilbudet («*Parkering ved UNN: Sammenligning med andre sykehus og arbeidsplasser*» april 2014) var det konkludert med at området har en bra dekning for ansatte sammenlignet med andre sykehus, men en underdekning for besøkende.

Til sammen har sykehuset over cirka 900 parkeringsplasser, fordelt mellom ansatte og besøkende. Parkering er i tillegg avgiftsbelagt. Tabellen under oppsummerer tilbudet på Breivika, som kartlagt i april 2014, og sammenlignes med tilbudet ved Haukeland sykehuset i Bergen som har en tilsvarende beliggenhet i byen og sammenlignbart kollektivtilbud.

|                            | Haukeland (Bergen) | UNN Breivika |
|----------------------------|--------------------|--------------|
| <b>Ansatte</b>             |                    |              |
| Antall ansatte             | 11800              | 3722         |
| Antall p-plasser ansatte   | 1475               | 716          |
| Antall p-plasser/ansatte   | Ca. 0,125          | 0,192        |
| <b>Besøkende</b>           |                    |              |
| Antall p-plasser besøkende | Ca. 800            | Ca. 200      |

Mange av sykehusets parkeringsplasser kommer til å bli bebygd med videre utvikling av området. Det er derfor viktig å vurdere en langsiktig løsning for parkeringstilbudet, med samlokalisering av plasser i



et mindre antall større anlegg. Tilknytning til vegsystemet, og gangnettet inn mot bygningene blir viktige vurderingskriterier. Det kan f.eks. etableres nytt p-anlegg i området nord for MH bygget eller ved på «buss-tomta».

### Konklusjon

Breivika området har et bra tilbud med alle transportmidler - til fots, med sykkel, kollektiv og bil – og er lett tilgjengelig fra sentrum, knutepunkter og mange boligområder.

#### 3.2.3. Miljø (flystøy)

Området ligger i henholdsvis gul og rød flystøysone som følge av helikopterlandingsbanen innenfor området. Del av området langs Sykehusvegen ligger i tillegg i henholdsvis gul og rød støysone fra vegtrafikkstøy. Der flere støykilder overlapper hverandre skal det i utgangspunktet benyttes 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn grenseverdiene for en enkelt støykilde. Kommunen kan vurdere om det i visse tilfeller kan avvikes fra dette kravet.



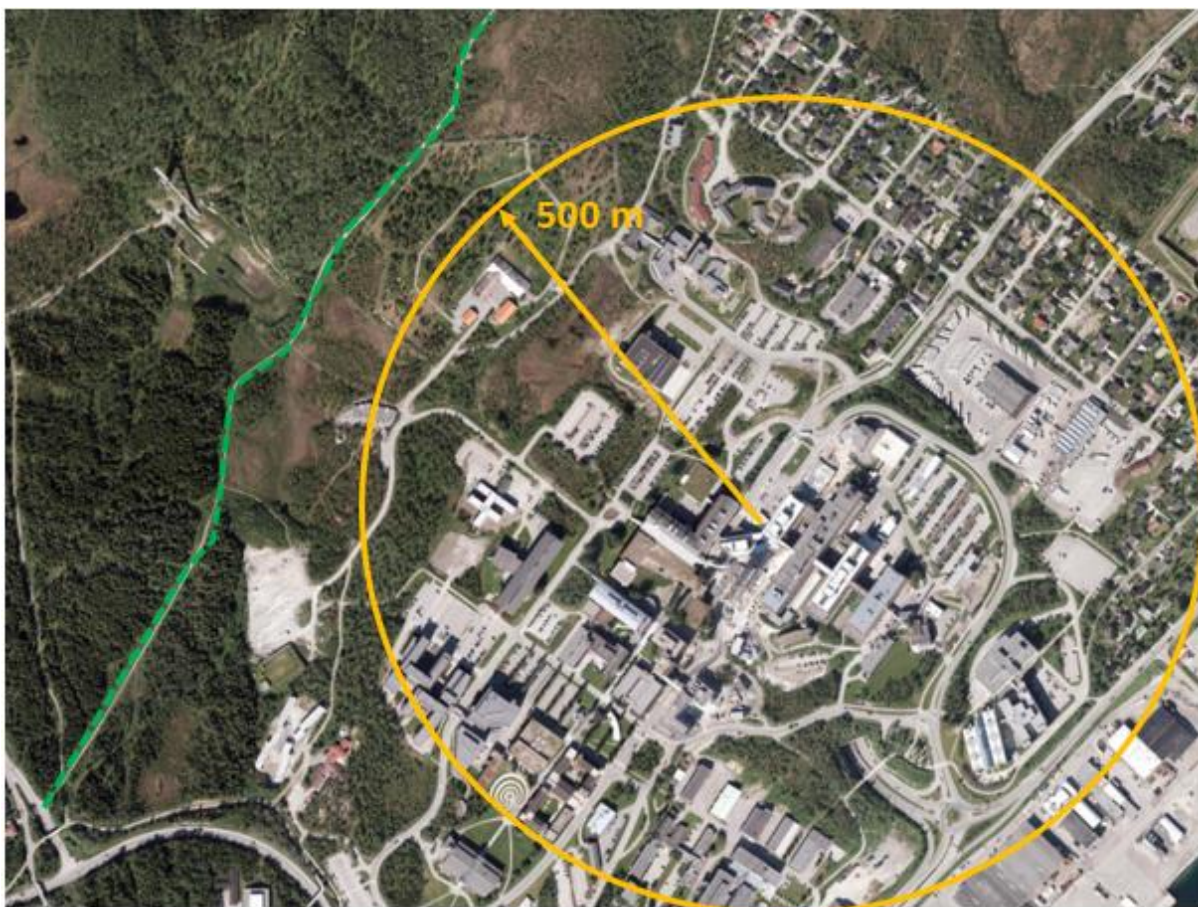
*Gjeldende støysoner for fly- og vegtrafikkstøy.*

Støyforholdene i området medfører at det må gjøres tiltak for å skjerme mot støy både innvendig og i uteområder. Når det gjelder innvendig støy kan denne løses med tiltak i fasade, tak, vindusløsninger og ventilasjonsløsninger. Skjerming av uteområder må løses med å bruke bygningsmassen som skjerming og eventuelt med lokale tak for å skjerme mot støy ovenfra.

### Konklusjon

Støy må dokumenteres i forbindelse med utbygging. Det forutsettes at helikopterstøy fra sykehusets eget helikopter er begrenset og ikke vil være til hinder for utbygging av helseformål i området. Erfaringer fra andre sykehus er at helikopterstøy tilknyttet egen drift er akseptabelt.

#### 4.2.4. Tilgang til friområde (marka og sjøen)



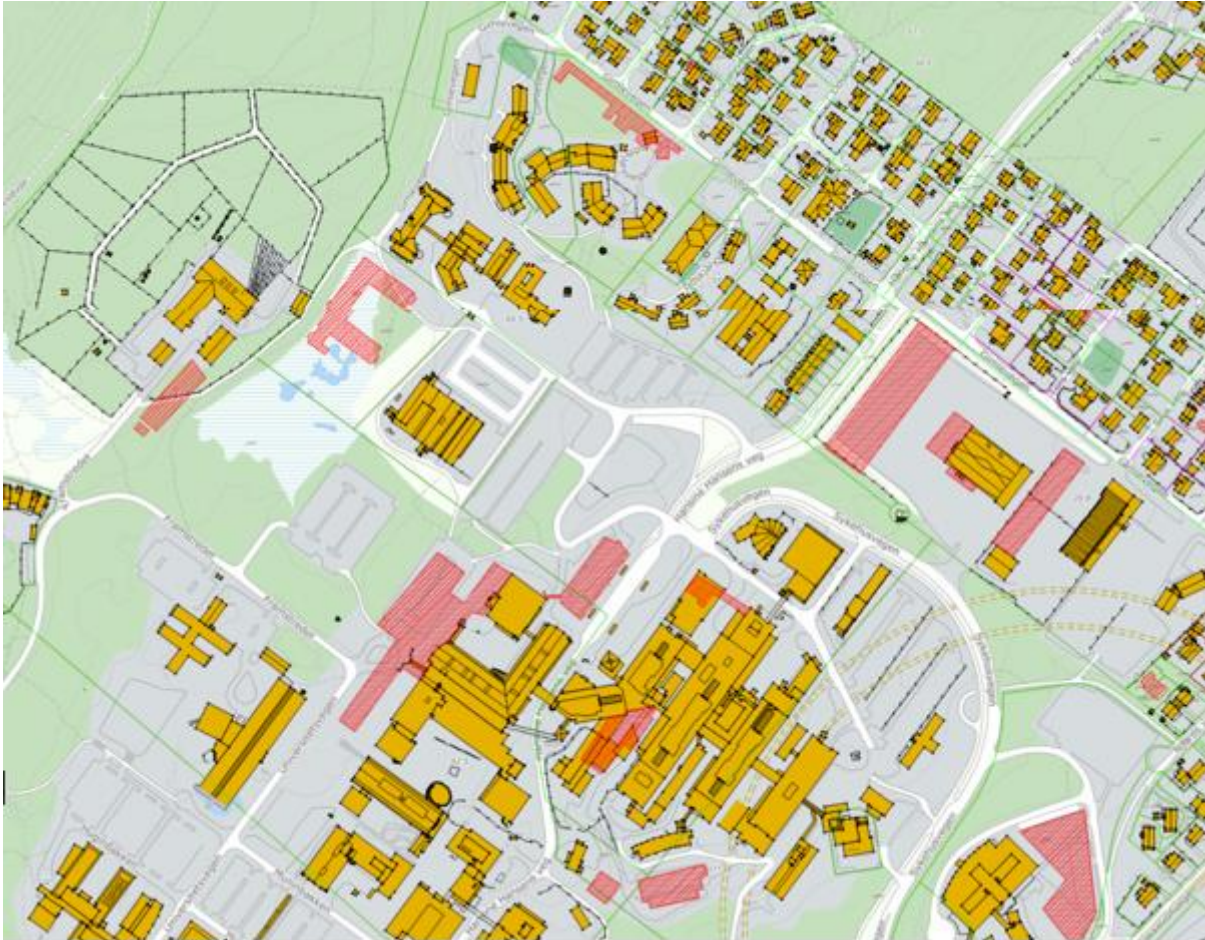
Avstand ca. 500 meter fra hovedinngang på UNN til friluftsområde/ Marka (lysløypa er markert med grønn stiplet linje på kartet).

#### Konklusjon

Området har kort vei til friområde og lysløype ovenfor området (ca. 500 m fra hovedinngangen på UNN). Det er behov for oppgradering av gangvei.



#### 4.2.5. Tiltak i området



*Pågående byggeprosjekter i området er markert med rødt i kartet (WebInnsyn Tromsø kommune)*

Det er stor byggeaktivitet innenfor området. Planlagte og igangsatte tiltak i området er utvidelse av sykehuset, universitetet, Tromsø kommune (nytt helsebygg) og Gimleveien 12 Eiendom AS (buss-tomta - overbygg oppstilling store og små kjøretøy samt verksted).

#### Konklusjon

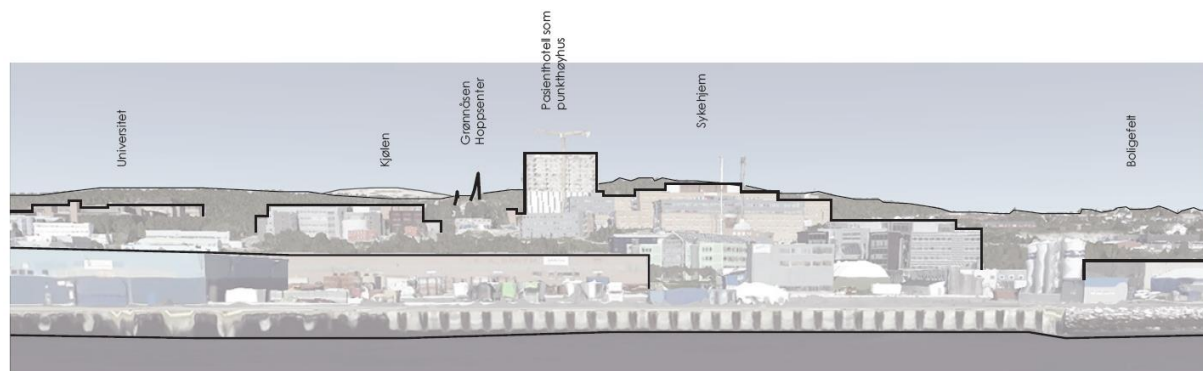
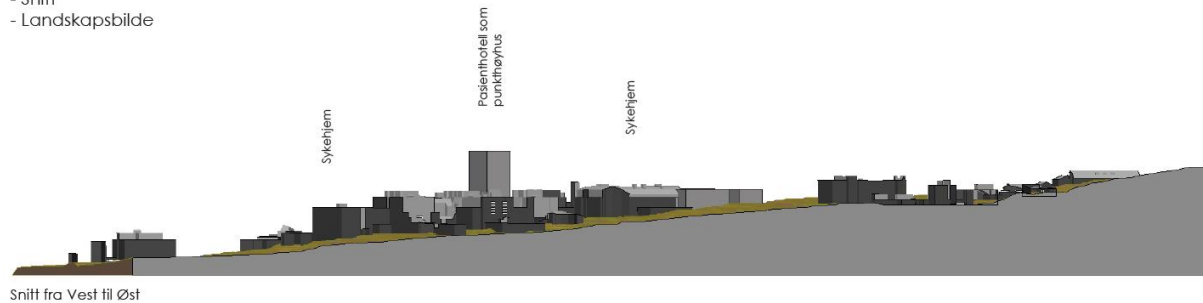
Planlagte og pågående tiltak i området må tas hensyn til i mulighetsstudiet.

### 5.2.6. Bebyggelsesstruktur og landskap

#### Analyse Bebyggelsesstruktur

Breivika

- Snitt
- Landskapsbilde



#### Konklusjon

Ny bebyggelse bør etableres som tett struktur som kompletterer Breivika som knutepunkt med urban karakter



#### 4.2.6. Mulighetsskisse for området



Skissen viser kjøreveger med svart, gangforbindelser med rødt, overordna grønnstruktur med grønn og mulige byggeområder med oransje. Stiplet firkant/ lys blå illustrerer mulig areal for RSA.

Mulighetsskissen viser potensiell framtidig helhetlig utvikling av Breivika, med overordna viktige strukturer som veger, gangveger, grønnstruktur og mulige nye byggeområder innenfor området.

Viktigste gangforbindelser, i og i tilknytning til området, er nordøst-sørvestgående forbindelse gjennom universitetet/ Hansine Hansens veg, samt forbindelse fra sykehuset i sørøst til Marka i nordvest. Forslag til oppretting av Sykehusvegen og nytt kryss med Hansine Hansens veg er lagt inn, for å forbedre forbindelsen til øvre del av området. UNN har tidligere fått utarbeidet forslag til ny vegløsning med rundkjøring, som har vært utgangspunkt for forslaget i skissen. Vi foreslår imidlertid vegen rettet mere ut, og at det etableres et firearmet kryss i stedet for rundkjøring. Denne løsningen er både rimeligere og bedre tilpasset myke trafikanter, mindre arealkrevende og gir et bedre overordnet byplanmessig grep hvor bebyggelsen er strukturert etter veiene.

Som prinsipp er gangforbindelsene og den nye vegen er strukturerende for mulig ny bebyggelse. Alternative lokaliseringer av psykiatribygg i Breivika i dette mulighetsstudiet forholder seg til denne mulighetsskissen.

## 5. TOMTEVURDERING/ ALTERNATIVER

### 5.1. Hovedalternativer

- Alternativ 0: Oppgradere eksisterende bygg på Åsgård («0-alternativet)
- Alternativ 1: Delvis oppgradere eksisterende bygg og delvis bygge nytt på Åsgård.
- Alternativ 2: Bygge nytt på eksisterende tomt på Åsgård.
- Alternativ 3: Bygge nytt i Breivika i kombinasjon med helt (3a) eller delvis å forlate Åsgård (3b).

### 5.2. Tomtealternativer

Hvert alternativ vurderes i forhold til samme kriterier vurdert etter en skala på -1, 0 og +1 (dårlig, ok og bra).

Alternativer Åsgård:



Alternativer Breivika:





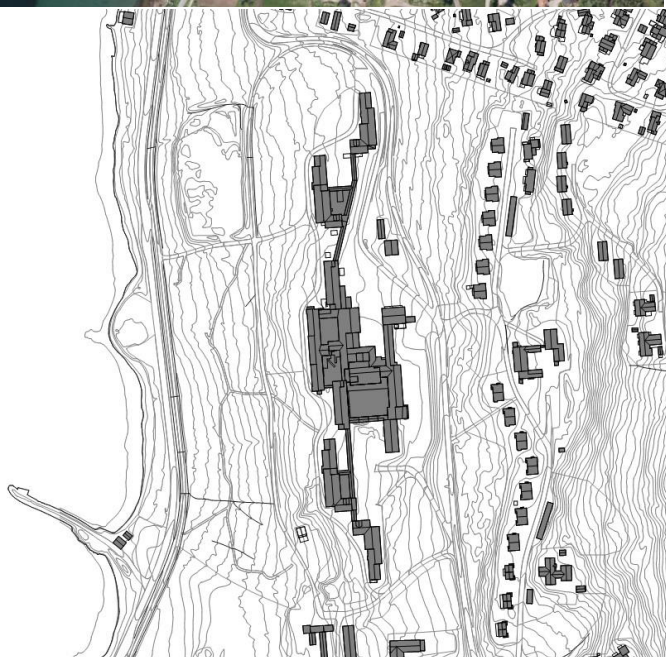
## 6. Alternativvurdering

### 6.1. Åsgård - 0-alternativet (Å0 - oppgradering)

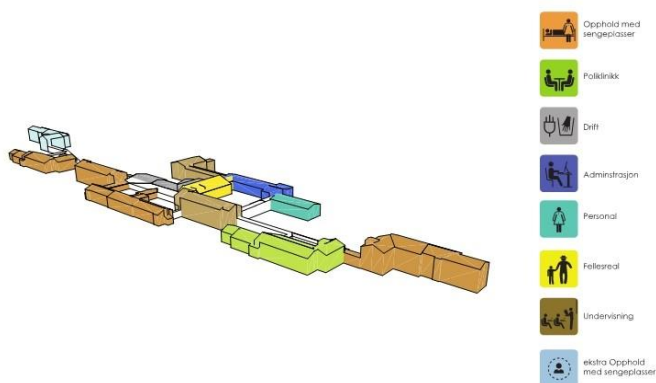


*Mulig tomteareal:*

Området omfatter eksisterende Åsgård sykehus med areal på ca. 55 000 m<sup>2</sup>.



*Skjematisk oppdeling av funksjoner i forhold til romprogram. Funksjoner er ikke nøyaktig plassert:*



I prinsippet er det mulighet til poliklinikker, fellesarealer og administrasjon i egne bygg. Bygg 10 foreslås som atkomst og administrasjon. Oppholdsarealer og sengeposter i egne bygg i prinsippet som i dag.





### 3D-illustrasjon eksisterende bebyggelse

Området omfatter del av eiendom gnr/bnr 118/1561 på i alt 304 887 m<sup>2</sup>. Eksisterende bebyggelse omfatter et areal på ca. 55 000 m<sup>2</sup>. Eier: Universitetssykehuset Nord-Norge HF

### Tomte vurdering

|   | <b>Kriterier</b>                         | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                            | <b>Poeng</b> |
|---|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Atkomst gang, sykkel og kollektivtrafikk | Området har busstilbud fra Langnes og sentrum, men noe begrenset utenfor rushtidene. Gang og sykkeltilbudet sørover langs Åsgårdvegen er noe begrenset.                       | 0            |
| 2 | Trafikkforhold biltrafikk                | Atkomst fra Åsgårdvegen, som primært er boliggate, er ikke optimalt.                                                                                                          | 0            |
| 3 | Parkering                                | Gode parkeringsmuligheter pga. stor tomt.                                                                                                                                     | 1            |
| 4 | Orientering og lysforhold                | Dagens bygningsmasse er ikke optimalt tilrettelagt mht. lys.                                                                                                                  | 0            |
| 5 | Tilgang til friområde                    | Kort avstand til grøntområder på øya og med sjøen.                                                                                                                            | 1            |
| 6 | Terrengforhold                           | Slakt skrånende terreng mot vest gir god mulighet for utsikt, lysinnfall og skjermede utearealer uten innsyn. Terrengen ligger godt til rette for å kunne skape uterom med UU | 1            |
| 7 | Utvidelsesmuligheter                     | Gode muligheter for utvidelse pga. stor tomt. Det vil være mulighet for nytt kompetansesenter innenfor.                                                                       | 1            |
| 8 | Tilgang til skjermet uterom              | Direkte tilgang fra noen av sengepostene, men på langt nær alle.                                                                                                              | 0            |

### Reguleringsmessige forhold

|   | <b>Kriterier</b> | <b>Beskrivelse</b>                                                       | <b>Poeng</b> |
|---|------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9 | Regulering       | Det er ingen vedtatt reguleringsplan for området. Mindre bygningsmessige | 1            |

|    |                     |                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|----|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|    |                     | endringer antas likevel å kunne gjennomføres uten utarbeiding av reguleringsplan. Området er avsatt til offentlig formål i overordnet plan (KPA).                                                                                    |    |
| 10 | Verneforhold        | Eksisterende bebyggelse er vernet, noe som kan legge begrensninger på utviklingen av bygningsmassen. Det antas likevel at istandsetting og mindre ombygging og tilbygg vil kunne tillates jf. nylig istandsetting av bygg 7.         | -1 |
| 11 | Miljøforhold (støy) | Området ligger i gul støysone i hht nye støysonekart fra Avinor og Tromsø kommune. Skjermingstiltak må påregnes.                                                                                                                     | 0  |
| 12 | Skjerming           | Det er eksisterende og planlagt boligområde ovenfor og langs Åsgårdvegen. For øvrig ligger området skjermet for innsyn og har ingen naboer tett innpå. Det er mulighet for å skjerme mer enn i dag med vegetasjon mot offentlig veg. | 1  |

#### Vurdering av bygningsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>       | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                               | <b>Poeng</b> |
|----|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 13 | Eksisterende bygninger | I dårlig stand. Selv om det tas høyde for omfattende renovering, vil konstruksjonsprinsippet ikke kunne demme opp for fuktopptrekk fra grunnen. Utforming er heller ikke optimal for psykiatriens moderne behov. | -1           |

#### Utbyggingspotensiale

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 14 | Mulighet for trinnvis utbygging | Mulighet for å renovere bygg for bygg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1            |
| 15 | Begrensning for somatikk        | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1            |
| 16 | Langsiktig utvikling for UNN    | Området ligger med lang avstand til somatisk del av sykehuset.. Utbygging i tråd med dette alternativet vil medføre at dagens fysiske splittelse mellom somatikk og psykiatri opprettholdes. Det vurderes som positivt at anlegget vil få nærhet til eksisterende rusklinikk i området, med muligheter som samhandling med rusbehandling. | -1           |

#### Konklusjon

Alternativet anbefales ikke, pga. dårlig bygningstekniske forhold, upraktisk organisering med lange avstander og begrensninger som følge av at bebyggelsen er vernet.

Området er generelt vurdert som dårligere egnet enn alternativene i Breivika pga. dårligere tilgjengelighet for gående, syklende og kollektiv. Tomta har heller ikke optimal tilgjengelighet for biltrafikk.

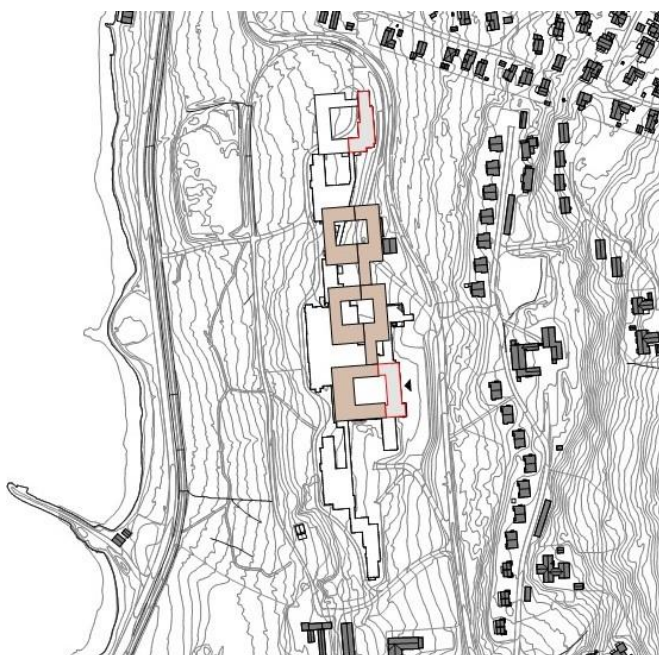


## 6.2. Åsgård - delvis nytt (Å1)



### Mulig tomteareal:

Areal ca. 110 000 m<sup>2</sup> inklusiv eksisterende Åsgård sykehus.



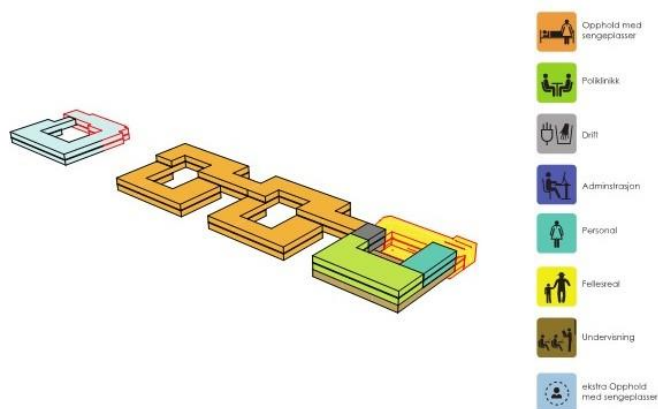
### Situasjonsplan mulig plassering:

Nybygg og oppgradering av eksisterende bebyggelse. Fredete bygninger vist med rød kant er forutsatt bevart, mens øvrig bebyggelse er forutsatt revet. Foreslått nybygg er utformet som atrium-/klyngebebyggelse i henholdsvis en, to og tre etasjer. Bebyggelsen ligger på langs av terrenget og følger terrengets nedtrapping mot vest.

Atkomst fra Åsgårdvegen som i dag. Mulighet for ny atkomst Kvaløyvegen (eksisterende traktorveg).

Private utearealer på bakkeplan i omsluttende atrium.

Egen frittliggende avdeling for RSA er foreslått i eksisterende fredet bygg 7 samt nybygg i tilknytning til denne.



*Skjematisk oppdeling av funksjoner i forhold til romprogram. Funksjoner er ikke nøyaktig plassert:*

I prinsippet er det mulighet til poliklinikker, fellesarealer og administrasjon i eget bygg nærmest atkomstveg samt oppholdsarealer og sengeposter i egne atriumbygg.



3D-illustrasjon mulig bebyggelse

Området omfatter del av eiendom gnr/bnr 118/1561 på i alt 304 887 m<sup>2</sup>. Mulig tomteareal ca. 111 000 m<sup>2</sup>.

Eier: Universitetssykehuset Nord-Norge HF

### Tomteevaluering

|   | <b>Kriterier</b>                         | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                      | <b>Poeng</b> |
|---|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Atkomst gang, sykkel og kollektivtrafikk | Området har busstilbud fra Langnes og sentrum, men noe begrenset utenfor rushtidene. Gang og sykkeltilbudet sørover langs Åsgårdvegen er noe begrenset. | 0            |
| 2 | Trafikkforhold biltrafikk                | Atkomst fra Åsgårdvegen, som primært er boliggate, er ikke optimal. Ev. mulighet for atkomst direkte fra Kvaløyvegen                                    | 0            |
| 3 | Parkering                                | Gode parkeringsmuligheter parkering på bakken.                                                                                                          | 1            |
| 4 | Orientering og lysforhold                | Gode muligheter for utsikt og optimale lysforhold for ny bebyggelse.                                                                                    | 1            |
| 5 | Tilgang til offentlig friområde          | Kort avstand til grøntområder på øya og langs sjøen.                                                                                                    | 1            |
| 6 | Terrengforhold                           | Terrengtet legger godt til rette for å oppnå UU på utearealene.                                                                                         | 1            |
| 7 | Utvidelsesmuligheter                     | Gode muligheter for utvidelse. Det vil være mulighet for nytt kompetansesenter innenfor området (i tillegg til illustrert bebyggelse).                  | 1            |
| 8 | Tilgang til skjermet uterom              | Tilgang til atrium i hver av de fire byggene. Tilgang via trapp fra 2. etasje.                                                                          | 1            |

### Reguleringsmessige forhold

|   | <b>Kriterier</b> | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                        | <b>Poeng</b> |
|---|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9 | Regulering       | Det er ingen vedtatt reguleringsplan for området. Det forutsettes at det vil være krav om utarbeiding av reguleringsplan. | 0            |

|    |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|----|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|    |                     | Området er avsatt til offentlig formål i overordnet plan. Det hersker høy usikkerhet om hva man vil få lov til å bygge og rive, samt bygging inntil fredede bygg.                                                                                                  |    |
| 10 | Verneforhold        | Eksisterende bebyggelse er vernet, hvilket vil komplisere en utbygging. Det antas likevel at tilbygg vil kunne tillates jf. nylig istandsetting av bygg 7.                                                                                                         | -1 |
| 11 | Miljøforhold (støy) | Området ligger i gul støysonen fra i hht nye støysonkart fra Avinor og Tromsø kommune. Skjermingstiltak må påregnes.                                                                                                                                               | 0  |
| 12 | Skjerming           | Det er eksisterende og planlagt boligområde ovenfor og langs Åsgårdvegen. For øvrig ligger området skjermet for innsyn og har ingen naboer tett innpå. Det er mulighet for å skjerme gjennom tilrettelegging av ny bebyggelse og med vegetasjon mot offentlig veg. | 1  |

#### Vurdering av bygningsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>       | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                      | <b>Poeng</b> |
|----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 13 | Eksisterende bygninger | Eksisterende bygninger er i dårlig stand. De fleste av byggene foreslås revet i dette alternativet. De fredete byggene begrenser utformingen noe, men i langt mindre grad enn for alt.0 | 0            |

#### Utbyggingspotensiale

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 14 | Mulighet for trinnvis utbygging | Kan være problematisk med trinnvis bygging, da dette berører eksisterende bygg som er i bruk.                                                                                                                                                                                                                     | -1           |
| 15 | Begrensning for somatikk        | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1            |
| 16 | Langsiktig utvikling for UNN    | Området ligger med lang avstand til somatisk del av sykehuset. Utbygging i tråd med dette alternativet vil medføre at dagens fysiske splittelse mellom somatikk og psykiatri opprettholdes. Det vurderes som positivt at anlegget vil få nærhet til «Færingen», med muligheter som samhandling med rusbehandling. | -1           |

#### Konklusjon

Alternativet anbefales ikke, spesielt pga. mulige begrensninger for utbygging som følge av vern av eksisterende bebyggelse. Det er også vurdert som vanskelig med trinnvis utbygging siden dette berører eksisterende bygg som er i bruk. Det vil kunne bli behov for bruk av midlertidige bygg i byggeperioden.

Området er generelt vurdert som dårligere egnet enn alternativene i Breivika pga. dårligere tilgjengelighet for gående, syklende og kollektiv. Lokaliteten har heller ikke optimal tilgjengelighet for biltrafikk.



### 6.3. Åsgård – nytt vest for eksisterende bebyggelse (Å2)



#### *Mulig tomteareal:*

Areal ca. 60 000 m<sup>2</sup> på vestsiden siden av eksisterende Åsgård sykehus.



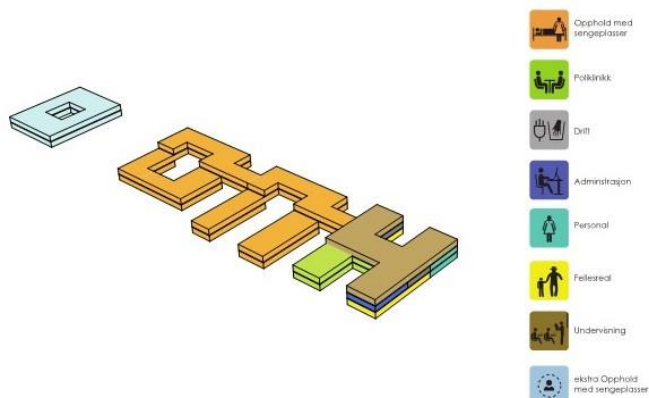
#### *Situasjonsplan mulig plassering:*

Foreslått nybygg er utformet som atrium-/klyngebebyggelse i henholdsvis en, to og tre etasjer. Bebyggelsen ligger på langs av terrenget og følger terrengets nedtrapping mot vest.

Atkomst fra eksisterende traktorveg fra Kvaløyvegen. Atkomstveg og avkjørsel fra Kvaløyvegen er forutsatt oppgradert.

Private utearealer på bakkeplan i henholdsvis omsluttende atrium og åpne gårdsrom, som åpnes opp mot vest.

Egen frittliggende avdeling (RSA) på tomta.



#### *Skjematisk oppdeling av funksjoner i forhold til romprogram. Funksjoner er ikke nøyaktig plassert:*

I prinsippet er det mulighet til poliklinikker, fellesarealer og administrasjon i eget bygg nærmest atkomstveg samt oppholdsarealer og sengeposter i egne atriumbygg.



3D-illustrasjon mulig bebyggelse

Området omfatter del av eiendom gnr/bnr 118/1561 på vestsiden av eksisterende sykehus mot Kvaløyvegen. Mulig tomteareal ca. 111 000 m<sup>2</sup>. Eier: Universitetssykehuset Nord-Norge HF

### Tomteevaluering

|   | <b>Kriterier</b>                                   | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                    | <b>Poeng</b> |
|---|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Atkomst gang, sykkel og kollektivtrafikk           | God tilgjengelighet til kollektiv, gang- og sykkelvegnett. Området har busstilbud fra Langnes og sentrum, men noe begrenset utenfor rushtidene.                                                       | 1            |
| 2 | Trafikkforhold biltrafikk                          | Adkomst via oppgradert adkomstvei fra Kvaløyvegen.                                                                                                                                                    | 1            |
| 3 | Parkering                                          | Gode parkeringsmuligheter, kan etableres som flateparkering                                                                                                                                           | 1            |
| 4 | Orientering og lysforhold                          | Tomten gir gode muligheter for utsikt og optimale lysforhold.                                                                                                                                         | 1            |
| 5 | Tilgang til offentlig friområde                    | Kort avstand til grøntområder på øya og langs fjæra.                                                                                                                                                  | 1            |
| 6 | Terrengforhold –Universell utforming av utearealer | Gode muligheter for å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende landskap og oppnå Universell Utforming på uteom.                                                                                        | 1            |
| 7 | Utvidelsesmuligheter                               | Noe begrensning pga. at tomte ligger delvis i rød støysone. Imidlertid ingen stor begrensning. Det vil være mulighet for nytt kompetansesenter innenfor området (i tillegg til illustert bebyggelse). | 1            |
| 8 | Tilgang til privat felles uteareal                 | Tilgang til atrium eller åpent gårdsrom i hver av de fire byggene. Tilgang via trapp fra 2. etasje.                                                                                                   | 1            |

### Reguleringsmessige forhold

|   | <b>Kriterier</b> | <b>Beskrivelse</b>                                                             | <b>Poeng</b> |
|---|------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9 | Regulering       | Formålet er i strid med overordnet plan (KPA). Området er avsatt til framtidig | -1           |

|    |                      |                                                                                                                                                                                                                                   |   |
|----|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    |                      | grønnstruktur i gjeldende KPA. Det er ingen vedtatt reguleringsplan for området. Det forutsettes at det vil være krav om utarbeiding av reguleringsplan og ev. konsekvensutredning siden formålet er i strid med overordnet plan. |   |
| 10 | Verneforhold         | Ingen.                                                                                                                                                                                                                            | 0 |
| 11 | Miljøforhold (støy)  | Området ligger i gul og delvis rød støysone iht. nye støysonekart fra Avinor og Tromsø kommune. Skjermingstiltak må påregnes. Foreslått bebyggelse er lagt utenfor rød støysone.                                                  | 0 |
| 12 | Brannmessige forhold | Krav om innsatstid på maks. 10 min (3,6 km) for brannbil er oppfylt. Det er tilkomst til alle brannseksjoner og etasjer og mulighet til kjørbare atkomst fra flere sider.                                                         | 1 |
| 13 | Skjerming            | Eksisterende Åsgård sykehus vil være nærmeste nabo mot øst. Ingen naboer mot vest (sjøen). God mulighet for skjerming for innsyn fra offentlig veg og naboområder.                                                                | 1 |

#### Vurdering av bygningsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>       | <b>Beskrivelse</b>                                                           | <b>Poeng</b> |
|----|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 14 | Eksisterende bygninger | Ingen eksisterende bygg                                                      | 1            |
| 15 | Bebyggelsesstruktur    | Langstrakt struktur med lange gangavstander mellom funksjonene. Gode uterom. | 0            |

#### Utbyggingspotensiale

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                           | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 16 | Trafikkforhold                  | Området har busstilbud fra Langnes og sentrum. Bra gang og sykkeltilbud langs Kvaløyvegen.                                                                                                   | 1            |
| 17 | Mulighet for trinnvis utbygging | Gode muligheter for trinnvis utbygging.                                                                                                                                                      | 1            |
| 18 | Begrensing for somatikk         | Ingen                                                                                                                                                                                        | 1            |
| 19 | Langsiktig utvikling for UNN    | Området ligger med lang avstand til somatisk del av sykehuset.. Utbygging i tråd med dette alternativet vil medføre at dagens fysiske splittelse mellom somatikk og psykiatri opprettholdes. | -1           |

#### Konklusjon

Alternativet anbefales som et av alternativene som UNN bør gå videre med, da dette vurderes som den beste løsningen på Åsgård. Alternativet er imidlertid usikkert med hensyn til om man vil få tillatelse til regulering og utbygging, siden området er avsatt til grønnstruktur i gjeldende arealdel.

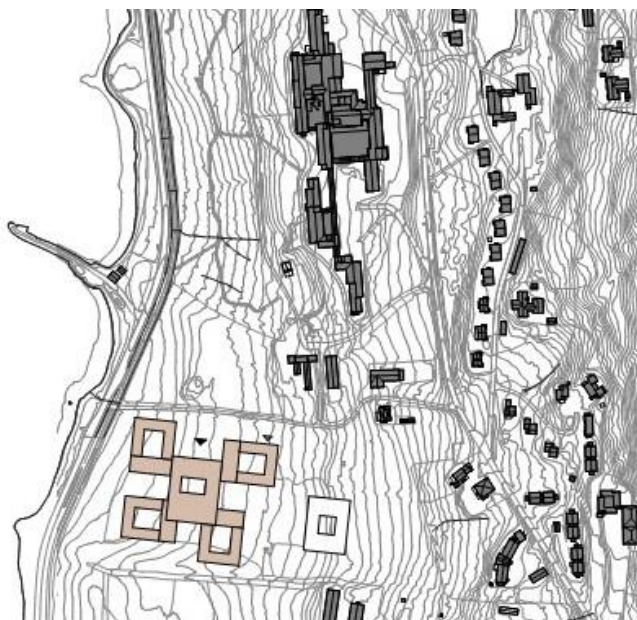


#### 6.4. Åsgård – nytt sør for eksisterende bebyggelse (Å3)



##### *Mulig tomteareal:*

Areal ca. 55 000 m<sup>2</sup> på sørsiden av UNN sin eiendom på Åsgård.



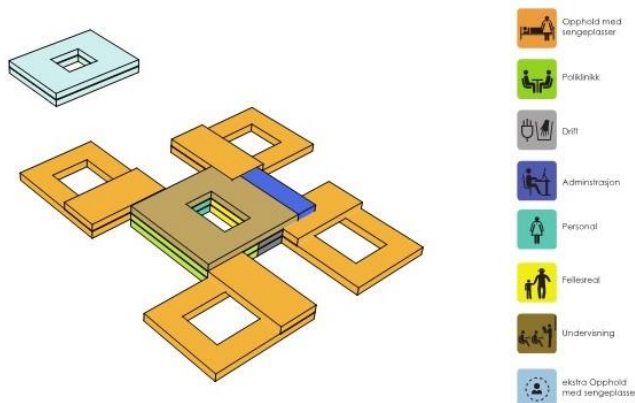
##### *Situasjonsplan mulig plassering:*

Foreslått nybygg er utformet som atriumbebyggelse i henholdsvis en, to og tre etasjer.

Atkomst fra eksisterende traktorveg fra Kvaløyvegen. Atkomstveg og avkjørsel fra Kvaløyvegen er forutsatt oppgradert.

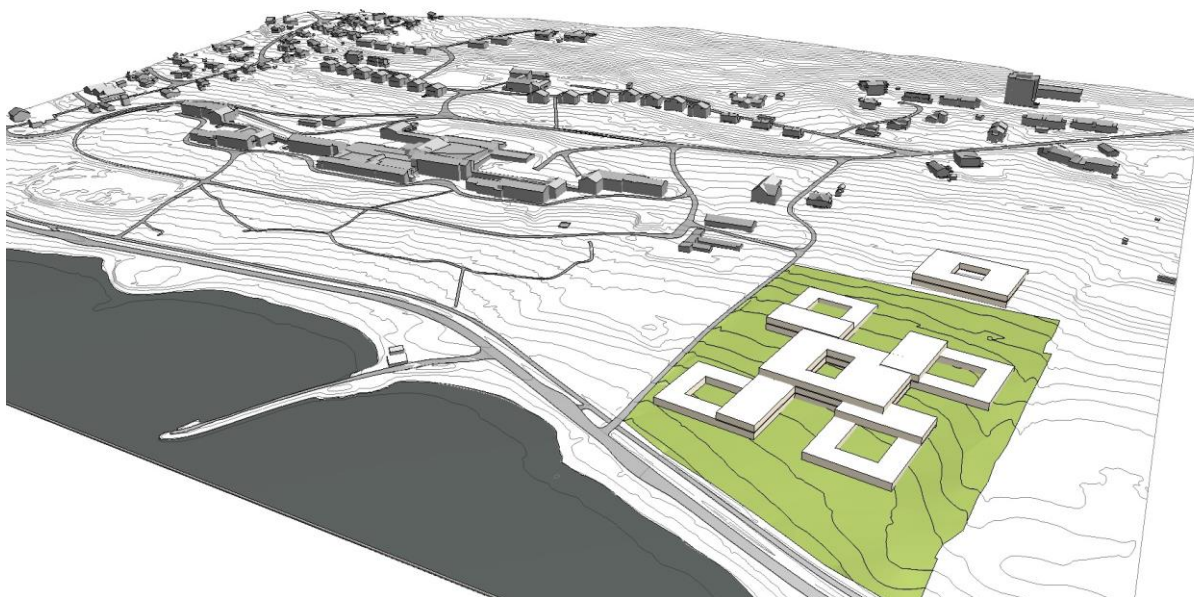
Private utearealer på bakkeplan i fire atrium.

Egen frittliggende avdeling (RSA-regional sikkerhetsseksjon) på tomten.



##### *Skjematisk oppdeling av funksjoner i forhold til romprogram. Funksjoner er ikke nøyaktig plassert:*

I prinsippet er det mulighet til poliklinikker, fellesarealet, administrasjon, samt oppholdsarealer i midten og sengeposter i fire egne atriumbygg.



### 3D-illustrasjon mulig bebyggelse

Lokaliteten ligger rett sør for eksisterende sykehustomt, nedenfor UNN sin eksisterende rusklinikk på eiendom gnr/bnr 118/1026. Eiendommen er en del av gnr/bnr 118/1. Tomteareal er ca. 55 000 m<sup>2</sup>. Eier: Troms fylkeskommune.

### Tomteevaluering

|   | <b>Kriterier</b>                         | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                | <b>Poeng</b> |
|---|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Atkomst gang, sykkel og kollektivtrafikk | God tilgjengelighet til kollektiv, gang- og sykkelvegnett. Adkomst via oppgradert adkomstvei fra Kvaløyvegen.                     | 1            |
| 2 | Trafikkforhold biltrafikk                | God adkomst fra Kvaløyvegen                                                                                                       | 1            |
| 3 | Parkering                                | Gode parkeringsmuligheter kan etableres som flateparkering                                                                        | 1            |
| 4 | Orientering og lysforhold                | Gode muligheter for utsikt og optimale lysforhold.                                                                                | 1            |
| 5 | Tilgang til friområde                    | Kort avstand til friområder på øya og langs sjøen.                                                                                | 1            |
| 6 | Terrengforhold                           | Gode muligheter for å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende landskap og oppnå Universell Utforming på uterom                    | 1            |
| 7 | Utvidelsesmuligheter                     | Muligheter for utvidelse. Det vil være mulighet for nytt kompetansesenter innenfor området (i tillegg til illustrert bebyggelse). | 1            |
| 8 | Tilgang til skjermet uteareal            | Tilgang til atrium i hver av de seks byggene. Tilgang via trapp fra 2. etasje.                                                    | 1            |

### Reguleringsmessige forhold

|   | <b>Kriterier</b> | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                       | <b>Poeng</b> |
|---|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9 | Regulering       | Formålet er i strid med overordnet plan (KPA), hvor området er avsatt til framtidig grønnstruktur. Det er ingen vedtatt reguleringsplan for området. Det | -1           |

|    |                     |                                                                                                                                                                                                                    |   |
|----|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|    |                     | forutsettes at det vil være krav om utarbeiding av reguleringsplan og ev. konsekvensutredning siden formålet er i strid med overordnet plan. Endring av formål bør gå via overordnet plan (KPA).                   |   |
| 10 | Verneforhold        | Ingen.                                                                                                                                                                                                             | 0 |
| 11 | Miljøforhold (støy) | Området ligger i gul støysone fra flystøy i hht nye støysonekart fra Avinor og Tromsø kommune. Skjermingstiltak må påregnes. Foreslått bebyggelse er lagt utenfor rød støysone.                                    | 0 |
| 12 | Skjerming           | Eiendommen ligger inntil eksisterende rusklinikk til UNN. Ingen naboer mot vest(sjøen). Mot sør grenser området til Holt forsøksgård til Landbruks- og matdepartementet. Boligområde ovenfor og langs Åsgårdvegen. | 1 |

### Vurdering av bygningsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>       | <b>Beskrivelse</b>      | <b>Poeng</b> |
|----|------------------------|-------------------------|--------------|
| 13 | Eksisterende bygninger | Ingen eksisterende bygg | 1            |

### Utbyggingspotensiale

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 14 | Mulighet for trinnvis utbygging | Gode muligheter for trinnvis utbygging.                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1            |
| 15 | Begrensing for somatikk         | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1            |
| 16 | Langsiktig utvikling for UNN    | Området ligger med lang avstand til somatisk del av sykehuset. Utbygging i tråd med dette alternativet vil medføre at dagens fysiske splittelse mellom somatikk og psykiatri opprettholdes. Det vurderes som positivt at anlegget vil få nærhet til «Færingen», med muligheter som samhandling med rusbehandling. | -1           |

### Konklusjon

Alternativet får høy score i vurderingen, men pga at eiendommen ikke eies av UNN vurderes alternativ Åsgård vest (Å2) som bedre. Alternativet er, tilsvarende som Åsgård vest, usikkert med hensyn til om man vil få tillatelse til regulering og utbygging, siden området er avsatt til grønnsstruktur i gjeldende arealdel.

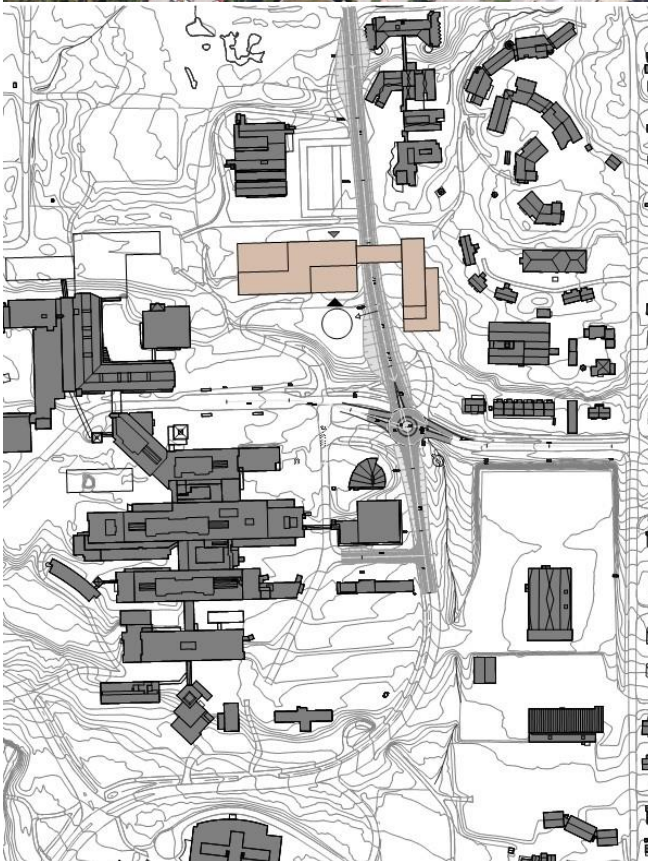


## 6.5. Breivika – BUP øst (B1)



### Mulig tomteareal:

Areal ca. 13 000 m<sup>2</sup> på sørsiden av eksisterende Barne- og Ungdoms Psykiatri (BUP) og tannhelsebygget.

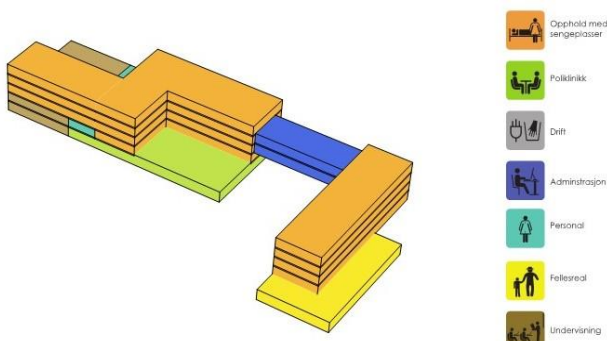


### Situasjonsplan mulig plassering:

Foreslått nybygg er utformet som et bygg (punkt/ kompakt) på hver side av intern atkomstveg. Mot nord trappes bebyggelse ned mot øst. Bebyggelsen kompletterer eksisterende frittstående bygningsstrukturer i området, og danner fasade mot oppgradert intern atkomstveg.

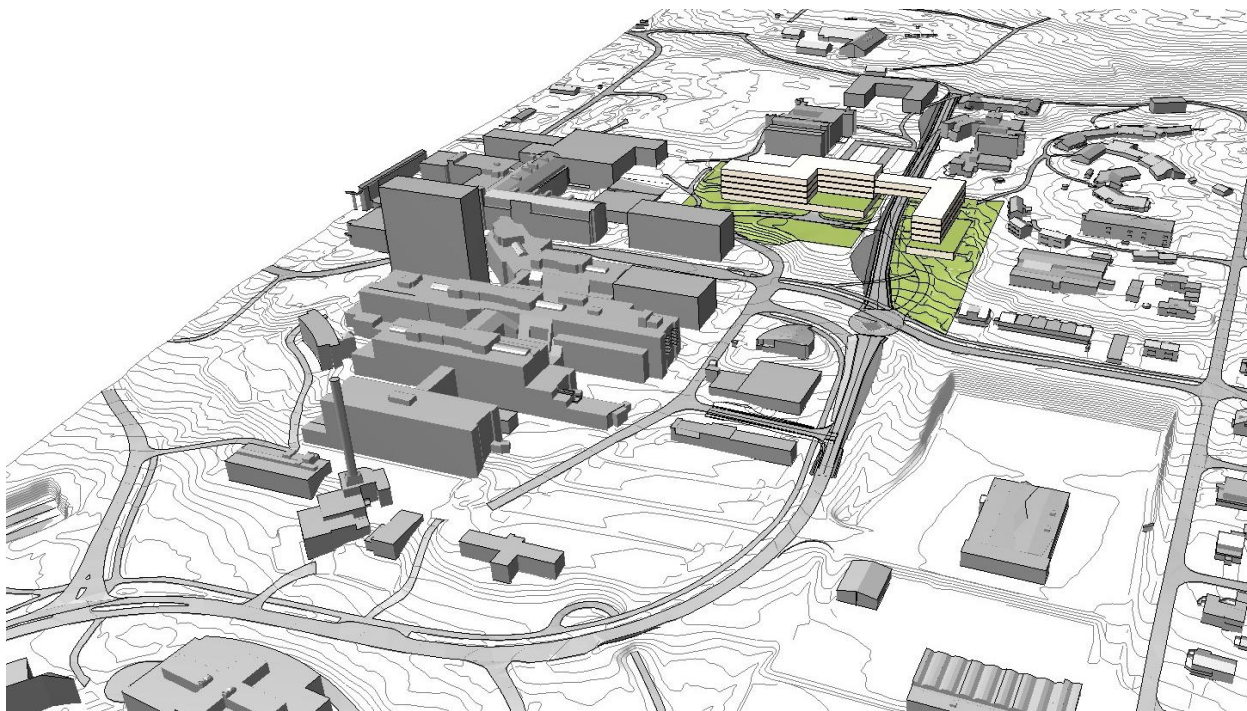
De to bygningene forbindes med intern glassgang over intern veg. Mulighet for intern forbindelse til BUP.

Private utearealer på tak.



### Skjematisk oppdeling av funksjoner i forhold til romprogram. Funksjoner er ikke nøyaktig plassert:

I prinsippet er det mulighet for etablering av poliklinikker og fellesarealer i underetasjer, administrasjon i midten, samt oppholdsarealer og sengeposter i de øvre etasjene.



### 3D-illustrasjon mulig bebyggelse

Lokaliteten er en del av sykehusets eiendom gnr/bnr 124/86. Området ligger på østsiden av BUP (UNN) og Tannhelsebygget (Troms fylkeskommune), på oversiden av hovedinngangen til sykehuset. Området er på ca. 13 000 m<sup>2</sup> fordelt på nord- og sørsiden av atkomstveg til BUP og Tannhelsebygget. Tomten er i dag parkeringsareal for sykehuset. Henvendelse mot sørøst. Eier: Universitetssykehuset Nord-Norge HF

### Tomteevaluering

|   | <b>Kriterier</b>                         | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Poeng</b> |
|---|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Atkomst gang, sykkel og kollektivtrafikk | Sentral beliggenhet med veldig god tilgjengelighet med alle transportmidler. Kort avstand til hovednett for sykkel og bussholdeplass.                                                                                                                                       | 1            |
| 2 | Trafikkforhold biltrafikk                | Bilatkost fra forlengelse av Sykehusvegen via forbedret kryss ved Hansine Hansens veg. Forsinkelser ved kryss Sykehusvegen/ Stakkevollvegen oppleves som et stort problem i dag.                                                                                            | -1           |
| 3 | Parkering                                | Cirka 300 parkeringsplasser blir fjernet ved utbygging. Behov for mellom maks 240-295 nye parkeringsplasser med nybygg (jfr. kommuneplans p-bestemmelsene) som kan løses i eget p-hus felles for sykehusområdet. Mulighet for opparbeidelse av egen parkering under nybygg. | 1            |
| 4 | Orientering og lysforhold                | Bra orientering/ utsikt mot både øst og vest. Gode lysforhold.                                                                                                                                                                                                              | 1            |
| 5 | Tilgang til friområde                    | Kort avstand til lysløype og stinettverk i Tromsømarka                                                                                                                                                                                                                      | 1            |
| 6 | Terrengforhold                           | Terrenget skråner slakt mot øst. Ikke plass til uterom med UU                                                                                                                                                                                                               | 0            |
| 7 | Utvidelsesmuligheter                     | Ingen utvidelsesmulighet (bortsett fra ev. i høyden).                                                                                                                                                                                                                       | -1           |

|   |                             |                                |    |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----|
| 8 | Tilgang til skjermet uterom | Tilgang til utearealer på tak. | -1 |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----|

### Reguleringsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>    | <b>Beskrivelse</b>                                                                          | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9  | Regulering          | Området er avsatt til offentlig formål i gjeldende reguleringsplan og overordna plan (KPA). | 1            |
| 10 | Verneforhold        | Ingen                                                                                       | 1            |
| 11 | Miljøforhold (støy) | En mindre del av nedre område ligger i rød støysone fra helikopter-landingsplassen på UNN.  | 0            |
| 12 | Skjerming           | Vanskelig å skjerme utearealer for innsyn.                                                  | -1           |

### Vurdering av bygningsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>       | <b>Beskrivelse</b> | <b>Poeng</b> |
|----|------------------------|--------------------|--------------|
| 13 | Eksisterende bygninger | Ingen              | 1            |

### Utbyggingspotensiale

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 14 | Mulighet for trinnvis utbygging | Området kan bygges ut i to etapper, ellers vanskelig pga. kompakt struktur.                                                                                                                                                                                                                                                     | 0            |
| 15 | Begrensing for somatikk         | Representerer ingen åpenbar begrensning for utvidelse av somatikkbygg                                                                                                                                                                                                                                                           | 1            |
| 16 | Langsiktig utvikling for UNN    | Lokaliteten ligger sentralt i sykehusområdet på Breivika og utbygging på dette område vil kunne styrke en ny øst-vest forbindelseslinje i området som kan tilretteleggesspesielt for myke trafikanter. Nærhet til somatikk og mulighet for å utvikle samarbeidet mellom somatikk og Psykiatri gir mulighet for økt samhandling. | 0            |

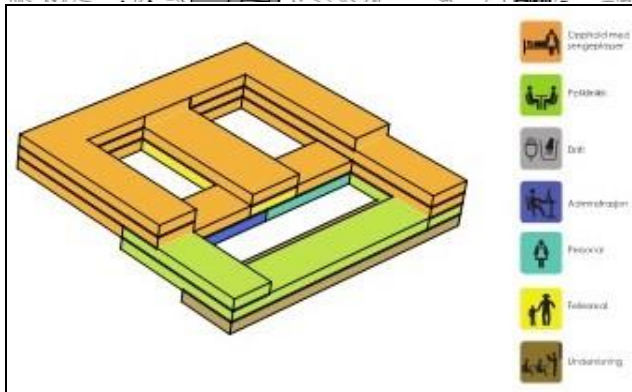
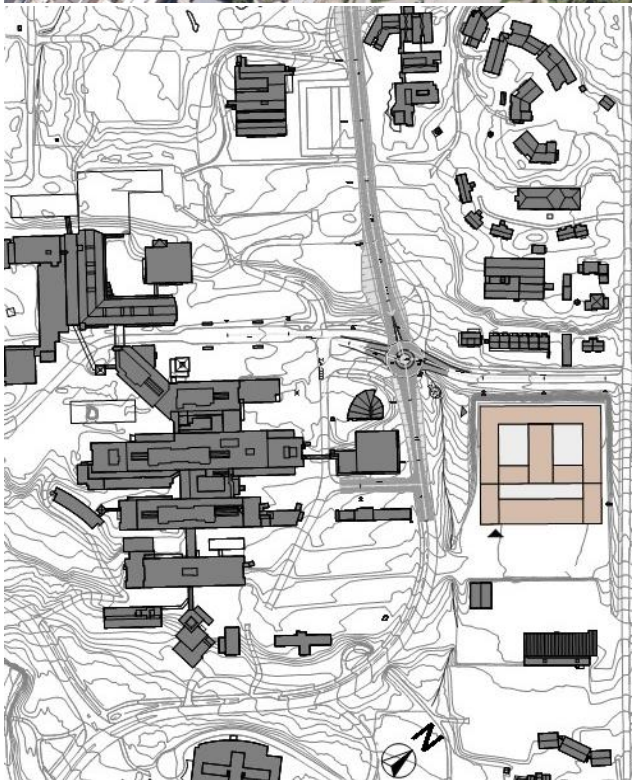
### Konklusjon

Alternativet anbefales ikke. Hovedbegrunnelse er liten tomt og dermed ingen mulighet for utvidelse og manglende tilgang til skjermede uterom og skjerming generelt.



## 6.6. Breivika – Gimleveien 12 (B2)

### Alternativ B2-a



#### *Mulig tomteareal:*

Areal ca. 42 000 m<sup>2</sup> mellom Sykehusvegen og Gimlevegen, på nordsiden av sykehuset.

#### *Situasjonsplan mulig plassering:*

Alternativ med plassering nordvest på eiendommen.

Foreslått nybygg er utformet som kompakt bebyggelse med parkering i minimum 2 etasjer i kjeller for å ta opp eksisterende høydesprang i terrenget etter utsprenging. Ovenpå parkeringsetasjene er det foreslått en kvartalsstruktur som trappes ned mot øst for å gi lys og utsikt. Strukturen danner overgang mellom sykehusets kompakte lamellstruktur og småhusbebyggelsen mot nord. Den kompakte bebyggelsen skal også danne skjerm mot støy fra helikopterplassen.

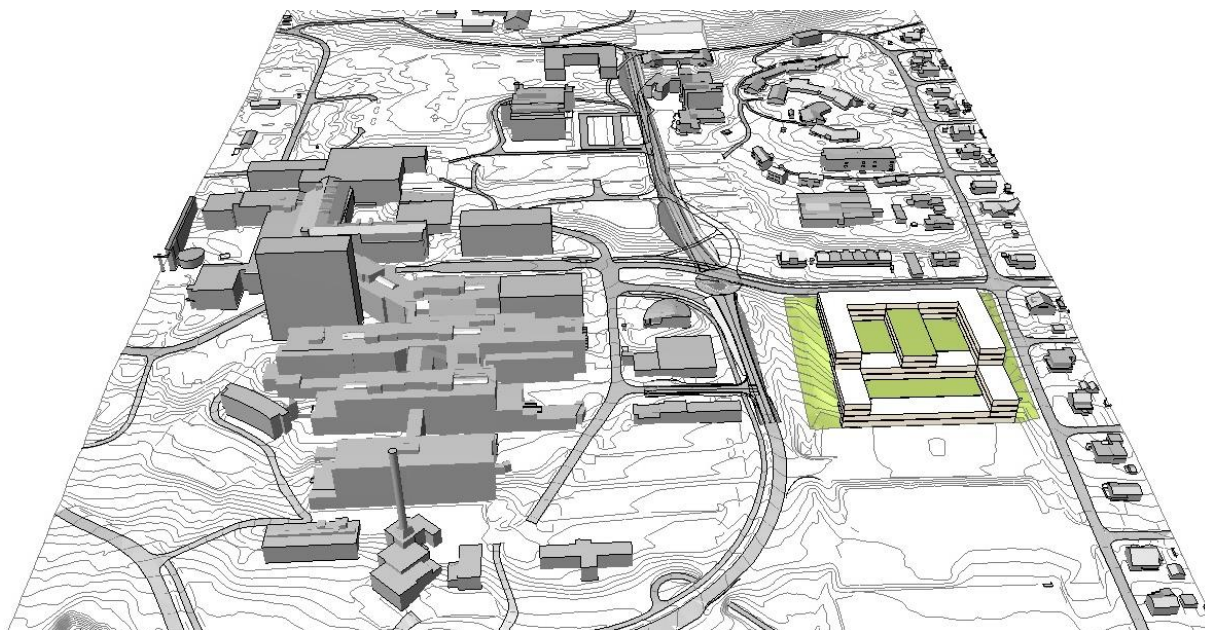
Atkomst fra Sykehusvegen og mulighet for sekundær atkomst fra Gimlevegen.

Mulighet for intern forbindelse til sykehuset med bru eller tunnel.

Private utearealer i gårdsrom på parkeringstak og på øvrige tak.

#### *Skjematisk oppdeling av funksjoner i forhold til romprogram. Funksjoner er ikke nøyaktig plassert:*

I prinsippet er det mulighet til parkering, poliklinikker, fellesarealet og administrasjon i underetasjer, og oppholdsarealer og sengeposter i de øvre etasjene.



3D-illustrasjon mulig bebyggelse

Eiendommen gnr/bnr 124/12 er på 42 000 m<sup>2</sup> og ligger mellom Sykehusvegen, Hansine Hansens veg og Gimlevegen nord for sykehusets eiendom. Eier: Gimleveien 12 Eiendom AS. Tomten må erverves. UNN er i forhandling om kjøp, og det forutsettes at erverv vil kunne gjennomføres.

#### Tomte vurdering

|   | <b>Kriterier</b>                         | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Poeng</b> |
|---|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Atkomst gang, sykkel og kollektivtrafikk | Sentral beliggenhet med god tilgjengelighet med alle transportmidler. Kort avstand til hovednett for sykkel og bussholdeplass. Atkomst fra Sykehusvegen.                                                                                                                               | 1            |
| 2 | Trafikkforhold biltrafikk                | Bilatomst fra Sykehusvegen. Enkel tilkomst, også mulighet til å komme via Gimlevegen. Forsinkelser ved kryss Sykehusvegen / Stakkevollvegen oppleves som et stort problem i dag.                                                                                                       | -1           |
| 3 | Parkering                                | Gode muligheter for å etablere parkering i parkeringskjeller med flere plan (eget parkeringsanlegg som kan betjene hele sykehusområdet) under bygget                                                                                                                                   | 1            |
| 4 | Orientering og lysforhold                | Gode lysforhold og mulighet for orientering i flere retninger. Mørke arealer i nederste plan i nordvest, som blir under bakken. Disse kan anvendes til parkering eller andre funksjoner som ikke trener lys                                                                            | 1            |
| 5 | Tilgang til friområde                    | Kort avstand til lysløype og stinettverk i Tromsømarka.                                                                                                                                                                                                                                | 0            |
| 6 | Terrengforhold                           | Tomta er sprengt ut og skiller seg dermed ut fra omgivelsene. Utbygging vil kunne reparere eksisterende sår i landskapet og skape en bedre helhet i forhold til området rundt. Forutsetter parkering i underetasje i forbindelse med utbygging (UNN jobber med eget parkeringsanlegg). | 1            |

|   |                                    |                                                                                                                                                                                                |   |
|---|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                                    | Uterom med Universell Utforming er enkelt å skape.                                                                                                                                             |   |
| 7 | Utvidelsesmuligheter               | Gode muligheter for utvidelse og flere funksjoner, bla. parkering i flere underetasjer. Det vil være mulighet for nytt kompetansesenter innenfor området (i tillegg til illustert bebyggelse). | 1 |
| 8 | Tilgang til privat felles uteareal | Tilgang til atrium i kvartalet. Tilgang via trapp fra 2.og 3. etasje.                                                                                                                          | 1 |

### Reguleringsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>    | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9  | Regulering          | Tomta er regulert til industri i gjeldende plan 1196, vedtatt 1993. Men det er sannsynlig at det i KPA er satt av til offentlig tjenesteyting, da dette har vært drøftet med kommunen og det var foreslått i KPA som ble vedtatt høst 2015 og siden opphevet igjen. Det anses som sannsynlig at man vil kunne få området omregulert. | 0            |
| 10 | Verneforhold        | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1            |
| 11 | Miljøforhold (støy) | Området ligger i rød støysone fra helikopterlandingsplassen på UNN og delvis i gul støysone fra vegtrafikkstøy (Sykehusvegen). Ny bebyggelse må tilrettelegges som lokal støyskjerm innenfor området.                                                                                                                                | -1           |
| 12 | Skjerming           | Området ligger mellom sykehuset og eksisterende boligområde. Det er mulig å tilrettelegge ny bebyggelse så man unngår innsyn til pasientområder ute og inne.                                                                                                                                                                         | 1            |

### Vurdering av bygningsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>       | <b>Beskrivelse</b>                                                         | <b>Poeng</b> |
|----|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 13 | Eksisterende bygninger | Kontor og garasjebygg forutsettes revet. Ingen begrensninger for nye bygg. | 1            |

### Utbyggingspotensiale

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                   | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 14 | Mulighet for trinnvis utbygging | Stort potensiale for både trinnvis utbygging og utvidelse. Utbygging på den vestligste delen av tomta forutsetter for utnyttelse av kjelleretasjene (parkering).     | 1            |
| 15 | Begrensning for annen bruk      | Tomten er stor nok til å romme flere funksjoner og anses ikke å være noen begrensning for utvidelse av somatikk.                                                     | 1            |
| 16 | Langsiktig utvikling for UNN    | Eiendommen ligger inntil sykehusområdet i Breivika og erverv av tomten vil kunne være en viktig ressurs for utvikling av området i forhold til utbyggingspotensiale. | 1            |



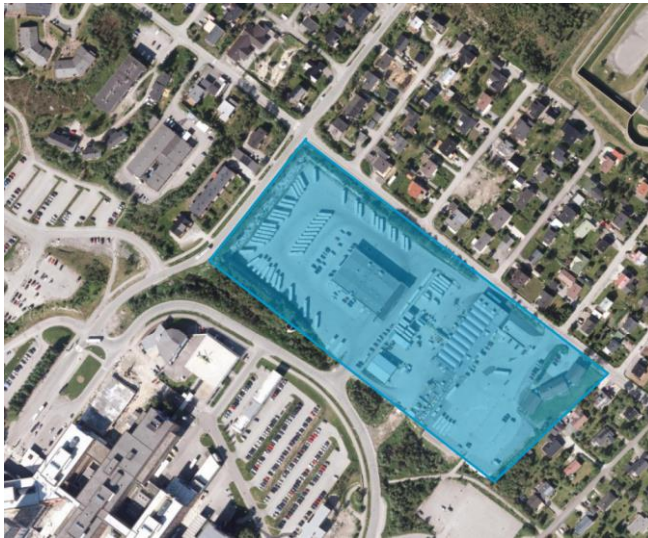
|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | Etablering av p-anlegg for hele UNN vil i tillegg løse parkeringsproblematikken i området. Terrenget ligger til rette for inntil 5 etasjer med parkering i kjelleretasjer (totalt ca. 26500 m <sup>2</sup> / inntil ca. 900 plasser). Nærhet til somatikk og mulighet for å utvikle samarbeidet mellom somatikk og Psykiatri. |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### Konklusjon

Alternativet scorer høyt i vurderingen og tomta anbefales ervervet av UNN. Tomten gir svært gode utviklingsmuligheter, og parkering for hele området vil kunne løses under ny bebyggelse på tomten. Utbygging av eiendommen vil være positivt mtp å reparere eksisterende sår i landskapet.

Det anbefales å prioritere den nedre del av tomten, jfr alternativ B2b, for psykiatri pga at denne delen av tomta er mindre støyutsatt enn den øvre delen. I tillegg vil man her være uavhengig av å løse parkeringsanlegg samtidig.

## Alternativ B2-b

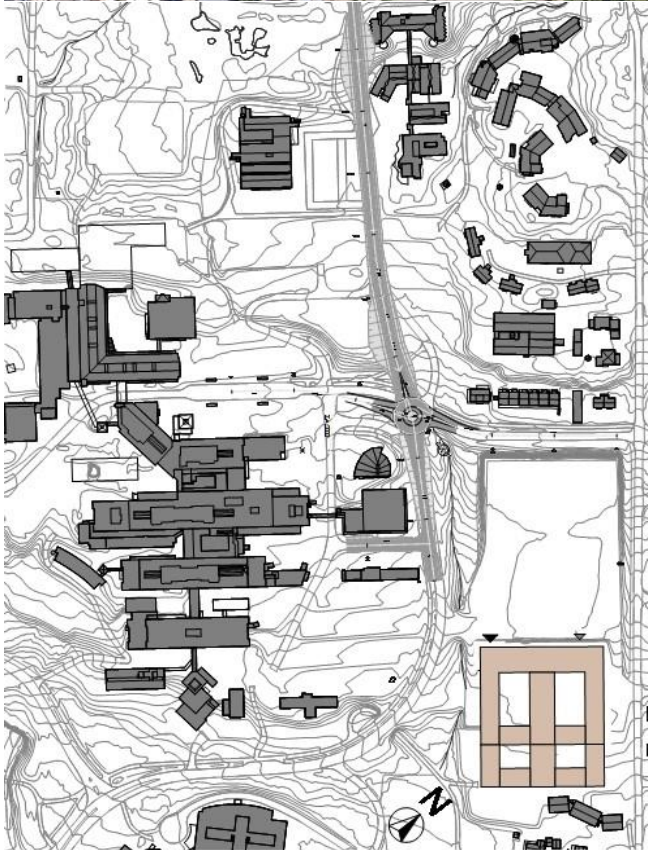


### *Mulig tomteareal:*

Areal ca. 42 000 m<sup>2</sup> mellom Sykehusvegen og Gimlevegen, på nordsiden av sykehuset.

### *Situasjonsplan mulig plassering:*

Alternativ plassering øst på eiendommen.

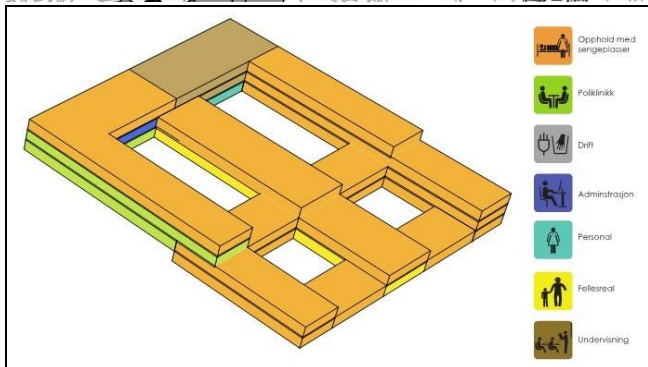


Foreslått nybygg er utformet som kompakt kvartalsstruktur som trappes ned mot øst for å gi lys og utsikt. Strukturen danner overgang mellom sykehusets kompakte lamellstruktur og småhusbebyggelsen mot nord. Den kompakte bebyggelsen skal også danne skjerm mot støy fra helikopterplassen.

Atkomst fra Sykehusvegen og mulighet for sekundær atkomst fra Gimlevegen.

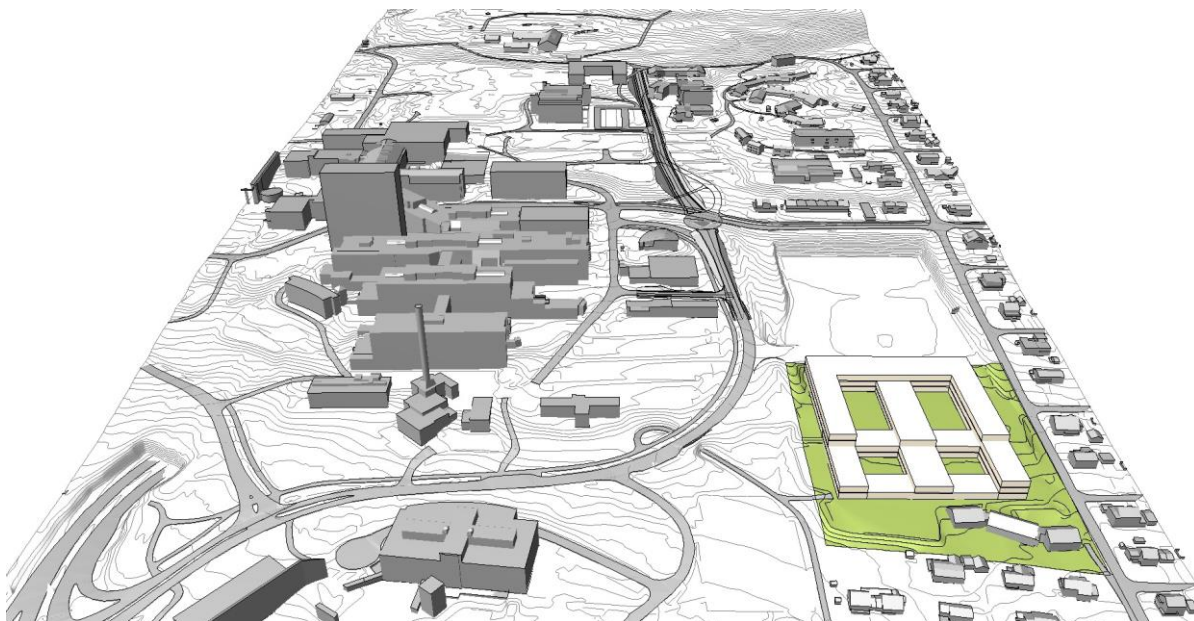
Mulighet for intern forbindelse til sykehuset med bru eller kulvert.

Private utearealer i gårdsrom og eventuelt på taket.



*Skjematisk oppdeling av funksjoner i forhold til romprogram. Funksjoner er ikke nøyaktig plassert:*

I prinsippet er det mulighet til poliklinikker, fellesarealet og administrasjon i underetasjer, og oppholdsarealer og sengeposter i de øvre etasjene.



3D-illustrasjon mulig bebyggelse

Eiendommen gnr/bnr 124/12 er på 42 000 m<sup>2</sup> og ligger mellom Sykehusvegen, Hansine Hansens veg og Gimlevegen nord for sykehusets eiendom. Eier: Gimleveien 12 Eiendom AS. Tomta må erverves. UNN er i forhandling om kjøp, og det forutsettes at erverv vil kunne gjennomføres.

### Tomteevaluering

|   | <b>Kriterier</b>                           | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                        | <b>Poeng</b> |
|---|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Atkomst gang, sykkel og kollektivtransport | Sentral beliggenhet med god tilgjengelighet med alle transportmidler. Kort avstand til hovednett for sykkel og bussholdeplass.                                                                            | 1            |
| 2 | Trafikkforhold biltrafikk                  | Atkomst fra Sykehusvegen. Bilatkomst fra Sykehusvegen. Enkel tilkomst, også mulighet til å komme via Gimlevegen. Forsinkelser ved kryss Sykehusvegen/Stakkevollvegen oppleves som et stort problem i dag. | -1           |
| 3 | Parkering                                  | Gode muligheter for å etablere parkering i parkeringshus bak bygget (mot nordvest).                                                                                                                       | 1            |
| 4 | Orientering og lysforhold                  | Gode lysforhold og mulighet for orientering i flere retninger.                                                                                                                                            | 1            |
| 5 | Tilgang til friområde                      | Kort avstand til lysløype og stinettverk i Tromsømarka.                                                                                                                                                   | 0            |
| 6 | Terrengforhold                             | Uterom med Universell Utforming er enkelt å skape                                                                                                                                                         | 1            |
| 7 | Utvidelsesmuligheter                       | Gode muligheter for utvidelse og flere funksjoner, bla. parkering i underetasjer. Det vil være mulighet for nytt kompetansesenter innenfor området (i tillegg til illustert bebyggelse).                  | 1            |
| 8 | Tilgang til skjermet uterom                | Tilgang til atrium i kvartalet. Tilgang via trapp fra 2. og 3. etasje.                                                                                                                                    | 1            |



## Reguleringsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>    | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9  | Regulering          | Tomta er regulert til industri i gjeldende plan 1196, vedtatt 1993. Men det er sannsynlig at det i KPAer satt av til offentlig tjenesteyting, da dette har vært drøftet med kommunen og det var foreslått i KPA som ble vedtatt høst 2015 og siden opphevet igjen. Det anses som sannsynlig at man vil kunne få området omregulert. | 0            |
| 10 | Verneforhold        | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1            |
| 11 | Miljøforhold (støy) | Området ligger i henholdsvis rød og gul støysone fra helikopterlandingsplassen på UNN, samt gul støysone fra vegtrafikkstøy (Sykehusvegen). Ny bebyggelse må tilrettelegges som lokal støyskjerm innenfor området.                                                                                                                  | 0            |
| 12 | Skjerming           | Området ligger mellom sykehuset og eksisterende boligområde. Det er mulig å tilrettelegge ny bebyggelse så man unngår innsyn til pasientområder ute og inne.                                                                                                                                                                        | 1            |

## Vurdering av bygningsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>       | <b>Beskrivelse</b>                                                                                              | <b>Poeng</b> |
|----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 13 | Eksisterende bygninger | Kontor og garasjebygg forutsettes revet. Eksisterende bygninger representerer ingen begrensninger for nye bygg. | 1            |

## Utbyggingspotensiale

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 14 | Mulighet for trinnvis utbygging | Stort potensiale for både trinnvis utbygging og utvidelse. Utbygging på den vestligste delen av tomten forutsetter utnyttelse til for eksempel parkering i etasjene under.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1            |
| 15 | Begrensning for somatikk        | Tomten er stor nok til å romme flere funksjoner og anses ikke å være noen begrensning for utvidelse av somatikk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1            |
| 16 | Langsiktig utvikling for UNN    | Eiendommen ligger inntil sykehusområdet på Breivika og erverv av tomta vil kunne utgjøre en viktig ressurs for utvikling av området i forhold til utbyggingspotensiale samt å løse parkeringsproblematikken i området. Det forutsettes at man i tilfelle erverv vil erverve hele tomten. Terrenget på øvre del av tomten ligger til rette for 3-4 etasjer med parkering i kjelleretasjer. Nærhet til somatikk og mulighet for å utvikle samarbeidet mellom somatikk og Psykiatri. | 1            |

### Konklusjon

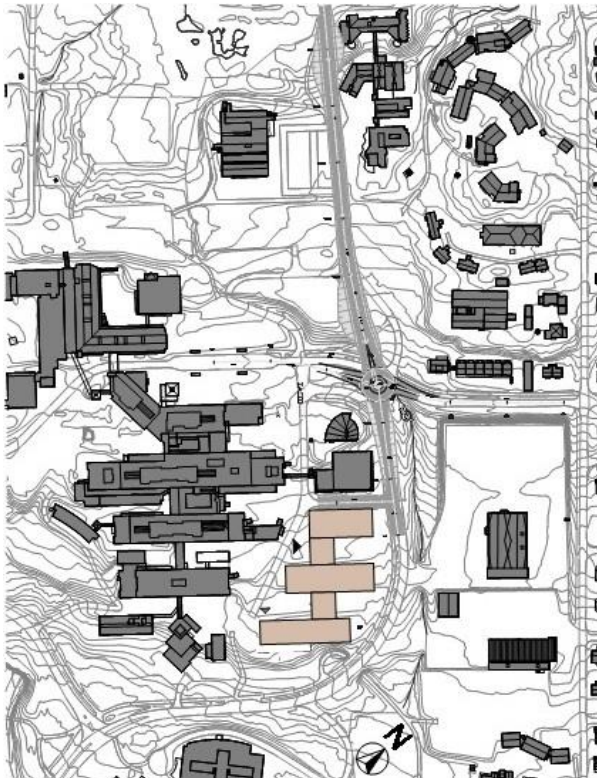
Alternativet anbefales som et av alternativene som UNN bør gå videre med. Tomta gir svært gode utviklingsmuligheter både for psykiatri og for utvidelse av somatikk, og det vil være et strategisk lurt grep å erverve denne. Det forutsettes at hele tomten erverves og parkering for hele UNN vil kunne løses under ny bebyggelse på tomten. Utbygging av denne eiendommen vil være et positivt grep i forbindelse med utvikling av Breivika som knutepunkt, og man vil få reparert eksisterende sår i landskapet.

## 6.7. Breivika – Sykehusvegen, nedenfor helikopterplassen (B3)



### *Mulig tomteareal:*

Areal ca. 12 000 m<sup>2</sup> på nordsiden av eksisterende sykehus.

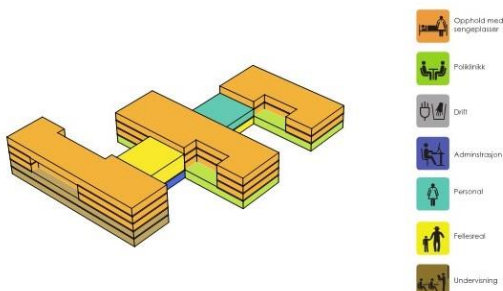


Situasjonsplan

### *Situasjonsplan mulig plassering:*

Foreslått nybygg er utformet som en nedtrappet bebyggelse med struktur og organisering som er en videreføring av eksisterende overordna plan for sykehuset. Ny bebyggelse er utformet som tre lameller (punkt/ kompakt) i forlengelse av eksisterende sykehusfløyer. Mulighet for å bygge forbindelse til eksisterende sykehus med innvendige ganger over internveg.

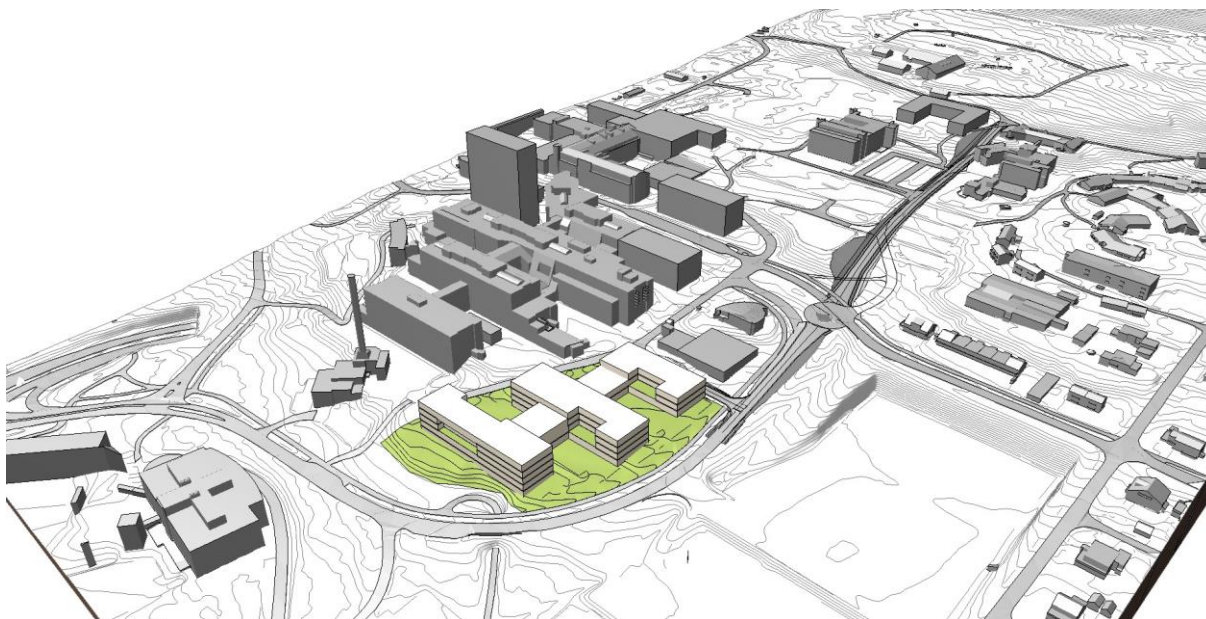
Private utearealer på bakkeplan mot nord og på tak.



### *Skjematisk oppdeling av funksjoner i forhold til romprogram. Funksjoner er ikke nøyaktig plassert:*

I prinsippet er det mulighet til poliklinikker og fellesarealet i underetasjer og i midten, samt oppholdsarealer og sengeposter i de øvre etasjene.





3D-illustrasjon mulig bebyggelse

Lokaliteten er en del av sykehusets eiendom gnr/bnr 124/86. Området ligger på nordsiden av dagens sykehusbygg og nedenfor helikopterlandingsplassen til UNN. Tomta ligger i innflygingssonen for helikopteret til UNN, som medfører begrensning i høyde for ny bebyggelse. Området er på ca. 12 000 m<sup>2</sup> fordelt på nord- og sørsiden av intern nord-sørgående veg, og brukes i dag som parkeringsareal for sykehuset. Det står i tillegg et midlertidig bygg på tomte. Eier: Universitetssykehuset Nord-Norge HF

### Tomteevaluering

|   | <b>Kriterier</b>                         | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                             | <b>Poeng</b> |
|---|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Atkomst gang, sykkel og kollektivtrafikk | Sentral beliggenhet med veldig god tilgjengelighet med alle transportmidler. Kort avstand til hovednett for sykkel og bussholdeplasser                         | 1            |
| 2 | Trafikkforhold biltrafikk                | Atkomst fra Sykehusvegen. Forsinkelser ved kryss Sykehusvegen/ Stakkevollvegen oppleves som et stort problem i dag.                                            | -1           |
| 3 | Parkering                                | Begrenset bilparkering. Mulighet for parkering under bygget (areal ca. 5900 m <sup>2</sup> / opp til ca. 190 plasser).                                         | -1           |
| 4 | Orientering og lysforhold                | Området ligger på nordsiden av eksisterende sykehusbebyggelse, som vil kaste en del skygge på tomten. Bra utsikt mot øst.                                      | 0            |
| 5 | Tilgang til friområde                    | Kort avstand til lysløype og stinettverk i Tromsømarka.                                                                                                        | 0            |
| 6 | Terrengforhold                           | Terrenget faller ca. 10 meter fra vest til øst. Terrengen gir mulighet for nedtrapping av bebyggelsen mot øst. Enkelt å skape uterom med Universell Utforming. | 1            |
| 7 | Utvidelsesmuligheter                     | Ingen utvidelsesmulighet (bortsett fra i høyden).                                                                                                              | -1           |
| 8 | Tilgang til skjermet uterom              | Delvis, tilgang til uteområdet mot nord samt tilgang til tak.                                                                                                  | 0            |

### Reguleringsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>    | <b>Beskrivelse</b>                                                                          | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9  | Regulering          | Området er avsatt til offentlig formål i gjeldende reguleringsplan og overordna plan (KPA). | 1            |
| 10 | Verneforhold        | Ingen                                                                                       | 1            |
| 11 | Miljøforhold (støy) | Området ligger i rød støysone fra helikopterlandingsplassen på UNN.                         | -1           |
| 12 | Skjerming           | Begrenset mulighet for skjerming av spesielt utearealer mot innsyn.                         | -1           |

### Vurdering av bygningsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>       | <b>Beskrivelse</b>                                                                    | <b>Poeng</b> |
|----|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 13 | Eksisterende bygninger | Midlertidig kontorbygg til UNN som ikke representerer noenbegrensninger for nye bygg. | 1            |

### Utbyggingspotensiale

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 14 | Mulighet for trinnvis utbygging | Utbyggingen vil kunne deles opp i byggetrinn, likevel noe begrenset pga. kompakt bebyggelsesstruktur.                                                                                                                                                                                                                    | 0            |
| 15 | Begrensning for somatikk        | Området er svært godt egnet som utvidelse av sykehuset, og bør forbeholdes til slik bruk. Bygging her legger direkte begrensning på utvidelse av somatikken                                                                                                                                                              | -1           |
| 16 | Langsiktig utvikling for UNN    | Eiendommen ligger sentralt i sykehusområdet på Breivika og utbygging på dette området vil kunne styrke en ny øst-vest forbindelseslinje i området for spesielt myke trafikanter. Nærhet til somatikk og mulighet for å utvikle samarbeidet mellom somatikk og Psykiatri. Samtidig begrensning for utvidelse av somatikk. | 0            |

### Konklusjon

Alternativet anbefales ikkefordi det gir begrensninger på mulig fremtidig utvidelse for somatikk på sammeområde. I tillegg er tomta forholdsvis liten og gir dermed ingen mulighet for senere utvidelse eller tilgang til skjermede uterom og skjerming generelt.

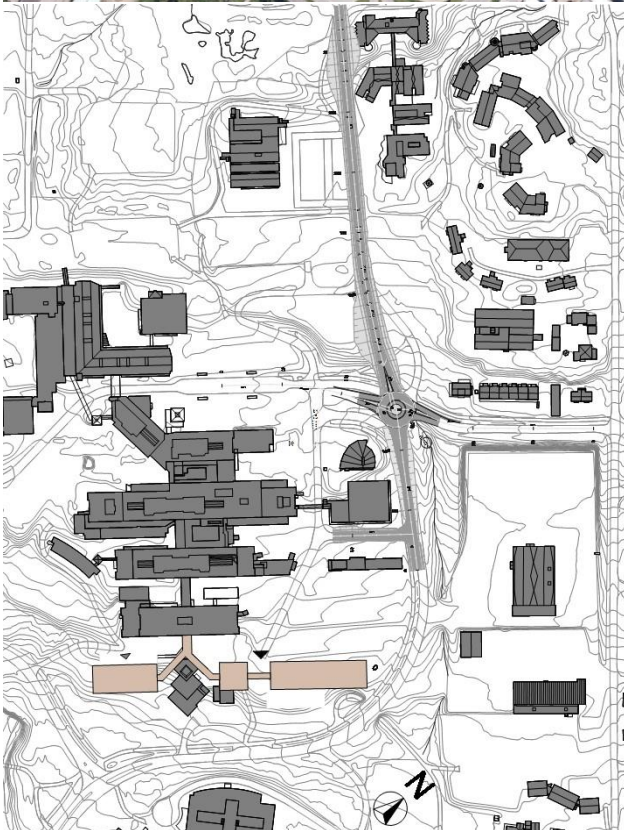
Alternativet forutsetter utbygging for somatikken vest for tomta og at helikopterlandingsplassen løftes opp, slik at det ikke blir konflikt med innflygingsbanen til helikopteret. Forholdet til innflyging må avklares med luftverksmyndigheten.

## 5.8. Breivika - gamle pasienthotellet (B4)



### Mulig tomteareal:

Areal ca. 11 000 m<sup>2</sup> på nord- og sørsiden av eksisterende varmesentral til sykehuset (på østsiden av eksisterende sykehusbygg).

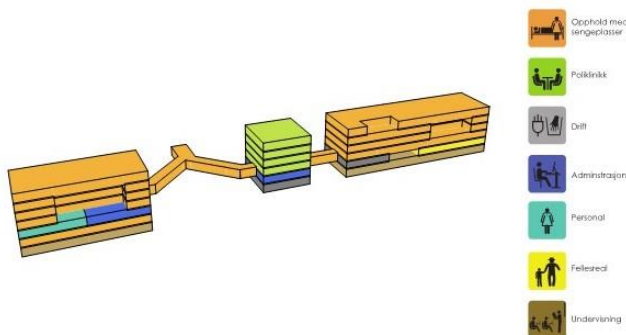


### Situasjonsplan mulig plassering:

Foreslått ny bebyggelse er utformet som en lamellstruktur (punkt/ kompakt) med struktur og organisering i henhold til eksisterende overordna plan for sykehuset. Ny bebyggelse er utformet som en ekstra sykehusfløy, som er forbundet med eksisterende sykehus med innvendig gang som de øvrige eksisterende fløyene.

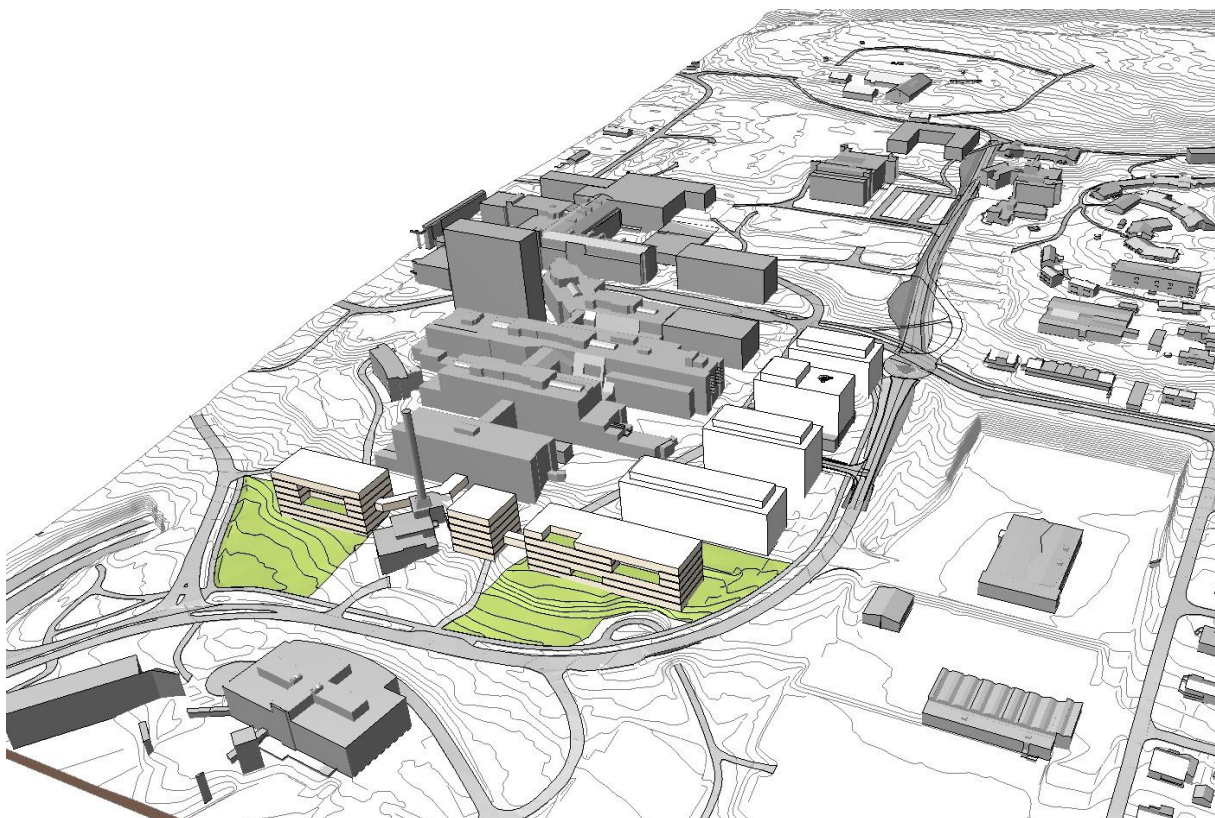
Utfordringen med konseptet er at bebyggelsen blir delt opp av eksisterende bygg til varmesentralen som ligger i midten.

Private utearealer kan være på takSkjematisk oppdeling av funksjoner i forhold til romprogram. Funksjoner er ikke nøyaktig plassert:



I prinsippet er det mulighet for å plassere poliklinikker og fellesarealet i underetasjer og i midten, samt oppholdsarealer og sengeposter i de øvre etasjene.





### 3D-illustrasjon mulig bebyggelse

Lokaliteten er en del av sykehusets eiendom gnr/bnr 124/86. Området ligger på østsiden av dagens sykehusbygg. Det gamle pasienthotellet ligger innenfor området. Området er ca. 5 000 m<sup>2</sup>. I tillegg er det mulig å se tomte i sammenheng med arealet på nordsiden av varmesentralen. De to områdene til sammen utgjør et areal på opp til ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Eier: Universitetssykehuset Nord-Norge HF

### Tomteevaluering

|   | <b>Kriterier</b>                         | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                             | <b>Poeng</b> |
|---|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Atkomst gang, sykkel og kollektivtrafikk | Sentral beliggenhet med god tilgjengelighet med alle transportmidler. Kort avstand til hovednett for sykkel og bussholdeplass. | 1            |
| 2 | Trafikkforhold biltrafikk                | Atkomst fra Sykehusvegen. Forsinkelser ved kryss Sykehusvegen/ Stakkevollvegen oppleves som et stort problem i dag.            | -1           |
| 3 | Parkering                                | Begrenset. Mulighet for parkering under bygget (areal ca. 3600 m <sup>2</sup> / opp til ca. 100 plasser).                      | -1           |
| 4 | Orientering og lysforhold                | Orientering og lysforhold mot øst og nord som sykehuset for øvrig.                                                             | 0            |
| 5 | Tilgang til friområde                    | Litt lengre avstand til lysløype og stinettverk i Tromsømarka.                                                                 | 0            |
| 6 | Terrengforhold                           | Terrengen faller forholdsvis mye, med opptil 6 m fra meter fra vest til øst. UU på utearealer er vanskelig.                    | -1           |
| 7 | Utvidelsesmuligheter                     | Ingen utvidelsesmulighet (bortsett fra i høyden).                                                                              | -1           |
| 8 | Tilgang til privat felles uteareal       | Ev. mindre uteareal på tak.                                                                                                    | -1           |

### Reguleringsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>    | <b>Beskrivelse</b>                                                                           | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 9  | Regulering          | Området er avsatt til offentlig formål i gjeldende reguleringsplan og overordna plan (KPA).  | 1            |
| 10 | Verneforhold        | Ingen                                                                                        | 1            |
| 11 | Miljøforhold (støy) | Området ligger i gul og delvis rød støyzone (mot nord) fra helikopterlandingsplassen på UNN. | 0            |
| 12 | Skjerming           | Begrenset mulighet for skjerming av spesielt utearealer mot innsyn.                          | -1           |

### Vurdering av bygningsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>       | <b>Beskrivelse</b>                                           | <b>Poeng</b> |
|----|------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|
| 14 | Eksisterende bygninger | Tidligere pasienthotellet ligger innenfor området (mot sør). | -1           |

### Utbyggingspotensiale

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 15 | Mulighet for trinnvis utbygging | Utbyggingen vil kunne deles opp i byggetrinn, likevel noe begrenset pga. kompakt bebyggelsesstruktur.                                                                                                                                                                                                                   | 0            |
| 16 | Begrensning for somatikk        | Etablering av psykiatri her vil legge begrensning på mulighet for utvidelse av sykehuset og annen bruk av det tidligere pasienthotellet.                                                                                                                                                                                | -1           |
| 17 | Langsiktig utvikling for UNN    | Eiendommen ligger sentralt i sykehusområdet på Breivika og utbygging på denne tomten vil kunne styrke en ny øst-vest forbindelseslinje i området for spesielt myke trafikanter. Nærhet til somatikk og mulighet for å utvikle samarbeidet mellom somatikk og Psykiatri. Samtidig begrensning for utvidelse av somatikk. | 0            |

### Konklusjon

Alternativet anbefales ikke pga. liten tomt og dermed ingen mulighet for utvidelse, samt manglende tilgang til skjermede uterom og skjerming generelt. Det er en ulempe at området er delt i to av varmesentralen. I tillegg legger dette alternativet begrensninger på mulig fremtidig utvidelse for somatikk på samme område.

Det er forutsatt i dette alternativet at foreslått bebyggelse ikke kommer i konflikt med innflygingsbanen for helikopteret til UNN, men dette må avklares med luftfartsmyndigheten.

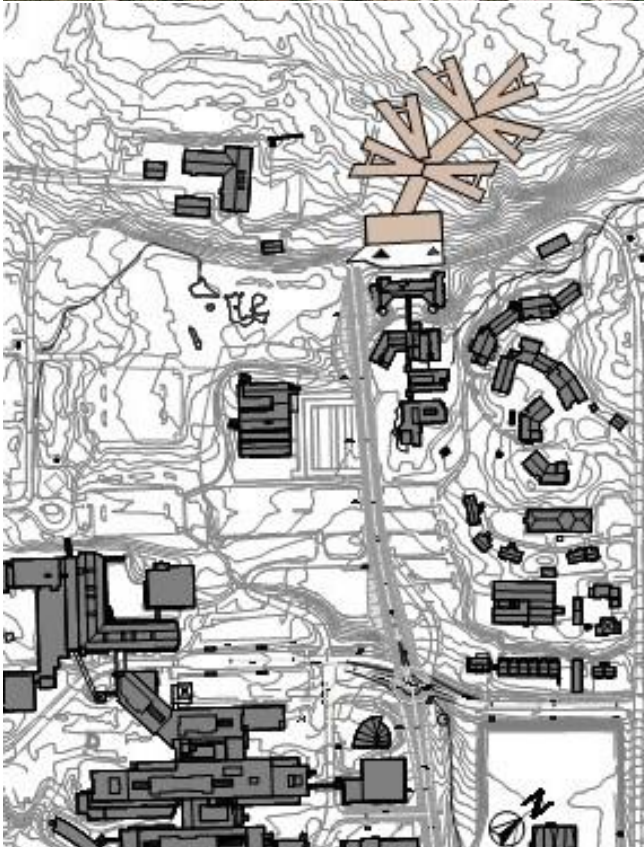
## 6.9. Breivika –BUP vest (B5)



### *Mulig tomteareal:*

Areal ca. 32 000 m<sup>2</sup> på vestsiden av eksisterende BUP.

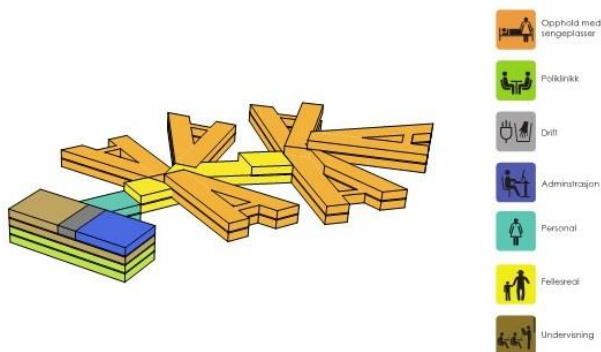
### *Situasjonsplan mulig plassering:*



Foreslått ny bebyggelse er utformet som en forholdsvis lav stjernebebyggelse med et kompakt punkthus utformet som en lamell i front (mot øst). Bebyggelsen ligger terrengmessig for seg selv, men utgjør likevel en forlengelse fysisk og strukturelt av eksisterende bebyggelse for BUP. Ny bebyggelse kan forbindes til eksisterende bebyggelse med innvendig gang (tunnel eller bru) til BUP.

Private utearealer på tak.

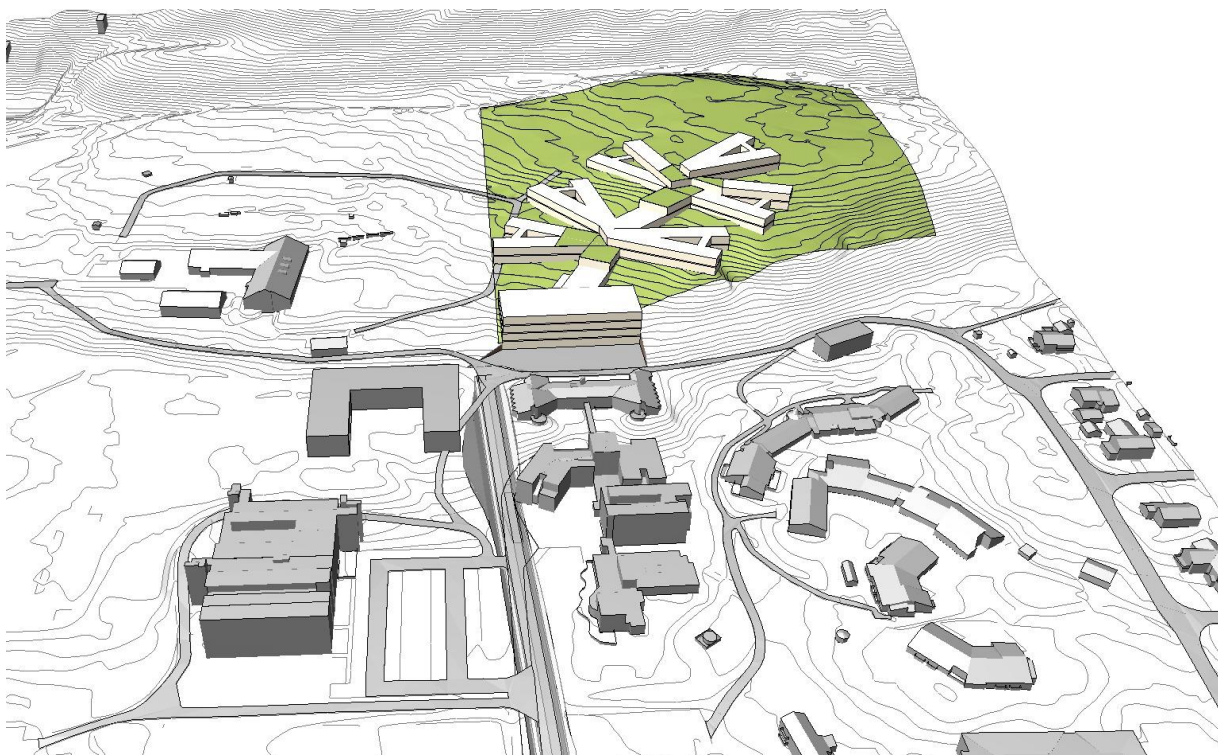
Private utearealer på bakkeplan i seks indre gårdsrom, samt åpne uterom mellom byggene.



*Skjematisk oppdeling av funksjoner i forhold til romprogram. Funksjoner er ikke nøyaktig plassert:*

I prinsippet er det mulighet for etablering av poliklinikker og fellesarealet i kompakt blokk med inngang, samt oppholdsarealer og sengeposter i egne bygg.





3D-illustrasjon mulig bebyggelse

Lokaliteten er en del av universitetets eiendom gnr/bnr 124/28. Området ligger på vestsiden/oversiden av BUP. Mulig tomteareal ca. 32.000 m<sup>2</sup>. Eier: Universitetet. Det er høyst usikkert om UNN får kjøpt denne tomten, som bl.a. involverer deler av reingjerde som tilhører arktisk biologi.

### Tomteevaluering

|   | <b>Kriterier</b>                         | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Poeng</b> |
|---|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Atkomst gang, sykkel og kollektivtrafikk | Mer perifer beliggenhet men god tilgjengelighet med alle transportmidler. Lenger avstand til hovednett for sykkel og bussholdeplass enn andre områder.                                                                                                                                                                                                                                   | 0            |
| 2 | Trafikkforhold biltrafikk                | Atkomst fra Sykehusvegen og eksisterende atkomstveg til BUP og Tannhelsebygget. Eksisterende veg foreslås rettet ut og det foreslås nytt kryss mellom Sykehusvegen og Hansine Hansens veg. Mulig alternativ atkomst fra Gimlevegen (primært boliggate og derfor ikke optimalt). Bratt adkomst. Forsinkelser ved kryss Sykehusvegen/ Stakkevollvegen oppleves som et stort problem i dag. | -1           |
| 3 | Parkering                                | Bratt og vanskelig tomt, vanskelig å etablere parkering på tomten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -1           |
| 4 | Orientering og lysforhold                | Orientering i hovedsak mot sør og øst. Terreng gir gode muligheter for nedtrapping av bebyggelsen og gode utsikts- og lysforhold.                                                                                                                                                                                                                                                        | 0            |
| 5 | Tilgang til friområde                    | Ligger helt inntil Tromsømarka og stinettverket her.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1            |
| 6 | Terrengforhold                           | Bratt skrånende terreng på nederste (østligste) del av området. Noe slakere skråning på resten av området.                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0            |

|   |                             |                                                                                                                                                  |   |
|---|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                             | Terrengforholdene gir utfordringer i forhold til atkomst. Mulighet for Universell Utforming til bygget via heis og fra ulike nivå i bebyggelsen. |   |
| 8 | Utvidelsesmuligheter        | Gode muligheter for utvidelse. Det vil være mulighet for nytt kompetansesenter innenfor området (i tillegg til illustert bebyggelse).            | 1 |
| 9 | Tilgang til skjermet uterom | Tilgang til atrium i hver av de seks byggene. Tilgang via trapp fra 2. etasje.                                                                   | 1 |

### Reguleringsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>    | <b>Beskrivelse</b>                                                                          | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 10 | Regulering          | Området er avsatt til offentlig formål i gjeldende reguleringsplan og overordna plan (KPA). | 1            |
| 11 | Verneforhold        | Ingen.                                                                                      | 1            |
| 12 | Miljøforhold (støy) | Området ligger i gul sone fra helikopterlandingsplassen på UNN.                             | 0            |
| 13 | Skjerming           | Gode muligheter for skjerming av arealer ute og inne.                                       | 1            |

### Vurdering av bygningsmessige forhold

|    | <b>Kriterier</b>       | <b>Beskrivelse</b>              | <b>Poeng</b> |
|----|------------------------|---------------------------------|--------------|
| 14 | Eksisterende bygninger | Ingen begrensninger for nybygg. | 1            |

### Utbyggingspotensiale

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Poeng</b> |
|----|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 15 | Mulighet for trinnvis utbygging | Utbyggingen vil kunne deles opp i byggetrinn.                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1            |
| 16 | Begrensning for somatikk        | Ingen begrensning for sykehuset.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1            |
| 17 | Langsiktig utvikling for UNN    | Eiendommen ligger sentralt i sykehusområdet på Breivika og utbygging på denne tomten med tilhørende etablering av tydelig akse gjennom Breivika vil kunne styrke en ny øst-vest forbindelseslinje i området, spesielt for myke trafikanter. Kjøp av eiendommen vil representere en utvidelse av mulig byggeareal for UNN. | 0            |

### Konklusjon

Alternativet anbefales ikke pga. vanskelige atkomstforhold og terrengforhold. Det er også stor usikkerhet knyttet til om man vil kunne få ervervet eiendommen.

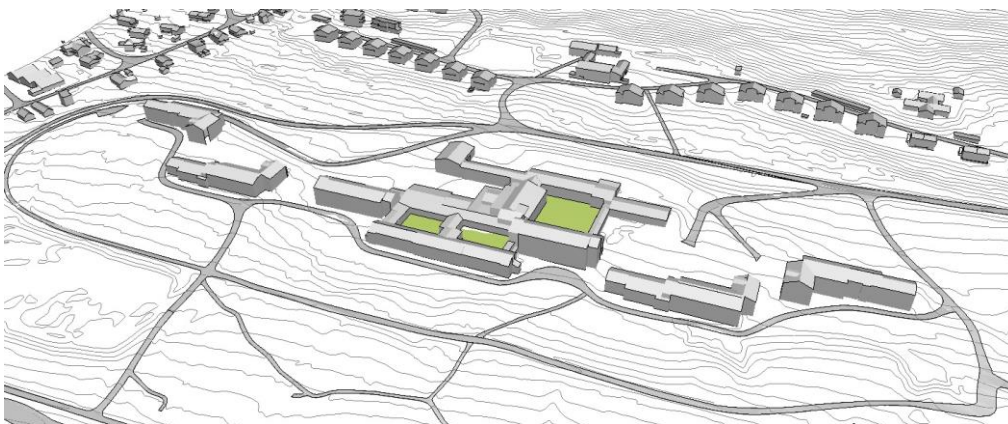
#### 6.10. Delvis flytting fra Åsgård til Breivika

Det kan bli aktuelt med delvis flytting av funksjoner fra Åsgård til Breivika. Dersom dette blir aktuelt bør det uansett velges en tomt som har potensiale for full flytting på sikt, slik at man har denne muligheten. I samtlige av de her foreslåtte alternativene i Breivika vil derfor første byggetrinn kunne fungere ved behov for delvis flytting fra Åsgård.

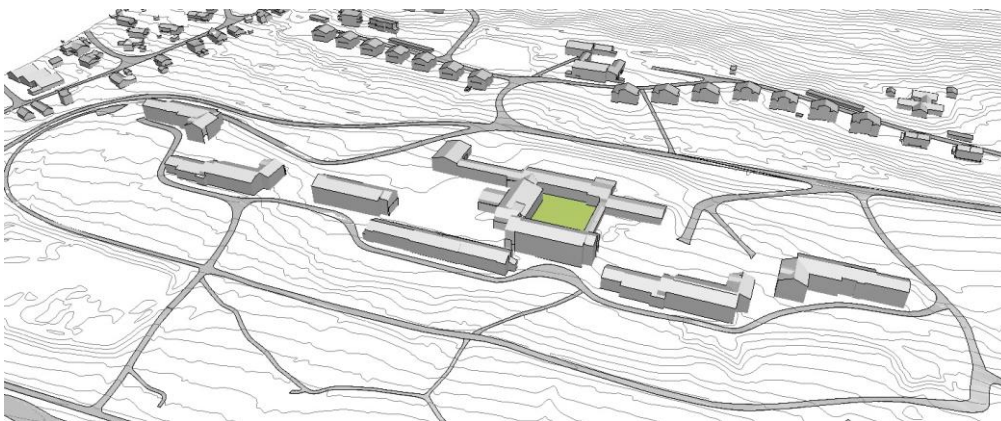
Mange psykiatriske pasienter har somatiske tilleggslidelser, det er derfor nærliggende å anta at det vil være en fordel med samlokalisering mellom psykiatri og somatikk, noe som har blitt en tendens i nyere norske prosjekter. Rent klinisk er det imidlertid ikke påvist fordeler ved samlokalisering utover det praktiske.

Man kan også tenke seg en integrering mellom psykiatri og lokalsamfunn. I det tilfelle vil det være en fordel at det kliniske preget reduseres mest mulig. I et slikt perspektiv kan det kanskje være aktuelt med en delt løsning, hvor en del av institusjonen blir i igjen på Åsgård og etterhvert blir en integrert del av et attraktivt og trygt boligområde og lokalsamfunn. I England prøver man ut løsninger det psykisk helsevern er en del av lokalsamfunnet, og der hovedtanken er at tjenestene skal være en serviceytelse knyttet til en bydel, gjerne et boligområde. Utenfor London finnes et slikt eksempel på en institusjon med 28 plasser (Sintef-rapport «Hva kjennetegner gode bygg i fysisk helsevern», 2014).

Dersom bare en mindre del av institusjonen skal bli igjen på Åsgård, foreslås den sentrale bygningsmassen med inngangsparti (fredet) og nærliggende bebyggelse omkring felles atrium, som vil kunne fungere som en bra helhetlig institusjon.



*Illustrasjon delvis bruksendring – trinn 1 (en del av Åsgård sykehus flyttes)*



*Illustrasjon delvis bruksendring – trinn 2 (en større del flyttes fra området)*



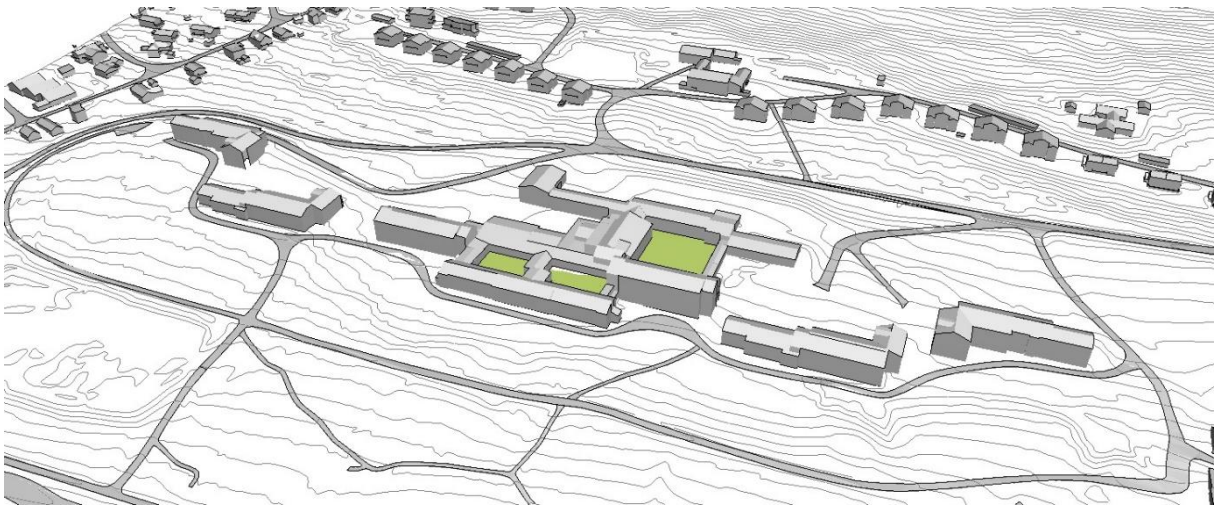
## 7. SAMMENSTILLING



*Breivika - alternativer samlet*



*Åsgård - alternativer samlet*



*Åsgård – delvis flytting*

## SAMMENSTILLING I TABELLFORM

Sammenligning av de ulike alternativer i forhold til mål og overordna forutsetninger. Fargerne viser forskjell i måloppnåelse (grønn: bra, gul: akseptabel og rød: dårlig).

|    | <b>Kriterier</b>                | <b>Å 0</b><br><i>0-alt</i> | <b>Å 1</b><br><i>Delvis nytt</i> | <b>Å 2</b><br><i>Nytt vest</i> | <b>Å 3</b><br><i>Nytt sør</i> | <b>B1</b><br><i>BUP øst</i> | <b>B 2a</b><br><i>buss-tomta</i> | <b>B 2b</b><br><i>buss-tomta</i> | <b>B 3</b><br><i>Sykehusv.</i> | <b>B 4</b><br><i>Pasient</i> | <b>B 5</b><br><i>BUP vest</i> |
|----|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1  | Atkomst g/s/k-trafikk           |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 2  | Trafikkforhold biltrafikk       |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 3  | Parkering                       |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 4  | Orientering og lysforhold       |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 5  | Tilgang friområde               |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 6  | Terrengforhold                  |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 7  | Utvidelsesmuligheter            |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 8  | Tilgang til skjermet uterom     |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 9  | Regulering                      |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 10 | Verneforhold                    |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 11 | Miljøforhold (støy)             |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 12 | Skjerming                       |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 13 | Eksisterende bygninger          |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 14 | Trinnvis utbygging              |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 15 | Begrensning for somatikk        |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
| 16 | Langsiktig utvikling for UNN    |                            |                                  |                                |                               |                             |                                  |                                  |                                |                              |                               |
|    | <b>Samlet pointsum (-1/0/1)</b> | <b>+4</b>                  | <b>+6</b>                        | <b>+11</b>                     | <b>+11</b>                    | <b>+4</b>                   | <b>+10</b>                       | <b>+11</b>                       | <b>-1</b>                      | <b>-5</b>                    | <b>+6</b>                     |

## KONKLUSJON/ANBEFALING

På overordnet nivå vurderes Breivika som en bedre lokalisering enn Åsgård, pga. mulig samlokalisering med somatikk, utnyttelse av eksisterende fellesfunksjoner på UNN, utvikling av Breivika som knutepunkt samt god tilgjengelighet for gående, syklende og med kollektivtrafikk. Breivika gir også større fleksibilitet i forhold til eventuelle framtidige endringer av bygningenes funksjon. Åsgård har stort potensiale for annen bruk, og har store begrensninger pga. vern. Begge områdene har god tilgjengelighet til friluftsområder.

Mulighetsstudiet, oppsummert i tabellen ovenfor, viser at de to nye tomtene på Åsgård kommer bra ut. Dette er fordi man ved bygging på nye tomter unngår problemstillinger rundt vern og trafikkforhold, ettersom man i disse alternativene kan etablere ny adkomst fra Kvaløyvegen. Hovedproblemet med disse alternativene, i tillegg til vurderingene av overordna lokalisering jfr. forrige avsnitt, er at de er avsatt til friområde i KPA og at de planmessige forhold derfor er høyst usikre. For alternativ «Å nytt sør» er det i tillegg et problem at UNN ikke eier tomte. Alternativ «Åsgård nytt vest, Å2» er derfor anbefalt alternativ på Åsgård.

I Breivika kommer 4 av alternativene relativt dårlig ut, på tross av at Breivika som overordna lokalisering vurderes som best. B1 «BUP vest» er problematisk pga liten tomt med lite utvidelsesmuligheter og vanskelige forhold mtp skjerming. B3 og B4, som ligger tett innpå eksisterende sykehus, er problematiske pga at områdene er best egnet for framtidig utvidelse av somatikk, samt lite mulighet for utvidelse og skjerming pga nærhet til eksisterende sykehus. B5 «BUP vest» er problematisk pga bratt adkomst. «Busstomta, B2 a og B2b» er de to beste alternativene i Breivika. Disse kommer svært godt ut i forhold til nesten alle kriterier, og åpner i tillegg for en



overordnet løsning på parkeringsproblematikken i Breivika fordi det kan etableres p-anlegg under bakken. Det må utarbeides detaljert støyutredning, som grunnlag for lokalisering av psykiatri på tomte. Nordvestre del kan benyttes til psykiatri dersom man framdriftsmessig får koordinert utbygging av felles parkeringsanlegg for hele UNN. Hvis ikke vil sørøstre del av tomte være best egnet, slik at man fortsatt har mulighet til å etablere felles parkering i nordvest. Felles parkeringsanlegg er et viktig grep å få på plass i Breivika.

På bakgrunn av mulighetsstudien anbefales det å gå videre med disse alternativer:

1. Buss-tomte (B2)
2. Åsgård nytt Vest (Å2)