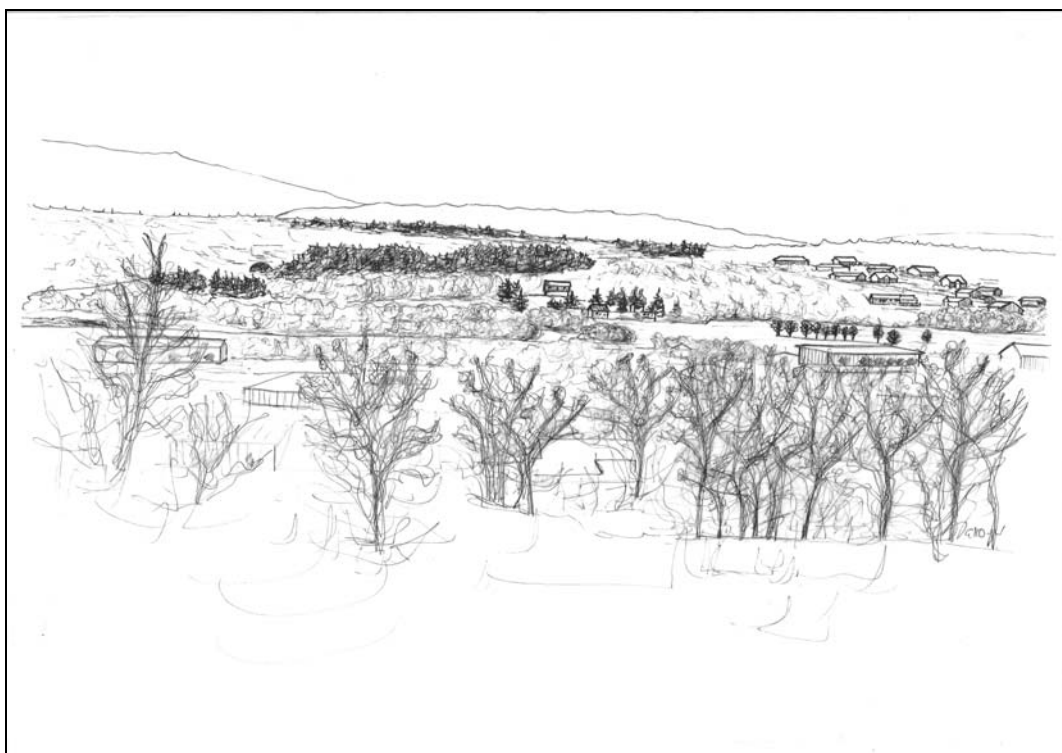


Alstahaug
kommune

KONSEKVENsutREDNING OG PLANBESKRIVELSE



OMRÅDEREGULERING FOR DEL AV SANDNES ØVRE

Nasjonalplanid. 1820.20110029

Arkivsak: 11/1995

Vedtak om igangsetting: 14.06.12, sak 29/12

Offentlig ettersyn av planprogram: 30.06.12 – 31.08.12

Fastsetting av planprogram: 01.10.12, sak 48/12

1. gangs behandling i planutvalget: 12.06.14, sak 30/14

Offentlig ettersyn:

2. gangs behandling i planutvalget:

Kommunestyrets vedtak:

Forslag 20.05.14 JMA



Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	4
1 INNLEDNING	5
1.1 Formål.....	5
1.2 Bakgrunn og begrunnelse	5
1.3 Planprosess	6
1.4 Alternativer	7
2 PLANSTAU OG OVERORDNEDE FØRINGER AV SÆRLIG BETYDNING	9
2.1 Lover, forskrifter og rikspolitiske retningslinjer.....	9
2.2 Nasjonal politikk.....	9
2.3 Fylkesplan og fylkesvise føringer.....	9
2.4 Kommuneplan og reguleringsplaner.....	9
3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	10
4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
4.1 Reguleringsformål og hensynssoner	13
4.2 Bebyggelse.....	13
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	13
4.4 Grønnstruktur og LNF områder	14
4.5 Hensynssoner.....	14
4.6 Bestemmelsesområder	14
5 KONSEKVENsutREDNING	15
5.1 Materiale og metode	16
5.2 Datagrunnlag	16
5.3 Metodikk for konsekvensutredning.....	16
5.4 0- Alternativ.....	17
5.5 Forurensning.....	18
5.6 Transportbehov	18
5.7 Kulturminner/kulturmiljø.....	19
5.8 Naturmangfold	20
5.9 Landskap.....	20
5.10 Jordvern og jordbruk.....	21
5.11 Samisk natur og kulturgrunnlag.....	22
5.12 Befolkningens helse.....	23
5.13 Tilgjengelighet til uteområder	23
5.14 Beredskaps og ulykkesrisiko	24
5.15 Barn og unges oppvekstvilkår.....	25
5.16 Arkitektonisk og estetisk utforming.....	26
5.17 Samvirke mellom overnevnte forhold - helhetlig vurdering.....	27
6 ANBEFALING	28
7 OPPFØLGING OG VIDERE UNDERSØKELSER	28
8 VEDLEGG	29

SAMMENDRAG

Alstahaug kommune v/ fast utvalg for plansaker vedtok 01.10.12 å sette i gang planarbeid for område benevnt som «Del av Sandnes øvre».

Planområdet er i dag hovedsakelig regulert til utbyggingsformål, infrastruktur, grøntarealer og jordbruksformål.

Planarbeidet gjennomføres som en områderegulering, og er vurdert som konsekvensutredningspliktig. Det er utarbeidet planprogram og konsekvensutredning. Konsekvensutredningen skal synliggjøre planens konsekvenser for miljø og samfunn.

Det foreliggende planforslaget åpner for etablering av nytt helse- og omsorgssenter, bolig- og forretningsformål og nye infrastrukturløsninger. Øvrige formål er i prinsippet en videreføring av eksisterende formål. Den største negative konsekvensen av planforslaget er omdisponering av fulldyrka jord.

Vurdert ut fra de konklusjoner som framkommer i konsekvensutredningen før offentlig ettersyn, er det ikke forhold som tilsier at planen ikke kan gjennomføres.

1 INNLEDNING

1.1 Formål

Planarbeidet er igangsatt med formål om å tilrettelegge for nytt helse- og omsorgssenter i Sandnessjøen. I tillegg ønskes det å tilrettelegge for lettere næringsaktivitet, landbruk og boligformål innenfor området. Det skal videre vurderes nye løsninger for infrastruktur både med hensyn til kjøreveger, gangveger, kryssutforming og etablering av rundkjøringer.

Planarbeidet er delvis i strid med overordnet plan og skal derfor konsekvensutredes.

1.2 Bakgrunn og begrunnelse

Helse- og omsorgssenter, omsorgsboliger og institusjonsplasser

I 2009 satte Alstahaug kommune i gang et arbeid for å vurdere framtidens eldreomsorg i kommunen. Arbeidet har, så langt, resultert i blant annet en rapport om ”Framtidens eldreomsorg i Alstahaug kommune, en tverrfaglig og helhetlig utredning”.

Konklusjonen her var at Alstahaug kommune har for liten kapasitet på institusjonsplasser for å møte framtidens omsorgsbehov. Kommunestyret har, i vedtak 24.04.12, sak 25/12, bedt administrasjonen fortsette nødvendige prosesser for at et nytt sykehjem kan etableres på område ved Rishatten.

Det er gjennomført grundige prosesser knyttet til lokalisering. Området som nå er satt under regulering, er vurdert å være best egnet blant annet grunnet nærhet til sentrum, infrastruktur, terrengforhold og utvidelsepotensial.

Næringsarealer

Alstahaug opplever vekst i næringslivet grunnet etablering av basevirksomheten på Horvnes og Strendene. En konsekvens av dette er at Sandnessjøen opplever en mangel på næringsarealer som ikke er olje-relaterte. Slike arealer kan til en viss grad avsettes innenfor, planområdet i kombinasjon med boligformål.

I arbeidet med å rullere kommunedelplan for Sandnessjøen, vedtatt 17.09.08 (med siste vedtak 29.09.10 grunnet innsigelse) var problemstillingen knyttet til nytt område for sykehjem ikke vurdert. I denne prosessen ble det i stor grad, fokusert på industri-relaterte næringsarealer. Dette resulterte i for liten tilrettelegging for lettere næringsvirksomhet av typen forretningsområder og lignende.

Med bakgrunn i overnevnte momenter, er det nødvendig å igangsette planarbeid som løser arealbehovene.

Forskrift om konsekvensutredning

Formålet med en konsekvensutredning (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Som et ledd i behandlingen etter aktuell forskrift er det utarbeidet et planprogram.

Konsekvensutredning og reguleringsplan

Konsekvensutredningen skal belyse virkningene av å gjennomføre reguleringsplanen, mens reguleringsplanen er det juridiske beslutningsdokumentet. Forslag til

reguleringsplan skal basere seg på de vurderinger og konklusjoner som gjøres gjennom konsekvensutredningen.

1.3 Planprosess

Varsel om oppstart, høring av planprogram

Varsel om oppstart og forslag til planprogram ble sendt ut 26.06.12. Oppstart ble annonsert i Helgelands Blad og på kommunens hjemmeside med frist for uttalelse innen 31.08.12.

Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses viktige i forhold til miljø og samfunn. Det skal fremlegges alternativer for løsninger. Området skal beskrives med kart og lokalisering. Det skal redegjøres for framdriftsplan og medvirkning. Avslutningsvis skal planprogrammet redegjøre for hvilke forhold som skal utredes i planforslag med konsekvensutredning, og hvilken metode som skal benyttes.

Det ble ihht. planprogrammet avholdt et informasjonsmøte 28.08.12 der grunneiere, naboer og andre kjente rettighetshavere var invitert.

Fastsettelse av planprogram

Planprogram for foreliggende planforslag med konsekvensutredning ble fastsatt av planutvalget i sak 48/12 den 01.10.12. Det kom inn sju uttalelser fra offentlige og private parter. Disse er oppsummert og kommentert i saksframlegget som følger fastsatt planprogram.

Det er avholdt møte med grunneierne 28.04.14, der et foreløpig planforslag ble presentert.

Offentlig ettersyn

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling i fast utvalg for plansaker. Dette er forutsatt gjennomført vår/sommer 2014.

Videre framdriftsplan

Framdriftsplanen for planarbeidet er revidert i forhold til det fastsatte planprogrammet. For gjenstående arbeider gjelder følgende:

Juni 2014	Juni-August 2014	August-September 2014	Oktober 2014
• 1. gangs behandling	• Offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning. Orienteringsmøte	• Bearbeiding av innspill	• 2. gangs behandling og vedtak

Figur 1: Framdriftsplan*

* Framdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger eller forlengelse av høringsfrister.

1.4 Alternativer

Det fremlagte alternativet for ny tomt til helse- og omsorgssenter er basert på et omfattende forarbeid som startet i 2009 med prosjektet «Framtidens boform: en helhetlig eldreomsorg i Alstahaug kommune». Ulike løsninger har vært vurdert etter hvert som prosessen har gått framover. Det foreliggende tomtealternativet er valgt ut fra en helhetsvurdering hvor nærhet til sentrum, infrastruktur, tomteutforming og utviklingspotensial er tillagt vesentlig vekt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle alternativer, også eksisterende sykehjem, krever ny reguleringsplan.

1) Oppgradering og nybygg ved eksisterende sykehjem på Åsen (jf. rapport fra A. L. Høyer Sandnessjøen AS, datert 11.02.11)

Fordeler:

- Mindre investering på kort sikt?
- Sentrumsnært.

Ulemper:

- Manglende utearealer.
- Erverv av tilleggsareal/boligtomter.
- Betydelig endring av eksisterende konstruksjoner.
- Vanskelig å utforme inne- og utemiljø tilfredsstillende – fortsatt umoderne løsning spesielt for demente pasienter.
- Tidkrevende.
- Omplussing av dagene pleiepasienter i byggeperioden.
- Svært begrensede muligheter for framtidig utvidelse.
- Krever bedring av logistikk-løsninger og parkering.

2) Alternativ plassering i kommunen (områder utenfor Sandnessjøen)

Fordeler

- Lavere tomtekostnad?
- Distriktpolitikk?

Ulemper

- Miljømessig ugunstig da dette betinger økt transport.
- Driftsøkonomiske kostnader, jf. transport.

3) Alternative tomter i Sandnessjøen

Det er svært begrenset tilgang til egnede tomtearealer i Sandnessjøen som har tilstrekkelig størrelse, topografi, nærhet til god infrastruktur og som ikke er disponert til andre formål. (Alternativer som har blitt vurdert er ombygging av rådhuset, «NRK-tomta» og idrettsbanen på Radåsmyra).

Rådhuset

Begrenset areal som ikke er dekkende for framtidig utbygging. Alternativet krever sanering/ betydelig ombygging av eksisterende bebyggelse, erstatning for dagens rådhusfunksjoner.

«NRK-tomta» gnr. 37 bnr. 139

Privat eiendom under regulering til konsentrert boligbebyggelse. Alternativet er ikke dekkende for framtidig utbygging.

For å dekke arealbehov måtte begge forannevnte alternativer inngått i en samlet løsning som vil bli svært kostnadskrevende.

Radåsmyra

Området er regulert og utbygd til idrettsanlegg. Anlegget inngår i kommunens langsiktige planer og er derfor ikke hensiktsmessig å omdisponere.

4) Alternative tomter innenfor planområdet

Det er teoretisk mulighet for å benytte to delområder innenfor planområdet. De to delområdene er definert av en ny adkomstveg til området fra fv. 17 som skal betjene kombinert bolig- og forretningsformål og omsorgssenter. Det foreliggende tomtealternativet er valgt ut fra en vurdering av følgende ulemper/fordeler:

Fordeler:

- God utforming av tomt, også med hensyn til støysituasjon.
- Betydelig potensiale for utvidelse på lang sikt tillegges vesentlig vekt. Det særlige tomtealternativet vil på sikt bli begrenset grunnet den nye adkomstvegen til området. Kombinasjon av bolig- og næringsbebyggelse i umiddelbar nærhet styrker områdets attraktivitet til omsorgssenter. Plasseringen av område for bolig/næring er plassert i sammenheng med eksisterende områder.

Ulemper:

- Erverv av grunn som i dag er jordbruksareal.

5) Foreslått tomt

Fordeler (vanskeligere å oppnå ved alternativer utenfor Sandnessjøen)

- Nærhet til brannstasjon, jf. beredskapshensyn.
- Nærhet til sykehus og legesenter.
- Nærhet til trafikknutepunkt (buss, ferge, hurtigbåt, lufttransport)
- God eksisterende utbygd infrastruktur i området med hensyn til veg, vann og avløp.
- Plasseringen er i henhold til husbankens anbefalinger med hensyn til nærhet til samfunns og servicefunksjoner.
- Driftsøkonomisk gunstig.
- Miljømessig gevinst gjennom redusert transport.

Ulemper

- Større kostnader ved erverv av tomt i Sandnessjøen kontra andre lokaliteter?
- Omdisponering av fulldyrka jord.

2 PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER AV SÆRLIG BETYDNING

2.1 Lover, forskrifter, retningslinjer

- Lov planlegging og byggesaksbehandling (plandelen) med tilhørende forskrifter
- Lov om jord
- Lov om kulturminner
- Lov om forvaltning av naturens mangfold

- F26.06.2002 nr. 729 Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen

- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Rikspolitiske retningslinjer for barn- og unge
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

2.2 Nasjonal politikk

Nasjonal transportplan 2014-2023

Nasjonal politikk, jf. rundskriv T5-99 - Om tilgjengelighet

Den europeiske landskapskonvensjonen 2004

St.m. nr. 16 – ”Folkehelsemeldingen” skal styrke folkehelseperspektivet i planleggingen.

St.m. nr 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken

St.m. nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv - Ein veg til høgare livskvalitet

2.3 Fylkesplan og fylkesvise føringer

Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Jordvernstrategi for Nordland

FylkesROS Nordland 2011

Partnerskapsavtale om folkehelse

2.4 Kommuneplan og reguleringsplaner

Kommuneplanens strategidel 2006-2016

Kommunedelplan for energi og klima 2010-2020

Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse 2013-2016

Kommunedelplan for Sandnessjøen for 2006-2016

Gjeldende reguleringsplaner, se kap. 3

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Sandnessjøen med grense mot definert sentrumsområde og direkte tilknytning til fylkesveg 17.

Planavgrensning og influensområde

Planområdet er på totalt ca. 156 dekar. Utstrekningen på planområdet er i stor grad definert av de arealmessige behov kommunen har, samt for å få en helhetlig løsning for området.

Planens omfang er i stor grad dekkende for det som kan betraktes som et relevant influensområde (område som påvirkes) rent arealmessig. Det er derfor ikke definert et eget influensområde for vurdering av planens virkninger. Konsekvensutredningen belyser problemstillinger utenfor planområdet i den grad dette er relevant.

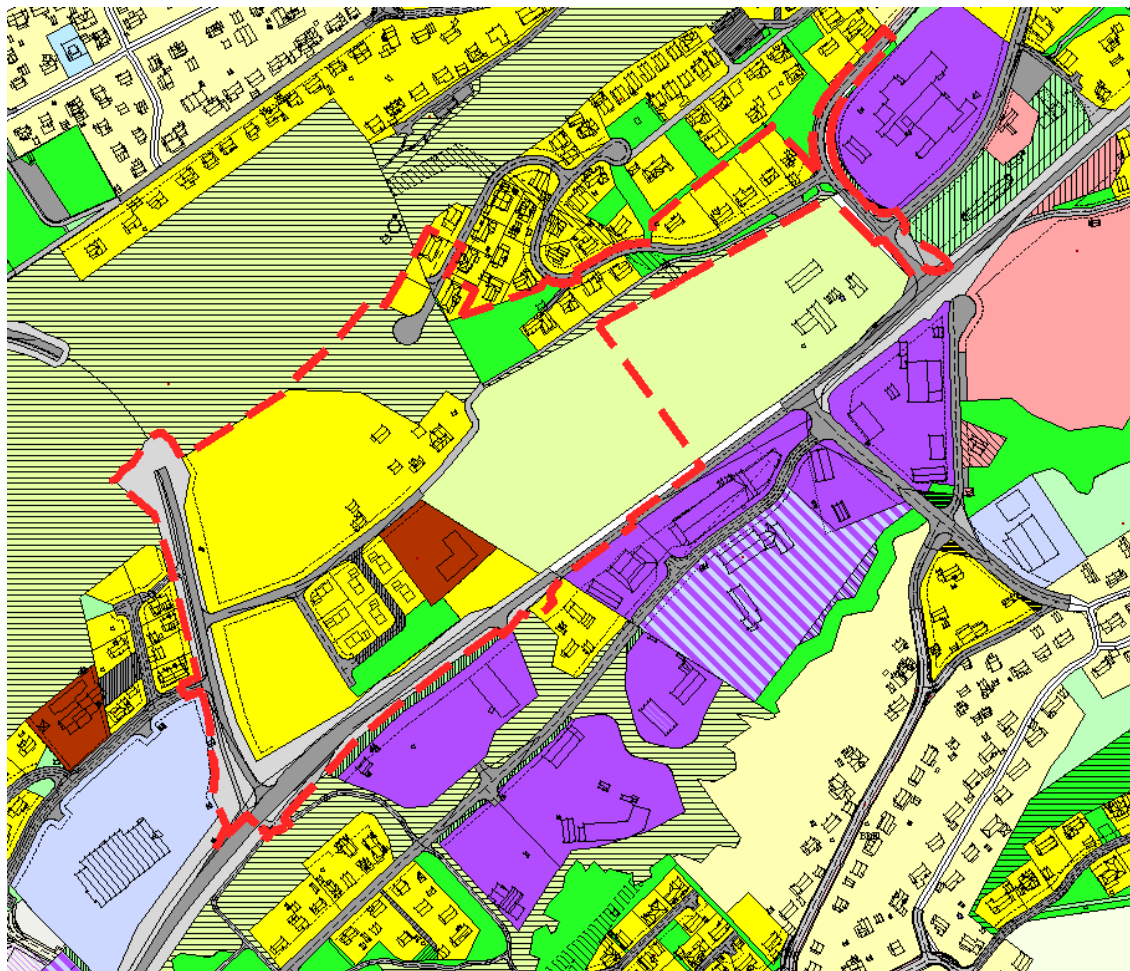
Gjennom arbeid med reguleringsforslaget har planavgrensningen blitt noe endret, dels som følge av nødvendig korrigeringer av tilstøtende reguleringsplaner, og dels som følge av dialog med Staten vegvesen.



Figur 2: Kartutsnittet viser avgrensning av planområde

Plansituasjon

I kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016 er de vedtatte reguleringsplanene i området videreført uten endringer.



Figur 3: Kartutsnittet viser det regulerede området. Planavgrensning er vist med rød stiplet linje

Følgende reguleringsplaner berøres av planområdet:

- Reguleringsplan for Rishatten, planid. 504246, vedtatt 27.09.1995.
 - Det foretas en endring for deler av planen.
- Reguleringsplan for del av Rishatten, planid. 30023, vedtatt 12.12.2007.
 - Planen erstattes i sin helhet.
- Reguleringsplan for Radåsmyra, planid. 504264, vedtatt 20.11.2002.
 - Endring for deler av planen i tilknytning fv. 17.
- Reguleringsplan for Vollan, planid. 5043231, vedtatt 16.10.91.
 - Endring for deler av planen i tilknytning fv. 17 og Radåsveien.
- Reguleringsplan for Matstia - Brattåsen, planid. 30002, vedtatt 02.02.2004.
 - Endringer i tilknytning fv. 17.
- Reguleringsplan for Sandnes øvre 1 – Åsen, planid. 504212, vedtatt 28.03.1977.
 - Mindre endringer og tilpasninger til dagens situasjon.

Arealer og arealbruk

Den største delen av planområdet er forholdsvis flatt og ligger parallelt med fv. 17. Randsone av Åsen inngår i planområdet med til dels bratt terreng. Planområdet

domineres av et større landbruksareal som er i ordinær drift. Utover dette er området en mosaikk av blandingsskog, gjengrodd kulturmark og eldre bebyggelse. Planområdet er i dag bebyggt med 16 bolighus og to driftsbygninger for landbruk. Bolighuset som ligger inne i tilknytning til gårdstun er fradelt og tilhører ikke lenger den berørte driftsenheten. Gårdstunet på den aktuelle driftsenheten ligger ikke i nærheten av planområdet

Det er i alt registrert 42 eiere (pr. 04.03.14) som blir direkte berørt av planforslaget. For nærmere oversikt henvises til adresseliste.

UTKAST

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Reguleringsformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse
Tjenesteyting
Vann- og avløpsanlegg
Bolig/forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn – teknisk anlegg
Kollektivholdeplass
Parkering

Grønnstruktur

Grønnstruktur
Turveg

Landbruk-, natur- og friluftsmål

Jordbruk
Friluftsmål

Hensynssoner

Faresone - høyspenningsanlegg
Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur

Bestemmelsesområder

4.2 Bebyggelse

Det foreslås ny bebyggelse i form av offentlig helse- og omsorgssenter, boliger og kombinasjon av bolig/forretning/kontor. I tillegg videreføres regulerte og ubebygde boligområder med korrigeringer av formålsgrensene.

Arealbehov for helse- og omsorgssenter er beregnet utfra behov for 90 beboerrom med tilhørende anlegg, parkering og nødvendige utearealer. Det foreslås at bebyggelsen kan oppføres i 1-3 etasjer evt. med underetasje. Parkering kan skje både som overflateparkering og i parkeringshus/kjeller. Det er lagt til rette for en viss fleksibilitet i løsningen for å sikre best mulig rom for et godt detaljprosjekt.

Kombinasjon av bolig/forretning/kontor er valgt for å tilrettelegge for en effektiv og allsidig arealutnyttelse. I tillegg til rent kommersielle interesser, kan dette også tilføre funksjoner relatert til omsorgssenteret.

Det foreslåtte boligområdet er i prinsippet en videreføring fra gjeldende plan med visse justeringer. Utnyttelse, adkomst og tekniske løsninger for området må avklares gjennom detaljregulering.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsforslaget legger til rette for nye infrastrukturløsninger i form av en ny rundkjøring på fv. 17 som adkomst til de nye utbyggingsområdene.

Det har vært vurdert rundkjøring som erstatning for kryss fv. 17/Foged Falchs vei. Sistnevnte løsning er i samråd med Statens vegvesen tatt ut av planforslaget. Etablering av nytt helse- og omsorgssenter er ikke avhengig av denne løsningen. Problemstillingen knyttet til trafikkavviklingen i krysset fv. 17/Foged Falchs vei forutsettes dermed løst gjennom annen prosess.

Prinsipp for gjennomføring av nye gang- og sykkelveger er videreført fra gjeldende planer og er hovedsakelig i samsvar med «Plan for sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk for Sandnessjøen og omegn», vedtatt 29.05.13.

Etablering av rundkjøring og gang- og sykkelveger må opparbeides før ferdigstilling av helse- og omsorgssenter, område for kombinert bolig/forretning/kontor samt nytt boligområde. Første utbyggingstrinn må forskuttere kostandene relatert til infrastrukturutbyggingen.

4.4 Grønnstruktur og LNF-områder

Små grøntområder som i sammenheng med gjeldende reguleringsplaner utgjør en form for parkbelter, er regulert til grønnstruktur. Den større randsonen til Åsen reguleres til friluftsmål og turveg.

Det legges til rette for parkbelte i tilknytning til tomt for nytt helse- og omsorgssenter som skal ivareta et parkmessig preg i tilknytning til bebyggelsen samt nødvendig støyskjerming.

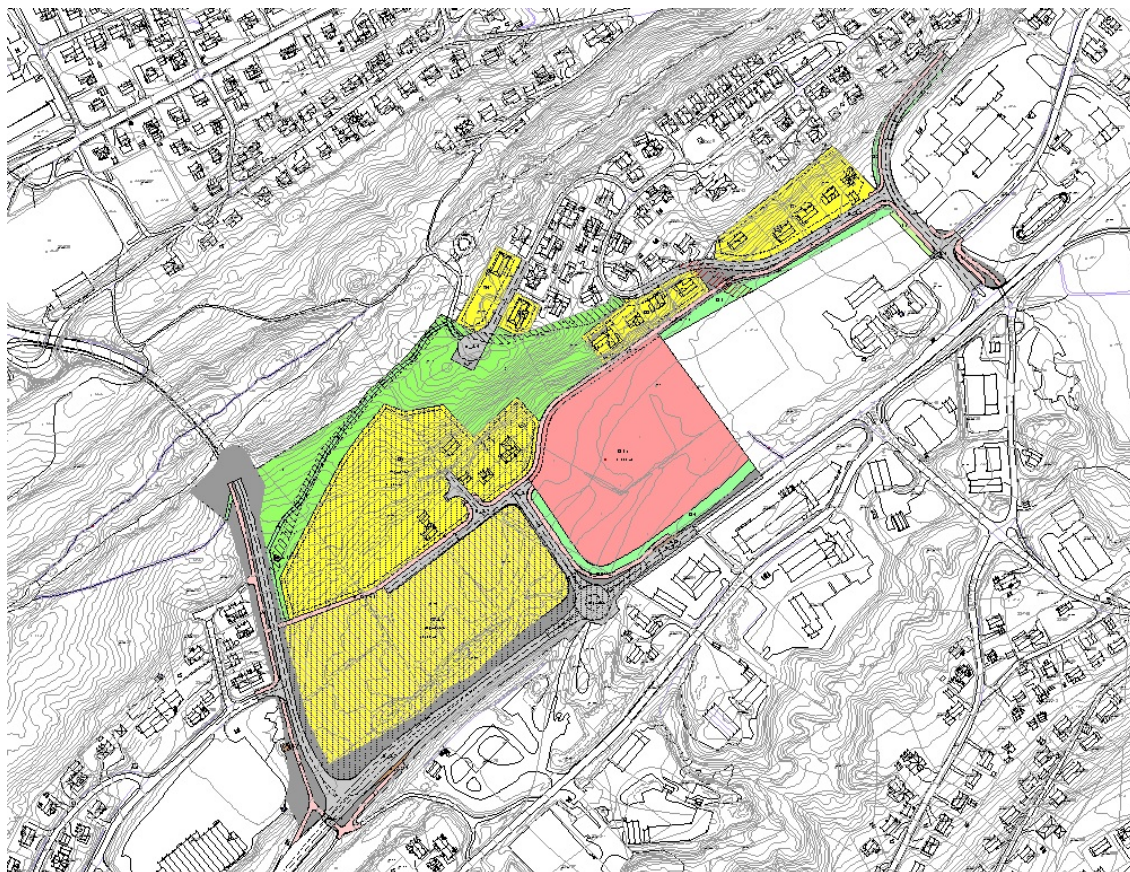
Regulert turveg T1 og T2 er sentrale tilførselsveger til stisystemet over Åsen. Det er foreslått krav om at disse skal opparbeides med universell utforming. Det jobbes for øvrig med å tilrettelegge for allsidig aktivitet i friluftsområdet.

4.5 Hensynssoner

Det er foreslått hensynssoner for høyspenningsanlegg og kommunaltekniske ledninger i grunnen.

4.6 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområdene viser i hvilke områder det stilles krav til detaljregulering, særskilte krav til rekkefølge og andre særskilte forhold.



Figur 4: Planforslag

5 KONSEKVENsutREDNINGER

5.1 Materiale og metode

Plan- og utredningsprosessen er basert på føringer gitt i det fastsatte planprogrammet. Det vises til planprogrammet for nærmere beskrivelse av den metodikk som ligger til grunn for prosessen.

Fagkompetanse som ligger til grunn for utredningene gjennomført eksternt er dokumentert gjennom fagrapporter. Alstahaug kommune har benyttet intern kompetanse innen bygg, arealplanlegging, landskapsarkitektur, naturforvaltning, jordskifte, landbruk og miljø.

5.2 Datagrunnlag

I tillegg til kjent informasjon om området, er det utarbeidet egne fagrapporter og sjekklister for følgende tema:

- Naturmangfold (Ecofact 2013).
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, sjekklister (Alstahaug kommune 2014)
- Geoteknisk vurdering (Multiconsult 2013)
- Kulturminnefaglig undersøkelse (Nordland fylkeskommune 2013)
- Landskapsanalyse (Alstahaug kommune 2014)
- Støyutredning (Rambøll 2014)

5.3 Metodikk for konsekvensutredning

Metodikken tar utgangspunkt i Statens vegvesens håndbok 140. For nærmere beskrivelser henvises til denne håndboken.

Konsekvensutredningen er basert på en vurdering av verdier, omfang og konsekvenser som ikke er prissatt i kroner. For ikke prissatte konsekvenser vurderes konsekvensene fra meget store positive konsekvenser til meget stor negativ konsekvens.

1. Verdi

Verdien for området og det aktuelle temaet angis på en tredelt skala: liten-middels -stor. For eksempel vil sjeldne eller verneverdige naturtyper få stor verdi, mens vanlig forekommende naturtyper vil få liten verdi.

2. Omfang

Begrepet omfang brukes som en vurdering av hvilke konkrete endringer tiltaket antas å medføre for de ulike tema. Ved vurdering av omfang er det ikke tatt hensyn til verdien av temaet. Tiltakets omfang vurderes etter en fem-delt skala fra stort negativt omfang til stort positivt omfang.

3. Konsekvens

Konsekvens av tiltaket fastsettes ved å sammenholde temaets verdi og omfanget av tiltakets virkning i forhold til 0-alternativet, dvs. forventet utvikling dersom tiltaket ikke gjennomføres. Konsekvensvurderingen angis i en ni-delt skala fra meget stor negativ til meget stor positiv konsekvens.

Verdi Ingen verdi	Omfang		
	Liten	Middels	Stor
Stort positivt		Meget stor positiv konsekvens (++++)	
Middels positivt		Stor positiv konsekvens (+++)	
Lite positivt		Middels positiv konsekvens (++)	
Intet omfang		Lite positiv konsekvens (+)	
Lite negativt		Ubetydelig (0)	
Middels negativt		Lite negativ konsekvens (-)	
Stort negativt	Middels negativ konsekvens (- -)		
	Stor negativ konsekvens (- - -)		
		Meget stor negativ konsekvens (- - - -)	

Figur 5: Prinsipp for konsekvensmatrise (figur fra Statens vegvesens håndbok 140)

Metodikken som er beskrevet ovenfor er benyttet så langt den har vært formålstjenlig for de enkelte tema og undertema.

5.4 0- Alternativ (referansealternativ)

Konsekvensene av det foreslåtte tiltaket i området framkommer ved å vurdere omfanget opp mot områdets tilstand uten gjennomføring av tiltaket. Beskrivelsen av 0-alternativet, eller referansesituasjonen, tar utgangspunkt i dagens situasjon, og omfatter i tillegg forventede endringer uten gjennomføring av tiltaket.

Arealene har, og vil få en mer sentral og strategisk beliggenhet i Sandnessjøen. Dersom planarbeidet ikke gjennomføres, vil det likevel være påregnelig at området endrer status i kommunedelplan for Sandnessjøen, og at de områdene som nå er foreslått til næringsformål samt helse- og omsorgssenter, tilrettelegges som et rent næringsområde. Det vil ta noe lengre tid før området blir utbygd, ettersom kommunedelplanprosessen gjerne tar 1- 2 år og må følges opp med reguleringsplan.

5.5 Forurensning

Status

Det er ikke registrert forurenset grunn i området i følge klima- og forurensningsdirektoratets register over grunnforurensninger. Annen eksisterende forurensning, med unntak av støy, er ikke kjent.

Analysemetode

Vurdering av eksisterende data.

Problemstillinger

1) Vil gjennomføring av reguleringsplanen medføre ny forurensning og støy?

Konsekvenser

1) Det må forventes en viss økning av biltrafikk som vil medføre noe økning av luftforurensning og støy. Denne forurensningen vurderes imidlertid å være av lite omfang. Omfanget av luftforurensning og støy vurderes å ha lite omfang og konsekvensene vurderes dermed som ubetydelig.

Avbøtende tiltak

Det er ikke vurdert som nødvendig med spesielle avbøtende tiltak. Gjennom byggesak må det imidlertid dokumenteres løsning for støyskjerming basert på en støyfaglig utredning.

Informasjonsgrunnlag

Klima og forurensningsdirektoratet
Støyrapport

5.6 Transportbehov

Status

Årsdøgntrafikk (ÅDT) for berørte vegstekninger:

Veglinje	ÅDT*	ÅDT (framskrevet 2034)	Andel tunge kjøretøy	Fartsbegrensning
Fv. 143	2000	2200	5 %	50 km/t
Fv. 17	2150	2400	10 %	70/km/t / 60 km/t
Brattåsvegen	2700	2950	5 %	35 km/t

*Alle tall fra 2012 med unntak av Brattåsvegen som ble målt i 2014

Figur 6: Oversikt over årsdøgntrafikk

Kollektivtransport:

Fra Sandnessjøen bussterminal går det tre rutebusser forbi området.

Analysemetode

Trafikktellinger.

Problemstillinger

1) Trafikkøkning på fv. 17 og tilførselsveger.

Konsekvenser

Gjennomføring av utbygging i henhold til planforslaget vil generere en trafikkøkning på den regulerte parsellen av fv. 17 og tilførselsvegene. Den foreslåtte løsningen med rundkjøring vil sikre god trafikkflyt til tross for trafikkøkningen. Omfanget av trafikkøkningen vurderes som intet til lite negativt mens verdien av den nye infrastrukturløsningen vurderes som stor positiv hvilket gir ubetydelig til liten negativ konsekvens.

Avbøtende tiltak

Det vurderes ikke nødvendig med avbøtende tiltak utover de føringer som ligger i planforslaget med hensyn til etablering av gang- og sykkelveger og kollektivholdeplasser. Ved revisjon av kommunedelplan for Sandnessjøen må trafikkløsning knyttet til kryss Brattåsvegen/fv. 17 og Foged Falchs vei/fv. 17 vurderes nærmere og følges opp gjennom reguleringsarbeid.

Informasjonsgrunnlag

Trafikktellinger v/ Statens vegvesen
Ruteopplysninger

5.7 Kulturminner/kulturmiljø

Status

Området har i utgangspunktet et potensiale for funn av kulturminner, men det er ikke gjort funn i området.

Analysemetode

Registrering av kulturminner ble gjennomført i regi av Nordland fylkeskommune ved feltundersøkelser sommeren 2013. Registreringen ble gjort ved observasjoner, manuell prøvestikking og maskinell sjakting.

Problemstillinger

Ingen spesielle.

Konsekvenser

Omfanget av tiltak er stort men de berørte områdene har liten eller ingen verdi. Konsekvensene i forhold til kulturminner blir dermed ingen eller ubetydelige.

Avbøtende tiltak

Det er ikke vurdert som nødvendig med avbøtende tiltak. Det gjøres oppmerksom på aktsomhetsplikten i henhold til kulturminneloven.

Informasjonsgrunnlag

Kulturminneundersøkelse v/Nordland fylkeskommune, Melsæther S. G. 2013.
Sametinget

5.8 Naturmangfold

Status

Området i Åsen består av plantet barskog og naturtypen «bjørkeskog med høgstuader». Det er ikke registrert viktige forekomster av fugl og annet vilt. Det er ikke registrert rødlistede arter i området.

Analysemetode

Se egen rapport.

Problemstillinger

Sikring av best mulig sammenheng mellom de viktigste grøntarealene og ivaretagelse av lokalt viktige områder.

Konsekvenser

Områder med spesielle verdier foreslås ivare tatt i planforslaget og inngår i en sammenhengende og større grønnstruktur.

Konsekvensene i forhold til naturmangfold vurderes som ubetydelig til liten negativ konsekvens. Det vises til fagrapport for nærmere informasjon om de enkelte tema.

Avbøtende tiltak

Det vurderes ikke som nødvendig med spesielle avbøtende tiltak. De viktigste områdene foreslås regulert til grønnstruktur/LNF.

Informasjonsgrunnlag

Torvik, S.E. 2013. Områdereguleringsplan for «del av Sandnes øvre». Fagrapport Naturmangfold. Ecofact rapport 275, 20 s.

5.9 Landskap

Status

Planområdet preges av en flate med relativt åpent landskap. Mot nordvest avgrensnes landskapsrommet av en åsside som er delvis vegetasjonskled og delvis bebygde.

Analysemetode

Se egen rapport.

Problemstillinger

Ny bebyggelse må finne rett skala/volum i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng.

Konsekvenser

Tiltaket gir endringer av landskapet i forhold til om dagens situasjon videreføres. Områdets sentrale beliggenhet i Sandnessjøen gjør at endring av landskapet med ny bebyggelse er påregnelig uavhengig av dette prosjektet.

Konsekvens i forhold til landskap vurderes å være liten til middels negativ. Det vises til fagrapport for nærmere informasjon og forutsetninger.

Avbøtende tiltak

Byggehøyder tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse. Det legges til rette for en byggehøyde som muliggjør etablering av tre plan. Dette er et mellomalternativ til de høydene som er skissert i landskapsutredningen. Estetikk i planlegging og opparbeiding av infrastrukturanlegg må vektlegges.

Informasjonsgrunnlag

Egne data/rapport.

5.10 Jordvern og jordbruk

Status

Det er én landbrukseiendom som blir berørt av forslag til reguleringsplan. Driftsenheten har gnr. 38 bnr. 3. De berørte eiendomsparsellene har gnr. 38 bnr. 5 og 29. Total omdisponering av fulldyrka jord som følge av reguleringsforslaget er på ca. 28 dekar.

Det er i dag slaktegrisproduksjon på driftsenheten. Dagens produksjonsform tilsier at det primært er behovet for spredeareal (husdyrgjødsel) som er kritisk faktor. Grovfôrproduksjon er et biprodukt av driften. Totalt behov for spredeareal er på ca. 437 dekar. Driftsenheten eier i dag et spredeareal på ca. 135 daa og er allerede i dag avhengig av å leie nødvendig spredeareal. Det er innvilget nydyrking av et areal på ca. 45 daa og det er et potensiale for nydyrking på driftsenheten tilsvarende ca. 54 daa.

Det blir ingen endring av adkomst til resterende landbruksarealer eller begrensinger i bruken av det resterende arealet.

Generelt kan bemerkes at det er en jevn økning av fulldyrka jord i Alstahaug kommune fra 2008/2009 og fram til i dag.

Analysemetode

Befaring, studier av kart og registrerte opplysninger.

Problemstillinger

Omdisponering av fulldyrka jord og annet landbruksareal – behov for nydyrking

Konsekvenser

Reduksjon av fulldyrka areal gir i utgangspunktet stor negative konsekvens for den

berørte driftsenheten ved at tilgangen på godkjent spredeareal reduseres. I tillegg reduseres grovforproduksjonen.

Omfanget av tiltaket vurderes som stort negativt og verdien av arealet har stor verdi. Dette gir meget stor negativ konsekvens i forhold til jordvern og den berørte driftsenheten.

Ved eventuelt vedtak av reguleringsplanen må Alstahaug kommune erverve nødvendig tomteareal. Inntektene ved et salg til kommunen kan eventuelt investeres i nydyrking eller kjøp av tilleggsjord.

Matjord som fjernes innenfor området kan tas vare på og benyttes ved nydyrking.

Avbøtende tiltak

Det foreslås en reguleringsbestemmelse som sikrer at areal nordøst innenfor område OT1, som ikke benyttes til utbygging eller tilhørende grøntarealer, fortsatt skal drives ihht. jordloven § 8. For å sikre at minst mulig dyrka jord går tapt, må det legges til rette for arealintensive løsninger innenfor byggeområdet med hensyn til blant annet byggehøyder og parkering.

Det foreslås videre en bestemmelse som sikrer at matjord innenfor området tas vare på.

Informasjonsgrunnlag

Skog og landskap, AR5
Produksjonstilskudd 2014

5.11 Samisk natur og kulturgrunnlag

Status

Alstahaug kommune er ikke kjent med at det finnes samiske kulturminner innenfor området. Sametinget har ikke kommet med merknader til saken.

Analysemetode

Registrering av kulturminner ble gjennomført ved feltundersøkelser sommeren 2013. Registreringen ble gjort ved observasjoner, manuell prøvestikking og maskinell sjakting.

Problemstillinger

Ingen spesielle problemstillinger. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt i henhold til kulturminneloven dersom det under markarbeid skulle framkomme spor etter kulturminner.

Konsekvenser

Ubetydelig eller ingen konsekvens.

Avbøtende tiltak

Det vurderes ikke å være nødvendig med avbøtende tiltak.

Informasjonsgrunnlag

Registrering av kulturminner v/ Nordland fylkeskommune.
Sametinget

5.12 Befolkningens helse

Status

Turveger i området utgjør en sentral innfallsport til turområdet i Åsen. Å bevare og videreutvikle disse betraktes som et sentralt folkehelseiltak. For øvrig er det ikke forhold innenfor planområdet som har avgjørende betydning for folkehelsen i denne delen av Sandnessjøen.

Analysemetode

Befaringer, studier av kart og relevante krav relatert til folkehelse.

Problemstillinger

- 1) Trafikkstøy
- 2) Tilrettelegging for universell utforming.
- 3) Ivaretagelse av friluftsområde

Konsekvenser

- 1) Det er foretatt en støyfaglig utredning av planområdet og støysoner relatert til Fv. 143, Fv. 17 og Brattåsveien er kartlagt. Utredningen viser at de foreslåtte utbyggingsområdene kan benyttes som forutsatt i planforslaget. Bebyggelse for boligformål innenfor gul støysoner betinger støyskjerming etter en nærmere vurdering når plassering og volum av bebyggelsen er fastsatt.
- 2) Universell utforming må ivaretas gjennom byggeplaner for de ulike prosjektene.
- 3) Eksisterende og regulerte friluftsområder i tilknytning til Åsen ivaretas og utvides blant annet for å sikre eksisterende turveg og buffersone mellom bebyggelse og turveg. Verdien av friluftsområdet vurderes som stor og omfanget av tiltaket vurderes som middels positivt hvilket gir en middels positiv konsekvens.

Avbøtende tiltak

Ved søknadspliktige tiltak/detaljregulering skal det foretas en ny støykartlegging med tilhørende forslag til aktuell støyskjerming. Universell utforming ivaretas gjennom teknisk forskrift. Forholdene ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene.

Informasjonsgrunnlag

Godkjente reguleringsplaner for området
Støyutredning Rambøll 2014

5.13 Tilgjengelighet til uteområder

Status

Det er relativt god tilgang til Åsen fra planområdet i dag. Det foreligger imidlertid ingen tilfredsstillende opparbeidet gang- og sykkelvegløsninger innenfor

planområdet som ivaretar denne adkomsten.

Det er ikke andre uteområder innenfor planområdet med unntak av ei fotballøkke ved Blåklukkeveien. Denne ligger innenfor området definert som grønnstruktur og får ikke endret status gjennom dette reguleringsforslaget.

Analysemetode

Befaringer, studier av kart og kjent informasjon.

Problemstillinger

Hvordan vil gjennomføring av planen påvirke tilgjengeligheten i planområdet.

Konsekvenser

Gjennomføring av planen vil legge til rette for bedre tilgjengelighet til Åsen gjennom foreslåtte løsninger for gang- og sykkelveg samt etablering av parkeringsplass og P1.

Verdien av området vurderes som stor og omfanget av tiltaket vurderes som stort positivt hvilket gir en stor positiv konsekvens.

Avbøtende tiltak

Nye uteområder må sikres gjennom detaljreguleringer og byggesøknader. Forholdet ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene.

Informasjonsgrunnlag

Befaring
Kommunens kartverk

5.14 Beredskaps- og ulykkesrisiko

Status

Kjøreavstand fra Sandnessjøen sykehus til sentrum av det nye utbyggingsområdet er ca. 1,4 kilometer.

Kjøreavstand fra brannstasjon til sentrum av det nye utbyggingsområdet er ca. 2 kilometer. Eventuell etablering av ny brannstasjon vil skje på tilgrensende område til planområdet, rett sør for planlagt omsorgssenter.

Fv. 17, fv. 143 samt Brattåsveien ligger delvis innenfor planområdet. Det er noe ferdsel av myke trafikanter langs fv. 17. Gang- og sykkelveg løsninger langs fv. 143 og Brattåsveien er mye benyttet.

Kryss fv. 17/ fv. 143 er ulykkesbelastet. For øvrige forhold henvises til risiko- og sårbarhetsanalyse.

Utbygging av området er ikke risikofyllt i forhold til geotekniske forhold.

Problemstillinger

Vil gjennomføring av planen påvirke beredskaps og ulykkesrisiko?

Konsekvenser

Det foretas ikke en metodisk vurdering av verdi/omfang/konsekvens for dette temaet da dette ikke er vurdert som formålstjenlig. Planforslaget legger til rette for utbygging med svært god tilgang til brann- og redningstjenester.

Trafikksikkerheten i området vil bedres vesentlig ved gjennomføring av planen blant annet ved at det legges til rette for nye gang- og sykkelveger. Etablering av rundkjøring ved adkomst til helse- og omsorgssenter vil redusere hastigheten inn mot vegkryss fv. 17/ fv. 143 og redusere ulykkesrisikoen.

Avbøtende tiltak

Det må etableres gang- og sykkelveger i området i tråd med planforslaget. Det må etableres en tilfredsstillende teknisk løsning for fotgjengeres og sykkelisters krysning av fv. 143.

Informasjonsgrunnlag

Egne data.

Geoteknisk vurdering, Multiconsult 2013.

5.15 Barn og unges oppvekstvilkår

Status

Innenfor planområdet finnes i dag 16 eneboliger. Disse har nærhet til friluftsområder, barne- og ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg og sentrum.

Analysemetode

Befaringer, studier av kart og kjent informasjon.

Problemstillinger

Vil gjennomføring av planen medføre negative konsekvenser for barn- og unge?

Konsekvenser

Planforslaget medfører ikke omdisponering av regulerte lek- og uteoppholdsarealer eller områder som er spesielt egnet for dette. Realisering av planen vil bedre oppvekstvilkårene for barn- og unge i forhold til dagens situasjon. Trafikksikkerhet og tilgjengelighet vil bedres og det skal tilrettelegges for leke og uteoppholdsarealer innenfor områder med krav til detaljregulering. Nye tilbud for barn og unge kan også etableres innenfor kombinert formål bolig/forretning/kontor.

Verdien av området vurderes i liten til middels. Omfanget vurderes som stort positivt hvilket gir en liten til middels til stor positiv konsekvens.

Avbøtende tiltak

Tilrettelegging for gang- og sykkelveg og sikring av lek- og uteoppholdsarealer ivaretas gjennom reguleringsplanen. Det er ikke behov for spesielle avbøtende tiltak.

Informasjonsgrunnlag

Egne data.

5.16 Arkitektonisk og estetisk utforming

Status

Planområdet er i dag stort sett ubebygget med unntak av eksisterende boliger inn mot Åsen og bebyggelse i tilknytning landbruksarealet.

Analysemetode

Befaringer, studier av kart og kjent informasjon.

Problemstillinger

Hvordan vil gjennomføring av planen påvirke arkitektur eller estetikk i planområdet?

Konsekvenser

Det foretas ikke en vurdering av verdi/omfang/konsekvens for dette temaet. Konsekvensene er vist i landskapsanalysen.

Det er viktig at området for en tiltalende utforming, spesielt med tanke på at området utgjør en viktig del av førsteinntrykket til Sandnessjøen. Ettersom det legges til rette for utbygging i til dels ubebygde områder er det gode muligheter for god arkitektonisk utforming av nye bygg.

Avbøtende tiltak

Det er ikke vurdert som nødvendig med spesielle avbøtende tiltak. Estetikk følges opp gjennom reguleringsbestemmelsene. Detaljplaner for de ulike prosjektene innenfor området må sikre god arkitektonisk og estetisk utforming.

Informasjonsgrunnlag

Landskapsrapport

5.17 Samvirke mellom overnevnte – helhetlig vurdering

Gjennomføring av planen vil medføre store negative konsekvenser for berørt landbrukseiendom. Dette gjelder generelt i forhold til omdisponering av fulldyrka jord og spesielt i forhold til behov for spredeareal.

For de øvrige forholdene er konsekvensene stort sett positive i varierende grad.

Tiltaket vil ha store landskapsmessige konsekvenser i og med at arealene for det meste er ubebygde i dag.

Det er store positive samfunnsmessige interesser knyttet til prosjektet. Behovet for etablering av nytt omsorgssenter og nærliggende bolig- og næringsområder vektes foran de negative konsekvensene og jordvern hensynet spesielt, i denne saken.

6 **Anbefaling**

Planforslaget med konsekvensutredning er i samsvar med det fastsatte planprogrammet.

Tiltaket vil ha stor negativ effekt for berørt landbrukseiendom, men tiltaket vil samlet sett ha stor positiv betydning for kommunen. Den betydelige samfunnsmessige gevinsten forsvares de negative sider som følger av planarbeidet, spesielt forhold til landbruket.

Planforslaget vurderes som tilstrekkelig opplyst og anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

7 **OPPFØLGING OG VIDERE UNDERSØKELSER**

Når det foreligger en godkjent områdereguleringsplan, må det utarbeides detaljplaner for teknisk infrastruktur. I de tilfeller der det er krevd detaljreguleringsplan, må disse utarbeides før utbygging kan finne sted. Det må utarbeides en ny støyfaglig rapport med forslag til skjermingstiltak før det kan gis byggetillatelse innenfor område avsatt til «Tjenesteyting» og kombinert formål «Bolig/forretning/kontor». Utøver dette vurderes det ikke nødvendig med videre undersøkelser.

8 VEDLEGG

- Sjekkliste for risiko- og sårbarhet i planområde (Alstahaug kommune 2014)
- Geoteknisk vurdering (Multiconsult 2013)
- Fagrapport Naturmangfold (ecofact 2013)
- Støyutredning (Rambøll 2014)
- Kartlegging av kulturminner (Nordland fylkeskommune 2013)
- Landskapsbeskrivelse og en enkel analyse (Alstahaug kommune 2014)

UTKAST