



Rishatten Eiendom AS

Forslag til detaljregulering
**Sandnessjøen avlastingscenter for
arealkrevende forretninger**
Alstadhaug kommune

Planbeskrivelse

Revidert av Alstadhaug kommune, 26.09.16

Dato: 2015-04-08

DOKUMENTINFORMASJON

Sandnessjøen avlastingssenter for arealkrevende forretninger

Oppdragsgiver: Rishatten Eiendom AS

Rapportnavn: Sandnessjøen avlastingssenter for arealkrevende forretninger

Utgave/dato: 6 / 2015-04-08

Arkivreferanse: -

Oppdrag: 516794 – Sandnessjøen avlastningscenter for arealkrevende forretninger

Oppdragsbeskrivelse: Innspill kommunedelplan, mulighetsstudie, konseptvurderinger, skisseprosjekt, detaljregulering

Oppdragsleder: Olav Eikland

Fag: Arkitektur; Plan

Tema: Eiendom; Kommuneplanlegging; Næring, Handel

Leveranse: Konseptvurderinger; Skisseprosjekt; Prosessbistand / rådgivning

Skrevet av: Øivind Hugsted

Kvalitetskontroll: Olav Eikland

Asplan Viak AS www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vært engasjert av Rishatten Eiendom AS for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for «Sandnessjøen avlastingssenter for arealkrevende forretninger».

Det er utarbeidet analyse for risiko- og sårbarhet.

Følgende medarbeidere i Asplan Viak har deltatt i prosjektet :

- | | |
|--------------------------------|---|
| • Siv.ark. Olav Eikland | Konseptutvikling, illustrasjon, planbeskrivelse |
| • Siv.ark. Ralf Meier | 3D-modell |
| • Ingeniør Marianne Grigson | Veiprosjektering |
| • Ingeniør Roar Melsom | Reguleringsplan |
| • Ingeniør Tore Terkelsen | Veg, vann, avløp |
| • Siv.ing. Knut Heggen | Analyse |
| • Marianne Grigson | DAK, plankonstruksjon |
| • Cand. Scient. Øivind Hugsted | ROS-analyse, planbeskrivelse |

Kontaktperson hos Rishatten eiendom AS har vært Torbjørn Folgerø. Olav Eikland har vært oppdragsleder for Asplan Viak.

Arendal, 08.04.2015

Olav Eikland
Oppdragsleder

Øivind Hugsted
Utredet

INNHOLDSFORTEGNELSE

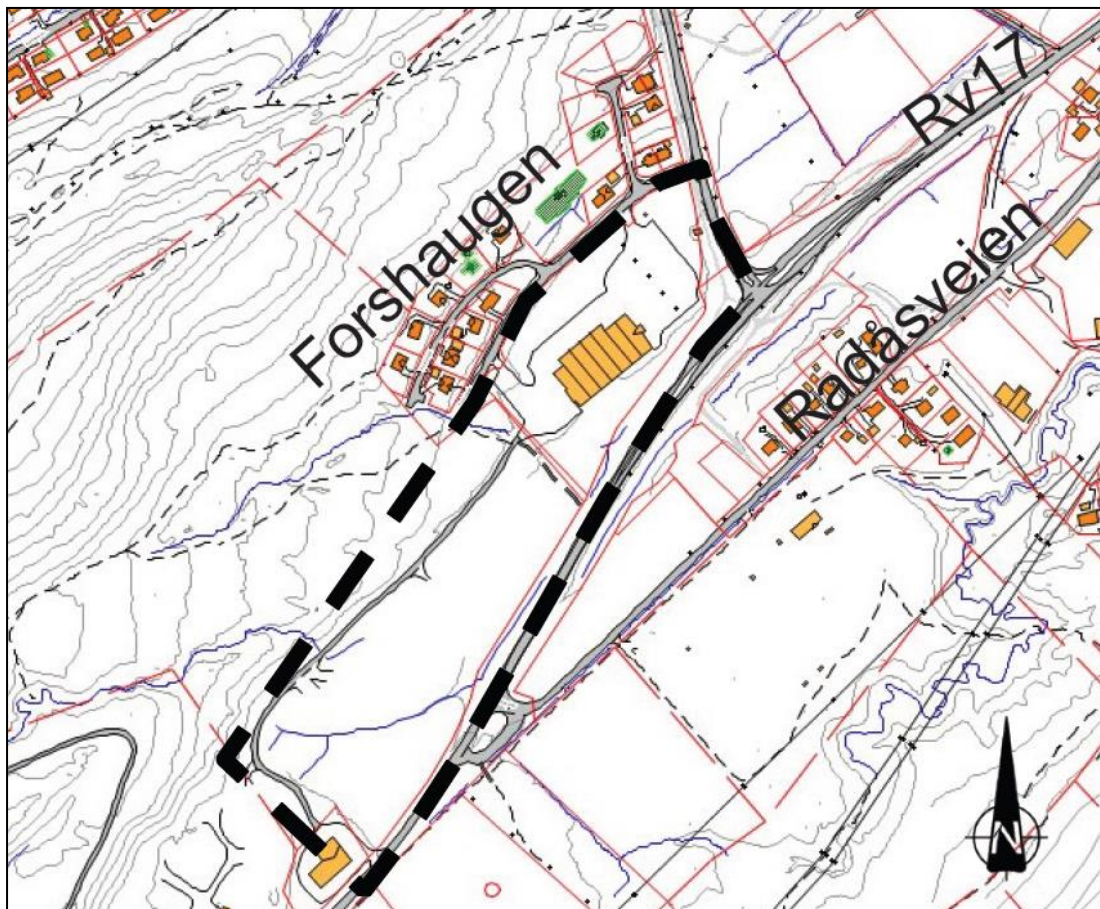
1	Innledning	6
2	Hva er en regional handelspark for arealkrevende konsepter for storhandel.	7
2.1	Handelsnæringen er dynamisk og endrer seg	7
2.2	Aktuelle definisjoner	8
2.3	Lokaliseringskriterier for de ny	

1 Innhold

2	Innledning	6
3	hva er en regional handelspark for arealkrevende konsepter for storhandel.	7
3.1	Handelsnæringen er dynamisk og endrer seg	7
3.2	Aktuelle definisjoner	8
3.3	Lokaliseringskriterier for de nye arealkrevende handelskonseptene	9
3.4	Hvordan hindre at tradisjonelle sentrumsbutikker flytter fra sentrum til avlastingssenteret.	10
4	Eksempler på avlastingssentre i andre byer og fylker - vedtatt etter 18.11.2011.	10
4.1	Krogstad senter i Nedre Eiker kommune – innsigelse behandlet av Miljøverndepartementet 13.10.2012.	10
4.2	Stoa regionalt handelsområde i Arendal kommune – Aust Agder Fylkesting 23.10.2012.	11
4.3	Mo Handelspark Rana kommune – Dispensasjon XXL Sport og Villmark godkjent 08.05.13.	11
4.4	Kjørbekk Handelsområde i Skien kommune – Telemark Fylkesting 17.06.2014.	12
4.5	Oppsummering.	12
4.6	Eksempel på utforming av en regional handelspark for bilbasert storhandel	12
5	Overordnede rammer	14
5.1	St. meld. 23 (2002-2003) ”Bedre miljø i byer og tettsteder”	14
5.2	Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging	14
5.3	Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre	14
5.4	Fylkesplan for Nordland 2008 - 2011.	14
5.5	Kommuneplanens samfunnsdel (2012 – 2022)	15
5.6	Kommunedelplan for Sandnessjøen (2008-2020)	15
6	Planstatus	16
7	Eiendomsforhold	16
8	Medvirkning i planprosessen - oppstartmelding	16
8.1	Statens Vegvesen	16
8.2	Fylkesmannen i Nordland – brev datert 23.04.2009	17
8.3	Nordland fylkeskommune	17
8.4	Helgeland Politidistrikt	17
9	Medvirkning i planprosessen – offentlig høring	17
9.1	Fylkesmannen i Nordland.	18
9.2	Nordland fylkeskommune	22
9.3	Statens Vegvesen	23
9.4	NVE	23
10	Handel.	24

11	Tilgjengelighet	26
12	Naturmangfold.....	31
13	Beskrivelse av planforslaget.....	34
13.1	Nytt forslag til reguleringsplan sist revidert 15.02.2015.....	34
13.2	Tomteutnyttelse og terrengtilpassing	35
13.3	Adkomst og parkering	36
13.4	Mulig konsept.....	36
13.5	Tillatt virksomhet	36
13.6	Omlegging av eksisterende ledninger, håndtering av overvann.....	36
	e arealkrevende handelskonseptene	9
2.4	Hvordan hindre at tradisjonelle sentrumsbutikker flytter fra sentrum til avlastingssenteret.	10
3	Eksempler på avlastingssentre i andre byer og fylker - vedtatt etter 18.11.2011.	10
3.1	Krogstad senter i Nedre Eiker kommune – innsigelse behandlet av Miljøverndep. 13.10.12..	10
3.2	Stoa regionalt handelsområde i Arendal kommune – Aust Agder Fylkesting 23.10.2012.	11
3.3	Mo Handelspark Rana kommune – Dispensasjon XXL Sport og Villmark godkjent 08.05.13...	11
3.4	Kjørbekk Handelsområde i Skien kommune – Telemark Fylkesting 17.06.2014.....	12
3.5	Oppsummering	12
3.6	Eksempel på utforming av en regional handelspark for bilbasert storhandel	12
4	Overordnede rammer	14
4.1	St. meld. 23 (2002-2003) ”Bedre miljø i byer og tettsteder”	14
4.2	Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging.....	14
4.3	Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre	14
4.4	Fylkesplan for Nordland 2008 - 2011	14
4.5	Kommuneplanens samfunnsdel (2012 – 2022).....	15
4.6	Kommunedelplan for Sandnessjøen (2008-2020).....	15
5	Planstatus	16
6	Eiendomsforhold.....	16
7	Medvirkning i planprosessen - oppstartmelding	16
7.1	Statens Vegvesen	16
7.2	Fylkesmannen i Nordland – brev datert 23.04.2009	17
7.3	Nordland fylkeskommune	17
7.4	Helgeland Politidistrikt	17
8	Medvirkning i planprosessen – offentlig høring.....	17
8.1	Fylkesmannen i Nordland.....	18
8.2	Nordland fylkeskommune	22
8.3	Statens Vegvesen	23
8.4	NVE	23
9	Handel	24
10	Tilgjengelighet.....	26
11	Naturmangfold	31
12	Beskrivelse av planforslaget.....	34
12.1	Atkomst og parkering.....	34
12.2	Tillatt virksomhet.....	36
12.3	Overvann	36

Rishatten Eiendom AS ønsker å legge til rette for en regional handelspark for arealkrevende forretninger innenfor et ca. 90 dekar stort område ved Forshaugen, i Sandnessjøen. Planområdet ligger på sydsiden av Rishatten, og omfatter eiendommen gnr. 38, bnr. 277 og deler av bnr. 29.



Figur 1 Oversiktskart som viser planområdet.

Forshaugen ligger langs rv 17 ca. 2,3 km fra Sandnessjøen sentrum, og det er etablert handel i området i dag. Dette tilsier at Forshaugen er et godt egnet sted for etablering av de nye handelskonseptene, da samlokalisering av arealkrevende handelskonsepter er ønskelig ut fra et lokalt transportperspektiv. Beliggenheten langs hovedinnsfartsåren til Sandnessjøen sentrum er gunstig fordi tungtransporten i sentrumsgatene kan begrenses. Denne beliggenheten gir også gode muligheter for kollektivtransport. Etablering av et regionalt avlastningscenter for storhandel på Forshaugane vil gi et større kundegrunnlag for handelen i Sandnessjøen. Handelslekkasjen vil bli redusert og den samlede omsetningen i Sandnessjøen vil dermed øke. Dette vil bidra til flere arbeidsplasser innen handelsnæringen, og avlastningscenteret vil derfor styrke Sandnessjøen som regionsenter.

Tilsvarende prosjekt i Mo i Rana, Mo Handelspark, ble godkjent av Miljøverndepartementet under forutsetning av at andelen detaljhandel ble begrenset til maksimum 3000 m² bruksareal, og at det ble satt maksimumsgrense for antall parkeringsplasser. Miljøverndepartementet la i den saken avgjørende vekt på kjøpesenterets lokalisering i tilknytning til Mo i Rana sentrum. Det ble satt som vilkår at det skal opparbeides gode gang- og sykkelvegforbindelser til sentrum og nærliggende boligområder, og at det ble sørget for god tilgjengelighet med kollektivtransport, og at det i reguleringsbestemmelsene ble fastsatt et maksimalt antall parkeringsplasser. Sandnessjøen avlastningscenter for arealkrevende forretninger har en tilsvarende forretningside og beliggenhet. Samlet sett fremstår Forshaugen / Rådsmyra som et godt egnet sted for lokalisering av et avlastningscenter for Sandnessjøen sentrum.

3 HVA ER EN REGIONAL HANDELSKONSEPTER FOR AREALKREVENDE KONSEPTER FOR STORHANDEL.

3.1 Handelsnæringen er dynamisk og endrer seg

Handelsnæringen har de siste årene gjennomgått en enorm utvikling. Trenden er at moderne kjedebutikker stiller krav til størrelse og utforming av lokalene. Strukturendringene innen handelsnæringen innebærer at butikkene blir stadig større og at det over hele landet nå etableres handelsparker og avlastingscenter som har hele regioner som målgruppe. Dette må sees i lys av at handelsnæringen er dynamisk, og det utvikles stadig nye konsepter som har til hensikt å presse prisene ned, og å yte bedre service overfor kundene. Denne utviklingen kan beskrives på følgende måte :

- Handelen domineres mer og mer av store nasjonale og internasjonale kjeder som stadig utvikler nye forretningskonsepter.
- I enkelte bransjer blir den enkelte butikk stadig større, og i enkelte butikker øker antallet ulike vareslag (bransjeglidning).
- Disse arealkrevende butikkonseptene har ofte spesielle krav til størrelse og utforming av lokalene, bredde, lengde og takhøyde.
- Kravene til kostnadseffektiv varedistribusjon, varelogistikk og lagerhold øker.
- De nye storhandelskonseptene trenger store salgsarealer, de har relativt lav omsetning pr. m², og er derfor avhengig av relativt lave byggekostnader pr. m².
- Det er derfor nødvendig med relativt enkle bygg og enkle, arealeffektive og kostnadseffektive fellesløsninger for varelevering og parkering.
- Samlokalisering av ulike varegrupper som utfyller hverandre er ønskelig.

I et avlastingscenter for arealkrevende forretninger vil en kunne finne for eksempel :

- Store dagligvarebutikker
- Stormarkeder
- Møbelvarehus
- Elektromarkeder
- Byggevarerhus
- Kontor - og datamarkeder
- Hagesentre
- Sports - og fritidsforretninger
- Bilrekvisitaforretninger

Strukturendringene må forstås ut fra hvordan byer og tettsteder utvikles og befolkningens økte mobilitet. Tidligere bodde store deler av befolkningen i sentrum, eller i randsonene til sentrum. Moderne villastrøk vokser seg stadig lenger ut fra sentrum, og økt mobilitet i befolkningen har kompensert for økte avstander.

Folks handleadfærd påvirkes av en rekke ulike forhold :

- Det aktuelle vareslaget
- Pris
- Utvalg
- Avstand
- Bekvemmelighet
- Opplevelse

Handel må derfor forstås ut fra at handel har ulike formål. En type handel initieres av økonomiske vurderinger og tilbud og behov, mens en annen form i større grad må forstås som sosiale og opplevelsesmessige behov. Handel kan derfor ikke sees som ett enkelt fenomen, men både som rasjonelle handlinger hvor tilgjengelighet og pris er avgjørende, og som et ønske om opplevelser, at handel i stadig større grad har blitt en fritidsaktivitet.

En skiller gjerne mellom dagligvarer og utvalgsvarer. Kapitalvarer (sjeldenkjøp) og dagligvarer (hverdagsbehov) er primært rasjonelle / effektive handlinger, mens "shopping" av utvalgsvarer i større grad knyttes opp mot fornøyelse og opplevelser. Ved innkjøp som dekker hverdagsbehov, og når økonomiske forhold spiller inn, foretas handelen rasjonelt og målrettet, hvilket innebærer at handelssteder med gode tilbud og god tilgjengelighet blir valgt. Shopping, den sosial dimensjonen, utføres gjerne når en har mer tid til rådighet og tilfredsstillende best i hyggelige, sosiale omgivelser i sentrum. Videre vil kultur, arbeidssted og fritidsaktivitet påvirke handleadferden.

Strukturendringer innen handelsnæringen og de ulike motivasjonene for handel innebærer også ulike preferanser for lokalisering av handel. Bysentra tilbyr primært mindre utvalgsvarer (bæreposehandel) mens større plasskrevende kapitalvarer som møbelbutikker, elektrokjeder og store dagligvareforretninger i større grad lokaliseres i byenes randsoner hvor tilgjengeligheten med bil er bedre enn i sentrum. Sentrumshandelen skjer gjerne i tette og kompakte gatemiljø og kjøpesentre, som oppleves attraktive og som gir møteplasser og rom for opphold og opplevelse.

Et annet aspekt er at plasskrevende varer gjerne er transportskapende, både fordi varene er voluminøse og krever egnet transport, men også fordi de ofte er kapitalkrevende, slik at innkjøp gjøres ut fra økonomiske vurderinger av pris og tilgjengelighet innen akseptable reiseavstander. Desto mer en vare koster, desto større blir villigheten til å foreta lengre handelsreiser.

3.2 Aktuelle definisjoner

I forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre – 27.06.2008 – er begrepet kjøpesenter definert på denne måten :

- *«Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde – og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.»*

Denne definisjonen likestiller handelsparker / avlastingscentre som ligger utenfor sentrum med tradisjonelle kjøpesentre som ligger i sentrum. Disse begrepene kan defineres på følgende måte :

- **Handel i bysentrum** omfatter kjøpesentre, handelshus og strøksgatevirksomhet beliggende i et definert og avgrenset bysentrum :
 - Strøksgatevirksomhet beskriver handel lokalisert i gateplan etter tradisjonell bystruktur med butikker rundt et torg eller langsetter en handlegate.
 - Kjøpesentre er butikker samlet i ett helhetlig (kommersielt) konsept, under samme tak.
 - Antall kunder per butikk pr. uke er høyt. Varene er utvalgsvarer og småvarer som handles ofte.
 - Kjøpesentre og handelshus har derfor relativt høy omsetning pr. m2 – kr. 25.000 eller mer.
- **Eksterne storhandelsparker og avlastingscentre** består av flere enkeltforretninger som er samlokalisert i ett område, langs en hovedinnsfartsåre litt utenfor selve sentrum :
 - Storhandelsparker og avlastingscentre beskriver handel som er lokalisert i store, enkle fabrikk-lignende bygg (big-boxes) med egen inngang.
 - Storhandelsparker og avlastingscentre er derfor avhengig av billig bygningsmasse med lav husleie og varene er ofte dyre kapitalvarer og gjerne i sjeldenkjøpssegmentet.
 - Varene i slike storhandelsparker og avlastingscentre er i prinsippet store eller tunge å frakte hjem, slik at tilgjengelighet med bil er viktig.
 - Det er langt færre kunder innom hver butikk enn i kjøpesentre. Omsetningen pr. m2 ligger normalt under 20.000 kr. pr. m2.

Forskjellen mellom storhandelsparker og avlastingscentre som ligger utenfor sentrum og tradisjonelle kjøpesentre som ligger i et bysentrum er så store at det, etter vårt skjønn, er nødvendig / nyttig å skille mellom disse begrepene i forbindelse med en vurdering av alternative lokaliseringer for ulike typer av handel. **Det viktige spørsmålet er hvilke handelskonsepter som passer hvor.**

3.3 Lokaliseringskriterier for de nye arealkrevende handelskonseptene

Basert på våre erfaringer kan suksesskriteriene og dermed lokaliseringkriteriene for arealkrevende konsepter for regional storhandel beskrives på følgende måte:

- Tilgjengeligheten fra hovedvegnettet må være god for de regionale kundene som kommer i privatbil :
 - Det bør være god synlighet fra overordnet vegnett.
 - Det må være lett å orientere seg og finne fram uten køproblemer.
- Byggekostnadene / leiekostnadene pr. m² BRA, inkl. parkeringsplassene, må være tilpasset betalingsevnen til de ulike arealkrevende handelskonseptene :
 - Derfor er det nødvendig med relativt enkle og rasjonelle bygg.
 - Butikklokalene må være arealeffektive med rasjonelle dimensjoner og min 5 m etasjehøyde.
 - En rasjonell, kostnadseffektiv etappevis utbygging er viktig for å unngå belastende forskuttering.
 - Betalingsevnen til de ulike arealkrevende handelskonseptene vurderes på grunnlag av erfaringer.
- Parkeringstilbudet må være meget godt fordi kundene handler store, tunge eller mange varer :
 - Det må være nok parkeringsplasser i umiddelbar nærhet av og i samme plan som butikkene.
 - Parkeringsplassene må være lett tilgjengelige med et selvforklarende kjøremønster.
 - Arealeffektive fellesløsninger kan redusere parkeringsbehovet til ca. 40 m² pr. p.plass.
- Vareleveringen må være areal – og kostnadseffektiv.
- Tomta bør være så stor at den kan dekke behovet for forretningsarealer på lang sikt feks 20 - 30 år.
- Et godt kollektivtilbud og et godt gang og sykkelvegitilbud er ønskelig også av hensyn til de ansatte.

Det viktigste lokaliseringkriteriet for aktuelle kjeder er at byggekostnader / leiepris må være tilpasset betalingsevnen til de ulike arealkrevende konseptene. Dette kan konkretiseres på følgende måte:

- Erfaring tilsier at de store kjedene som satser på arealkrevende konsepter har en relativt lav betalingsevne, og at den varierer litt fra bransje til bransje :
 - De mest arealkrevende konseptene har dårligst betalingsevne 800 – 1000 kr/ m² BRA
 - En mellomgruppe har litt bedre betalingsevne 1000 – 1100 kr/ m² BRA
 - Noen har en litt høyere betalingsevne 1100 – 1200 kr/ m² BRA
- Når leieprisen er gitt, kan en utleier bruke det som kalles yield til å beregne hvor store de samlede byggekostnadene kan være for at investeringen skal være lønnsom.
- Yelden varierer mellom 8 og 10 % avhengig av leietidens lengde, leietakerens soliditet og attraktivitet :
 - Leiepris = 900 kr/ m² og yield = 8 % gir maks byggekostnad på ca. 11.000 kr/ m² BRA
 - Leiepris = 1100 kr/ m² og yield = 10 % gir maks byggekostnad på ca. 11.000 kr/ m² BRA
 - Leiepris = 1100 kr/ m² og yield = 8% gir maks byggekostnad på ca. 13.000 kr/ m² BRA

Det er vanskelig å tilfredsstille alle disse kravene i et historisk sentrumsområde, som vanligvis preges av mange mindre forretninger som ligger tett i tett, i tradisjonelle og relativt små bygårder, på relativt små tomter. Det er dette som preger forretningsdriften i historiske sentra, og som bidrar til den sjarmen og det folkelivet som finnes i de historiske sentrene. Som regel er det også mange eiere, noe som gjør det vanskelig å bli enige om store, arealkrevende og kostbare byfornyelsesprosjekter :

- Det er vanskelig å tilpasse nye, store og enkle forretningsbygg til tomtestørrelsene og arkitekturen i historiske sentra.
- Ved å kreve at også de nye storhandelskonseptene skal lokaliseres i sentrum, er det en reell fare for at kvalitetene i sentrum svekkes framfor å styrkes.

Videre er tomtekostnadene i sentrum vanligvis så høye at byggekostnadene blir betydelig høyere enn betalingsevnen til de nye arealkrevende handelskonseptene.

Denne utviklingen har de siste årene ført til etablering av det som kalles handelsparker eller avlastingscenter. En regional handelspark / avlastingscenter for arealkrevende konsepter for bilbasert storhandel i Sandnessjøen har i utgangspunktet hele regionen som markedsområde :

- Kundene bruker bil fordi de planlegger å handle store, tunge eller mange varer.

Hensynet til forbrukerne tilsier at Sandnessjøen, som er tildelt rollen som regionsenter, både har **en rett** og **en plikt** til å legge forholdene til rette for etablering av de handelskonseptene som trenger hele regionen som markedsområde.

3.4 Hvordan hindre at tradisjonelle sentrumsbutikker flytter fra sentrum til avlastingssenteret.

For å hindre at eksisterende tradisjonelle sentrumsbutikker flytter fra sentrum til avlastingssenteret foreslår vi at reguleringsbestemmelse fastsetter følgende :

- **Avlastingssenteret skal i utgangspunktet benyttes til butikker som har egen inngang og som selger plass – og arealkrevende varer, eller som trenger et leieareal større enn 750 m².**
- Eksisterende kjøpesenter kan imidlertid videreføres med detaljhandel inntil 3.130 m².
- Etablering av nye tradisjonelle kjøpesentre med mange små og mellomstore forretninger med atkomst via interne fellesarealer og møteplasser tillates ikke.

4 EKSEMPLER PÅ AVLASTINGSSENTRE I ANDRE BYER OG FYLKER - VEDTATT ETTER 18.11.2011.

Reguleringsplanen for Sandnessjøen Avlastingssenter ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av kommunens faste utvalg for plansaker den 04.10.11 og sendt ut på høring med frist 18.11.2011.

Fylkeskommunen og Fylkesmannen hadde en del motforestillinger til planforslaget som blir kommentert i punktene 8.1 og 8.2. Siden 2011 har handelsnæringen utviklet seg videre, og det er etablert / godkjent en rekke nye handelsparker / avlastingssentre rundt omkring i landet. Miljøverndepartementet har fått mer erfaring med hvordan ulike planbestemmelser, som tar sikte på å styrke sentrum, virker i praksis. Signalene fra departementet er, slik vi tolker dem, at det nå skal tas mer hensyn til lokale ønsker.

Nedenfor refereres eksempler på ulike planbestemmelser som er anbefalt av Miljøverndepartementet eller vedtatt i forbindelse med revisjon av ulike fylkesdelplaner

4.1 Krogstad senter i Nedre Eiker kommune – innsigelse behandlet av Miljøverndepartementet 13.10.2012

Miljøverndepartementet har behandlet en innsigelse til reguleringsplanen for Krogstad senterområde i Nedre Eiker kommune, vedtatt 28.09.2011, og i brev fra MD, datert 13.10.2012, heter det :

- «Miljøverndepartementet åpner for en utvidelse av handelsarealet på totalt 15.500 m², fra 43.500 m² til 59.000 m².
- «Av dette kan inntil 5.000 m² være nytt detaljhandelsareal.
- «Nytt plass – og arealkrevende handelsareal kan være inntil 10.500 m²»

Plass – og arealkrevende handel er uttømmende definert reguleringsbestemmelsene på følgende måte :

- «Plasskrevende varer er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.»
- «Areakrevende handel er hvitevarer, brunevarer, møbler, større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.»
- «**Samt virksomheter med krav til særlig stort leieareal over 1,200 m².**»

Dette viser at departementet tillater en økning av detaljhandelsarealet på inntil 5.000 m² i småbutikker, og inntil 10.500 m² for plass – og arealkrevende handel som også kan være detaljhandel dersom handelskonseptet krever et leieareal som er større enn 1.200 m².

4.2 Stoa regionalt handelsområde i Arendal kommune – Aust Agder Fylkesting 23.10.2012.

I forbindelse med behandlingen av «Regional plan for senterstruktur og handel for Aust Agder» tok fylkesadministrasjonen kontakt med Miljøverndepartementet for å få råd om hvilke virkemidler / planbestemmelser som var egne til å hindre en svekkelse av sentrum. I brev, datert 20.04.2012, utdypet Miljøverndepartementet problemstillingene rundt plasskrevende varer på følgende måte :

- «*Begrepet plasskrevende varer har vist seg vanskelig å håndheve. Det skyldes både bransjeglidning og et økende antall ulike handelskonsepter. I kjøpesenterbestemmelsen fra 1999 ble begrepet definert uttømmende med hensyn til bransjer, mens det i bestemmelsene av 2008 ble det overlatt til regional myndigheter å utforme en slik definisjon. I gjeldende plan har fylkeskommunen valgt å sette samme krav til alle typer handel. Departementet mener at dette vil gi et bedre grunnlag for å styre etter planen.*»
- «*Departementet støtter fylkeskommunen i å unngå bruk av begrepet plasskrevende varer. I planen må det stilles strengere krav til totalt omfang av handel og lokalisering av all handel.*»
- «*Handel som ikke kan ligge i sentrum, må legges så nært sentrum som mulig og med så høy tetthet som mulig.*»

Fylkestinget i Aust Agder behandlet «Regional plan for senterstruktur og handel for Aust Agder» i sitt møte 23.10.2012, og basert på departementets råd ble følgende planbestemmelse for det regionale handelsområdet Stoa vedtatt :

- «*Innenfor definert område – tillates det etablert handelsvirksomheter. Samlet nytt bruksareal er 40.000 m2. Minste tillatte enhetsstørrelse er 2.000 m2 BRA.*»

På Stoa er det dermed tillatt med alle typer detaljhandel dersom kravene ovenfor er oppfylt. Planen er nå under revisjon og det vil bli vurdert om kravet til minste tillatte enhetsstørrelse bør reduseres.

4.3 Mo Handelspark Rana kommune – Dispensasjon XXL Sport og Villmark godkjent 08.05.13

Som beskrevet på side 5 ble reguleringsplanen for Mo Handelspark stadfestet av Miljøverndepartementet, så langt tilbake som 15.05.2008, under forutsetning av :

- Andelen detaljhandel skal begrenses til maksimum 3.000 m2 BRA.
- Annen handel skal begrenses til plasskrevende varer som biler / motorkjøretøyer / bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast / andre større byggevarer, salg fra planteskoler / hagesentre, elektrovarer, møbler og engrosvarer. Opplistingen er uttømmende.

Det forslaget til reguleringsplan for Sandnessjøen Avlastingssenter som har ligget ute til offentlig ettersyn hadde tilsvarende reguleringsbestemmelser.

COOP Norge Eiendom AS søkte i 2013 om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for etablering av XXL Sport og Villmark på totalt 3.500 m2. Miljø -, Plan – og Ressursutvalget behandlet saken i sitt møte 21.03.2013 og fattet slikt vedtak :

- «*Realitetsbehandling av MRP – sak 24 / 13 utsettes*»
- «*Med henvisning til Fylkestingets nylig vedtatte «Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter jf. Pbl. § 8-5» ble søkeren anmodet om å fremskaffe nye og kvalifiserte utredninger som det stilles krav om i planbestemmelsen, før saken fremmes for realitetsbehandling som dispensasjons - / enkeltsak*»
- «*Jfr. utredningskravene i regional planbestemmelse som er listet nedenfor. Kravet relatert til pkt. a) og pkt. b) må i tillegg til å synliggjøre antatte virkninger for handel og utvikling generelt i omlandet og sentrum, også spesielt ta for seg virkninger for handel innen segmentet sport og friluftsliv, innenfor og utenfor sentrum*».

- «Uredningskravet i pkt. c), pkt. d) og pkt. e) anses tilstrekkelig ivaretatt gjennom gjeldende reguleringsplan som er innenfor de rikspolitiske bestemmelsene som gjaldt før ny regional planbestemmelse ble vedtatt. ---»

Basert på dette vedtaket ble Handelshøgskolen i Bodø engasjert til å utføre en handelsanalyse som ga følgende resultat :

- «anser vi det således som sannsynlig at etableringen av XXL i Mo handelspark ikke vil føre til noen tapt omsetningsvekst i sentrumshandelen, men heller gi et godt bidrag i forhold til å trekke flere kunder til handelsstanden i Rana,»

Basert på denne handelsanalysen ble saken realitetsbehandlet av MRP utvalget som i møte 08.05.2013 godkjente søknaden :

- «Etter en samlet vurdering finner MRP – utvalget at fordelene med å innvilge dispensasjon som omsøkt er klart større enn ulermene.»

4.4 Kjørbekk Handelsområde i Skien kommune – Telemark Fylkesting 17.06.2014.

Fylkestinget i Telemark behandlet og vedtok «Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014 – 2025» i sitt møte 17.06.2014. Handelsområdet Kjørbekk i Skien kommune er i denne planen definert på følgende måte – se fylkeskommunens hjemmesider :

- «Kjørbekk er regionalt handelsområde for store handelsenheter.»
- «Området er avgrenset i denne plan.»
- «Minste tillatte bruksareal per detaljhandelsvirksomhet er 1500 m2.»
- «Det stilles ikke krav om minstestørrelse for handel med plasskrevende varegrupper.»
- «Virksomheter som allerede er etablert i området når denne plan (ATP -Grenland) trer i kraft, kan utvide uten at arealkravet inntreffer.»
- «Fra hovedinngang til den enkelte detaljhandelsvirksomhet skal det maksimalt være 400 meter gangavstand til nærmeste busstopp på metrosystemet.»
- «Forbindelse til busstopp skal være trygg og tydelig skiltet.»
- «Ved hovedinngang skal det minimum være 1 sykkelparkeringsplass per 100 m2 bruksareal.»

Tilsvarende formuleringer er også brukt av Skien kommune i forbindelse med «Kommunedelplan for Kjørbekk», hvor temaet var storhandel. Skien er en mye større by enn Sandnessjøen, og arealkravet for minste tillatte bruksareal for detaljhandelsvirksomhet for Kjørbekk er satt til 1.500 m2. For plasskrevende varegrupper stilles det ikke krav om minstestørrelse.

På Kjørbekk er det dermed tillatt med alle typer detaljhandel dersom kravene ovenfor er oppfylt.

4.5 Oppsummering

Dette viser at fylkestingene både Aust Agder og Telemark har vedtatt nye planbestemmelser for avlastingscenter og regionale handelsområder som innebærer at **detaljhandel er tillatt, forutsatt at den enkelte forretning er større enn den minstestørrelse som er fastsatt i de regionale planbestemmelsene.**

Dersom Alstadhaug kommune ønsker et avlastingscenter for regional storhandel på Forshaugen er det derfor lite sannsynlig at departementet vil stoppe en slik plan.

4.6 Eksempel på utforming av en regional handelspark for bilbasert storhandel

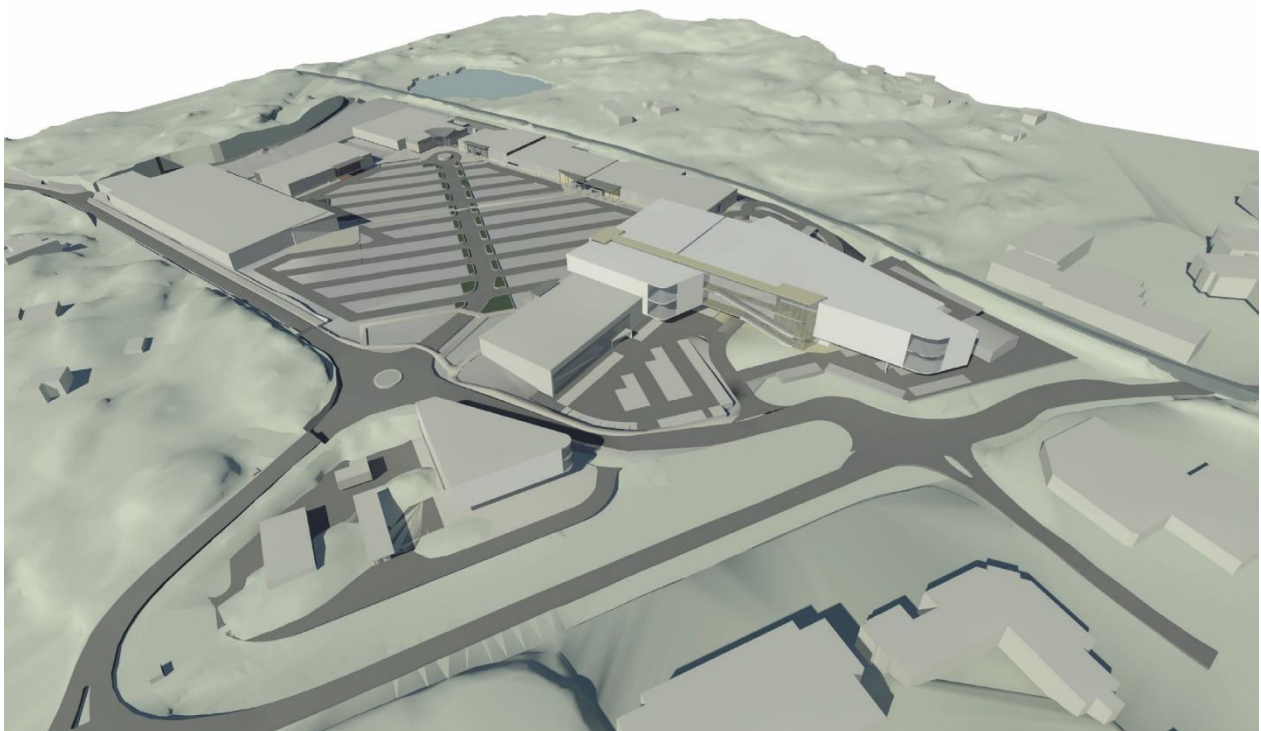
Illustrasjonene på neste side viser handelsparken Stoa vest i Arendal som var Norges første handelspark for arealkrevende konsepter. Asplan Viak hadde ansvaret for regulering, infrastruktur, arkitektur, byggprosjektering og all utomhusplanlegging.



Figur 3.1.– Foto som viser fasader fra Stoa Vest i Arendal som var Norges første handelspark og planlagt av Asplan Viak.



Figur 3.2 – Fotomontasje som viser Stoa Vest handelspark sett fra øst med forslag til utvidelse mot øst i 3 plan.



Figur 3.3 – 3D perspektiv som viser Stoa Vest handelspark. Eksisterende bebyggelse mot øst i 2 plan. Planlagt utvidelse mot øst er i 3 plan – se også fotomontasjen over

5 OVERORDNEDE RAMMER**5.1 St. meld. 23 (2002-2003) "Bedre miljø i byer og tettsteder"**

St. meld. 23 (2002-2003) "Bedre miljø i byer og tettsteder" tar til ordet for at det bør legges til rette for næringsutvikling og tjenestetilbud i mindre byer og tettsteder, slik at de kan være livskraftige sentre for sine omland.

5.2 Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging angir prinsipper for planlegging som bygger opp under en effektiv arealbruk og bedre miljø i byer og tettsteder. Retningslinjene legger vekt på betydningen av et utbyggingsmønster som begrenser transportbehovet og gir korte avstander til daglige gjøremål. Sentrale virkemidler er klare tettstedsgrenser, samling av naturinngrep samt høy tetthet innenfor byggesonen, kombinert med økt hensyn til grønnstruktur og kulturmiljø.

5.3 Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Bestemmelsen ble fastsatt ved kgl.res. 27. juni 2008. Formålet med den rikspolitiske bestemmelsen (RPB) er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

Bestemmelsen innebærer at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m².

Bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplanens arealdel, dersom disse ikke er i samsvar med fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3.000 m².

5.4 Fylkesplan for Nordland 2008 - 2011

Fylkesplanen for Nordland legger vekt på å utvikle sterke regionale sentra/byer som base for kunnskapsbaserte næringer og et bredt utviklet service- og kulturtilbud, dvs. sterke bo-, arbeids- og serviceregioner (BAS). I en sterk BASregion har befolkningen tilgang på et stort og allsidig arbeidsmarked samt et bredt service- og kulturtilbud innen rimelig pendleravstand. Sammen med et variert tilbud av attraktive bosteder, er dette viktig for hvor folk velger å bosette seg. For næringslivet er økt tilgang på arbeidskraft og lettere tilgang til flere leverandører og kunder en styrke i en slik region

Gjennom en bærekraftig distrikts- og regionalpolitikk skal det arbeides for en bosettings-, service- og næringsstruktur i fylket som reduserer fraflytting og som bidrar til en bærekraftig utvikling.

Bakgrunnen for å satse på å styrke BAS-regionene er bla.:

- Det vil bli født flest barn i byer og tettsteder, også relativt sett, fordi gjennomsnittsalderen her er lavere.
- Kunnskapsintensivt næringsliv og arbeidsplasser vil i stor grad vil bli lokalisert i tilknytning til byer og tettsteder.
- Flere og flere – særlig blant ungdom – orienterer seg mot større sentra når de skal finne ønsket bosted.

Samtidig pekes det på at fylkets største potensial for verdiskaping er knyttet til næringer som utnytter naturressurser som ikke er konsentrert til byer og tettsteder. Samling om regionale sentra er et mottrekk til ytterligere sentralisering i de 2-3 største byene i fylket, eller til byer og regioner utenfor Nordland. For å få det til, kreves arbeidsplasser der folk bor og et likeverdig tjenestetilbud.

For å realisere de overordnede målene, peker fylkesplanen på nødvendigheten av å bygge regionene innad i fylket. Tre hovedgrupper av funksjoner fremheves; arbeidsmarkeder, boligmarkeder og offentlig og privat service.

Alle BASregionene består av senter og omland. Senter og omland er gjensidig avhengige av hverandre fordi de har ulike tilbud og funksjoner for befolkningen og næringslivet. Men sentrenes styrke er avgjørende for hele BASregionens styrke. Det har flere grunner :

- Det er sentrene som best kan møte bostedsønskene til en stadig større del av befolkningen, hvor tilgang til et allsidig kultur-, service- og fritidstilbud og et bredt arbeidsmarked blir stadig viktigere.
- Næringslivet blir stadig mer avhengige av gode miljøer for verdiskaping for å være konkurransedyktige. Slike miljøer kjennetegnes blant annet av et godt samarbeid mellom bedrifter, kompetansemiljøer og offentlige aktører, uformelle nettverk mellom næringsaktørene, og god tilgang på kompetent arbeidskraft. Sentrene i Nordland bør bli motorer for å foredle og videreutvikle mulighetene i sine deler av fylket.

Fylkesplanen har lagt til grunn at "Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene." Sandnessjøen er et utpekt som et av stedene med regional funksjon i Nordland, hvor det kan etableres kjøpesentre i sentrum med et bruksareal på mer enn 3000 m².

Med bakgrunn i den senere tids utvikling innen kjøpesenteretableringer, vil Nordland fylkeskommune utarbeide et endringsforslag for retningslinjen 6.3.4. Endringene vil skje i en prosess som oppfyller plan- og bygningslovens bestemmelser om fylkesplanlegging og medvirkning.

5.5 Kommuneplanens samfunnsdel (2012 – 2022)

Kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2012 – 2022 definerer følgende visjon for Alstadhaug :

- *«Vår rolle som regionsenter skal være tydelig og vi skal være et naturlig senter med viktige regionale funksjoner.»*

Når det gjelder forventet befolkningsutvikling baserer kommunen seg på middels vekst som SSB mener er den mest sannsynlige utviklingen. Dette gir følgende befolkningsutvikling :

- Dagens befolkning i 2012 7.361 personer
- Forventet befolkning i 2030 8.109 personer

I kapittelet om arealpolitiske retningslinjer er handelsvirksomheten omtalt på følgende måte :

- *«Handelsvirksomhet skal plasseres i sentrum. Unntak er dagligvarebutikker som kan plasseres i lokalmiljøene, samt plasskrevende handel.»*

5.6 Kommunedelplan for Sandnessjøen (2008-2020)

Kommunedelplanen, sist revidert av kommunestyret 29.9.10, definerer hele det foreslåtte planområdet som avlastningssenter for arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Avgrensningen av avlastningssenteret er ikke juridisk bindende og det forutsettes at dette vil bli tatt opp og avklart i reguleringsarbeidet.

6 PLANSTATUS

Eiendommen gnr. 38, bnr. 277 (Syv Søstre Kjøpesenter) er i reguleringsplanen for Rishatten, sist revidert 16.6.1997, regulert til byggeområde for forretning. Coop tok deretter initiativ til en endring av denne reguleringsplanen, og det ble utarbeidet en bebyggelsesplan for Forshaugen Forretningsområde med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 28.11.1997. Tomta er regulert til byggeområde for forretning. I følge reguleringsbestemmelsene er utnyttelsen definert på to ulike måter som gir forskjellige tall for tillatt bebygd areal til forretningsformål :

- Tillatt bebygd areal er oppgitt som 30 % BYA av området nettoareal som er oppgitt til 24.300 m². dette gir et bebygd areal til forretningsformål på 7.290 m².
- Summen av de enkelte bygningers grunnflate til forretningsformål er oppgitt til 6.592 m².
- På grunnlag av den vedtatte bebyggelsesplanen er kjøpesenteret « Syv Søstre » bygd ut med til sammen ca. 3.130 m².

Den aktuelle delen av gnr. 38, bnr. 29 er i reguleringsplan for Sandnes øvre / Åsen / Stamnes Del 1 (Rådsmyra), vedtatt 20.11.2002, regulert til byggeområde for forretning / industri samt parkbelte i industristrøk og offentlig vei, og hjemler et samlet bruksareal på 15.750 m².

~~Reguleringsplanene for Rådsmyra og Rishatten gjelder foran kommunedelplan for Sandnessjøen, og hjemler et samlet bebygd areal til forretningsformål på 23.040 m².~~

- Eiendommen gnr. 38, bnr. 277 (Syv Søstre Kjøpesenter) – tillatt bebygd areal er 7.290 m²
- Den aktuelle delen av gnr. 38, bnr. 29 – tillatt bebygd areal er 15.750 m²

I kommunedelplanen for Sandnessjøen er hele planområdet definert som avlastingscenter for arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Avgrensningen av avlastingscenteret er ikke juridisk bindende og det forutsettes at dette vil bli tatt opp og avklart i reguleringsarbeidet.

7 EIENDOMSFORHOLD

Eiendommen gnr 38, bnr. 277 (Syv Søstre Kjøpesenter) og gnr 38, bnr. 1382 eies av forslagstiller, Rishatten Eiendom AS. Rishatten Eiendom AS har også opsjon på gnr. 38, bnr. 29.

8 MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN - OPPSTARTMELDING

Melding om planarbeid ble sendt ut ved brev av 09.03.09, og samtidig annonsert i Helgeland Arbeiderblad og Helgelands Blad. Hovedinnholdet i innspill som kom inn til meldingen er gjengitt og kommentert (i kursiv) av Asplan Viak.

8.1 Statens Vegvesen

Legger avgjørende vekt på trafiksikkerhet. Viser til at ulykkesrisiko øker sterkt med økende antall avkjørsler pr km veg. Rammepåplanen for avkjøringer har en streng holdning til nye avkjørsler på den aktuelle strekningen. Med bakgrunn i deres vurdering ansees nytt kryss å medføre en reduksjon i trafiksikkerheten, og effektiviteten i trafikkavviklingen på strekningen, på samme måte som en avkjørsel. Vegvesenet krever av denne grunn at eksisterende kjøreadkomst til Syv søstre kjøpesenter benyttes.

Kommentar

Tas til etterretning.

8.2 Fylkesmannen i Nordland – brev datert 23.04.2009

Viser til rikspolitisk bestemmelse for etablering av kjøpesenter og fylkesplan for Nordland, hvor Sandnessjøen ansees som regionalt senter for større handelsetableringer kan skje i sentrum. Rishatten anses ikke for å være en del av sentrum. Dersom det legges til rette for detaljvarehandel ut over 3000 m² må planen konsekvensutredes. Fylkesmannen viser videre til Miljøverndepartementet es behandling av Mo Industripark, de vurderingene som er foretatt i den saken vil ligge til grunn for fylkesmannens vurderinger.

Kommentar

I reguleringsbestemmelsene er det presisert at detaljvarehandelen ikke skal overstige bruksarealet i det eksisterende kjøpesenteret på 3.130 m² og i følge Fylkesmannens brev er det derfor ikke nødvendig å konsekvensutrede planen.

8.3 Nordland fylkeskommune

Nordland fylkeskommune viser til (RPB) om kjøpesenteretableringer og fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer der det fremgår at kjøpesentre over 3000 m² ikke bør tillates utenfor sentrumskjernen i større byer og tettsteder med regionale funksjoner. Det omsøkte området anses ikke til å ligge i sentrum av Sandnessjøen. På denne bakgrunn varsler fylkeskommunen at innsigelse vil bli vurdert mot tiltaket i sin nåværende form. Av samme grunn fastslår fylkeskommunen at tiltaket utløser kriteriene for krav om konsekvensutredning da forslaget er i strid med retningslinjene i fylkesplanen.

Et avlastningscenter for arealkrevende forretningskonsepter må ha konkrete bestemmelser som begrenser detaljvarehandel. Fylkeskommunen forutsetter at andelen areal til detaljvarehandel ikke overstiger 3000 m², og viser blant annet til miljøverndepartementets (MD) behandling av reguleringsplan for Mo industripark vest i Rana kommune, og at det fastsettes uttømmende bestemmelser som styrer hvilke vareslag som kan omsettes, i tråd med departementets uttalelse til industripark vest i Rana. Hvis dette gjennomføres anses tiltaket som avklart i forhold til RPB om kjøpesenteretableringer og fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer, og vil dermed ikke utløse utredningsplikt ihht forskrift om konsekvensutredninger.

Planforslaget er ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

Kommentar

I reguleringsbestemmelsene er det presisert at detaljvarehandelen ikke skal overstige bruksarealet i det eksisterende kjøpesenteret på 3.130 m² og i følge Fylkesmannens brev er det derfor ikke nødvendig å konsekvensutrede planen.

8.4 Helgeland Politidistrikt

Ingen merknader.

9 MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN – OFFENTLIG HØRING

På grunnlag av de ulike innspillene ble det utarbeidet et forslag til reguleringsplan datert 07.09.2011 med tilhørende bestemmelser datert 06.09.2011, og et skisseforslag med 3D illustrasjoner som viste et mulig utbyggingskonsept datert 09.08.2011. I møte 16.09.2011 vedtok Fast utvalg for plansaker å legge dette planforslaget ut til offentlig høring. Uttalelser til planforslaget, som avr til høring i perioden 04.10.11 – 18.11.11 er referert nedenfor med våre kommentarer i kursiv.

9.1 Fylkesmannen i Nordland

Fylkesmannen har i en høringsuttalelse på 6 sider fremmet innsigelser og merknader til planen. Nedenfor har vi gjort et forsøk på å lage en kortfattet oppsummering av innsigelsene og tilhørende begrunnelser.

Fm skriver at kommunen selv har vurdert planen til ikke å komme i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser om kjøpesenteretablering, jfr. forskriften bokstav d. Kommunen begrunner dette med at bruksareal for detaljvarer ikke skal overstige 3.000 m², og at planen ellers er i samsvar med Miljøverndepartementets vurderinger i forbindelse med innsigelsen til MO industripark Vest. Fm skriver at saken på Mo ikke uten videre kan påberopes, da den ble godkjent etter en individuell vurdering, og at den på vesentlige områder skiller seg fra foreliggende sak. Videre legger Fm vekt på at planen i Mo la uttrykkelig vekt på at det ikke skulle være et tradisjonelt kjøpesenter men et bransjesenter.

Fylkesmannen har fremmet innsigelse til planen idet utredningskravet etter forskrift om konsekvensutredning ikke anses som oppfylt, og begrunner dette på følgende måte :

- Planen tillater en økning av bruksarealet som overstiger 5.000 m², og omfattes derfor av forskriftens § 3 første ledd bokstav b – jfr. vedlegg II punkt 1.
- Fylkesmannen leser kommunedelplanen slik at det skal tilstrebes en konsentrasjon av varehandel og tjenesteyting i sentrumsområdet, og at avlastingssenteret skal ha handel med begrenset funksjon. Fylkesmannen mener at foreliggende plan reelt åpner for et tradisjonelt kjøpesenter med detaljhandel, og at dette vil undergrave både kommunedelplanens intensjon og kjøpesenterbestemmelsen. Planen anses derfor å gå ut over rammene i kommunedelplanen med hensyn til avlastingssenter samt endring av formål fra bolig (BR5) – jfr. forskriftens § 3 første ledd bokstav d.
- Planen anses å gi en så stor økning av handelsareal utenfor bysentrum at det utvilsomt vil komme i konflikt med rikspolitiske bestemmelser om etablering av kjøpesenter – jfr. § 4 bokstav d.

Fylkesmannen har videre fremmet innsigelse til planen idet utredningskravet etter naturmangfoldloven ikke anses som oppfylt, og begrunner dette på følgende måte :

- Planen forutsetter at Sandneselva, som i DN's naturbase er definert som viktig bekkedrag, skal legges i rør, og dette utgjør en trussel mot områder som er særlig viktig for naturens mangfold – jfr. § 4 bokstav b.

Fylkesmannen hadde også følgende merknader til planens utfyllende bestemmelser .

- I bestemmelsen om tillatt virksomhet for F området og F/K/I området står det : «*området skal benyttes til detaljvarehandel, samt store arealkrevende virksomheter* ». Fm mener dette er misvisende i forhold til intensjonen om primært plasskrevende varer.
- I bestemmelsens pkt. 3.1.d sies det i siste punktum at det skal ses bort fra arealer til varemottak, lager, personalrom, og kafe ved beregning av arealbegrensningen på inntil 3.000 m². Fm viser til at det er RPB begrepet «samlet bruksareal» som skal legges til grunn – jfr. utfyllende kommentarer til RPB § 3
- I bestemmelsene er det angitt en arealgrense på minimum 750 m² bruksareal pr. forretning. Fm mener dette forholdet og spørsmålet om lokalisering utenfor bykjernen må drøftes nærmere i en handelsanalyse.

Fylkesmannen avventer på denne bakgrunn et forslag til planprogram som omfatter blant annet følgende temaer :

- En handelsanalyse som dokumenterer avlastingsbehovet som begrunner lokalisering utenfor bysentrum.
- En trafikkanalyse der tilgjengeligheten for syklende, gående samt kollektivtransport dokumenteres.

Kommentar 1 til påstand om at utredningskravet etter forskrift om konsekvensutredning ikke er oppfylt fordi planen er i strid med rikspolitiske bestemmelser om etablering av kjøpesenter

Foreliggende forslag til detaljregulering for Sandnessjøen avlastingssenter er i utgangspunktet basert på Fylkesmannens innspill til varsel om planarbeid datert 06.04.2009 hvor det står :

- «Dersom en ser for seg et avlastingssenter som også skal omfatte detaljhandel ut over 3.000 m2 mener Fylkesmannen at planen må konsekvensutredes.»
- «Fylkesmannen vil vise til Miljøverndepartementets avgjørelse i saken som gjaldt Mo Industripark Vest av 15.mai 2008 som kan danne utgangspunkt for vurderingene.»

Videre er planforslaget basert på Fylkeskommunens innspill til varsel om planarbeid datert 23.04.2009 hvor det står

- «Det vises i melding om oppstart til at planområdet er definert som avlastingssenter for arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Et slikt avlastingssenter vil måtte ha konkrete bestemmelser som begrenser detaljvarehandel. Det forutsettes at andelen areal til detaljvarehandel ikke skal overstige 3.000 m2 jfr. RPB om kjøpesenteretableringer, fylkesdelplanens arealpolitiske retningslinjer og Miljøverndepartementets (MD) behandling av reguleringsplanen for Mo Industripark Vest i Rana kommune (MDs ref: 200703754). MD fastsatte også i samme brev hvilke varegrupper som kunne godkjennes til storvarehandel, og det forutsettes også at det fastsettes uttømmende bestemmelser som styrer hvilke vareslag som kan omsettes.
- «Hvis dette gjennomføres, vil tiltaket kunne anses som avklart i forhold til RPB om kjøpesenteretableringer og fylkesdelplanens arealpolitiske retningslinjer, og vil dermed ikke utløse utredningsplikt jfr. forskrift om konsekvensutredning.» - (uthevingen er gjort av oss)

Innspillene fra Fylkeskommunen og Fylkesmannen sier i klartekst at dersom detaljhandelen utgjør mindre enn 3.000 m2, og dersom reg.bestemmelsene ellers er i samsvar med MDs vurdering ved innsigelsen til Mo Industripark Vest – så vil tiltaket ikke utløse utredningsplikt.

Kommentar 2 til påstand om at forskriftene krever KU fordi planen er i strid med kommunedelplanen

Alstahaug kommune vedtok revidert kommunedelplan for Sandnessjøen 29.09.2010, dvs. etter at ny forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre trådte i kraft. Det aktuelle området på Forshaugen er avsatt som avlastingssenter for arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel.

Fylkesmannen hadde ingen innsigelse til denne planen. Selv om dette skyldes en feiltolkning av kommunens intensjoner så er kommunedelplanen endelig vedtatt. Dette innebærer etter vårt skjønn at reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan, og dermed vil ikke det aktuelle tiltaket utløse utredningsplikt.

Jfr »Veiledningsnotat 16.09.2009 – Endringer i forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.2009». pkt. 2.2 § 3 annet ledd unntak fra § 3 bokstav b (Reguleringsplaner som skal vurderes etter kriteriene i § 4) :

- «Unntaksbestemmelsen i § 3 annet ledd innebærer at en regulering av tiltak på vedlegg II listen ikke omfattes av forskriften dersom konsekvensene av det konkrete tiltaket er tilfredsstillende utredet på overordnet nivå og reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanens arealdel og kommunedelplan»
- «Denne bestemmelsen er tiltenkt situasjoner der detaljregulering skjer på grunnlag av kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan».

I kommunedelplanen er gjeldende reguleringsplaner videreført. Arealet som er vist som avlastingssenter er i gjeldende reguleringsplaner avsatt til forretningsvirksomhet. En mindre del mot nord til regulert til boligformål

- Syv Søstre kjøpesenter, vedtatt 21.06.2000.
- Sandnes øvre / Åsen / Stamnes, vedtatt 20.11.2002.

Det er ikke fremmet innsigelse til det området som i kommunedelplanen er vist som avlastingssenter. Dette innebærer at de eldre reguleringsplanene nevnt over i prinsippet er vurdert og godkjent av overordnede myndigheter.

Vi legger derfor til grunn at kommunedelplanen er godkjent i forhold til forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og fylkesdelplanen, hvilket er i tråd med kommunens ønske.

Kommentar 3 til påstand om at forskriftene krever KU fordi tillatt bruksareal overstiger 5.000 m²

Fylkesmannen mener at planen omfattes av forskriftens § 3 første ledd bokstav b – jfr. vedlegg II punkt 1 fordi planen tillater en økning av bruksarealet som overstiger 5.000 m².

Vi er uenig i denne tolkningen og viser til «Veiledningsnotat 16.09.2009 – Endringer i forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.2009» hvor det står følgende :

«Pkt 2.1 §2 Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften»

- «For alle reguleringsarbeider som skal vurderes i forhold til forskriftens virkeområde er det den samlede planlagte utbyggingen innenfor planområdet som avgjør om planarbeidet omfattes av forskriften eller ikke».
- «Det presiseres at regulering av allerede eksisterende virksomhet ikke utløser konsekvensutredning. Ved endringer i forhold til regulert område er det størrelsen på endringen sett i forhold til gjeldende plan som er utgangspunktet for vurderingen. Dette er uavhengig av om hele eller deler av planen er realisert».

Det nye forslaget til detaljregulering hjemler et samlet bruksareal for de to delområdene på 21.966 m² :

- Område F ca. 9.611 m² BRA
- Område F/K/I ca. 12.355 m² BRA
- Samlet bruksareal i følge forslag til detaljregulering ca. 21.966 m² BRA

Som vist i punkt 5 på side 15 er det aktuelle planområdet tidligere regulert til forretning og lett industri med et samlet tillatt bruksareal på inntil ca. 23.040 m² BRA. Dette viser at gjeldende reguleringsplaner hjemler et samlet bruksareal som er større enn det som er tillatt i det nye forslaget til reguleringsplan – sist justert 11.03.2015

I følge veiledningsnotat 16.09.2009 tilsier dette at tiltaket ikke omfattes av forskriften.

Kommentar 4 til påstand om at forskriftene krever KU fordi planen endrer formål på en mindre del av boligområdet BR5

I henhold til pbl § 12-3 tredje ledd skal detaljreguleringer som innebærer vesentlig avvik fra kommuneplanens arealdel konsekvensutredes. Det avgjørende for om slike planer skal konsekvensutredes er imidlertid om avviket antas å medføre vesentlige konsekvenser. Jf. forskriftens § 3 d. skal alle detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplanens arealdel vurderes i forhold til kriteriene i forskriftens § 4. Faller planen inn under kriteriene skal planen behandles etter KU-forskriften. Det er planen som helhet som skal vurderes i forhold til forskriftens § 4.

Gjeldende kommunedelplan viser et framtidig avlastingssenter for regional storhandel. Den viste avgrensningen, som ikke er juridisk bindende, er i samsvar med det aktuelle høringsforslaget.

- Innenfor den viste avgrensningen av avlastingssentert ligger en mindre del av boligområdet BR5 på ca. 5 daa.
- I det justerte forslaget til detaljregulering er avgrensningen av planområdet justert slik at den delen av boligområdet BR5, som blir berørt, er redusert fra ca. 5 daa til ca. 3 daa.

Den foreslåtte endringen av BR5 er beskjedent, og avviket er derfor så lite at det, etter vårt skjønn, ikke er nødvendig med konsekvens utredning.

Kommentar 5 til påstand om at forskriftene krever KU fordi planen er i strid med naturmangfoldloven - Sandneselva

Bakgrunnen for manglende utredning i forhold til naturkvalitetene i Sandneselva var at disse ble oppfattet som avklart i og med at gjeldende reguleringsplan ikke forutsetter at bekken blir bevart. Vi oppfattet

situasjonen slik at de opprinnelige kvalitetene som ødelagt. Som følge av varsel om innsigelse på dette punktet er det foretatt feltundersøkelse av Sandneselva. Feltundersøkelsen bekrefter at det innenfor planområdet ikke er vesentlige biologiske verdier.

Størstedelen av bekken innenfor planområdet er lagt i rør over en strekning på ca. 140 m. Det er kun et kunstig anlagt bekkeløp på ca. 40 m som er åpen, med lauvkratt, gras og urter langs bekken uten vesentlige naturverdier. Denne delen av bekken har også begrenset økologisk funksjon, siden det ikke er sammenhengende kantsoner, og den har sannsynligvis liten betydning som vandringsvei for vannlevende dyr, siden bekken har sterkt fall ovenfor planområdet. Strekingen kan derimot ha betydning for nedstrøms vandringer for smådyr, og strekingen vil kunne påvirke vannkvaliteten på sydsiden av fv. 17 hvor vassdraget er intakt. Her vil det være viktig å forhindre uønskede utslipp (partikler, kjemiske utslipp, forurenset vann osv.).

Med bakgrunn i at det ikke er vesentlige naturverdier i planområdet kommer ikke § 4 bokstav b til anvendelse for planarbeidet.

Kommentar 6 til merknadene om planens utfyllende bestemmelser

Fylkesmannen skriver videre at planforslaget ikke sonderer mellom plasskrevende vareslag og annen detaljhandel, og at dette reelt sett vil åpne for et tradisjonelt kjøpesenter med detaljhandel.

For å imøtekomme Fylkesmannens merknader er reguleringsbestemmelsene § 3.2.a og 3.2.3.a endret :

§ 3.2.a Forretninger F – Tillatt virksomhet

«Innenfor område F tillates oppført bebyggelse for forretninger med tilhørende lager :

- Totalt forretnings – og kjøpesenterareal i felt F skal ikke overstige 9.611 m².
- Eksisterende kjøpesenter kan videreføres med detaljhandel inntil 3.130 m².
- Nytt plass – og arealkrevende handelsareal kan være inntil 6.481 m².

Plass – og arealkrevende handelsvirksomhet er definert på følgende måte :

- Plasskrevende varer er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.
- Arealkrevende varer er hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.
- ~~Samt handelsvirksomheter med krav til særlig stort leieareal over 750 m².~~

Opplistingen er å anse som uttømmende. Det stilles ikke krav om minstestørrelse for handel med plasskrevende varegrupper».

§ 3.3.a Forretninger F / K / I – Tillatt virksomhet

«Innenfor område F/K/I tillates oppført bebyggelse for forretninger, kontorer og lett industri med tilhørende anlegg :

- Totalt areal for plass – og arealkrevende handel i felt F/K/I skal ikke overstige ~~13.800~~ 12.355 m².
- Plass – og arealkrevende virksomheter skal ha egen inngang.

Plass – og arealkrevende handelsvirksomhet er definert på følgende måte :

- Plasskrevende varer er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.
- Arealkrevende varer er hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.
- ~~Samt handelsvirksomheter med krav til særlig stort leieareal over 750 m².~~

Opplistingen er å anse som uttømmende. Det stilles ikke krav om minstestørrelse for handel med plasskrevende varegrupper.

Innenfor område F / K / I tillates det ikke etablering av et tradisjonelt kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger som har adkomst via innvendig felles gangareal / møteplass.

Feltet kan deles opp etter de aktuelle bedriftenes ønsker, og etter grenser som godkjennes gjennom situasjonsplan.»

Disse formuleringene er basert på de endringene i reguleringsbestemmelsene for Krogstad senterområde som Miljøverndepartementet anbefalte i sitt brev datert 13.09.2012, og dermed er ikke den foreslåtte reguleringsplanen i strid med de rikspolitiske bestemmelsene – se avsnitt 3.1 på side 9.

Oppsummering

Alstahaug kommune har i overordnet plan foretatt en vurdering av hvor arealkrevende handelskonsepter bør lokaliseres, og foreliggende planforslag er derfor i tråd med overordnet plan. Foreliggende planforslag gir også en høyere utnyttelse og en mer rasjonell utforming av området, og dette er i tråd med nasjonale føringer.

Etter vårt skjønn er det urimelig å hevde at planforslaget ikke er samlokalisert med andre funksjoner. Syv Søstre Kjøpesenter er etablert, og det er i tråd med nasjonal politikk at handelsfunksjoner ikke spres rundt omkring i kommunen. Alstahaug kommune har dessuten i overordnet plan satt av arealet til denne type formål. Planbeskrivelsen er nå supplert med omtale av gs-nettet og oversikt over dagens kollektivdekning til området. Det dokumenteres at det er god gs-forbindelse og kollektivdekning til området.

Dersom regionsentret skal kunne legge til rette for etablering av handelskonsepter **med arealkrevende storhandel i størrelsesorden fra 750 m² og oppover blir spørsmålet hvor disse butikkene bør etableres.** For å bevare særpreget i det tradisjonelle sentrumet er det viktig å sikre at skala, dimensjoner og bygningsvolumer er gjenkjennelige. Etableringer som ikke passer inn i sentrum bør derfor samles på ett sentralt område utenfor sentrum.

Dersom kommunen ikke legger til rette for ett sentralt avlastingscenter utenfor sentrum, er det en fare for at det vil komme flere mindre etableringer som hver for seg er mindre enn 3.000 m² spredt rundt omkring i kommunen på tilfeldige mindre tomter. En slik utvikling vil gi mer trafikk, samtidig som mulighetene til kollektivbetjening vil bli dårligere.

For å avklare tilgjengeligheten til området er det foretatt en tilgjengelighetsanalyse som viser at gående og syklende har like god tilgjengelighet til Forshaugen som til sentrum. Avstanden mellom sentrum og Forshaugen er større enn avstanden mellom Mo Industripark og sentrum, men Mo Industripark har langt dårligere tilgjengelighet i forhold boligområdene som ligger nord for sentrum.

Ut fra et rent forbrukerhensyn er det, etter vårt skjønn, ønskelig at befolkningen i regionen får et lokalt tilbud når det gjelder de nye arealkrevende og framgangsrike handelskonseptene som nå etablerer seg over hele landet. Dette vil også kunne redusere handelslekkasjen.

Dersom Alstahaug kommune ønsker storhandel på Forshaugen er det derfor lite sannsynlig at departementet vil stoppe en slik plan.

9.2 Nordland fylkeskommune

Nordland fylkeskommune (Nfk) viser til betydningen av regionsentrene som lokomotiver i den regionale samfunnsutviklingen, og at «nye forretningsetableringer utenfor de historiske sentrumsområdene har i mange tilfeller ført til en svekkelse av handelsgrunnlaget for forretningene i sentrum», med påfølgende redusert attraktivitet og regional betydning.

Med bakgrunn i fylkesplanen, plan- og bygningsloven, RPB for kjøpesenteretableringer, vegloven, og avtale om sams veiadministrasjon i Nordland, fremmer Nfk følgende innsigelser :

- Innsigelse til planbestemmelsens § 3.1. som utelater visse arealer fra å omfatte arealbegrensningen på inntil 3000 m² for annen detaljvarehandel. Fylkeskommunen krever at alle birom, kafeer og lignende må inngå i de 3.000 m². Dette forholdet utløser også innsigelse begrunnet i forskrift om konsekvensutredning, jf forskrift om KU § 4 d).

- Videre anser Nfk planforslaget for å ha et uavklart forhold til Sandneselva. Fylkeskommunen peker på at Sandneselva er registrert som et viktig bekkedrag og en regionalt og nasjonalt viktig naturtype i naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning, og at dette innebærer at forskriftens § 4.a kan utløse krav om utarbeiding av KU.
- Nfk anser ikke planforslaget for å være tilstrekkelig avklart i forhold til utredningsplikten, jf forskrift om konsekvensutredninger § 3 a) og vedlegg II pkt 1, samt § 4 a) og d). På denne bakgrunn fremmes det innsigelse til planforslaget.

Kommentar

Foreliggende forslag til reguleringsplan for Sandnessjøen avlastingscenter er basert på fylkeskommunens innspill til varsel om planarbeid datert 23.4.2009 hvor det står :

- *«Det vises i melding om oppstart til at planområdet er definert som avlastingscenter for arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Et slikt avlastingscenter vil måtte ha konkrete bestemmelser som begrenser detaljvarehandel. Det forutsettes at andelen areal til detaljvarehandel ikke skal overstige 3.000 m² jfr. RPB om kjøpesenteretableringer, fylkesdelplanens arealpolitiske retningslinjer og Miljøverndepartementets (MD) behandling av reguleringsplanen for Mo Industripark Vest i Rana kommune (MDs ref: 200703754). MD fastsatte også i samme brev hvilke varegrupper som kunne godkjennes til storvarehandel, og det forutsettes også at det fastsettes uttømmende bestemmelser som styrer hvilke vareslag som kan omsettes. Hvis dette gjennomføres, vil tiltaket kunne anses som avklart i forhold til RPB om kjøpesenteretableringer og fylkesdelplanens arealpolitiske retningslinjer, og vil dermed ikke utløse utredningsplikt jfr. forskrift om konsekvensutredning.»*

Merknadene til planbestemmelsens § 3.1 tas til etterretning og bestemmelsen justeres slik at den er i tråd med RPB for kjøpesentre. For øvrig vises det til kommentarene til fylkesmannens uttalelse da denne omtaler de samme forhold.

9.3 Statens Vegvesen

Statens Vegvesen viser til at økt trafikkmengde vil skape trafikale utfordringer ved eksisterende avkjørsel.

Forslag til etablering av ny avkjørsel i sør fra fv. 17 har ikke en utforming som tilfredsstillende kravene i Veglovens § 43 eller i vegnormalen som beskrevet i håndbok 017. Det vises til at sikten mot sør ikke er god nok. På denne bakgrunn fremmes det innsigelse med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-4.

Kommentar

I gjeldende plan er det gitt bestemmelser om at det innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over de tilstøtende veiens plan. Arealene innen frisisiktsone må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres. Frisisiktsone i kryssene må ikke skjermes av trær, hekker eller annen vegetasjon. Denne bestemmelsen videreføres i ny plan. Dette forholdet er avklart med Statens vegvesen som har trukket innsigelsen jf. epost datert 02.10.12.

9.4 NVE

NVE viser til ROS-analysen hvor det konkluderes med at området ikke er utsatt for skred eller utglidninger og grunnforholdene er stabile. Det vises imidlertid til at planområdet ligger under marin grense og at det på kvartærgeologiske kart er anmerket marine avsetninger. NVE krever derfor at det forelegges dokumentasjon på at det innenfor eller nært oppstrøms planområdet ikke finnes kvikkleire eller jordarter med sprøbruddegenskaper.

Videre vises det til Sandneselva, og at vassdrag ofte har viktige natur- og friluftaktiviteter, samt nasjonale forventninger til regional- og nasjonal planlegging hvor det bla. heter at «Regjeringen forventer at det langs vassdrag tas hensyn til allmenne interesser og at kommunene vurderer behovet for å fastsette et byggeforbud i en sone på inntil 100 meter langs vassdrag i kommuneplanen.

Av miljømessige og sikkerhetsmessige hensyn er NVE generelt kritiske til lukking av bekker da det bl.a. er lettere å holde oppsyn med flom og erosjon i åpne bekker samt at åpne vassdrag er gunstig mht. naturmangfold og landskapsbilde.

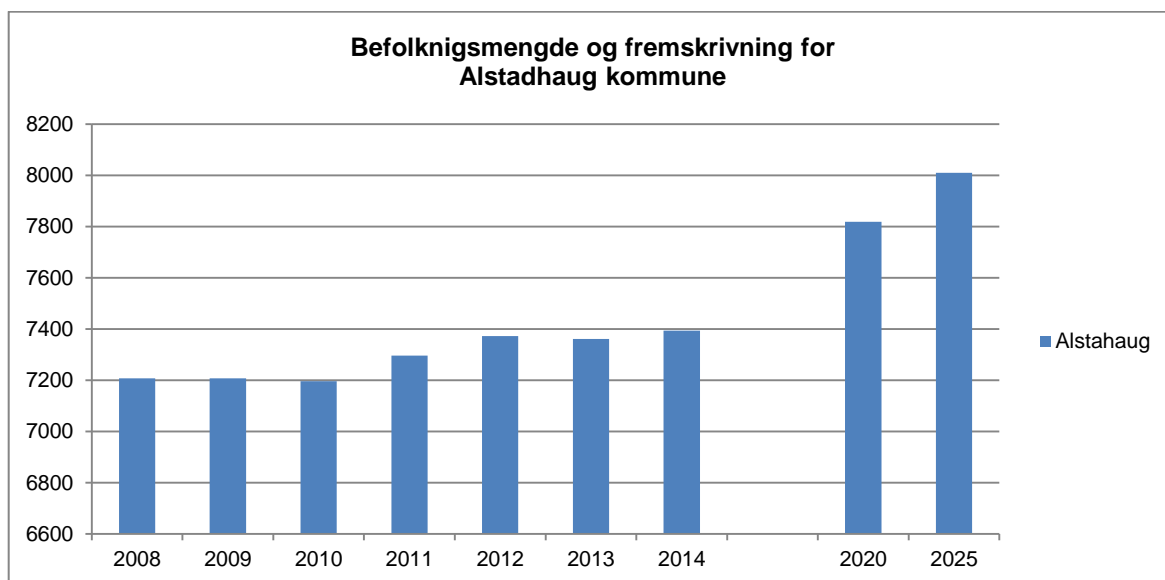
Kommentar

Med bakgrunn i at områdene allerede tatt i bruk / er regulert til forretning/ kontor / industri, har det vært forutsatt at grunnforholdene er sjekket ut. Krav om at det skal foreligge rapport om geotekniske undersøkelser tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Sandneselvas natur- og opplevelses kvaliteter er dokumentert ødelagt innenfor planområdet. Ut fra hensynet til rasjonell arealutnyttelse innenfor utbyggingsområdet er det heller ikke ønskelig å gjenopprette bekkeløpet.

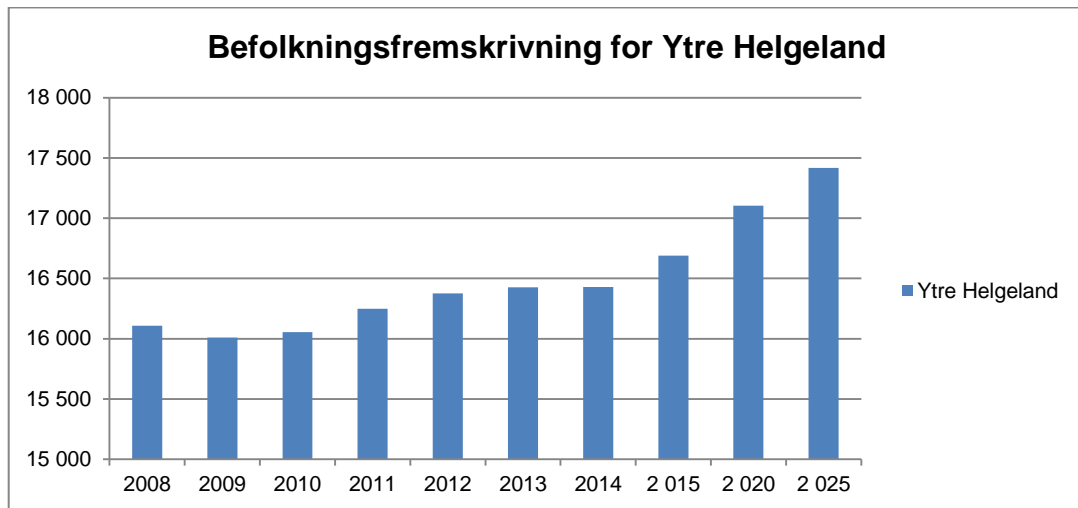
10 HANDEL

Som følge av etablering av Helgelandssykehuset og offshorevirksomhet er det tidligere anslått i kommuneplanen at Alstahaug ville få en befolkningsøkning på 457 fram til 2011, en vekst på 6 % Prognosen har så langt ikke slått til. Fra 2005 til 2010 hadde Alstahaug en befolkningsnedgang, men er pr 1.1.2014 tilbake på samme nivå som i 2005. I følge SSBs prognoser for middels nasjonal vekst er det forventet en fremtidig befolkningsøkning på 8,3 % fra 2014 til 2025.



Figur 2 viser registrert befolkningsmengde ved første kvartal for de angitte år, samt prognoser for fremtidig befolkningsutvikling for Alstadhaug. Kilde SSB/Asplan Viak.

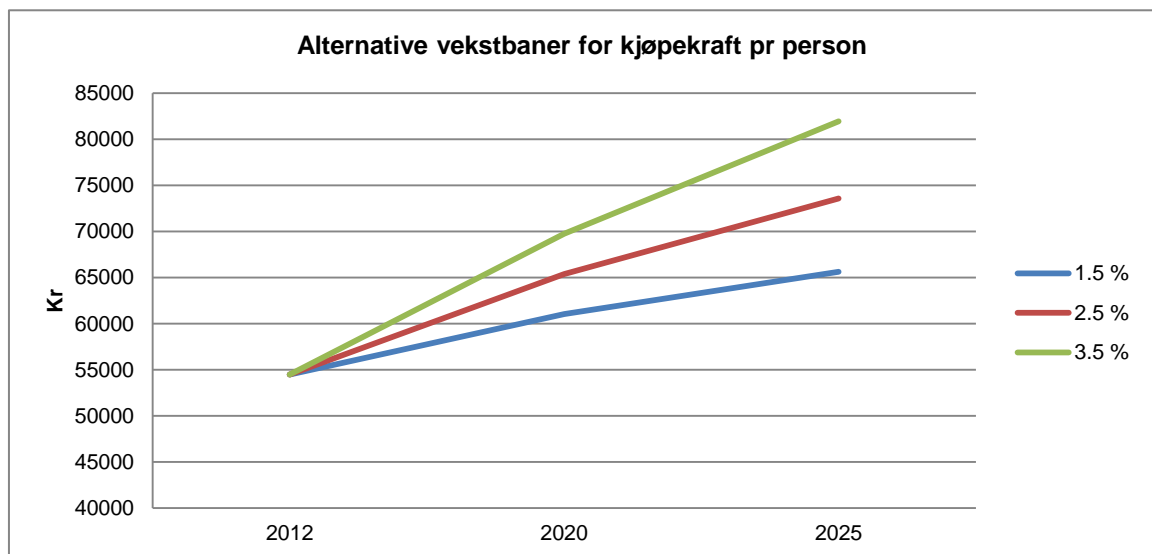
Fra 2010 til 2014, hadde også Herøy en god befolkningsvekst med 7,1 %, som tilsvarer 115 flere innbyggere. Leirfjord hadde i samme periode også en god befolkningsutvikling med 2,2 %, som tilsvarer 48 personer. De øvrige kommunene hadde en relativt stabil befolkningsmengde i perioden. Samlet sett forventes i følge SSB en videre positiv befolkningsvekst for Ytre Helgeland på 6 % fra 2014 til 2025.



Figur 3 viser registrert befolkningsmengde ved første kvartal for de angitte år, samt prognoser for fremtidig befolkningsutvikling for Ytre Helgeland. Kilde SSB/Asplan Viak..

Beregninger og anslag for framtidig forbruksvekst, som er et uttrykk for hva en forventer at hver og en av oss øker forbruket med, er forbundet med stor usikkerhet. Forbruksvekst + befolkningsutvikling danner grunnlag for vekst i omsetningsvolum. Historisk har veksten i detaljvarehandelen ligget rundt 2 %, mens 1,5 % ble regnet som svak vekst. For 2013 var omsetningen i detaljhandelsbedriftene 1,8 prosent høyere enn i 2012.

I snitt omsettes det for om lag 54.500 kr pr person i Ytre Helgeland. I analysene blir det lagt til grunn tre scenarier basert på forbruksvekst på 1,5 %, 2,5 % og 3,5 %.



Figur 4 Alternative vekstbaner for kjøpekraft pr person. Kilde SSB/Asplan Viak

Ut fra disse anslagene kan en forvente at hver person i snitt øker forbruket med 11 000 – 27 500 kroner fram til 2025. Sett sammen med befolkningsutviklingen kan en da forvente en økt omsetning i Ytre Helgeland på et sted mellom 151 til 535 millioner kroner i 2025.

En regner med at gjennomsnittlig omsetning for kjøpesentre i Norge ligger på om lag 30 000 kroner pr m². Det er imidlertid ikke alle handelssentre som oppnår denne omsetningen. Ut fra Andhøys kjøpesenterregister fra 2007 kan vi finne gjennomsnittlig omsetning for kjøpesentre fylkesvis og lokalt;

- Vest-Agder 21.000 kr/m²
- Aust-Agder 18.000 kr/m²
- Telemark 22.000 kr/m²
- Nordland 24.000 kr/m²

Syv Søstere Kjøpesenter er på linje med omsetningsnivået i fylket for øvrig :

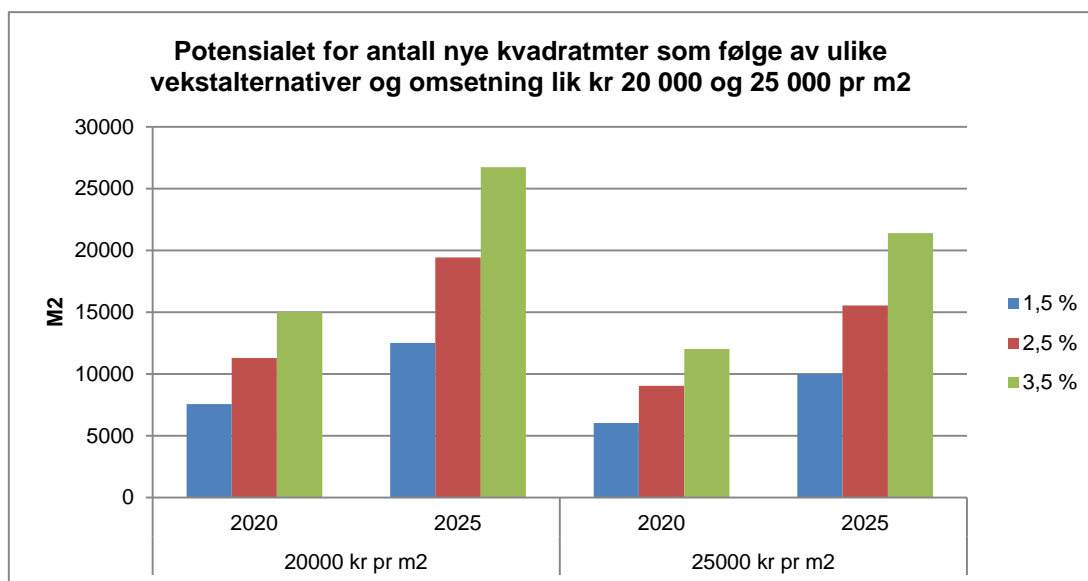
- Syv Søstere Kjøpesenter 24.500/kr/m²

Sammenstillingen ovenfor gjelder for tradisjonelle kjøpesentre. Videre antas det at det er en vesentlig forskjell mellom et tradisjonelt kjøpesenter og et avlastingscenter for arealkrevende forretninger. I tradisjonelle kjøpesentre har senterne egeninteresse av at leietakerne, som betaler omsetningsbasert leie, har størst mulig omsetning pr m², mens det i en handelspark legges større vekt på å presentere varene med mer luft. I Norge er det imidlertid ikke mange relevante avlastingscenter for arealkrevende forretninger å sammenlikne med, da disse som regel er etablert i større byer. Det er mest nærliggende å sammenlikne med er Stoa Vest i Arendal som sto ferdig i 2004. Omsetningen på Stoa Vest var i 2007-oversikten på 20.000 kr/m². En antar derfor at dette også vil være omsetningsnivået for detaljvarehandelen i et avlastingscenter for arealkrevende forretninger i Sandnessjøen. Figur 5 viser grunnlaget for antall nye m² handelsarealer, med omsetningsalternativer på henholdsvis 20.000 og 25.000 kr pr m².

Figur 5 viser behovet for nye m² handelsarealer basert på ulike omsetningstall pr. m² :

- Omsetningsalternativ på 20.000 kr pr m² gir et behov for nye handelsarealer på ca. 20.000 m².
- Omsetningsalternativ på 25.000 kr pr m² gir et behov for nye handelsarealer på ca. 15.000 m².

Som begrunnet ovenfor legger vi til grunn at behovet for nye handelsarealer fram til 2025 er ca. 20.000 m². Som påpekt tidligere i pkt. 2.3 er det ønskelig at den valgte tomte til avlastingscenter er så stor at den kan dekke behovet for lang tid for eksempel 20 – 30 år.



Figur 5 Potensialet for nye kvadratmeter som følge av forbruksvekst og befolkning samt omsetning pr m². Kilde SSB/Asplan Viak.

11 TILGJENGELIGHET

Tilgjengelighet i denne sammenhengen er avstandsvurderinger i forhold til sentrum og Rishatten, samt i forhold til kollektivtransport. I vurderingen av tilgjengelighet til Handelsparken tar vi utgangspunkt i at sentrum av Sandnessjøen defineres ut fra torget ved Torolv Kveldulvsos gate / Havnegata.

Overordnede trekk Sandnessjøen

Tettstedet Sandnessjøen er om lag 5 km langt og delt av Åsryggen Rishatten / Milanåsen som strekker seg mot nord-øst. Hovedtyngden av befolkningen bor på vestsiden av åsryggen, som flater ut mot nordspissen av halvøya. Sentrum ligger lengst mot nord og Forshaugen ligger ca. på midten, 3 km og 2 km fra ytterkantene.

Veiatomst til Sandnessjøen skjer vi rv 17 over Helgelandsbrua. Ved Sandnesvågen leder rv 809 nordover mot sentrum, mens rv 17 fortsetter sydover mot Forshaugen og Syv Søstre Senter. Her starter fv 143, som går i tunell gjennom Rishatten og fortsetter sørover fra rundkjøringen ved ungdomsskolen. Fra rundkjøringen går Novikveien nordover mot sentrum. Rv 143 er samleveg for boligområdene, og slutter seg til rv 17 igjen om lag 4,2 km sør for Forshaugen. Kommunedelplan for Sandnessjøen legger opp til at det vesentligste av fremtidig boligutbygging skal skje videre sørover langs fv 143 fra eksisterende bebyggelse.

Tilgjengelighet

Kommuneplanen definerer krysset mellom Posten Skansen og Skippergata som «sentrumspunktet», og legger til grunn at gangavstand for avgrensning av sentrum og til et fremtidig trafikknutepunkt i sentrum er 1 km. I vår vurdering legger vi til grunn at Torget er «sentrumspunktet» .

Figur 6 viser oversikt over de sentrale delene av Sandnessjøen. De store røde ringene viser henholdsvis sentrum og Syv Søstre Senter. Gule ringer viser kryssene :

- Foegd Falchs vei / Kirkåsveien på Høgåsen.
- Brattåsveien / Åsveien.
- Novikveien / Bakkegata.

Disse kryssene har tilnærmet lik avstand til Forshaugen og sentrum via eksisterende gang-/sykkelveier, stier og veier, jf. Tabell 1.

Tabell 1 Avstander mellom valgte punkter i Sandnessjøen. Kilde, Kartportalen i Hald.

	Brattåsveien/ Åsveien	Foegd Falchs vei/Kirkåsv.	Novikveien/ Bakkegata	Rundkjøring ungdomskolen	Forshaugen
Torget	1 000 m	1 350 m	1 100 m	1 600 m	2 350
Forshaugen	1 200 m	1 400 m	1 250 m	750 m	

Fra Forshaugen via eksisterende gang-/sykkelvei gjennom tunnelen og videre opp Novikveien på fortau er det om lag 2.4 km. Krysset Novikveien / Bakkegata ligger omtrent midt mellom Torget og Rishatten. Hovedtyngden av boligområdene i Sandnessjøen er på vestsiden av Rishatten / Milanåsen. Den delen av befolkningen som bor sør for krysset Novikveien / Bakkegata vil få kortere avstand til «Syv søstre» enn til sentrum.



Figur 6. Målepunkter for beregning av avstander.

Avstanden mellom torget og Forshaugen er om lag 2,1 km langs eksisterende sti/veinett, via boligområdene i Hvitveisstien / Åsgata og Alstenveien som er en innfartsvei til sentrum. Langs denne traseen ligger krysset Brattåsveien / Åsveien hvor avstanden til sentrum og Forshaugen er tilnærmet lik. Denne strekningen innebærer imidlertid kryssing av fv 143, og det er derfor ønskelig at det etableres en over- eller undergang til fylkesveien for at kryssingen kan foretas på sikker måte.

Boligfeltet på Høgåsen strekker seg over ca 1750 m. Krysset mellom Foegd Falchs vei / Kirkåsveien har tilnærmet samme avstand til Forshaugen og sentrum. Fra Høgåsen har kommunedelplanen angitt ny trase på ca 200 m for fremtidig gang- sykkelveg fra Bjørkliveien til Radåsveien som knytter boligfeltet til eksisterende gs-nett mot Forshaugen og videre til ungdomsskolen. Pr i dag må beboerne på Høgåsen benytte Foegd Falchs vei og Rådsveien for å komme på dette gang-sykkelveinettet. Lengst øst i boligfeltet er det gs-vei langs rv 17 og som fører videre inn mot sentrum. Gs-veien slutter like etter fotgjengerfeltet over riksveien. Det er imidlertid også mulig å benytte Harald-Hårfagresgate / Snorresgate hvor gs-veien går under riksveien.

Tabell 2 viser antall personer med kortest reiseavstand til henholdsvis sentrum og Forshaugen basert på en sammenstilling av befolkningen innenfor grunnkretsene fra 2005 :

- Halvparten av den aktuelle befolkningen har kortest reiseavstand til sentrum.
- Den andre halvparten har kortest reiseavstand til Forshaugen.

Tabell 2 Befolkningsmengde i grunnkretser 2005, og nærhet til handelssted.

Grunnkretser med nærhet til sentrum		Grunnkretser med nærhet til Forshaugen	
Sentrum	552	Matstia/Høgåsen	369
Sandnes/Kroken	465	Stamnesmarka nedre	385
Sandnes øvre	180	Lyngåsen	356
Åsen/Sandnes	479	Segelbergan	317
Horvnes	207	Myrholt	271
Stamnes/Åsen	824	Ura	865
Stamnesmarka øvre	385	Kleiva/Breimo	264
Totalt	3092	Strendern	196
		Novik	35
		Botn	39
		Totalt	3097

Gang-/sykkelveinett

Gang sykkelveinettet i Sandnessjøen er generelt noe begrenset. Kommunen har imidlertid planer for vesentlige **utbedringer i tråd med overordnede planer**.

Dagens gs-nett er i følge kommunedelplanen for Sandnessjøen lite utbygd i sentrumsområdene. Det er tverrforbindelsene i tilknytning til Brattåsveien og fv 143 fra rv 17 og videre sørover som er strekningene med lengst sammenhengende gs. Gang-/sykkelveinettet er utbygd langs de mest trafikkerte strekningene og avsluttes der de ledes inn på lokalveinettet i tilknytning til boligfeltene. Fra sentrumsområdet er det fortau og gang-sykkelvei fram til Syv Søstre Senter. Strekingen innebærer flere kryssinger av veier fra boligområder. Fra rundkjøringen ved skolesenteret er det opparbeidet gang-/sykkelveg fram til Forshaugen gjennom tunnelen. Tunnelen har en lengde på om lag 125 m.

Sett i forhold til trafiksikkerhet har Forshaugen god tilgjengelighet. Det er etablert gs-vei både fra vest og øst. Utbygging av gs-vei fra Bjørkliveien til Radåsveien samt fra Blåklukkeveien mot Forshaugen, slik kommuneplanen legger opp til, vil gi en betydelig forbedring av tilgjengeligheten til Forshaugen. I reguleringsplan for Rishatten er det regulert vei fra Blåklukkeveien til fv 143.

Kommunedelplanen legger opp til at hovedtyngden for framtidig utviklingsretning for Sandnessjøen er videre sørover, dvs i økende avstand fra sentrum. Dette innebærer at Forshaugen over tid vil være lettere tilgjengelig for gang-/sykkel for større deler av befolkningen enn sentrum.

Kollektivtransport

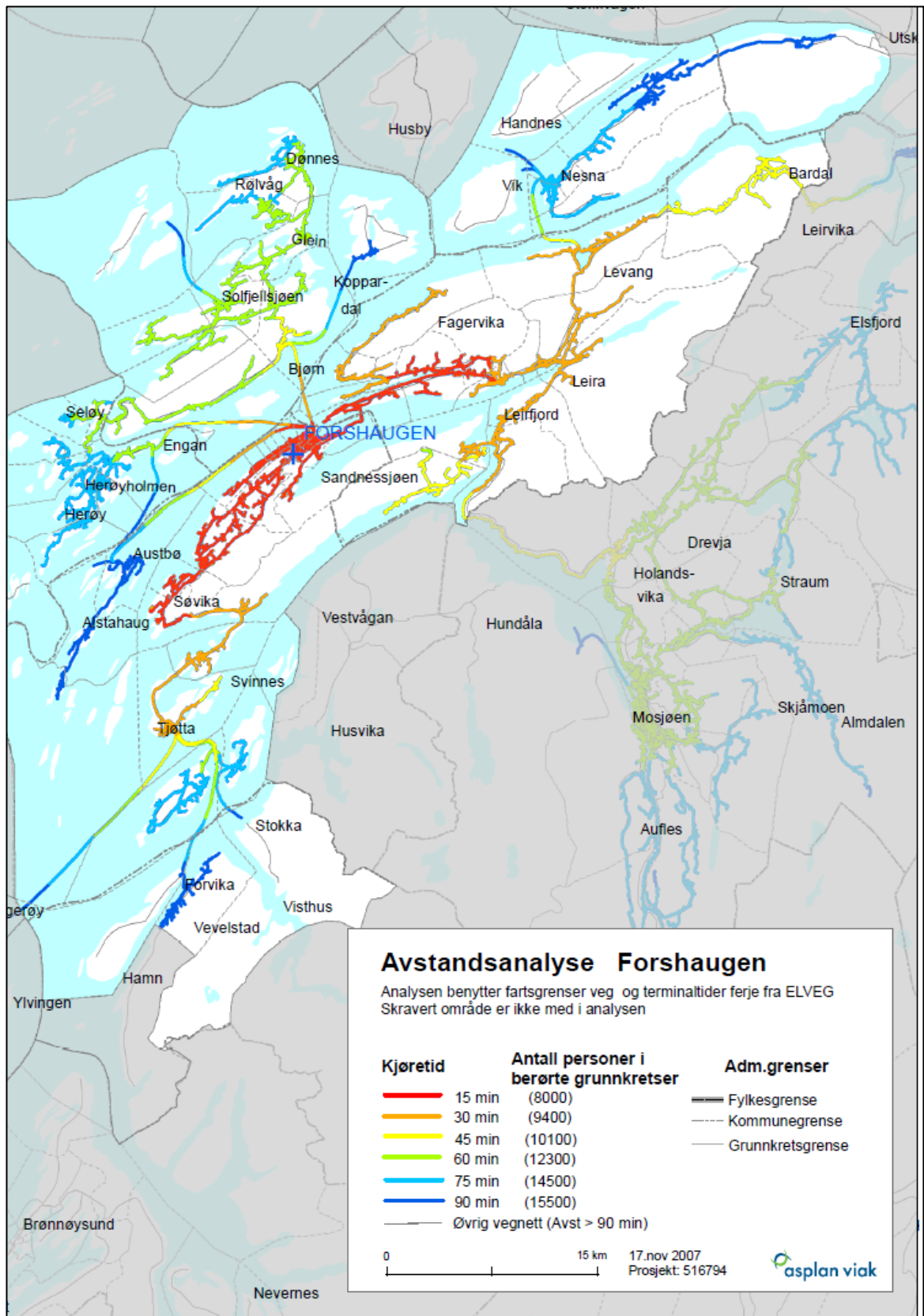
Fra Sandnessjøen bussterminal går det tre rutebusser til Syv Søstre Senter; rute 23-704, rute 18-205, og rute 18-206. I tillegg har rute 18-203 stopp ved Forshaugen.

Det regionale transportarbeidet

Mosjøen er et aktuelt handelssted for store deler av Helgeland. Befolkningen i Sandnessjøen har Mosjøen innenfor en avstand som gjør at Mosjøen er et alternativt handelssted for bosatte i Sandnessjøen.

Et bedre servicetilbud i Sandnessjøen vil kunne redusere handelslekkasjen fra regionen og dermed redusere det regionale transportarbeidet i forbindelse med handelsreiser.

Figur 7 viser beregnet kjøretid og antall personer innenfor de berørte grunnkretsene.



Konklusjon tilgjengelighet

I de fleste sammenhenger blir 3 km ansett for å være en akseptabel distanse for syklende. Ut fra dette er servicetilbud innenfor 1500 meter å anse som tilfredsstillende tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil. Forshaugen er med andre ord innenfor en akseptabel sykkelavstand for om lag halvparten av befolkningen i Sandnessjøen, som er omtrent det tilsvarende som for sentrum.

Sett i forhold til Sandnessjøen for øvrig har Forshaugen har et relativt godt utbygd g/s-nett. Beliggenheten langs med rv. 17 innebærer også god tilgjengelighet med kollektivtrafikk, da tre forskjellige bussruter benytter busstoppet på Forshaugen. Forshaugen har dermed relativt god tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil.

12 NATURMANGFOLD

Planområdet berører Sandneselva som er angitt som «viktig bekke­drag» i beskrivelse fra naturbasen: «Bekken består av to hovedløp, henholdsvis fra Milan-området og Sør­ra/Kleiva-området som samles i Sandnesdalen og renner ut i Sandnesvågen (Mardal 2000). Området lokaliteten renner gjennom har kalk i berggrunnen (www.ngu.no). Sandneselva må sies å inneha store naturverdier. Dette til tross for at selve bekken bærer preg av forurensning fra en fylling. Området fra Rådsmyra stadion til Blåbærhaugen er spesielt rikt. Dette er et ravin­landskap og vegetasjonen er variert og rik (ung skog og døde trær). Bekken meandrerer sterkt i området og her finnes flere delvis gjengrodde kroksjøer. Denne delen av Sandneselva representerer det ville som ofte er vanskelig å finne i så sentrale områder.

Sandneselva fra Milan-området til industriområdet ved blåbærhaugen har stor verdi. Vegetasjonen er viktig for fuglelivet (store døde ospetrær). Vannet fra denne delen er trolig av god kvalitet og er derfor viktig som en fortynnende faktor for det dårlige vannet lenger ned i vassdraget (Mardal 2000.).

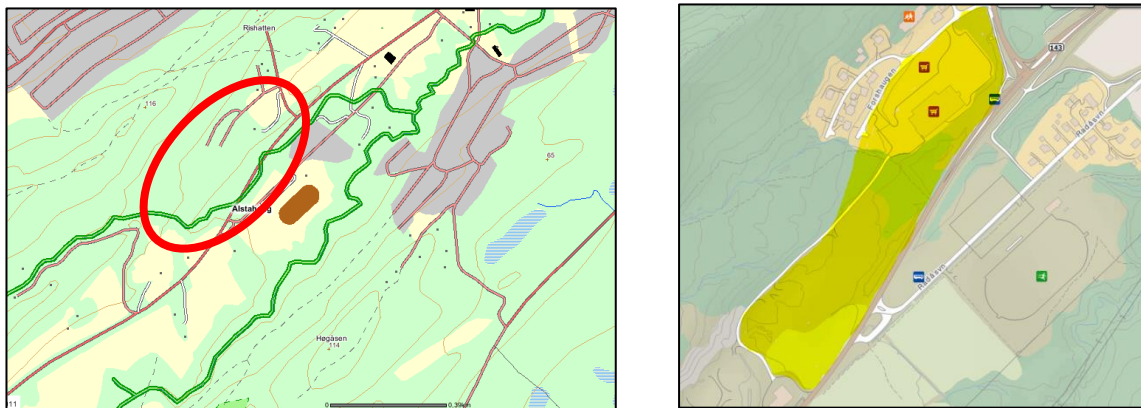
Nedbørsfeltet er preget av landbruksområder, industriområder, nedlagt søppelfylling, naturområder og tettbygde områder. Det finnes flere mindre tilførselsbekker (Mardal 2000.).

Sandneselva er karakterisert etter DN-håndbok 13 som naturtypen «Viktig bekke­drag», med utformingen «Parti som binder sammen andre naturmiljøer». Bekken er gitt verdien «viktig» (B-lokalitet) i 2003.

Ovenfor planområdet, fra Milan-området og nordøstover, er bekken intakt, sannsynligvis i hovedtrekk som ved tidspunkt for tidligere inventering (Mardal 2000). Her finner vi fortsatt relativt rik lauvskog dominert av bjørk, selje osv., og med innslag av høgstaude- og småbregneskog. På vestsiden av planområdet går bekken i en ravine, for så å gå bratt over svaberg med kalkstein i en liten foss ned mot veien. Bergene her har noe kalkkrevende flora med bl.a. rødsildre, gulsildre og gulstarr. Bekken går i en stikkrenne under veien på nordvestsiden.



Figur 9 – Sør­lige deler av planområdet består for det meste av en fylling. Foto Oddmund Wold



Figur 7 Planområdet. Planområdets plassering er angitt med rød ring i kartet til venstre, karet til høyre viser omtrentlig avgrensning av planområdet, angitt med gul farge.

Etter «naturbase» og «Finn kart» (http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/NB3_viewer.asp , <http://kart.finn.no/>), noe omarbeidet.



Figur 8 Sandneselva ovenfor planområdet. Venstre bilde: ravine med høgstaude- og småbregneskog. Høyre bilde: Ned mot veien i overkant av planområdet går bekken over kalkrike svaberg før den går i stikkrenne under veien. Foto: Oddmund Wold.

Verdivurdering

Innenfor planområdet går bekken i dag i et kunstig anlagt bekkeløp på de øverste 40 meter, på den resterende strekningen gjennom planområdet er bekken lukket og går i rør / stikkrenne til sørøst-siden av rv17. Det ser ut til at denne delen av bekken er lagt i rør for flere år siden (jf. ortofoto på nett). Det er noe tilgroing med lauvkratt, gras og urter langs bekken / grøfta på de øverste 40 m, men det kan ikke sies å være naturverdier av betydning her, og bekken tillegges liten verdi på denne strekningen (jf. Statens vegvesen, 2006).



Figur 10 På de øverste 40 m innenfor planområdet går bekken i en kunstig anlagt grøft. De resterende ca. 140m går bekken i rør. Foto: Oddmund Wold.



Figur 9 Sør-vestlige del av planområdet. Bekken går i rør på strekningen antydnet omtrentlig med rød strek. Foto: Oddmund Wold.

Vurdering av tiltaket, omfang og konsekvens.

§ 8 i naturmangfoldloven gir bestemmelse om at «Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet».

Vurderingen av tiltaket er gjort med utgangspunkt i dagens tilstand, på bakgrunn av at bekken allerede går delvis i en grøft, ca. 40 m, og størstedelen av strekningen, ca. 140 m går i rør gjennom planområdet. Denne delen av bekken er fortsatt en del av et «viktig bekkedrag, parti som binder sammen andre naturmiljøer».

Den åpne delen av bekken gjennom planområdet har begrenset økologisk funksjon, siden det ikke er sammenhengende kantsoner her, og den har sannsynligvis liten betydning som vandringsvei for vannlevende dyr, i hvert fall oppover, siden bekken har sterkt fall (foss over svaberg) ovenfor planområdet / veien på nordvestsiden (fig. 10). Strekningen kan derimot ha noe betydning for nedstrøms vandringer for smådyr, og strekningen vil kunne påvirke vannkvaliteten nedover i vassdraget. Det vil derfor være viktig å forhindre uønskede utslipp (partikler, kjemiske utslipp, annet forurenset vann osv.) på strekningen.

Verdien av bekken på denne strekningen gjennom planområdet må nå sies å være sterkt redusert, og effekten av tiltak, for eksempel å legge de resterende 40m i rør, må vurderes i forhold til verdien av denne strekningen hvor bekken nå går i en åpen grøft, med noe etablert kantvegetasjon. Jf. naturmangfoldlovens § 10 vurderes den samlede påvirkning av økosystemet som følger :

Omfanget av tiltaket, å legge de resterende 40m av bekken gjennom planområdet i rør, vurderes som middels negativt, men bekken har liten verdi på strekningen, og konsekvensen vurderes som ubetydelig – liten negativ (0/-).

Avbøtende tiltak - forholdet til § 12 i naturmangfoldloven.

Forslåtte avbøtende tiltak er vurdert på bakgrunn av en antagelse om at tiltaket skal gjennomføres.

Et avbøtende tiltak kan være å restaurere bekken ved å åpne den lukkede delen og å etablere nye kantsoner med vegetasjon på strekningen, samt plassere bygninger, parkeringsplasser osv. i forhold til dette. Dette vil være resurskrevende, da det er fylt betydelige løsmasser over røret. Det må også tas i betraktning at å legge bekken i rør kan bidra til å redusere påvirkning nedstrøms tiltaket.

Med bakgrunn i bekkens nåværende tilstand, samt hensynet til rasjonell arealforvaltning, kan vi ikke se at restaurering av bekken vil gi tilstrekkelig samfunnsmessig gevinst for at dette kan anbefales.

13 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen legger til grunn at Sandnessjøen har status som regionsenter med servicefunksjoner for BAS-region Sandnessjøen. Sandnessjøen er gjennom fylkesplanen definert som egnet sted for .611lokalisering av et avlastingssenter for arealkrevende forretninger, både i forhold til Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging, St. meld. 23 (2002-2003) "Bedre miljø i byer og tettsteder" og fylkesplan for Nordland.

Det aktuelle planområdet er i kommunedelplanen for sentrum gitt status som avlastingssenter for arealkrevende forretningskonsepter for regional storhandel. Det foreslåtte avlastingssenteret er lokalisert ca. 2,3 km utenfor selve sentrum, og i tilknytning til allerede etablerte handelsvirksomheter. Dette er i samsvar med overordnede mål om å unngå spredning av handelen.

Det aktuelle planområdet omfatter områder som allerede er regulert til henholdsvis kjøpesenter og forretning / lett industri. Tillatt samlet bruksareal i gjeldende plan for Sandnes øvre / Åsen / Stamnes er på 15.750 m², mens den vedtatte bebyggelsesplanen for Forshaugen Forretningsområde tillater et bebygd areal på inntil 7.290 m². – til sammen 23.040 m². innenfor dette området er det i dag etablert et kjøpesenter på ca. 3.130 m² forretningsareal.

Forslag til ny reguleringsplan for et avlastingssenter for arealkrevende handelskonsepter – sist justert 11.03.2015 - legger opp til et samlet bruksareal på inntil 21.966 m² :

- Område F gir et bruksareal på inntil 9.611 m² til forretningsformål, herav et eksisterende kjøpesenter ca. 3.130 m².
- Område F / K / I gir et bruksareal på inntil 12.355 m² til forretning, kontor eller lett industri.

Dette viser at gjeldende reguleringsplaner hjemler et samlet bruksareal som er større enn det som er tillatt i det nye forslaget til reguleringsplan – sist justert 11.03.2015

13.1 Nytt forslag til reguleringsplan sist revidert 15.02.2015

Etter høringsrunden i 2011 stoppa planarbeidet opp. Etter at planarbeidet blei gjenopptatt, har det vært en del kommunikasjon fram og tilbake med kommunen, og i denne orbindelse er det framkommet noen nye opplysninger og ønsker fra teknisk etat (se pkt. 12.6 nedenfor) :

- Kommunens hovedvannledning går gjennom området og traseen kommer i konflikt med de nye byggeområdene. For å unngå en betydelig reduksjon av de nye byggeområdene må disse ledningene flyttes. I pkt 12.6 har vi redegjort for hvordan dette, etter vårt skjønn, kan gjøres.
- Videre krever kommunen at vi må redegjøre for hvordan overvannet kan håndteres.

Basert på dette, merknadene i høringsrunden og nye ønsker fra utbygger, er det er nå foretatt noen mindre endringer i reguleringskartet og reguleringsbestemmelsene. De viktigste endringene er :

- Den eksisterende vegen på nordsida av Syv Søstre (veg o_SV1) i det justerte planforslaget er ikke videreført gjennom planområdet og helt fram til den nye samlevegen på framsida av den nye bebyggelsen (o_SV2).
- En mindre justering av traseen for fellesvegen f_SV 4.
- Avgrensningen av byggeområdene med byggegrensler er justert og parkeringsplassene er justert tilsvarende.

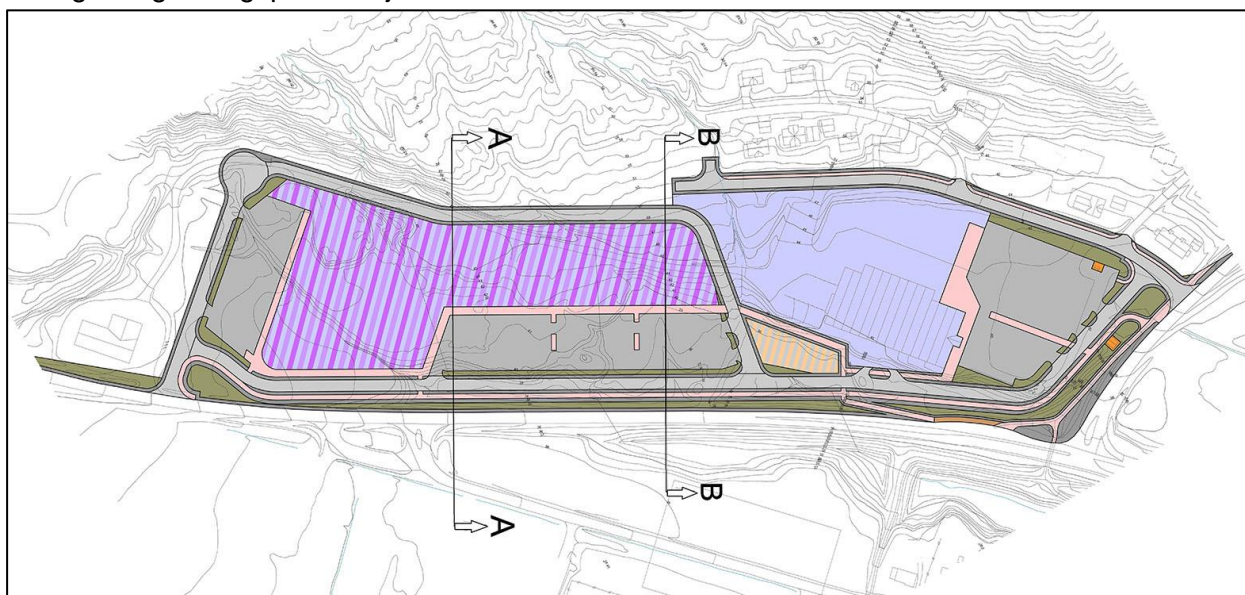
Det justerte forslaget til reguleringsplan er vist på neste side.

13.2 Tomteutnyttelse og terrengtilpassing

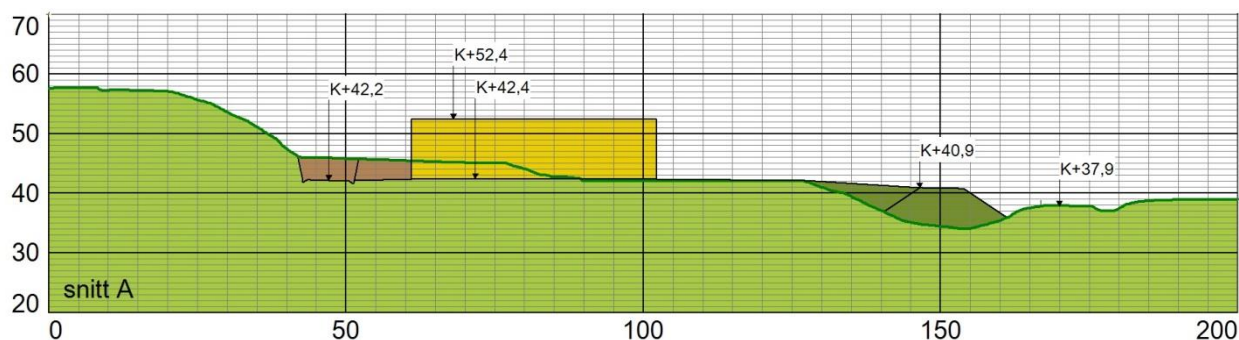
I området F kan bruksarealet økes fra dagens ca. 3.130 m² til 9.611 m². Kundeparkering og kundedkomst fra nordsiden som i dag. Varelevering skjer i dag via veg o_SV1 til baksiden. I forbindelse med en større utbygging i felt F vil vareleveringen fortsatt kunne skje fra sør, men nå via de nye vegene o_SV2 og f_SV4. Det må også etableres en ny snuplass i enden av veg o_SV1. I område F/K/I forutsetter vi kundeparkering i området mellom bebyggelsen og den nye vegen o_SV2. Vareleveringen vil kunne skje på baksida inn mot fjellet via f_SV4.

Nedenfor er vist 2 lange snitt som viser et forslag til terrengbearbeiding med skjæring, fylling, høyder på veger, parkeringsplasser og bebyggelse. Kartutsnittet nedenfor viser forslag til reguleringsplan og plasseringen av de to snittene.

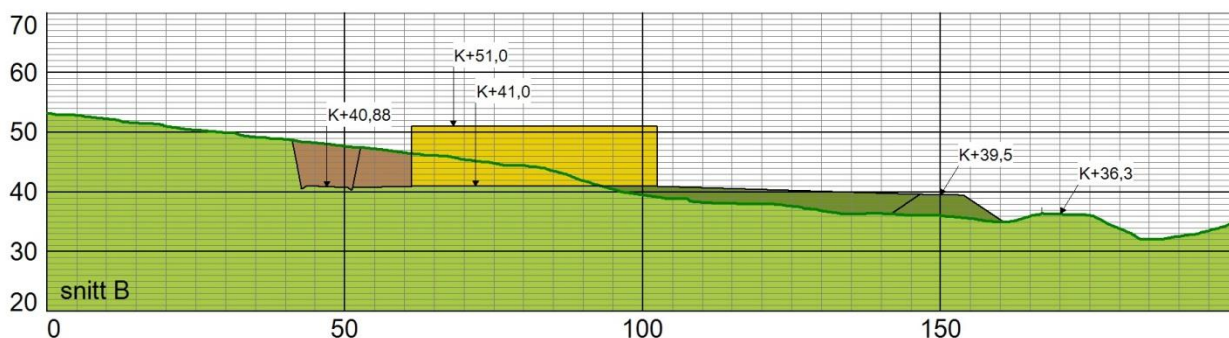
Forlag til reguleringsplan sist justert 11.03.2015 :



Snitt A :



Snitt B :



13.3 Adkomst og parkering

Eksisterende atkomst til Syv Søstre opprettholdes som hovedatkomst til område F. Som i gjeldende reguleringsplan får område F / K / I også adkomst fra kryss med rv. 17.

Planen viser videre en samleveg som forbinder område F og område F / K / I, og i tilknytning til denne vegen foreslår vi en felles veg for varelevering til begge byggeområdene. I det nye planforslaget blir vegen på nordsida av Syv Søstre opprettholdt som adkomst til boligene.

Som vedlegg følger plan profilark og tverrprofiler for alle veger.

13.4 Mulig konsept

Som vedlegg følger skisseforslag med 3D illustrasjoner datert 09.08.2011. Dette skisseforslaget er ikke justert i samsvar med det justerte forslaget til reguleringsplan, men gir likevel et relativt godt inntrykk av hvordan området kan bygges ut, og hvordan synligheten fra fv. 17 vil bli.

13.5 Tillatt virksomhet

I en reguleringsplan er det ikke adgang til å fastsette bestemmelser for eksempel om hvilke bransjer som skal være tillatt innenfor området, eller hvem som skal gjennomføre tiltakene eller benytte bygninger, anlegg og grunn. Det kan imidlertid gis bestemmelser om størrelsesbegrensninger og om forbud mot større kjøpesentre og varehus.

Avlastingscenteret skal i utgangspunktet benyttes til plass – og arealkrevende handel som definert i reguleringsbestemmelsene :

- Plasskrevende varer er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.
- Arealkrevende varer er hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.
- ~~Samt handelsvirksomheter med krav til særlig stort leieareal over 750 m².~~

Disse formuleringene er basert på de endringene i reguleringsbestemmelsene for Krogstad senterområde som Miljøverndepartementet anbefalte i brev datert 13.09.2012. Opplistingen er å anse som uttømmende. Det stilles ikke krav om minstestørrelse for handel med plasskrevende varegrupper. Eksisterende kjøpesentre kan videreføres med inntil 3.130 m², men nye tradisjonelle kjøpesentre som definert i pkt. 2.2 tillates ikke.

Et tradisjonelt kjøpesenter kjennetegnes av mange mindre faghandelsbutikker, som regel med atkomst via interne fellesarealer og møteplasser, og er ofte et fristende lokaliseringalternativ for tradisjonelle sentrumsbutikker. Avlastningscenteret skal imidlertid romme butikker som har egen inngang, og som selger store og tunge varer, eller som trenger et leieareal på mer enn 750 m².

13.6 Omlegging av eksisterende ledninger, håndtering av overvann

Det går eksisterende ledninger for spillvann og hovedvannforsyning gjennom det planlagte utbyggingsområdet. Det kan ikke bygges over eller helt inntil slike ledninger av hensyn til fremtidig vedlikehold, reparasjoner og utskifting. Terreng høyden over ledningene kan heller ikke endres særlig mye fordi ledningene må ha frostfri overdekning, men ikke ligge så dypt at de er vanskelige å grave frem. Dette gjør det vanskelig å utnytte området på en hensiktsmessig måte, vi har derfor foreslått å legge om ledningene.

Spillvann

Eksisterende spillvannsledning flyttes til ny adkomstveg øst for planlagt bebyggelse og blir da liggende lavt nok til å gi avløp for de nye bygningene. Det må etableres ny avløpspumpestasjon med pumping nordover som kobles til pumpeledningen fra eksisterende avløpspumpestasjonen. Hvis det er ønskelig av driftshensyn kan eksisterende avløpspumpestasjon fjernes og alt avløpsvannet ledes til den nye stasjonen.

Vann

Eksisterende hovedvannledninger legges om og følger de nye adkomstvegene. Vi har fått vite at kommunen ønsker å legge flere ledninger for å bedre kapasiteten og har vist dette på skissen. Antall nye ledninger og nødvendig dimensjon må avklares med kommunen, eventuelt kan det legges færre ledninger med større dimensjon.

De nye ledningene vil ligge i kjørbare traseer med unntak av 20m lang strekning mellom to adkomstveger vest i området. Der ligger ledningstrasen i en skråning mellom vegene og det bør strekkfaste ledninger, men traseen er tilgjengelig fra begge sider slik at ledningene kan graves frem uten store vanskeligheter.

Overvann

Det etableres bekkeinntak i bakkant av det planlagte byggeområdet og overvannsledning legges i de nye adkomstvegene ned til utløp i vassdraget nedstrøms og på motsatt side av Søvikveien. De angitte ledningsdimensjonene må oppfattes som veiledende, nødvendig dimensjon må beregnes i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Veger, parkeringsplasser og øvrig utomhusareal er planlagt med slike høyder og fall at ved flom vil vannet renne utenom bygninger til utløp nedstrøms uten å gjøre stor skade.

Når området bygges ut erstattes skog og utmark med tette flater. Den naturlige infiltrasjonen og evnen til å magasinere overvann reduseres og det resulterer i at avrenningen øker.

For å unngå for stor belastning på vassdraget nedstrøms er det satt av plass til å etablere oppsamlingsvolum der overvann holdes tilbake og slippes videre i ønsket mengde. I dette tilfellet er det mulig å anlegge en åpen dam med permanent vannspeil, men som tåler at vannstanden øker når tilrenningen er større enn videreført vannmengde. Alternativt finnes prefabrikerte løsninger for å etablere oppsamlingsvolum under bakken, det er også mulig å utnytte de åpne steinfyllingene i det aktuelle området fordi de tåler varierende grunnvannstand. Nødvendig oppsamlingsvolum er avhengig av dimensjonerende tilrenning og ønsket utslippsmengde og må beregnes i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Vedlagt planskisse viser foreslått omlegging samt øvrige ledninger som er nødvendig for å ivareta brannvann, avløp og overvann for den nye bebyggelsen. Skissen er forenklet og viser ikke alle kummer, sluk, stikkledninger mm, dette må avklares i forbindelse med detaljprosjekteringen.

