

# Saksprotokoll

---

<b>Utvalg:</b>	Fast utvalg for plansaker
<b>Møtedato:</b>	14.10.2016
<b>Sak:</b>	34/16

---

## Resultat:

**Arkivsak:** 09/512  
**Tittel:** SAKSPROTOKOLL - 1. GANGSBEHANDLING AV FORSLAG TIL  
DETALJREGULERING FOR SANDNESSJØEN  
AVLASTNINGSSENTER - REVIDERT PLANFORSLAG

## Fast utvalg for plansaker den 14.10.2016:

Arealplanlegger Ellen Karin Kolle orienterte.

Repr. Hanne Nora Nilssen la fram flg. utsettelsesforslag:

«Saken utsettes.

Begrunnelse: Saksframlegget er mangelfull».

## Votering:

Utsettelsesforslaget falt med 6 mot 1 stemme.

Administrasjonssjefens innstilling vedtatt mot 1 stemme.

## PLANUTVALGETS VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 j.f. § 12-10 legges detaljregulering for Sandnessjøen avlastningssenter, plan ID: 20090010, revidert 21.10.15, med tilhørende planbeskrivelse, datert 08.04.15, revidert av Alstahaug kommune 26.09.16, ut til offentlig ettersyn. Følgende endringer er innarbeidet med rød skrift i forslag til reguleringsbestemmelser, revidert av Alstahaug kommune 26.09.16:

- § 2.4 Parkering  
Parkeringsdekning  
Forretning er endret fra 1 plass pr 50 m<sup>2</sup> BRA til 2 plasser pr 100 m<sup>2</sup>  
Industri og lager er endret fra 1 plass pr 150 m<sup>2</sup> til 1 plass pr 100 m<sup>2</sup>.  
«Sykkelparkering i henhold til kommunens parkeringsveileder □ 69-3» er endret til  
«Område F: Det skal opparbeides 2 plasser for sykkelparkering pr 100 m<sup>2</sup> BRA.  
Område F/K/I: Det skal opparbeides 1 plass for sykkelparkering pr 100 m<sup>2</sup> BRA.»
- For §§ 3.2 og 3.3 er punktet «Samt handelsvirksomheter med krav til særlig stort leieareal over 750 m<sup>2</sup>.» fjernet.

- §4.4: «Parkeringsplassene skal gis en tiltalende utforming med et stort innslag av beplantning, belegningsstein og andre elementer for å unngå store og lite innbydende asfaltarealer.» er tatt inn igjen i reguleringsbestemmelsene.
- Det er lagt til §4.5 med følgende formulering: «Innenfor område Angitt tekniske infrastruktur-fordrøyning skal det opparbeides fordrøyningsbasseng i tråd med prinsippskisse Ledningsplan, datert 18.03.15»
- Det er lagt til et punkt med definisjoner av BYA og BRA.

Plankart:

Angitt plassering av hovedinngang skal være juridisk bindende.

Bevitnes:

  
Kristin Vangen

Sekr.

---

Protokolltilførsel fra repr. Hanne Nora Nilssen, Venstre:

For saker som er til behandling skal også dokumenter som ikke er vedlagt saken være oppført under punkt II saksdokumenter (ikke vedlagt). Dette har Fylkesmannen påpekt overfor Alstahaug kommune ved tidligere klage fra undertegnede. Undertegnede anmodet om å få et gruppemøte for å kunne få mulighet til å innhente dokumenter tilhørende saken. Bl.a. dokumenter som det vises til i selve saksframlegget eks. tilbakemeldingsbrev fra Alstahaug kommune av 28.10.15. Møteleder innvilget 5 minutter. På den tiden undertegnede fikk til gruppemøte, lot det seg ikke gjøre å få en oversikt over alle dokumenter til saken, eller interessante brev. Møtet ble satt uten at undertegnede som representant hadde mottatt noen dokumenter. Med bakgrunn i mangelfull saksframlegg valgte undertegnede først å anmode om utsettelse av saken. Dette forslaget falt. Deretter stemte undertegnede i mot administrasjonssjefen forslag.

# Alstahaug kommune

<b>Sak nr.:</b>	<b>Behandlende organ i saken:</b>	<b>Dato:</b>
40/11	Fast utvalg for plansaker	16.09.2011
47/11	Kommunestyret	28.09.2011
22/12	Fast utvalg for plansaker	10.05.2012
34/16	Fast utvalg for plansaker	14.10.2016

<b>Saksbehandler:</b> Ellen- Karin Kolle	
<b>Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans):</b> Fast utvalg for plansaker	
<b>Dok. offentlig:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	<b>Klageadgang:</b> Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke klageadgang
<b>Møte offentlig</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
<b>Arkivsaksnr.:</b> 09/512	<b>Arkivnr.:</b> RNR 30030

## 1. GANGSBEHANDLING AV FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SANDNESSJØEN AVLASTNINGSSENTER - REVIDERT PLANFORSLAG

### I Saksdokumenter (vedlagt):

Forslag til detaljregulering for Sandnessjøen, revidert 21.10.15 med tilhørende planbeskrivelse og bestemmelser, datert 08.04.15, revidert av Alstahaug kommune 26.09.16, samt illustrasjonskart, mottatt 23.09.15

Forslag til reguleringsbestemmelser, revidert av Alstahaug kommune 26.11.16

Tilbakemeldingsbrev fra Alstahaug kommune til forslagstiller, datert 28.10.14.

### II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i sak 09/512

### III Saksutredning:

#### Bakgrunn

Saken gjelder revidert forslag til detaljregulering for Sandnessjøen Avlastningssenter. Planarbeidet har pågått over en lang periode, og forslagstiller er nå Rishatten Eiendom As. Utreder er ASPLAN Viak. Forslag til detaljregulering var ute til offentlig ettersyn i tidrommet 04.10-18.11.11. Det kom da flere innsigelser til planforslaget. Forslagstiller har redegjort for og kommentert disse i planbeskrivelsen. Sammendrag av innholdet i innsigelsene:

Nordland Fylkeskommune hadde planfaglig innsigelse med begrunnelse i følgende formulering i § 3.1d): "Arealer for varemottak, lager, personalrom, administrasjonsrom og kafè omfattes ikke av arealbegrensningen på inntil 3000 m2 for annen detaljvarehandel." Det vises til Rikspolitiske Bestemmelser (RPB) for kjøpesenteretablering og fylkesplan som

fastsetter at alle funksjoner skal regnes inn i arealgrunnlaget for detaljvarehandel. I tillegg vises det til miljøverndepartementets avgjørelse i saken om Mo Industripark Vest. Fylkeskommunen hadde også innsigelse knyttet til krav om konsekvensutredning som følge av at planforslaget er i strid med RPB om kjøpesenteretablering, jmf. Forskrift om konsekvensutredning §4d). Planforslagets uavklarte forhold til Sandneselva kan også utløse krav om konsekvensutredning i henhold til §4a). Nordland fylkeskommune hadde videre vegfaglig innsigelse til foreslått avkjøring mot FV17. Denne er ikke i henhold til vegnormalen.

Fylkesmannen i Nordland hadde innsigelse til planforslaget pga. manglende utredning av konsekvenser for naturmangfoldet. Det vises til § 4 b) i Forskrift om Konsekvensutredning, da Sandneselva er definert som et viktig bekkedrag i Naturbasen. Verdien av dette bekkedraget beskrives grundig av fylkesmannen. Videre pekes det på at planforslaget omfattes av § 3 i forskriften da BRA overstiger 5000 m<sup>2</sup> og forslag til detaljreguleringsplan overstiger område avsatt til avlastningscenter i kommunedelplan for Sandnessjøen. Fylkesmannen i Nordland bemerker også at tiltaket kommer i konflikt med RPB for kjøpesenteretablering § 4d. Avlastningsbehovet som begrunner lokalisering av handel utenfor sentrum må utredes. Det kreves videre trafikkanalyse knyttet til tilgjengelighet for gående og syklende. Fylkesmannen presiserer at denne saken skiller seg fra Mo Industripark Vest saken i Rana. Adkomsten til bysentra er her bare 500 meter mot 2 km for Sandnessjøen Avlastningscenter.

Norges Vassdrags og Energidirektorat, NVE, ” krever at det fremlegges geoteknisk fagkyndig dokumentasjon på at det, innenfor – eller nært oppstrøms planområdet, ikke forefinnes kvikkleire som kan innebære skredfare for planområdet eller omgivelsene.” Dette er et vilkår for at kommunen kan egengodkjenne planforslaget. NVE begrunner kravet med at området ligger under marin grense. NVE viser videre til at Sandneselva er et viktig naturelement som bør bevares.

I etterkant av offentlig ettersyn har det kommet nye eiere, og det har vært møter mellom disse og Alstahaug kommune. Ulike problemstillinger er drøftet, og reviderte planforslag er presentert. Siste tilbakemeldingsbrev fra Alstahaug kommune er datert 28.10.14. Brevet følger som vedlegg til saken. Planforslag med tilhørende dokumenter ble mottatt den 23.09.15. På bakgrunn av mail fra Alstahaug kommune ble revidert plankart, datert 21.10.15, med tilhørende beskrivelse, datert 08.04.15, oversendt Alstahaug kommune til behandling. Etter gjennomgang av dokumentene ble det gitt tilbakemelding til forslagstiller, i brev, datert 02.12.15, der det ble stilt krav om korrigerede sosifiler før saken ble tatt opp til behandling. Etter påminnelse fra Alstahaug kommune ble dette oversendt fra forslagstiller i mail, datert 02.09.16.

### **Kort beskrivelse av planforslaget**

I følge planbeskrivelsen omfatter reguleringen et areal på ca 90 daa som berører eiendommene 38/ 277 og 29. Det er avsatt areal til bygg- og anlegg: Forretning, F, (13,73 daa), Forretning/kontor/industri, F/K/I (17,65 daa). BYA for F samt F/K/I er 70 %. I tillegg er det foreslått områder for trafo og pumpestasjon. Areal for samferdsel og og teknisk infrastruktur er veg, gang- og sykkelveg, gangveg/gangareal, annen veggrunn, kollektivholdeplass, parkeringsplasser (P1-3) og angitt tekniske infrastruktur -- fordrøyning.

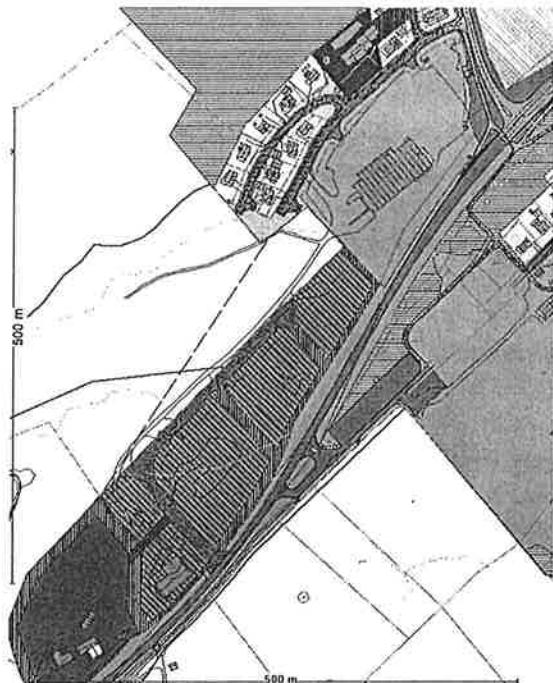
I forslag til reguleringsbestemmelser er det krav om situasjonsplan i tilknytning til søknad om rammetillatelse. Hva som skal vises i situasjonsplanen er spesifisert. For F er det tillatt inntil 9.611 m<sup>2</sup> (korrigert fra 8.610 m<sup>2</sup>). Eksisterende kjøpesenter kan videreføres inntil 3120 m<sup>2</sup>. For øvrig tillates det nytt plass- og arealkrevende handel på inntil 6.481 m<sup>2</sup> (korrigert fra 5.480m<sup>2</sup>). Hva slags virksomhet som tillates er angitt. I tillegg foreslås det tillatt handelsvirksomhet i henhold til § 3.2 a) med minimum leieareal 750 m<sup>2</sup>. Tilsvarende bestemmelsene er foreslått for F/K/I når det gjelder type plass- og arealkrevende handel.

I planbeskrivelsen er det vist til en del eksempler på tilsvarende avlastningssentra som det legges til rette for i planforslaget. Ulike type handel er omtalt og det er gjort en analyse av overordnede trekk ved Sandnessjøen. Det er et eget avsnitt der det utredes om naturmangfold med fokus på den delen av Sandneselva som berøres. Ettersom bekken er lagt i rør gjennom store deler av planområdet vurderes tiltaket å ha ubetydelig til liten negativ konsekvens. For utdypende informasjon vises det til vedlagte planbeskrivelse.

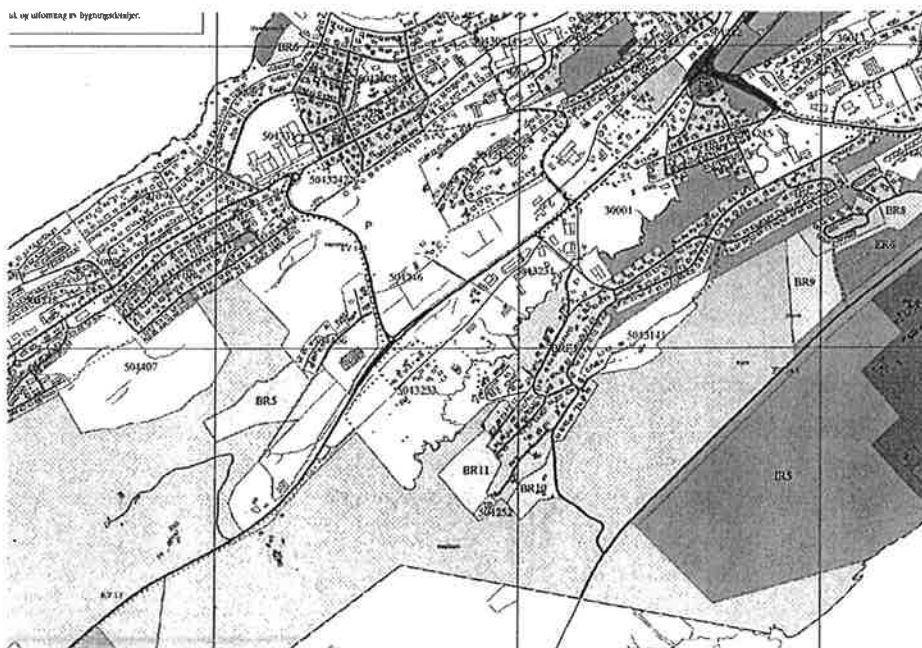
### **Gjeldende reguleringsplaner for området**

Eiendommen, gnr. 38, bnr. 277 (Syv Søstre Kjøpesenter) er i reguleringsplanen for Rishatten, sist revidert 16.6.1997, regulert til byggeområde for forretning. I etterkant er det utarbeidet en bebyggelsesplan for Forshaugen Forretningsområde med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 28.11.1997. Den delen av gnr. 38, bnr. 29, som berøres av planforslaget, er avsatt til byggeområde for forretning / industri samt parkbelte i industristrøk og offentlig vei til i reguleringsplan for Sandnes øvre / Åsen / Stamnes Del 1 (Rådsmyra), vedtatt 20.11.2002.

I kommunedelplan for Sandnessjøen, vedtatt 29.10.10, er planområdet definert som avlastningssenter med følgende retningslinje: «Innenfor område angitt som avlastingscenter kan det i tråd med godkjent reguleringsplan, oppføres arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Detaljhandel skal i størst mulig grad skje innenfor det definerte sentrumsområdet av Sandnessjøen hvor det også kan etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup>.»



Figur 1: Gjøldende, regulerte arealbruk for området



Figur 2: Utdrag fra kommuneplanens arealdel for Sandnessjøen. Avgrensning av areal, avsatt til avlastningssenter er merket med rosa strek.

### Vurdering

Plansaken har pågått over en lang periode, og en del forutsetninger har endret seg underveis i prosessen. Etter innspill fra daværende forslagstiller ble det, i kommunedelplan for Sandnessjøen avsatt areal for et avlastningssenter. I hovedtrekk betyr dette at det kan legges til rette for handel som er plasskrevende og uegnet for å ha i sentrumsområdet. (spesifisert ved en retningsgivende avgrensning i kommunedelplan for Sandnessjøen). Det skal ikke åpnes for detaljvarehandel som kan bidra til å konkurrere med virksomheten i sentrum. Dette var også

et sentralt poeng i innsigelsene fra fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune. I forslag til revidert kommuneplanens arealdel, der kommunedelplan for Sandnessjøen er innarbeidet, er det ikke avsatt areal for avlastningssenter. Det er imidlertid kommunedelplan for Sandnessjøen som fortsatt er gjeldende.

Fra Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland og NVE var det fokusert på konsekvensene for Sandneselva som er et viktig naturelement. Dette er utredet nærmere fra forslagstiller, og det vises her til planbeskrivelsen for ytterligere vurderinger av dette.

I det reviderte planforslaget er det bestemmelse om at eksisterende detaljvarehandel kan videreføres til inntil 3120 m<sup>2</sup>. Dette betraktes som akseptabelt sett i forhold til begrensningen på 3000m<sup>2</sup>. Det er videre bestemmelser om hva slags type plasskrevende varer som tillates innenfor F og F/K/I. I tillegg er det lagt til et punkt «samt handelsvirksomhet med krav til særlig stort leieareal over 750m<sup>2</sup>.» Dette punktet åpner for at all slags type virksomhet kan etableres hvis det bare har et leieareal på 750 m<sup>2</sup>. Forslagstiller mener dette er en god måte regulere virksomheten på, og viser til flere eksempler i planbeskrivelsen. Saksbehandler mener denne bestemmelsen vil bli vanskelig å håndtere. For å sikre at det ikke etableres detaljvarehandel som kan ødelegge for handelen i sentrum, anbefales det derfor at dette punktet fjernes både fra §§ 3.2 og 3.3.

I tilbakemeldingsbrevet fra Alstahaug kommune, datert 28.10.15, er det stilt krav knyttet til utredning og bestemmelser om håndtering av overflatevann. Det er svært viktig at dette håndteres på en forsvarlig måte ettersom tiltaket berører et vassdrag. Det hadde vært ønskelig med en åpen løsning for å myke opp et område som nå kan få et massivt preg. Dette har forslagstiller vurdert som urealistisk. Hvordan vann og avløp skal løses er vist i vedlagte skisseplan, datert 18.03.15, for dette. Det er videre avsatt et areal for teknisk infrastruktur. Reguleringsbestemmelse knyttet til håndtering av overvann for dette arealet er ønskelig.

For å sikre at etablering og ferdigstilling av parkeringsområdene i takt med senterutbyggingen foreslås rekkefølgebestemmelse knyttet til dette. Det er også behov for en spesifisering av antall sykkelparkeringsplasser, og det anbefales bestemmelse om antall plasser i tråd med parkeringsveileder for Alstahaug kommune. Denne har vært ute til offentlig ettersyn i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder spørsmålet om grunnundersøkelser vil NVE sine synspunkter komme fram i høringsprosessen.

### **Konklusjon**

Ettersom planarbeidet har pågått over så lang periode og forrige offentlig ettersyn var i 2011, er det nødvendig med et nytt offentlig ettersyn av revidert planforslag. De som hadde innsigelse til planforslaget i 2011 kan da vurdere det reviderte planforslaget.

Forslag til detaljregulering for Sandnessjøen avlastningssenter, revidert 21.10.15, med tilhørende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn. Følgende endringer er innarbeidet i forslag til reguleringsbestemmelser, revidert av Alstahaug kommune 26.09.16:

- Bestemmelse om antall sykkelparkeringsplasser, i tråd med utkast til parkeringsveileder, i §2.4

- Bestemmelse om utbyggingsrekkefølge når det gjelder opparbeiding av parkeringsplasser i § 6.2.
- Bestemmelse knyttet til areal til teknisk infrastruktur om behandling av overflatevann.
- §4.4: «Parkeringsplassene skal gis en tiltalende utforming med et stort innslag av beplantning, belegningsstein og andre elementer for å unngå store og lite innbydende asfaltarealer.» tas inn igjen i reguleringsbestemmelsene. (foreslått fjernet fra forslagstiller)
- Punktet «Samt handelsvirksomhet med krav til særlig stort leieareal over 750m2» fjernes fra §§ 3.2 og 3.3.
- Under §6.2 er det lagt til følgende punkter. P1 skal ferdigstilles i henhold til plankart og bestemmelser før ferdigattest kan utstedes for tiltak innenfor for F1. P2 og 3 skal ferdigstilles i henhold plankart og bestemmelser før ferdigattest kan utstedes for tiltak innenfor F/K/I.
- BYA er definert

Forslag til plassering av hovedinngang på plankart endres til å være juridisk bindende plassering

---

#### IV Saksbehandlers innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 j.f. § 12-10 legges detaljregulering for Sandnessjøen avlastningssenter, plan ID: 20090010, revidert 21.10.15, med tilhørende planbeskrivelse, datert 08.04.15, revidert av Alstahaug kommune 26.09.16, ut til offentlig ettersyn. Følgende endringer er innarbeidet med rød skrift i forslag til reguleringsbestemmelser, revidert av Alstahaug kommune 26.09.16:

- § 2.4 Parkering  
Parkeringsdekning  
Forretning er endret fra 1 plass pr 50 m2 BRA til 2 plasser pr 100 m2  
Industri og lager er endret fra 1 plass pr 150 m2 til 1 plass pr 100 m2.  
«Sykkelparkering i henhold til kommunens parkeringsveileder □ 69-3» er endret til «Område F: Det skal opparbeides 2 plasser for sykkelparkering pr 100 m2 BRA.  
Område F/K/I: Det skal opparbeides 1 plass for sykkelparkering pr 100 m2 BRA.»
- For §§ 3.2 og 3.3 er punktet «Samt handelsvirksomheter med krav til særlig stort leieareal over 750 m2.» fjernet.
- §4.4: «Parkeringsplassene skal gis en tiltalende utforming med et stort innslag av beplantning, belegningsstein og andre elementer for å unngå store og lite innbydende asfaltarealer.» er tatt inn igjen i reguleringsbestemmelsene.
- Det er lagt til §4.5 med følgende formulering: «Innenfor område Angitt tekniske infrastruktur-fordrøyning skal det opparbeides fordrøyningsbasseng i tråd med prinsippskisse Ledningsplan, datert 18.03.15»
- Det er lagt til et punkt med definisjoner av BYA og BRA.

Plankart:

Angitt plassering av hovedinngang skal være juridisk bindende.

Sandnessjøen, den 02.10.16

Ellen Karin Kolle  
Arealplanlegger



---

**V    Enhetsleders innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 04.10.16

Bjørn Frammarsvik  
Enhetsleder

---

**VI    Administrasjonssjefens innstilling:**

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 05.10.16

Børge Toft  
Administrasjonssjef

