

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 26.11.2014
Sak: 55/14

Resultat:

Arkivsak: 11/1995
Tittel: **2. GANGS BEHANDLING, OMRÅDEREGULERING FOR DEL AV SANDNES ØVRE**

Kommunestyret den 26.11.2014:

Repr. Peter Talseth, Senterpartiet la fram flg. utsettelsesforslag:

«Sak 55/14 utsettes inntil:

1. Administrasjonen har gjort sin utredningsplikt i etterkant av enstemmig kommunestyrevedtak sak 25/12.

«Kommunestyret ber om få seg forelagt saken etter at tomteforhandlingene er gjennomført».

2. Administrasjonen redegjør for hvilken risiko og kostnader Alstahaug kommune pådrar seg etter 2. gangs behandling av reguleringsplanen på de enkelte elementer i rekkefølgebestemmelser, grunnerverv og pålegg fylkesmann.

3. Administrasjonen utreder alternativ sykehjemsplassering på en grundigere måte i tråd med fylkesmannens pålegg, også når det gjelder økonomi».

Votering:

Utsettelsesforslaget falt med 13 mot 14 stemmer.

Planutvalgets innstilling vedtatt 14 mot 13 stemmer.

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret områdereguleringsplan for ”del av Sandnes øvre” med følgende mindre vesentlig endringer som framkommer i plankart og bestemmelser, datert 08.10.14.

Plankart:

- Ny avkjørsel f_K9 inn til boligfelt B2
- Areal på boligfelt oppgis på plankartet.

Bestemmelser:

- § 3.3 Matjord endres til følgende; «Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og brukes andre steder i planområdet, eller ved nydyrking og jordforbedring av andre områder.

Ansvar for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjorda påligger Alstahaug kommune.»

- §§ 4.2, 4.3, 4.4 rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av gang- og sykkelveg skjerpes med endring av ordlyd «...før ferdigattest kan utstedes» endres til «...før bygninger tas i bruk.»
- § 5.1 tilføres et nytt punkt; «Kjøreveg f_K9 er felles for eiendommene gnr.38 bnr. 910 og 911.

Planbeskrivelse oppdateres.

Repr. Peter Talseth la fram flg. protokolltilførsel:

Etter Senterpartiet, Høyre og Fremskrittspartiets oppfatning har administrasjonen ikke

- Utført sin utredningsplikt i etterkant av enstemmig kommunestyrevedtak sak 25/12. «Kommunestyret ber om få seg forelagt saken etter at tomteforhandlingene er gjennomført».
- Redegjort for hvilken risiko og kostnader Alstahaug kommune pådrar seg etter 2. gangs behandling av reguleringsplanen på de enkelte elementer i rekkefølgebestemmelser, grunnerverv og pålegg fylkesmann.
- Utredet alternativ sykehjemsplassering på en grundig måte i tråd med fylkesmannens pålegg.

Bevitnes:

Kristin Vangen

Sekr.

Saksprotokoll

Utvalg: Fast utvalg for plansaker
Møtedato: 23.10.2014
Sak: 47/14

Resultat:

Arkivsak: 11/1995
Tittel: **SAKS PROTOKOLL - 2. GANGS BEHANDLING,
OMRÅDEREGULERING FOR DEL AV SANDNES ØVRE**

Fast utvalg for plansaker den 23.10.2014:

Arealplanlegger John Mardal orienterte.

Repr. Tore Vikedal la fram flg utsettelsesforslag på vegne av Høyre og Senterpartiet: I henhold til kommunestyrets enstemmige vedtak av 24.04.2012 hvor det står at "kommunestyret ber om å få seg forelagt saken etter at tomteforhandlinger er gjennomført.", utsetter planutvalget saken i påvente av ny ordre fra kommunestyret. Årsaken til at planutvalget ikke legger fram sin innstilling til kommunestyret, er at den potensielle innløsningsplikten kommunen drar på seg er i direkte strid med overnevnte kommunestyrevedtak.

Dersom planutvalget allikevel vedtar å behandle saken vil vi understreke at overnevnte ligger til grunn for at vi velger å stemme i mot.

Votering:

Utsettelsesforslaget falt med 3 mot 4 stemmer.

Administrasjonssjefens innstilling vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

PLANUTVALGETS INNSTILLING:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret områdereguleringsplan for "del av Sandnes øvre" med følgende mindre vesentlig endringer som framkommer i plankart og bestemmelser, datert 08.10.14.

Plankart:

- Ny avkjørsel f_K9 inn til boligfelt B2
- Areal på boligfelt oppgis på plankartet.

Bestemmelser:

- § 3.3 Matjord endres til følgende; «Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og brukes andre steder i planområdet, eller ved nydyrking og jordforbedring av andre områder. Ansvaret for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjorda påligger Alstahaug

kommune.»

- §§ 4.2, 4.3, 4.4 rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av gang- og sykkelveg skjerpes med endring av ordlyd «...før ferdigattest kan utstedes» endres til «...før bygninger tas i bruk.»
- § 5.1 tilføres et nytt punkt; «Kjøreveg f_K9 er felles for eiendommene gnr.38 bnr. 910 og 911.

Planbeskrivelse oppdateres.

Bevitnes:

Kristin Vangen

Sekr.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: John Mardal	
Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans): Kommunestyret	
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	Klageadgang: Etter FVL: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke klageadgang
Møte offentlig <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
Arkivsaksnr.: 11/1995	Arkivnr.: RNR 20110029

SAK: 2. GANGS BEHANDLING, OMRÅDEREGULERING FOR DEL AV SANDNES ØVRE

I Saksdokumenter (vedlagt):

Innspill
Konsekvensutredning og planbeskrivelse (uredigert)
ROS-sjekkliste
Geoteknisk vurdering
Naturmangfold-fagrapport
Støyutredning
Kulturminner-fagrapport
Landskapsutredning
Forslag til reguleringsbestemmelser (revidert ihht. innstilling)
Forslag til reguleringskart (revidert ihht. innstilling)

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i sak 11/1995

III Saksutredning:

Hensikten med planforslaget er primært å tilrettelegge for nytt helse- og omsorgssenter på Sandnes. Gjennom endring av regulerte utbyggingsformål, søkes det også tilrettelagt for nærings- og boligformål.

Planarbeidet ble formelt igangsatt av planutvalget i møte 14.06.12 og planprogram ble fastsatt 01.10.12. Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 12.06.14 og høring ble gjennomført i perioden 23.06.14 – 23.08.14. Fylkesmannen i Nordland fikk forlenget frist i påvente av sær møte som ble gjennomført 02.09.14. Det er avholdt et åpent informasjonsmøte om planforslaget 19.08.14.

Kommunen har mottatt i alt tolv innspill. Grunneier av foreslått tomt for nytt omsorgssenter har ikke hatt merknader. Innspill er fortløpende referert og kommentert i det følgende. Saksbehandlers kommentarer i kursiv.

Fylkesmannen i Nordland 08.09.14

Fylkesmannen anbefaler at område OT1 ikke legges på fulldyrka jord, men at kommunen finner alternativ plassering innen planområdet eller andre steder i kommunen som ikke kommer i konflikt med jordvernet. Videre anbefales at spørsmålet omkring annen bruk av fulldyrka jord i planområdet avklares i overordnet plan. Omdisponering av gode jordbruksarealer er ikke i henhold til nasjonale jordvern hensyn. Det vises til at Alstahaug kommune de senere årene har omdisponert større jordbruksarealer og viktigheten av å beholde eksisterende arealer i drift.

Fylkesmannen kunne ønsket seg en mer metodisk beskrivelse av ulike alternativer for plassering og mer utførlig beskrivelse av arealbehov gitt ulike byggehøyder.

Fylkesmannen anbefaler at planarbeidet stilles i bero til rullering av kommuneplanens arealdel er gjennomført.

Det påpekes at tidligere planavklarte områder i sør ikke er utbygd, og at dette kan tale for at disse benyttes som alternativ til jordbruksarealene. Fylkesmannen erkjenner at en ytterligere vekst i Sandnessjøen med stor sannsynlighet vil påtvinge en fortetting og at jordbruksarealene på Øvre Sandnes kanskje må omdisponeres til andre formål.

Dersom kommunen likevel vil gjennomføre planen, bes det om at kommunen forplikter seg til å utarbeide kjerneområder for landbruk og vekstretning for langsiktig utvikling av Sandnessjøen. Det presiseres i planbestemmelsene hvordan matjord skal flyttes, hvem som har ansvaret og tidshorisont for arbeidet. I tillegg ønskes rekkefølgebestemmelse som sikrer et nytt dyrkbart areal for landbruksnæringa innen rimelig tid.

Kommentar: Det er gjennomført en omfattende vurdering av alternativer gjennom den tverrfaglige utredningsarbeidet som ble startet i 2009 og gjennom det foreliggende planarbeidet. Administrasjonen har ikke funnet arealer som har tilsvarende kvaliteter som det foreliggende alternativet. Utover tidligere vurderinger av alternativer er det foretatt en supplerende gjennomgang etter offentlig ettersyn, se nedenfor.

Når det gjelder arealbehov relatert til byggehøyder har det foreliggende planforslaget lagt til rette for flere mulige utnyttninger. Alt fra en lav intensiv utnyttning i et bygningsplan med overflateparkering til bygningsmasse i tre plan og parkering under bakken. Administrasjonen ser det som formålstjenlig å sikre fleksibilitet i utnyttelse av tomta på dette stadiet i prosjektet. Reguleringsbestemmelsene sikrer uansett at inngrepet i dyrka jord vil bli minst mulig, avhengig av hvilken løsning som blir valgt.

Av hensyn til at det haster å få avklart nytt område for omsorgssenter, kan det ikke anbefales å vente til kommunedelplanen er rullert. Administrasjonen er dessuten av den oppfatning at aktuelle alternativer i Sandnessjøen er vurdert i det foreliggende planforslaget.

Bruken av allerede avklarte byggeområder sør i planområdet er nærmere kommentert senere i saksframlegget.

Det er ikke ønskelig å knytte bestemmelser til kostnader relatert til flytting av matjord ettersom dette bør klargjøres gjennom forhandlinger. Ansvaret for å ivareta matjorda tilligger Alstahaug kommune som tiltakshaver. Dette kan presiseres i bestemmelsene § 3.3. Det vurderes som lite hensiktsmessig å innarbeide en rekkefølgebestemmelse som sikrer et

nytt dyrkbart areal innen rimelig tid ettersom bestemmelsene da måtte vært helt konkret for å få praktisk virkning. Alstahaug kommune vil imidlertid i forbindelse med den igangsatte revisjonen av kommuneplanens arealdel vurdere jordbruksinteressene nærmere i et langsiktig perspektiv, også i forhold til byutvikling.

Formannskapet som landbruksmyndighet, 03.09.14

Landbruksmyndigheten stiller seg positiv til det fremlagte forslaget. Dette begrunnes med at sterke samfunnsinteresser taler for at hensynet til jordvernet må vike i dette tilfellet. Det forutsettes at langsiktig jordvernstrategi vurderes i arbeidet med kommuneplanen.

Kommentar: Tas til etterretning.

Alstahaug Høyre, mottatt 25.08.14

Alstahaug Høyre mener den grundige demokratiske prosessen har vært fraværende i denne saken. Partiets ønske om å få vurdert utbygging av sykehjemmet på Åsen har blitt avfeid. Framtidens sykehjem bør ikke ligge på Karlsen-marka. Flere funksjoner/interesser innenfor området vil lett komme i konflikt med hverandre. Det påpekes at det er støy fra trafikk og at arealet ikke har noen særlig grad av attraktiv utsikt eller kveldssol. Området er bedre egnet til småindustri.

Alstahaug kommune bør søke å realisere lokaler for fremtidens eldreomsorg på eksisterende areal eller andre arealer som er mer egnet, ikke minst økonomisk forsvarlig. Det finnes nok av alternativer.

Kommentar: Planarbeidet gjennomføres som følge av et politisk gitt oppdrag. Det presiseres at prosessen så langt er gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven og lovlig fattede politiske vedtak. Administrasjonen er av den oppfatning at den foreliggende utredningen er dekkende for aktuelle problemstillinger som for eksempel støy.

Utsikt og kveldssol vurderes å være av meget underordnet betydning for institusjonsplassene. Med hensyn til eventuelle omsorgsboliger vil imidlertid slike forhold være av interesse da brukergruppen har en vesentlig bedre helse. Administrasjonen har imidlertid vanskelig for å se at Sandnes området kan vurderes som lite attraktivt for bolig. En stor del av Sandnessjøens innbyggere bor på Sandnes, og det tilrettelegges for mange nye boliger i denne delen av byen.

Det er foretatt en vurdering av alternativer i konsekvensutredningen og i dette saksframlegget, se nedenfor. Høyre påpeker at det finnes en rekke alternativer, men uten konkrete innspill lar disse seg vanskelig vurdere.

Nordland Natur og Ungdom (NNU), mottatt 25.08.14

NNU vil på det sterkeste fraråde at areal med fulldyrka mark omreguleres til andre formål/bygges ned. Behovet for å dekke fremtidens matbehov må vektlegges av kommunen i denne prosessen. Kommunen bes vurdere andre alternativer.

Kommentar: Omregulering av arealet er gjort etter en helhetlig vurdering. Det er vurdert at samfunnsinteressene i dette tilfellet veier tyngre enn hensynet til fulldyrka jord. Planforslaget søker imidlertid så langt mulig å ikke legge beslag på mer jord enn høyst nødvendig ved en eventuell utbygging.

Alstahaug Senterparti, mottatt 25.08.14

Alstahaug senterparti ser med stor bekymring på reguleringsplanen som tar sikte på å bygge ned fulldyrka jord for å bygge nytt sykehjem. Det vises til overordnede signaler som viser at det er uaktuelt å ta i bruk fulldyrka jord hvor det finnes alternative løsninger. Det gjøres oppmerksom på at både kommunestyret og formannskapet er informert om andre plasseringer både i nærheten av byen og på Søvik. På Søvik er arealene ferdig regulert til formålet og det er allerede gjort prospekt på mulighetene (vedlagt).

For Senterpartiet er det maktpåliggende at alternative plasseringer blir drøftet og problematisert i saksframlegget. Dette for å sikre at en eventuell omregulering av fulldyrket jord er absolutt påkrevd og eneste gjennomførbare alternativ.

Kommentar: Vedrørende jordvern vises til kommentarer ovenfor. Aktuelle alternativer er drøftet i konsekvensutredningen. Private initiativ, deriblant Søvik er drøftet på slutten av saksframlegget.

Horva Nordnorsk landbruksutstilling, mottatt 22.08.14

Viser til at det i 2004 var enighet blant HALD kommunene at Nordnorsk landbruksutstilling skulle lokaliseres på Karlstenmarka. De senere årene er det lagt ned betydelig dugnadsinnsats og penger for å optimalisere området til gjennomføring av Horva. Landbruksutstillingen bidrar til å styrke og utvikle landbruksregionen. Det påpekes at jordet er verdifullt og at det er unikt å ha en bondegård i sentrumsområdet.

Kommentar: Det bør fortsatt være mulig å tilpasse landbruksutstilling på det gjenværende arealet.

Kommunalteknisk enhet, 22.08.14, 22.08.14

Gang- og sykkelveg inn mot fv. 143 vurderes som en utfordring. Det vises til at det er stor aktivitet rundt kommunens pumpestasjon KT2, samt at skoleelever krysser fylkesvegen. Den foreslåtte løsningen vil ikke bli brukt i særlig grad uten ledegjerder eller lignende. Det foreslås å legge til rette for to gang- og sykkelveg krysninger over fv. 143.

Krysset Fv. 17 og Fv. 143 er uoversiktlig og det anbefales å sikre areal for breddeutvidelse slik at en større frisiktsone oppnås.

Kommentar: Det er vurdert alternative løsninger for krysning av fv. 143, deriblant kulvert uten at dette har vist seg praktisk gjennomførbart. Detaljprosjektering må fokusere på hvilke tiltak som må gjøres for å styre og sikre myke trafikanter ved kryssing av vegen. Behov og eventuell løsning for et krysningsspunkt nr. 2 må avklares ved detaljregulering av område for bolig/forretning/kontor. Det er sikret tilstrekkelig areal for en eventuell bredde utvidelse av krysset fv. 17/fv. 143.

Naturressursutvalget, 21.08.14

Naturressursutvalget har ingen innsigelse til tiltaket mhp. biologisk mangfold og friluftsliv. Utvalget vil imidlertid fraråde nedbygging av fulldyrka jord. Jordvern i et langtidsperspektiv bør vektlegges i saken. Ved eventuell omregulering og nedbygging må det foreligge konkret plan for utflytting og utnytting av matjord på et annet egnet område for matproduksjon.

Kommentar: Jordvern i et langsiktig perspektiv vil bli tema i den igangsatte revisjonen av kommuneplanens arealdel. Det vises for øvrig til kommentarer til Fylkesmannens innspill.

Alstahaug bondelag, mottatt 21.08.14

Uttalelse fra årsmøte 1. november 2013. Det er uakseptabelt å bygge nytt sykehjem på dyrka mark. Det vises til omdisponering av jord i Nordland og hensynet matsikkerheten. Med henvisning til kommunens landbruksplan, hvor det blant annet heter at matproduksjonen i Alstahaug skal økes med 30 % innen 2030, blir det vanskelig om kommunen starter med å bruke dyrket jord til nytt sykehjem. Kommunestyrerepresentantene henstilles derfor til å ta jordvern på alvor. Utbyggingen av nytt sykehjem må legges utenfor dyrka mark.

Kommentar: Uttalelsen inneholder ikke konkrete innspill til det foreliggende planforslaget med hensyn til utredninger, konkret arealbruk eller bestemmelser, men er en henstilling om å legge utbyggingen utenfor dyrka mark. Det vises til tidligere kommentarer vedrørende jordvern. Det vil til tross for denne omdisponeringen, være mulig å øke matproduksjonen i Alstahaug kommune gjennom blant annet nydyrking og utvikling av eksisterende produksjon.

Nordland bondelag, 19.08.14

Det vises til at Alstahaug kommune har et ansvar for å nå Stortingets vedtatte mål om å øke matproduksjon og sjølforsyning med 1 prosent årlig. Nordland bondelag har en nullvisjon på omdisponering av dyrka mark. Det kreves at Alstahaug kommune ikke omregulerer dette området med fulldyrka mark.

Kommentar: Det vises til kommentarer om jordvern og samfunnsinteresser ovenfor.

Nordland fylkeskommune, 17.07.14

Fylkeskommunen ber kommunen vurdere å endre rekkefølgebestemmelsene slik at gang- og sykkelveg må detaljplanlegges og opparbeides før tiltak innenfor området kan igangsettes. Det anbefales videre å lage en bestemmelse som krever tiltaksklasse tre for prosjekterende av sykehjemmet.

Det stilles spørsmål om eksisterende busstopp skal erstattes eller om nye busstopp skal etableres i tillegg til eksisterende. Samferdselsavdelingen ber om å bli kontaktet i forbindelse med detaljplanlegging av tiltakene.

Det bes om at følgende fremgår av planbeskrivelsen: «Alle kulturminner er imidlertid ikke registret. Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlig/uventet steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

Kommentar: Det vurderes ikke som formålstjenlig å kreve at gang- og sykkelveger er ferdigstilt før byggetiltak i området kan igangsettes. I forslag til bestemmelser er denne rekkefølgen knyttet til ferdigattest. Kravet kan imidlertid skjerpes noe ved at gang- og sykkelveger må detaljplanlegges og opparbeides før nye bygninger tas i bruk. Det vurderes ikke som nødvendig å lage bestemmelse knyttet til tiltaksklasse for sykehjemmet ettersom dette normalt fastsettes i byggesak etter en konkret vurdering av tiltaket.

I det foreliggende planforslaget er det foreslått en ny busstopp som tillegg til den eksisterende ved krysset Brattåsveien/fv. 17. Dersom bruken av sistnevnte ikke viser seg

hensiktsmessig, kan denne avvikles i samråd med samferdselsavdelingen. Spørsmålet vurderes nærmere ved detaljplanlegging.

Innspill vedrørende kulturminner tas til følge. Foreslått ordlyd innarbeides i planbeskrivelsen.

Statens vegvesen, 04.07.14

Ingen spesielle merknader.

Det kan nevnes at Helgelandssykehuset har blitt tilskrevet i alle faser av dette planarbeidet uten å komme med merknader. I slutfasen av reguleringsarbeidet framkommer likevel i media (Helgelands Blad 10.09.14) at Helgelandssykehuset ønsker en dialog med kommunen om mulig bruk av Sandnessjøen sykehus som omsorgssenter.

Sykehuset har en sentral beliggenhet, og bygningsmassen er trolig egnet for formålet, selv om betydelig ombygning må påregnes (jf. demensomsorg). Tilgjengelighet til sansehager og parkering er imidlertid åpenbare utfordringer ved en eventuell sameksistens på lokaliteten. Dette alternativet er imidlertid ikke nærmere utredet ettersom det sannsynligvis betinger en strukturell endring av Helgelandssykehusets organisering.

Alternativer:

Alstahaug kommune har fått presentert tre private initiativ til alternativ plassering med privat utbygging. Alternativene er; Sandnessjøen, ved Åsheim terrasse, Søvik, på tomt til tidligere Alstahaug videregående skole og Sandnessjøen, sør for eksisterende bebyggelse i området Lillegården. Alle kjente alternativer er listet opp i den følgende matrisen (utbygging av eksisterende sykehjem på Åsen representerer i praksis to løsninger med henholdsvis kommunal og privat utbygging). I tillegg framkommer tidligere vurderte alternativer.

Matrisen er kun ment som en illustrasjon for å vise muligheter/utfordringer ved de ulike alternativene. Følgende forutsetninger gjelder (se også fotnoter til aktuelle momenter):

- Ingen av kriteriene er vektet etter en verdiskala (brannberedskap er eksempelvis ikke vektet høyere enn gangavstand til hotell).
- Subjektive kriterier er ikke tatt med (f.eks. utsikt).
- Kriterier der det ikke finnes objektivt sammenligningsgrunnlag for alle alternativer (fakta) er ikke tatt med (f.eks. tema som støy og geoteknikk).

Alt. / Kriterier	Eksisterende sykehjem	Rådhuset/ NRK-tomta	Radås-myra	Søvik	«Sensommer» (sør for Ura)	Rishatten
Brannberedskap	+1	+1	+1	-1	-1	+1
Formålstjenlig VA-infrastruktur ¹	+1	-1	+1	-1	-1	+1
Mulighet for fjernvarme ²	+1	+1	-1	-1	-1	+1
Avstand fra hovedveg < 1 km ³	+1	+1	+1	+1	-1	+1
I strid med dagens bruk ⁴	0	-1	-1	0	0	-1
Gjeldende regulering	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Utvidelsesmuligheter	-1	-1	+1	+1	+1	+1
Universell utforming av uteområder ⁵	-1	+1	+1	+1	-1	+1
Tilgjengelighet til nærfriluftsområde < 0,5 km ⁶	+1	-1	+1	+1	+1	+1
Potensielt samspill m/ skole (barn) < 1 km ⁷	+1	+1	+1	+1	-1	+1
Gangavstand til butikker ⁷	+1	-1	+1	-1	-1	+1
Gangavstand til hotell < 1 km ⁷	+1	-1	-1	-1	-1	-1
Resultat	+5	-2	+4	-1	-7	+6

¹ Med formålstjenlig infrastruktur menes tilgjengelighet til tilstrekkelig vannforsyning og mulighet for avløpshåndtering.

² Rishatten ligger relativt nært konsesjonsområdet, nærmeste ledning ligger ved Stamnes kunstgressbane. Kostnaden må eventuelt tas av utbygger. Mulighet og evt. løsning må bekreftes av fjernvarmeselskapet.

³ Avstand fra hovedveg gir en indikasjon på behov for oppgradering av tilførselsveger og tilhørende utfordringer.

⁴ Referer til om området er i bruk i dag eller ikke, f.eks. idrettsbane eller landbruksproduksjon.

⁵ Kriteriet er relatert til kostnader ved opparbeiding.

⁶ 0,5 km til nærfriluftsområder, jf. MD 2013 «Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv».

⁷ 1,0 km er vurdert som en akseptabel gangavstand for å nå visse funksjoner, jf. kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-16

Hvorfor sentrumsnært?

Fordeler:

- Plasseringen er i henhold til husbanken og Norsk forms anbefalinger med hensyn til nærhet til samfunns og servicefunksjoner.
- Beredskapsmessig gunstig.
- Bedre kommunalteknisk infrastruktur.
- Nærhet til trafikknutepunkt (buss, ferge, hurtigbåt, lufttransport).
- Mindre transport av ansatte og brukere av tjenesten.
- Miljømessig gevinst.
- Lettere tilgjengelig for besøkende, omsorgssenteret kan bli et lokalt møtested.
- Nærhet til sykehus og legesenter.
- Nærhet til butikker, overnatting og kulturtilbud.

Ulemper:

- Begrenset areal tilgjengelig.
- Sannsynligvis høyere kostnad for erverv av tomt.

Nærmere vurdering av alternativene:

1) Sandnessjøen ved Åsheim terrasse, privat initiativ

Fordeler:

- Nært eksisterende sykehjem.
- Sentrumsnært med god tilgang til offentlige og private tjenestetilbud.

Ulemper:

- Til dels bratt tomt som gir utfordringer mht. universell utforming og drift av bygningsmassen.
- Utfordrende parkerings- og logistikk-løsning.
- Begrenset tomt i forhold til framtidige behov.
- Utfordringer med forsvarlig og godt egnede uteområder for beboerne.
- Området må detaljreguleres og det tas forbehold om uforutsette forhold.

2) Søvik

I prosessen så langt er det fra administrasjonens side lagt til grunn at omsorgssenter skal lokaliseres til Sandnessjøen. Utredningene viser likevel at en lokalisering på Søvik vil være bedre enn en usentral plassering i Sandnessjøen blant annet fordi tilgjengeligheten til hovedveg samt tomteforhold er bedre. Uavhengig av dette kan følgende legges til grunn for det foreslåtte konseptet:

Fordeler:

- Mulig positiv distriktpolitisk effekt gjennom å styrke tettstedet mht. arbeidsplasser og bolig.
- God beliggenhet i landskapet.
- Stor tomt med mulighet for framtidig utvidelse.
- Styrker tettstedet Søvik.

Ulemper:

- Betingelser økt transport av både ansatte og besøkende og bedring av kollektivtilbudet.
- Avstand til Sandnessjøen (brannstasjon) er ca. 15 km.
- Konseptet kan ikke gjennomføres uten endringer i brannberedskapen.

- Har pr. i dag ikke nok brannvann til denne type virksomhet.
- Manglende overnattings- og forretningstilbud i nærområdet.
- Uavklart forhold til eksisterende bebyggelse mht. vernerestriksjoner.
- Kan være usikre grunnforhold.
- Evt. samarbeid om interkommunal legevakt vanskeligjøres.
- Tomt er i privat eie.
- Området må detaljreguleres og det tas forbehold om uforutsette forhold.

3) Sandnessjøen sør for eksisterende bebyggelse i området Lillegården «Sensommer»

Fordeler:

- Konseptet inneholder både omsorgssenter og omsorgsboliger.
- Lite støyutsatt område.
- Naturskjønt område.

Ulemper:

- Usentral beliggenhet i Sandnessjøen.
- Adkomst skjer gjennom rene boligfelt med forholdsvis lang avstand til hovedveg som er Novikveien (fv. 143). Minste kjørelengde gjennom boligfelt er ca. 1 km. Avstand til brannstasjon vil være mellom 6 og 6,5 km.
- Eksisterende reguleringsplaner og utbygging har ikke tatt høyde for framføring av fortau til området eller vann, herunder brannvann- og avløp til dette formålet.
- Terrengforhold gir utfordringer mht. blant annet universell utforming av adkomster og uteområder, samt brann og redning.
- Konseptet kan ikke gjennomføres uten endringer i brannberedskapen.
- Ingen relevante offentlige eller private tjenestetilbud i nærheten.
- Utover det tomtearealet som inngår i det konkrete konseptet som er i privat eie, må det offentlige sikre seg areal for framtidig utvidelse i form av boligområde.
- Evt. samarbeid om interkommunal legevakt vanskeligjøres.
- Området må detaljreguleres og det tas forbehold om uforutsette forhold.

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

Fordeler:

- Mindre investering på kort sikt i forhold til nybygg med annen plassering?
- Sentrumsnært med god tilgang til offentlige og private tjenestetilbud.

Ulemper:

- Manglende utearealer.
- Erverv av tilleggsareal/boligtomter.
- Betydelig endring av eksisterende konstruksjoner.
- Vanskelig å utforme inne- og utemiljø tilfredsstillende – fortsatt umoderne løsning spesielt for demente pasienter.
- Tidkrevende.
- Omklassering av dagene pleiepasienter i byggeperioden.
- Begrensede muligheter for framtidig utvidelse.
- Krever bedring av logistikk-løsninger og parkering.
- Området må detaljreguleres og det tas forbehold om uforutsette forhold.

5) Rådhuset og «NRK-tomta» gnr. 37 bnr. 139

Fordeler:

- God brannberedskap
- Lite støyutsatt område.
- God beliggenhet i landskapet.
- Forholdsvis sentrumsnært.

Ulemper:

- Privat del av området er under regulering til konsentrert boligbebyggelse.
- Svært kostnadskrevenne grunnarealer ved erstatning av rådhus og erverv av privat boligområde.
- Området må detaljreguleres og det tas forbehold om uforutsette forhold.

6) Radåsmyra

Fordeler:

- God brannberedskap.
- Lite støyutsatt område.
- Kommunen er grunneier.

Ulemper:

- Området er regulert og utbygd til idrettsanlegg. Anlegget inngår i kommunens langsiktige planer for videreutvikling av anlegget.
- Området må detaljreguleres og det tas forbehold om uforutsette forhold.

7) Rishatten

Fordeler:

- Sentrumsnært.
- Handelsområde i nærheten.
- Store rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet
- God brannberedskap.
- God eksisterende utbygd infrastruktur i området med hensyn til veg, vann og avløp.
- Godt kollektivtilbud.
- Betydelig potensiale for utvidelse på lang sikt.
- Tomteareal som legger til rette for universell utforming.
- Området er utredet gjennom foreliggende konsekvensutredning for tema som støy, geoteknikk osv.

Ulemper

- Tomt er i privat eie
- Omdisponering av fulldyrka jord.

I forhold til vurdering av alternativer er det viktig å merke seg at nytt helse- og omsorgssenter potensielt vil generere 300-350 arbeidsplasser. Dette tallet vil trolig øke avhengig av hvilke tilleggsfunksjoner som legges til området. Denne typen offentlig institusjon medfører også et betydelig antall besøkende. I den sammenheng kan nevnes at en sentral beliggenhet bedrer muligheten for sosial interaksjon mellom beboerne og andre mennesker.

Antall personer som vil benytte området, medfører store krav til en formålstjenlig infrastruktur med hensyn til kjøreveg, fortausløsninger og parkering. Transport har også en

miljømessig side. Tilgjengelighet til området er derfor en nøkkelfaktor for dette prosjektet. Dette forholdet har en vesentlig bedre og mer fremtidsrettet løsning i det foreliggende reguleringsforslaget enn øvrige alternativer. Sentral beliggenhet vurderes som viktig og innfris kun ved oppgradering av eksisterende sykehjem, etablering på Radåsmyra og i det foreliggende forslaget. Potensielle muligheter i Åsen generelt er ikke vurdert nærmere primært fordi dette er bratte arealer med relativt store utfordringer knyttet til blant annet infrastruktur og friluftsliv.

De økonomiske sidene av alternativene er ikke vurdert ettersom det er relativt ulike konsepter for de enkelte områdene. Områdene har varierende behov for avbøtende tiltak. Det må videre kunne påregnes at reguleringsprosess ved de øvrige alternativene potensielt vil kunne avdekke nye og ukjente forhold.

Hvorfor er tomt plassert i nordlig del av planområdet?

Det er teoretisk mulighet for å benytte to delområder innenfor planområdet. De to delområdene er definert av en ny adkomstveg til området fra fv. 17 som skal betjene kombinert bolig- og forretningsformål og omsorgssenter.

- Betydelig potensiale for utvidelse på lang sikt tillegges vesentlig vekt. Det sørlige tomtealternativet vil på sikt bli begrenset grunnet den nye adkomstvegen til området.
- Kombinasjon av bolig- og næringsbebyggelse i umiddelbar nærhet styrker områdets attraktivitet til omsorgssenter.
- Bedre situasjon mht. trafikkstøy. Området i sør vil få støybelastning både fra fv. 143 og fv. 17. Som en følge av støy, begrenses muligheten for en fleksibel utnytting av tomten i sør i større grad enn den nordlige løsningen. Den foreslåtte tomten har meget god utforming, spesielt med tanke på støyskjerming til tross for at dette vil ta noe areal mot fylkesvegene. Den gir dermed et godt spillerom for gode arkitektoniske løsninger.
- Det sørlige alternativet kan eventuelt benytte åssiden til utbygging som kompensasjon for arealbegrensninger. Ulempen er at denne delen av tomten er forholdsvis bratt og vil gi utfordringer med hensyn til blant annet universell utforming.

Tomtekostnader:

Alle alternativer har en tomtekostnad. For de private alternativene er det blant annet alternativ bruk som er prisdrivende. Området sør for Ura er planmessig avsatt til boligformål noe som utgjør en vesentlig verdi i seg selv. Området ved eksisterende sykehjem er svært sentrumsnært, og har følgelig en potensiell verdi i forbindelse med byutvikling. Søvik er avsatt til offentlig formål i overordnet plan, men må kunne påregnes endret til andre utbyggingsformål. Av offentlige arealer har Rishatten en betydelig kostnad ettersom området er et utbygd idrettsanlegg. Det samme gjelder rådhuset som må erstattes og tilstøtende areal som er under regulering til konsentrert boligbebyggelse.

Det foreliggende planforslaget legger til rette for offentlig formål på privat grunn som benyttes til landbruksformål. Det kan ikke påregnes at arealet vil kunne benyttes til andre formål enn landbruk eller offentlig utbygning av vesentlig samfunnsinteresse. Alternativ verdi for dette arealet som offentlig formål eller landbruk er dermed svært begrenset. I den sørlige delen av planområdet er kommunen eier av deler av området, men vil også her være nødt til å erverve private arealer som allerede er regulert til utbyggingsformål.

Dersom det foreliggende planforslaget skulle bli vedtatt, gir dette kommunen hjemmel til å ekspropriere det aktuelle arealet. Grunneieres rett til å kreve innløsning må vurderes nærmere, dersom grunneier fremsetter krav om dette. Ettersom arealet fortsatt kan brukes til

landbruksproduksjonen fram til det faktisk tas i bruk til utbygging, vil trolig driftsenheten være best tjent med og fortsatt være eier og driver. Kommunen har ikke startet forhandlinger med grunneier om erverv av arealet. Dersom reguleringsplanen blir vedtatt og eventuelt stadfestet, vil denne prosessen bli igangsatt og det vil være formålstjenlig at partene blir enige om et frivillig skjønn for å fastsette verdien.

Andre forhold ved planforslaget:

For å unngå usikkerhet om adkomst til eiendommene gnr. 38 bnr. 910 og 911 i boligfelt B2, foreslås det innarbeide en felles avkjørsel slik det er i gjeldende reguleringsplan. Avkjørselen oppdateres imidlertid i forhold til dagens situasjon og utbygging. Forslaget gir fordeler for begge de berørte partene ved at 38/910 får disponere en større del av egen eiendom, og 39/911 blir sikret en bedre adkomst til egen garasje enn gjeldende regulering legger opp til. Endringen er prinsipielt i samsvar med gjeldende reguleringsplan og faktisk situasjon. Den bedrer løsningen for begge parter og ansees etter dette som en mindre vesentlig endring uten behov for særskilt høring.

Gjennom den foreliggende konsekvensutredningen, tilhørende fagrapporter og planforslag, vurderes miljørettsprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 å være ivaretatt.

IV Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret områdereguleringsplan for "del av Sandnes øvre" med følgende mindre vesentlig endringer som framkommer i plankart og bestemmelser, datert 08.10.14.

Plankart:

- Ny avkjørsel f_K9 inn til boligfelt B2
- Areal på boligfelt oppgis på plankartet.

Bestemmelser:

- § 3.3 Matjord endres til følgende; «Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og brukes andre steder i planområdet, eller ved nydyrking og jordforbedring av andre områder. Ansvaret for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjorda påligger Alstahaug kommune.»
- §§ 4.2, 4.3, 4.4 rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av gang- og sykkelveg skjerpes med endring av ordlyd «...før ferdigattest kan utstedes» endres til «...før bygninger tas i bruk.»
- § 5.1 tilføres et nytt punkt; «Kjøreveg f_K9 er felles for eiendommene gnr.38 bnr. 910 og 911.

Planbeskrivelse oppdateres.

Sandnessjøen, den 13.10.14

John Mardal
Arealplanlegger

V Enhetsleders innstilling:
Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 14.10.14

Bjørn Frammarsvik
Enhetsleder

VI Administrasjonssjefens innstilling:

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 15.10.14

Børge Toft
Administrasjonssjef