

Slipen Holding AS

Detaljregulering for industriområde Slipen

PlanID 20170069

Planbeskrivelse



Oppdragsgiver: Slipen Holding AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Arnt Jakobsen
Rådgiver: Norconsult AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i Rana
Oppdragsleder: Gunnar Kolskog
Fagansvarlig: Kari Røsstad Stokke
Andre nøkkelpersoner: Tuva Cathrine Daae
Hedvig Sanderud

Denne planbeskrivelsen er sist oppdatert 25.09.2019



01 2019-01-10 Planbeskrivelse tucda karst gko

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
---------	------	-------------	------------	----------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for etablering av tørrdokk ved Slipen Mekaniske AS i Alstahaug kommune. Slipen har vært i området siden 1900-tallet, og området er i dag detaljregulert til industriformål med varierende tillatte byggehøyder, opptil 45 m over terreng. Planforslaget innebærer en maksimal byggehøyde til ca. 40 m over terreng. Etablering av tørrdokk vil gi mulighet for å ta inn større skip enn i dag, og å utføre vedlikehold og reparasjoner innendørs med de fordeler dette har for omgivelsene. Tiltaket innebærer at Slipen Mekaniske AS kan trygge sin virksomhet og utvikle driften ved å tilpasse fasilitetene til moderne skip.

Interessekonflikter som kom fram ved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid gjelder forslagsstillers ønske om å modernisere og utvikle virksomheten, og virkningen dette har for byutvikling, landskap og solforhold i nabolaget. Det er også en interessekonflikt mellom Alstahaug kommune og Slipen Mekaniske AS vedrørende bruk av Kirkeveien. Østre del av Kirkeveien er stengt for biltrafikk og benyttes av Slipen Mekaniske AS som internvei mellom kaiutstikker, administrasjonsbygg og verkstedområde. Dette er eneste adkomst til kaiutstikkeren og østre side av båtslipper. Alstahaug kommune ønsker å åpne forbindelsen mellom Havnegata og Kirkeveien.

Som avbøtende tiltak i planforslaget er det foreslått bestemmelser som skal hindre spredning av forurensning fra grunnen og på sjøbunnen, samt sikring av stabilitet i nye fyllinger. Etablering av tørrdokk vil ha en avbøtende effekt på spredning av støy og bunnstoffmaling i luft. Regulering av vegetasjonsbelte mellom tørrdokk og Strandgata med rekkefølgebestemmelser for gjennomføring vil skape en buffer mellom boligområdet og industriområdet.

Planforslaget strider mot overordnede planer. Disse planene bygger på forutsetninger om en oljerelatert industriutvikling i Sandnessjøen. I dagens situasjon og i overskuelig framtid er det ikke økonomisk grunnlag for å realisere flytting av Slipen Mekaniske AS eller gjennomføre byutvikling i området Slipen-Holmen.

Dersom Slipen Mekaniske AS skal fortsette sin virksomhet er de avhengige av å utvikle seg på eksisterende område, og fortsatt benytte Kirkeveien til internt transport. Dersom gjeldende kommuneplan hindrer videre drift av Slipen Mekaniske AS vil dette ha store negative konsekvenser for lokalsamfunnet.

Lokalsamfunnet i Sandnessjøen har forholdt seg til Slipen gjennom 110 år, og Slipen oppfattes som en del av byens identitet. Selv om planlagt tiltak med tørrdokk innebærer en høyere bebyggelse i området enn det som er der i dag, vil ikke planen medføre noen ny type virksomhet, og tillatt høyde reduseres i forhold til det som allerede er tillatt for deler av industriområdet. Nærmiljøet vil påvirkes både negativt og positivt av tiltaket, og ulike personer vil vektlegge disse virkningene ulikt. De negative virkningene vurderes å ville vært verre for nærområdet dersom tiltaket hadde vært helt nytt.

Konsekvensutredningen viser at ny tørrdokk vil ha noe og middels negativ virkning på landskap og tilgjengelighet i forhold til dagens situasjon, men ikke i forhold til det som allerede er tillatt i gjeldende plan. Planforslaget medfører dermed ingen vesentlig negativ endring for omgivelsene i forhold til det som har vært tillatt siden 1999.

Planens negative virkning for nabolag og landskap må veies opp mot den betydningen tiltaket har for å sikre arbeidsplassene ved Slipen Mekaniske AS og de positive virkningene dette har for samfunnsutviklingen i byen.

Innhold

1	Planfakta og bakgrunn	7
1.1	Planfakta	7
1.2	Historikk og hensikt med planen	7
1.3	Krav om konsekvensutredning	8
2	Planprosess	10
2.1	Medvirkning	10
2.2	Innspill til oppstart varsel	10
3	Planstatus og rammebetingelser	17
3.1	Overordnede planer	17
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	19
3.3	Tilgrensende planer	20
3.4	Statlige og regionale planretningslinjer	21
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	22
4.1	Beliggenhet	22
4.2	Dagens bruk av området og tilgrensende områder	22
4.3	Topografi og landskap	23
4.4	Solforhold	25
4.5	Naturverdier	26
4.6	Rekreasjonsbruk/barns interesser	26
4.7	Trafikkforhold	26
4.8	Teknisk infrastruktur	28
4.9	Grunnforhold	28
4.10	Forurenset grunn	29
4.11	Forurensning fra industrivirksomhet	30
4.12	Byutvikling	31
4.13	Folkehelse	32
5	Beskrivelse av planforslaget	33
5.1	Planlagt arealbruk	33
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming	34
5.3	Trafikkløsning og kjøreadkomst	35
5.4	Tilknytning til infrastruktur	35
5.5	Miljøoppfølging	35
5.6	Universell utforming	36
5.7	Risiko og sårbarhet	36

5.8	Avbøtende tiltak	40
5.9	Rekkefølgebestemmelser	41
6	Virkninger av planforslaget	42
6.1	Næringsutvikling	42
6.2	Landskap	42
6.3	Sentrumsutvikling	43
6.4	Tilgjengelighet	44
6.5	Miljø/støy	44
6.6	Utsikt/sol	45
6.7	Folkehelse	47
6.8	ROS	47
6.9	Trafikk	48
6.10	Teknisk infrastruktur	48
6.11	Interessemotsetninger	48
6.12	Avveininger av virkninger	48
7	Vedlegg	50

1 Planfakta og bakgrunn

1.1 Planfakta

Plan-ID:	20170069
Kommunens saksnr:	17/3153
Stedsangivelse:	Slipen industriområde, Sandnessjøen
Plankonsulent:	Norconsult AS, Postboks 237, 8601 MO I RANA
Forslagsstiller:	Slipen Holding AS, Kirkeveien 1, 8800 Sandnessjøen

Eiendom	Grunneier
37/1/29	Slipen Holding AS. Opplysningsvesenets fond.
37/1/226	Slipen Holding AS. Opplysningsvesenets fond.
37/1/286	Arne Randor Pedersen, Ruth Helstad. Opplysningsvesenets fond.
37/70	Slipen Holding AS
37/810	Slipen Holding AS
37/1007	Tove Dagny Breyholtz og Christian Frydenlund
37/1055	Tore H Jakobsen Vikedal
37/1	Opplysningsvesenets fond
37/5	Alstahaug kommune

1.2 Historikk og hensikt med planen

Allerede i 1864 ble det i området Stamnesvika etablert skipsekspedisjon, brennevinshandel, butikk og notbruk. Et nothus ble satt opp med muligheter for å gjennomføre reparasjoner på båtene som drev sildefiske. I 1909 ble IS Sandnessjøen Patentslip og Reparationsværksted etablert, og frem til 1959 drev verkstedet utelukkende med reparasjon av fartøyer. I perioden 1959 – 2003 var nybygging også en del av aktiviteten ved verftet.

Etter år 2000 har verftet sett behov for, på sikt, å skaffe seg et anlegg for større fartøyer. Verftet er pr. i dag dimensjonert for fartøyer opptil 100 meter. På grunn av utviklingen av fartøyene med større bredde, høyde og vekt, er dagens kapasitet for dokking av fartøyer blitt for liten. Verftet har i flere år slitt med manglende mulighet for sprøytemaling av fartøyene uten stor risiko for tilgrising i nabolaget.

Sommeren 2017 ble boligeiendommen Strandgata 1 lagt ut for salg. Denne eiendommen ble kjøpt av verftet for å sikre seg områder for å kunne utvikle seg der de er.

I forbindelse med den svært offensive oljesatsingen i Sandnessjøen for noen år tilbake, så ledelsen på verftet en mulighet for å kunne komme seg over i nye og mere tidsriktige lokaliteter gjennom

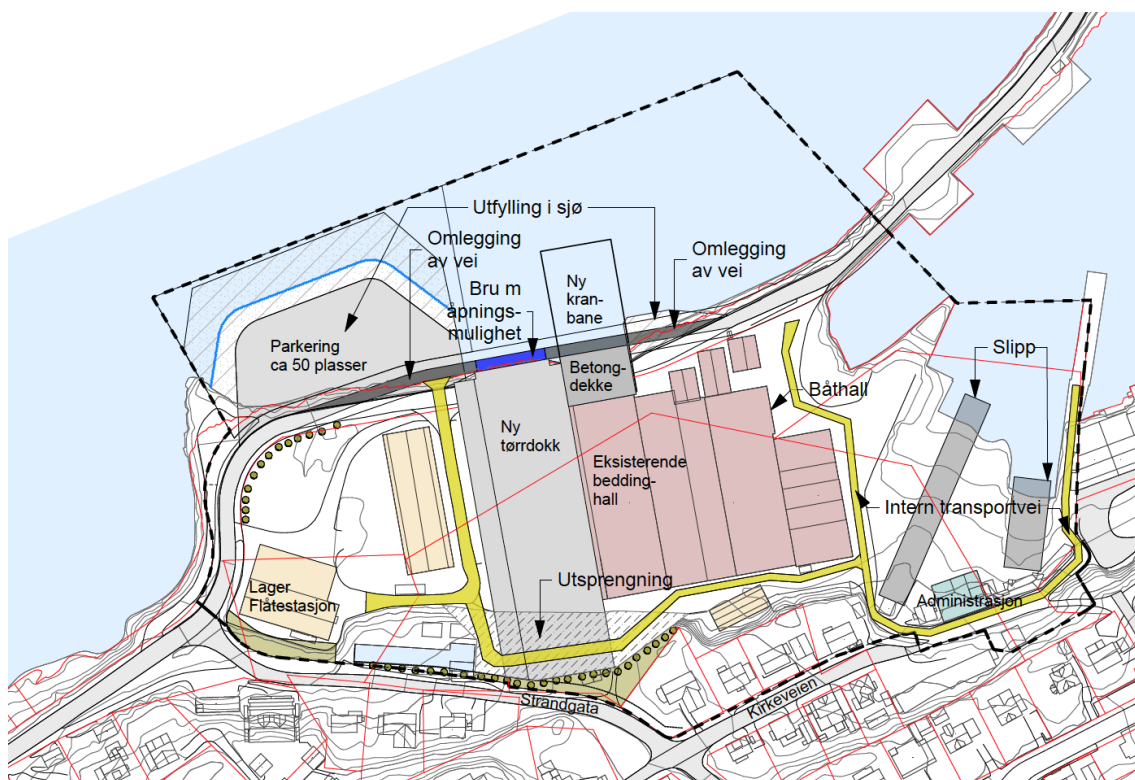
flytting ut av sentrum. I 2015 ble det imidlertid «bråstopp» i oljesektoren, og det ble raskt klart at Sandnessjøen skulle bli hardt rammet. Det var nesten over natten ingen som ville bruke midler på byutvikling, og markedene for sentrumsnære arealer var tilnærmet «død». Planen om å komme seg ut av sentrum ble således lagt i bero. Verftet måtte akseptere at en flytting ikke var mulig.

Arbeidene foregår i dag delvis utendørs på slipp og delvis innendørs i ulike haller.

Rundt det største båtslipområdet er det i eldre reguleringsplan tillatt å bebygge et areal på 38 m x 108 m med gesimshøyde 25 m og mønehøyde 45 m. Både av hensyn til adkomsten for skip via Karivika og utviklingen i skipsindustrien vil det ikke være hensiktsmessig å bygge inn denne slipen. I overordnet plan er hele slipområdet avsatt til byutviklingsområde, noe som ikke er forenlig med fortsatt drift av verftet.

Det er gitt rammetillatelse til bygging av en kranbane utenfor eksisterende beddinghall for å kunne heise båter inn i hallen uten å berøre veien foran hallen.

Planlagt tørrdokk gir mulighet for båtene å gå direkte inn for så å tømme hallen for vann inntil båten skal ut igjen. Dette krever et nytt bygg i større høyde og lengde enn det som er tillatt i eldre reguleringsplan for det aktuelle området. Eksisterende industriområde skal utvides ved å omregulere en boligtomt samt deler av formål for herberge og bevertning til industri, sprengte ut fjell og fylle ut et areal i sjø utenfor eksisterende veifylling.



Illustrasjon av planområdet etter ønsket utbygging.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Planen omfattes av Forskrift om konsekvensutrednings vedlegg II, pkt 10. e) ii, 11. k) og 13 og skal dermed vurderes nærmere i henhold til §10. Alstahaug kommune har vurdert at planen kan gi vesentlige virkninger for samfunn og miljø og krever derfor konsekvensutredning. Begrunnelse er at ønsket reguleringsformål er delvis i strid med hovedintensjonen i framtidig arealdisponering i overordnet plan.

Konsekvensutredninger skal sikre at virkninger av et tiltak er tilstrekkelig belyst, samt sikre en åpen prosess og at alle beslutninger fattes på et korrekt grunnlag. Behandling etter forskrift om konsekvensutredning skal sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under planarbeidet. Konsekvensutredningen skal redegjøre for problemstillinger som anses viktige i forhold til miljø og samfunn.

Området er registrert med mistanke om forurensning i grunnen. Geoteknisk vurdering er nødvendig før uttak av masser på land og utfylling av masser i sjøen.

Tema som må utredes er: Forurensning, samfunnssikkerhet, landskap, byutvikling og tilgjengelighet. Det er ikke krav om planprogram, jfr. § 8.

Norconsult AS har utført konsekvensutredning for byutvikling, tilgjengelighet og landskap.

Rambøll AS har gjort vurderinger vedrørende stabilitet både på land og ved utfylling i sjø.

Golder Associates AS har utarbeidet ROS-analyse vedrørende forurensningsfare ved uttak av masser på land og drift av tørrdøkk. De har også kartlagt forurensning i sjøbunn og utarbeidet tiltaksplan for utfylling for å hindre spredning av miljøgifter i sjø.

Geotekniske tema og forurensningsfare vurderes å bli tilstrekkelig belyst gjennom de foreliggende notater, rapporter og analyser.

2 Planprosess

2.1 Medvirkning

Oppstart av planarbeidet er varslet i brev av 15.01.18 til berørte parter og i annonse i Helgelands Blad 17.01.18, med frist for merknader 1.mars 2018.

2.2 Innspill til oppstart varsel

Det er kommet 5 innspill til oppstartsvarsling av planarbeid. I ettertid har også Helgeland Kraft AS kommet med innspill. Disse oppsummeres i følgende tabell, med kort kommentar fra fagkyndig.

Dato	Avsender	Merknad/Kommentar
2018-02-15	Statens vegvesen	<p>Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. I denne saken uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar.</p> <p>Statens vegvesen har et særlig ansvar for å ivareta trafiksikkerhet for alle som ferdes på og langs vegen, uavhengig av hvem som eier vegen. Stortinget har i Nasjonal transportplan nedfelt en visjon om et transportsystem som ikke fører til tap av liv eller varig skade, nullvisjonen. Vegnormalene som er utredet av vegloven, skal legges til grunn for all planlegging. Nullvisjonen ligger også til grunn for vegnormalene.</p> <p>Når planforslaget blir lagt frem til høring, vil vår vurdering i hovedsak være trafikale konsekvenser som følge av tiltaket. På nåværende tidspunkt har vi ingen innspill eller merknader til planarbeidet, men vi gjør oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre planprosessen.</p> <p><i>Kommentar: Innspillet tas til etterretning.</i></p>
2018-02-27	NVE	<p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.</p>

		<p>God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.</p> <p>Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.</p> <p>Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.</p> <p>Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:</p> <ul style="list-style-type: none">• NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.• NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.• NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.• NVEs sjekkliste for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert. <p>Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.</p> <p>Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plan-dokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rm@nve.no.</p> <p>NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen. Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.</p> <p><i>Kommentar:</i> <i>Det er ikke vassdrag i planområdet.</i></p> <p><i>I forhåndsuttalelse ved anmodning om oppstart har NVE uttalt at det for NVEs del er tilstrekkelig at det gjøres geotekniske vurderinger i forbindelse med ROS-analysen, og at det blir kommunen som må avgjøre behov for konsekvensutredninger vedrørende skredfare.</i></p> <p><i>Se geoteknisk vurdering til reguleringsplan utført av Rambøll, datert</i></p>
--	--	--

		<p>2018/06/01 der det konkluderes med at planområdet ikke er skred- eller rasfarlig eller utsatt for flom.</p>
2018-02-28	Sigrun Mentzoni, nabo i Kirkeveien 16	<p>Nabo skriver følgende: «Slipen industriområde kommer veldig nært min eiendom i Kirkeveien 16. Man ser at denne nye planen medfører at jeg mister helt det som er igjen av utsikt hos meg. Dette vil også føre til en til dels stor forringelse av verdien på min bolig.»</p> <p><i>Kommentar:</i> Det vises til konsekvensutredning vedrørende landskap der blant annet utsikt og solforhold for boliger i nabolaget er behandlet.</p> <p><i>Konsekvensutredning vedrørende byutvikling synliggjør fordeler og ulemper ved planen og avveier disse.</i></p>
2018-03-02	Fylkesmannen i Nordland	<p>T-1442/2016 retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging må legges til grunn for planen. Virksomheten er regulert i forurensningsforskriften kap. 29. Kravene her tilsvarer grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016. Forskriften åpner i midlertid for unntak ifra støykravene i inntil 30 dager pr. år inklusive 4 søn- og helligdager/offentlige fridager for virksomheter som driver overflatebehandling og vedlikehold av skip/offshoreinstallasjoner. Forskriften regulerer ikke driftstid direkte, men strengere støykrav på søn-/helligdager og natt kan i praksis sette slike begrensninger. Kommunen kan med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr 3 bl.a. sette bestemmelser om tillatt forurensning og andre miljøkrav i planområdet. Det fremgår av Kommunal- og moderniseringsdepartementets veiledning til hjemmelen: Bestemmelsen gjør det mulig å fastlegge miljøkvalitetsmål og stille forurensningsmessige krav til virksomhet i forbindelse med reguleringsplan. Bestemmelsen gir mulighet for å sette utslippsgrenser når det for eksempel gjelder støynivåer og luftkvalitet, tidsbegrensninger (slik som driftstid i form av klokkeslett, dager, sesong osv.)</p> <p>Planområdet grenser mot nærliggende boliger. Vi ber derfor kommunen vurdere å regulere tillatt driftstid i bestemmelsene. Kommunen kan også sette tilsvarende krav til støy i bestemmelsene som i forurensningsforskriften § 29-7. Støy</p> <p>Vi viser til brev av 28.11.2017 fra Fylkesmannen til Slipen Mekaniske AS med vurdering av behov for tiltak i forurenset grunn ved Slipen Mekaniske AS. Her fremkommer:</p> <p>«I databasen Grunnforurensning ligger den aktuelle lokaliteten (ID 5498) i dag registrert med status uavklart. Det vil den fortsette med å gjøre, inntil det eventuelt foreligger et bedre grunnlag i saken. Ved endret arealbruk og/eller ved bygge- og gravearbeider (forurensnings- forskriftens kap 2) vil det oppstå behov for gjennomføring av ytterligere undersøkelser. Ny risikovurdering og tiltaksplan skal i så fall sendes til kommunen. Vi gjør oppmerksom på at de akseptkriteriene som framkommer i tabell 1 vil kunne se langt annerledes ut om det legges inn andre opplysninger om arealbruk enn det som konsulenten har lagt til grunn (Golder Associates AS, 2013).»</p> <p>Tørrdokken foreslås anlagt på areal hvor det er delvis utfylling i sjø og det i dag er etablert lager. Like øst for lageret ble det i forbindelse med at Norconsult i 2010 utarbeidet miljøteknisk rapport tatt prøver for analyser.</p>

		<p>Det fremgår av rapporten at den prøven som ble tatt her (P6) var i et område med synlig overflateforurensning (beskrivelse P6a: 0-0,3m sand som stinker lakk og løsemidler). Prøven gikk tapt i postgang. Omfanget av forurensninger i grunnen bør kartlegges og det bør utarbeides plan for disponering av forurensede masser. Også planlagt utfylling krever egen tillatelse etter forurensningsloven. Vi ber på denne bakgrunn at det tas inn reguleringsbestemmelser om at:</p> <p>«Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven eller ikke søknadspliktige anleggsarbeider, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten».</p> <p>«Utfylling fra land, mudring eller andre tiltak som medfører risiko for spredning av forurenset sediment krever egen tillatelse etter forurensningsloven. I forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og utarbeides plan for håndtering av forurensede masser og gjennomføring av arbeidet. Søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes Fylkesmannen. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes. Ved utfylling skal det benyttes rene masser»</p> <p>Ved utarbeidelse av planer pålegger plan- og bygningslovens § 4-3 plikt til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Det minnes derfor om at slik analyse må utarbeides før planen sendes på offentlig ettersyn og behandles politisk.</p> <p>For å sikre tilfredsstillende medvirkning ved høring av planen, vil vi spesielt oppfordre til at planforslaget oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no. På denne måten vil tiltakshaver også få kvalitetssikret digitale kartdata (jf. omtale på våre hjemmesider).</p> <p>Samordning av statlige innsigelser til kommunale arealplaner er fra 1. januar 2018 innført som fast ordning. Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Fylkesmannen kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.</p> <p><i>Kommentar:</i> Da planens formål er å flytte støyende virksomhet innomhus vurderes at eventuelle støyp problemer reduseres. Planbestemmelsene stiller krav til at Miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442/2016, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.</p> <p><i>Fylkesmannens innspill vedrørende spredning av forurensning er ivaretatt gjennom ROS-analyse for forurenset grunn og tiltaksplan for utfylling i sjø utarbeidet av Golder Associates AS.</i></p>
2018-03-05	Nordland fylkeskommune	<p>Overordnet målsetting for arealforvaltningen i Nordland er at den skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner, jf. Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland.</p> <p>Fylkeskommunen mener det er svært uheldig at reguleringsformålet er i strid med hovedintensjonen i framtidig arealdisponering i en nylig</p>

		<p>(desember 2016) vedtatt overordnet plan. Slik vi vurderer det vil ikke dette være i tråd med hovedmålsettingen i fylkesplanen om forutsigbarhet i arealforvaltningen. Vi ber derfor kommunen gjøre en grundig og helhetlig vurdering av tiltakets konsekvenser for byutvikling i regionsenteret Sandnessjøen.</p> <p>Når det gjelder tiltakets mulige virkninger på byutviklingen viser vi til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling som bl.a. sier:</p> <p>c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.</p> <p>d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.</p> <p>e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.</p> <p>Vi viser i tillegg til kap. 8.3. Naturressurser, kulturminner og landskap</p> <p>a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.</p> <p>Tiltaket er ikke i tråd med overordnet plan og det er krav til konsekvensutredning. Kommunen peker på forurensning, samfunnssikkerhet, landskap, byutvikling og tilgjengelighet som tema som må utredes. Nordland fylkeskommune er enig i at dette er tema som er viktig å utrede. Vi gjør oppmerksom på at både byutvikling og landskap er tema av vesentlig regional interesse, jf. arealpolitiske retningslinjer nevnt over. Kommunen ønsker en transformasjon/helhetlig omforming av området, og har definert planområdet som «byutviklingsområde» i overordnet plan. Hvilke konsekvenser tiltaket har for byutvikling og tilgjengelighet vil derfor være særlig viktig.</p> <p>Når det gjelder landskap anbefaler Nordland fylkeskommune at landskapsanalysen inkluderer 3D-visualisering og at konsekvenser for siktlinjer mot sjøen, samt skygge- og silhuettvirkninger synliggjøres.</p> <p>Når det gjelder planlagt utfylling i sjø viser vi til regional plan for vannforvaltning, hvor det er satt miljømål for vannforekomstene i fylket. For de fleste vannforekomster er det satt et mål om god økologisk tilstand innen 2021. Fylkeskommunen ber Alstahaug kommune om å innhente informasjon om karakteriseringen (risiko og påvirkningsanalyse) for berørt vannforekomst, og ta hensyn til dette i kommunens videre planlegging. Denne informasjonen finnes på vann-nett/portal. Når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst skal sektormyndigheten, her kommunen, vurdere tiltaket i henhold til vannforskriften § 12. Veiledning til bruk av § 12 finnes på: http://www.vannportalen.no/globalassets/nasjonalt/dokumenter/veiledere-direktoratsgruppa/veileder-til-vannforskriften--12---endelig.pdf.</p> <p>På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.• Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.
--	--	--

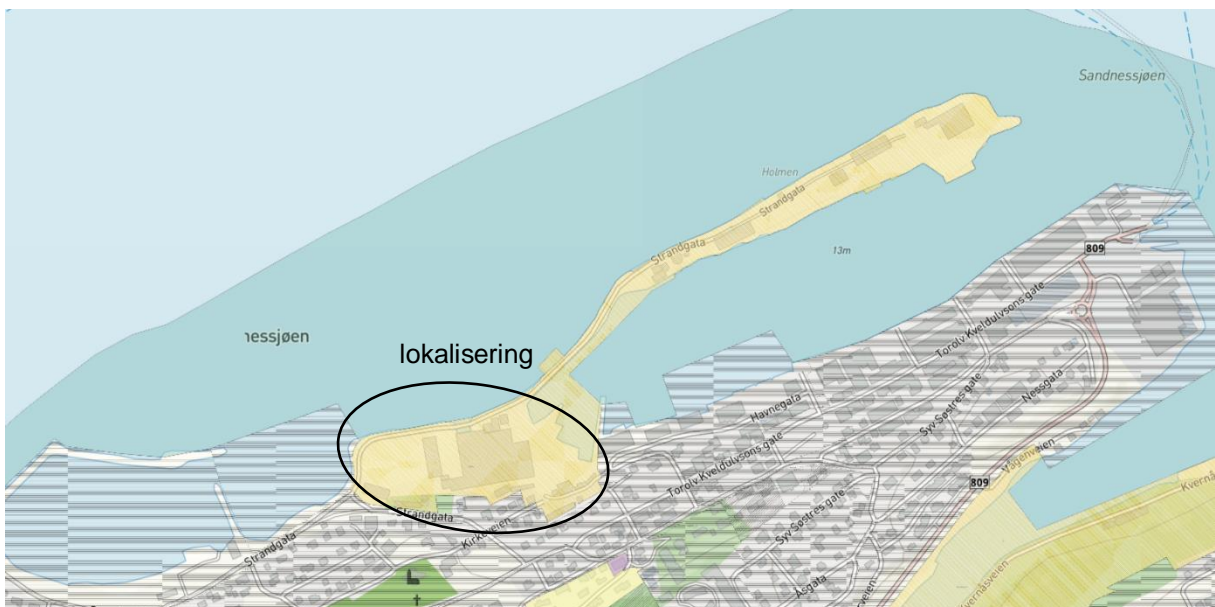
		<ul style="list-style-type: none">• Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.• Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.• Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.• Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.• Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12. <p>Planområdet ligger relativt nært Sandnessjøen kirke, som er listeført av Riksantikvaren som en verneverdig kirke av nasjonal verdi. Listeførte kirker skal behandles i henhold til det såkalte kirkerundskrivet: Rundskriv T-3/2000 Forvaltning av kirke, kirkegård og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø. I dette rundskrivet påpekes viktigheten av å ta vare på kirkens virkning i forhold til omgivelsene – som monumentalbygg, identitetssymbol og landemerke. Sandnessjøen kirke er synlig plassert på en høyde, og har en markant posisjon i bylandskapet.</p> <p>Vi antar at etablering av en tørrdokk med byggehøyde opp til kote 43 vil kunne få konsekvenser for kirkens synlighet sett fra skipsleden, og for utsynet fra kirken mot sjøen og omgivelsene.</p> <p>Nordland fylkeskommune ber om at konsekvenser for kirken inngår i landskapsutredningen. Når det gjelder samiske kulturminner, vises det til egen uttalelse fra Sametinget.</p> <p><i>Kommentar:</i> <i>Planforslaget skal legge til rette for at en etablert industrivirksomhet kan videreutvikles i området. Da det ble vedtatt at planområdet og Holmen skulle være et byutviklingsområde var det som følge av en forventet vekst i oljerelatert næring, med mulighet for at Slipen Mekaniske AS kunne etableres utenfor bysentrum. Forutsetningene for denne planen er i ettertid endret, og det er ikke økonomisk grunnlag for å etablere Slipen Mekaniske AS på et nytt område med de omfattende kostnader dette vil innebære. Det foreligger ingen konkrete planer for byutviklingsområdet som blir berørt av at gjeldende reguleringsformål videreføres på tross av at det er i strid med overordnet plan. Slipen Mekaniske AS har en svært viktig rolle i kommunens næringsliv, og det vil få store negative konsekvenser for lokalsamfunnet om denne virksomheten stagnerer. En videreutvikling av verftet vil få store positive virkninger for næringslivet i lokalsamfunnet.</i></p> <p><i>Det vises til utført konsekvensutredning utført av Norconsult der landskapsvirkning og byutvikling er vurdert. Det er allerede i dag åpnet for bebyggelse innenfor planområdet med gesims- og mønehøyde på hhv 25 og 45 m. Dette medfører byggehøyde opp til ca. kote 48. Planforslaget innebærer dermed ingen vesentlig endring fra det som</i></p>
--	--	---

		<p><i>tidligere har vært tillatt i gjeldende plan.</i></p> <p><i>Det vises til geoteknisk vurdering utført av Rambøll AS, samt ROS-analyse og tiltaksplan vedrørende forurensningsfare utført av Golder Associates AS.</i></p>
2018-08-28	Helgeland kraft AS	<p>Helgeland kraft AS har en 11 kV kabel som går gjennom reguleringsområdet og kommer i konflikt med den planlagte tørrdokken. Den må legges om ved utbygging. Vi vet ikke pr. i dag hvor stort effektuttak det vil bli behov for i forbindelse med utvidelse av dette området. Det har ikke kommet forespørsel om økt uttak på området og vi har derfor ikke heller sett på om hvor stor ledig kapasitet det er i nettet ved Slipen. Det er vel sannsynlig at det blir behov for større uttak og det anbefales at det tas høyde for at det kan plasseres en nettstasjon nært den planlagte tørrdokken.</p> <p><i>Det tas inn i reguleringsbestemmelsene at det tillates etablert nettstasjon på området. Forslagsstiller tar til etterretning at kabel må omlegges ved etablering av tørrdokka. Dette må innarbeides i forbindelse med detaljprosjektering av bygget.</i></p>

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Området som i dag er i bruk som industriområde er avsatt til byutviklingsområde A i kommuneplanens arealdel 2016-2022. Utvidelsen av industriområdet ligger i en hensynssone der eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde. En liten del av byutviklingsområdet ligger innenfor område som er markert som sentrumsområde, og sjødelen av planområdet er regulert til havn - nåværende. I sentrum er det også regulert hensynssoner for bevaring av kulturmiljø.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Hentet fra Hald-kart.

Begrepet «byutviklingsområdet» er brukt i enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel, og omfatter området Starnesvika-Holmen (A) og Sandnesvågen (B). Dette er områder der det ønskes en transformasjon/en helhetlig omforming av området. I planbestemmelsene står følgende om områdene, (avsnitt 9.1):

«Innenfor byutviklingsområde skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området og byen kvaliteter i form av møteplasser, lekeplasser og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.»

Innenfor sentrumsgrensen skal Utviklingsplan for sentrum, vedtatt 05.03.13, samt temaplanene Grøntstrukturplan for Sandnessjøen og Trafikkmønsterplan, være retningsgivende for utarbeiding av planer og gjennomføring av tiltak, (avsnitt 9.2).

I temaplan Trafikkmønsterplan, vedtatt 14.12.2016, er strekningen Havnegata – Kirkeveien omtalt. «I gjeldende trafikkmønsterplan er det anbefalt en gjenåpning av Havnegata/Kirkeveien. Bakgrunn for dette er at det bør være to parallelle adkomstmuligheter til sentrum dersom Sandnessjøen skal fungere som by. Da veien ble stengt i 1998, med begrunnelse i at Slipen skulle utvide sin virksomhet,

ble det utredet alternative løsninger for å komme fra Havnegata til Torolvs gate. Konklusjonen av denne utredningen ble at det, ut fra dagens situasjon, både av praktiske og økonomiske grunner, ikke kunne gjennomføres. Den forespeilte utvidelsen til Slipen har ikke funnet sted. Grunnlaget for å ha Kirkeveien/Havnegata fortsatt stengt foreligger derfor ikke, og veien bør tilbakeføres kommunen slik at den kan åpnes. Konklusjon fra gjeldende Trafikkmønsterplan opprettholdes: Det må fortsatt jobbes for å få gjenåpnet Havnegata /Kirkeveien.»

For næringsbebyggelse gjelder følgende (avsnitt 9.7):

«Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer.

Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis vegetasjon, som skjermer nærliggende bebyggelse.»

Kommuneplanens arealdels bestemmelser for parkering vil gjelde foran andre arealplaner vedtatt før 10.06.16. Pr 100 m² BRA bebyggelse for industri, verksted/lager er det krav om 1 oppstillingsplass for bil og 0,2 plass for sykkel. Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. (avsnitt 4.3)

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel omfatter miljøkvalitet og samfunnsikkerhet. Relevante bestemmelser gjelder skredfare, flom, havnivåstigning, forurenset grunn, støy og annen forurensning.

«Alle reguleringsplaner og tiltak i strandsonen skal inneholde vurdering av effekt av havnivåstigning og bølgepåvirkning, samt avbøtende tiltak. Skredikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng.» (avsnitt 6.1)

«I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.» (avsnitt 6.2)

Del B: Retningslinjer for Sandnessjøen som kommunesenter har følgende relevante punkter:

«Det skal jobbes for at Sandnessjøens ansikt utad forbedres. Følgende er viktig i den forbindelse:

- Sjøfrontens visuelle kvaliteter må styrkes gjennom utforming av bebyggelse, kaianlegg og utfyllinger.
- Industriområdet "Holmen" må gis en mer tiltalende utforming.
- Det skal vektlegges å utvikle en infrastruktur som tar hensyn myke trafikanter samt et gang- og sykkelvegnett i tråd med overordnede planer.»

Planområdet omfattes av temaplan Utviklingsplan for det sentrale havneområdet, vedtatt i 2016 som grunnlag for rullering av kommuneplanens arealdel. Om området for Slipen Mekaniske AS sier havneplanen følgende:

«Slipen og verkstedindustrien i indre deler av havna har lenge vært en meget viktig del av kommunens næringsliv og også en del av "varemerket" for Sandnessjøen som havneby. En må anta at dette fortsatt vil være tilfelle, og det er naturlig at Slipen Mekaniske AS sikres muligheter for ekspansjon. Det er reguleringsmessig lagt til rette for en viss utvidelse ved utfylling vestover og det kan være mulig å innvinne større areal ved videre utfylling mot småbåthavna. En slik disponering kan føre med seg konflikt i forhold til småbåthavna som også har behov for større plass.

Arealbruk og utviklingsmuligheter i industriområdene i indre havn og i området mellom småbåthavna og Slipen er et tema for politiske avveininger som må ta utgangspunkt i en dokumentasjon av de ulike behov som gjør seg gjeldende. Sandnessjøen Havnevesen har foreløpig ikke hatt grunnlag for å markere noe bestemt syn i denne forbindelse.»



Utsnitt av havneplan.

Kommuneplanens samfunnsdel for Alstahaug kommune perioden 2012-2022 ble vedtatt 18.09.2014. Innledningsvis i kommuneplanens samfunnsdel, legges det vekt på at industri og skipsbygging har vært viktig for byen Sandnessjøen.

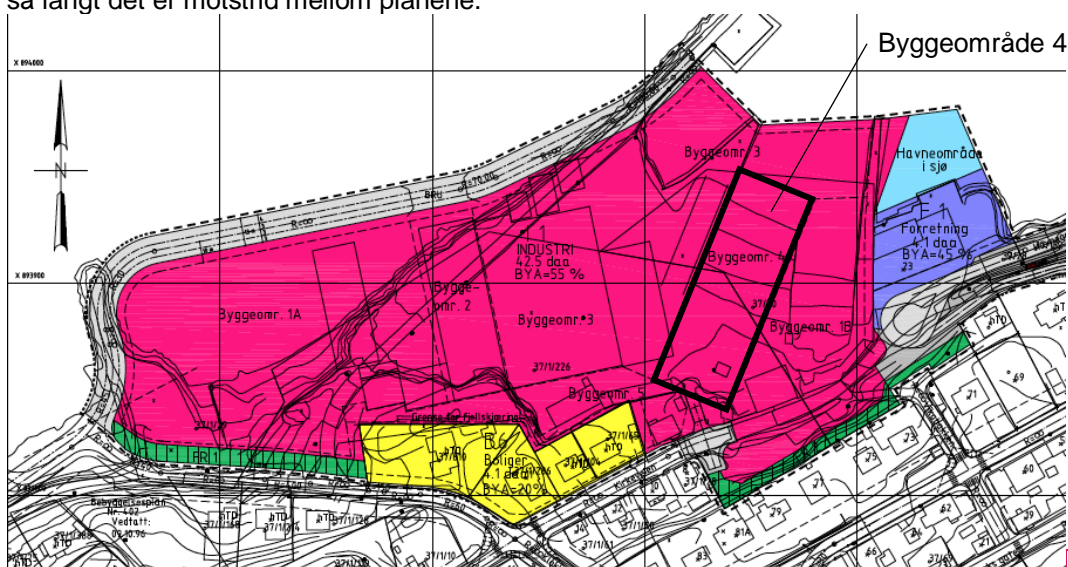
Visjonen for Alstahaug kommune er: *Alstahaug – et historisk sted med nye muligheter.*

Mål for Alstahaug kommune er: *Kommunen skal være en god og foretrukket bo- og arbeidskommune med en stabil og variert næringsstruktur. Alstahaug skal være en kommune som tilbyr gode levekår for alle aldersgrupper, og sikre trygghet for liv og helse. Alstahaug kommune skal ha en bærekraftig drift med rent miljø, ren luft og rent vann.*

Det vises til konsekvensutredning for byutvikling og tilgjengelighet for utdyping av plangrunnlaget for planområdet og sentrum.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planforslag 20170069 erstatter reguleringsplan 5043382 Slipen og Havnegata 21-23, vedtatt i 1999, og en del av plan 30021 Reguleringsplan for del av Slipen Eiendom, vedtatt i 2007. Plan 5043382 lå til grunn for den siste utfyllingen som er gjort vest i planområdet inkludert dagens trase for Strandgata mot Holmen. Vedtatt arealdel i kommuneplan setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene.

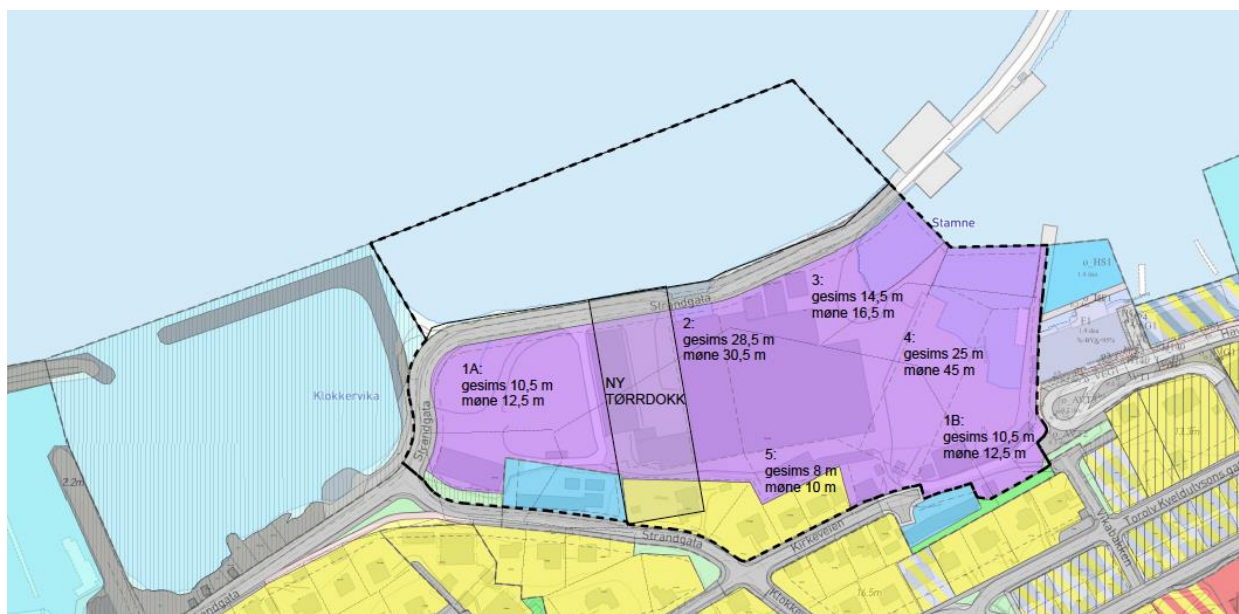


planid 504338

Detaljreguleringsplanenes byggeformål innenfor planområdet er industri, bolig, herberge og bevertning, vei og parkbelte i industriområde. Industriområdet er delt i 5 byggeområder med ulike tillatte byggehøyder. Fra området der tørrdokk planlegges og vestover er tillatt byggehøyde 10,5 m og 12,5 m til henholdsvis gesims og møne. Området der beddinghallen er plassert har tillatt byggehøyde 28,5 m og 30,5 m til henholdsvis gesims og møne. I byggeområde 4 er det tillatt bebyggelse med gesims- og mønehøyde på henholdsvis 25 m og 45 m, noe som innebærer bebyggelse opp til ca. kote 48. Dette området er ikke bebygd i dag, men benyttes til båtslipp.

I henhold til reguleringsbestemmelsene gjelder ikke Plan- og bygningslovens paragraf 70, pkt. 2 om en bygnings avstand fra nabogrense tilsvarende halve bygningens høyde.

I henhold til planbeskrivelsen i gjeldende reguleringsplan 5043382 er deler av området utsprengt fjell, og vestre del av industriområdet er utfyllt etter at reguleringsplanen ble vedtatt i 1999. Strandgata mot Holmen ble lagt på utsiden av industriområdet som følge av reguleringsplanen. I slipområdet mot øst er noe sjøareal regulert til industri. Planen medførte en stenging av Kirkeveien mellom Havnegata og Kirkeveien 5 og 8. Denne veibiten utgjør en viktig del av intertransportveien for Slipen Mekaniske AS, og binder sammen østre og vestre del av industriområdet. Det ble regulert inn en snumulighet i overgangen mellom Havnegata og Jørgen B. Jacobsens gate, og det er åpent for gang- og sykkeltrafikk.



Utsnitt av gjeldende reguleringskart hentet fra Hald-kart.

3.3 Tilgrensende planer

Naboplan mot vest er 30039 Sandnessjøen småbåthavn vedtatt i 2009 og naboplan mot øst er 20150060 Detaljregulering for Vikasenteret, vedtatt i 2016. Denne planen erstatter østre del av Plan for Slipen og Havnegata 21-23. Plan 30021 regulerer to områder til herberge/bevertning inkludert gateløpet mellom dem i Kirkeveien og Strandgata. Lenger sør er gjeldende plan 50430214 Mellom Slipen/Strandgata og Bjarnetjønna skole, vedtatt i 2009. I plan for Vikasenteret er det regulert en gang-/sykkelvei som havnepromenade, og planen forutsetter at denne etableres dersom forretningsbebyggelsen utvides i henhold til reguleringsplanen. Havnepromenaden avsluttes i plangrensa, på utstikkerkai fra Slipen Mekaniske AS.

3.4 Statlige og regionale planretningslinjer

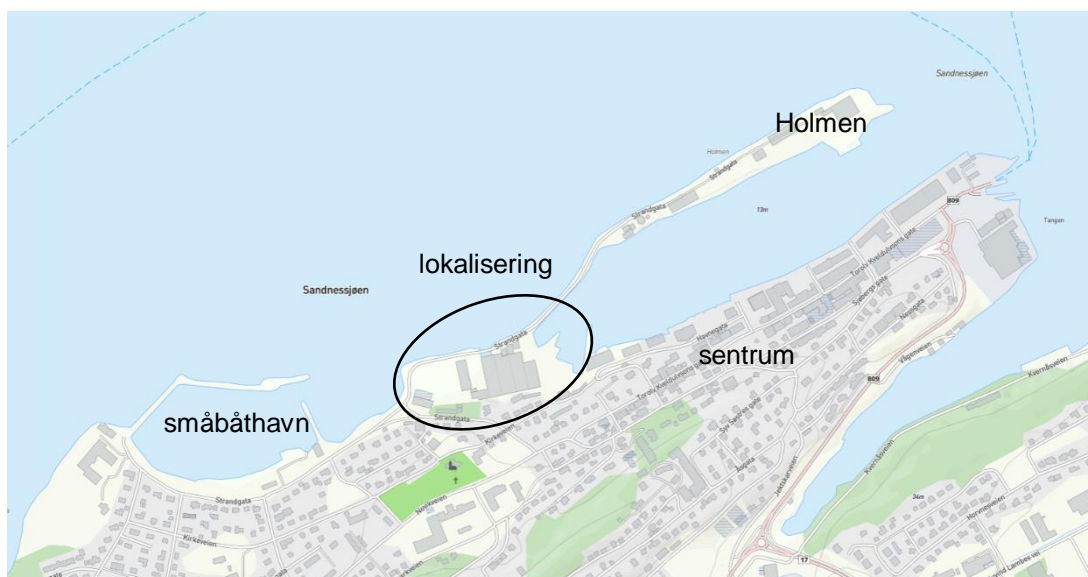
Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025: Gjennom arealplanleggingen og enkeltsaksbehandling skal trusler mot liv, helse, miljø og viktige samfunnsfunksjoner forebygges slik at vi bygger et tryggere og mer robust samfunn. Alle planer bør påpeke og vurdere spesielle forhold som kan ha konsekvenser for helse og tilgjengelighet for alle/universell utforming. Barn og unges interesser skal være en av premissleverandørene i kommunenes plan- og enkeltsaksbehandling.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995): Barn og unges interesser skal synliggjøres og ivaretas gjennom planlegging og byggesaksbehandling

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdets adresse er Strandgata 1. Området ligger vest for Sandnessjøen sentrum og utgjør ca. 75 dekar.



Utsnitt av kart hentet fra Hald-kart.

4.2 Dagens bruk av området og tilgrensende områder

Landområdet i planen er i bruk som industriområde av Slipen Mekaniske AS. Det står flere båthaller, lagerbygg, bygg for sandsliping og administrasjonsbygg på området. Vestre del av tomte er ubebygget med unntak av et lagerbygg og en flåtestasjon som benyttes til servicearbeid på redningsutstyr. I Starnesvika er det 2 båtslipper og 2 kaiutstikkere innenfor industriområdet. Det er en båthall for



mindre båter som tas opp fra Karivika og en beddinghall der eksisterende bru må åpnes for å få inn større båter.

Administrasjonen er plassert ved det opprinnelige slipområdet ved enden av Kirkeveien mot Havnegata.



Sørvest i planområdet er det regulert et område til herberge og bevertning der det er oppført et overnattingsbygg for innleid personell. Det er 4 boligtomter mellom industriområdet og Strandgata/Kirkeveien.

Ca. 22 dekar av nytt regulert areal er i dag sjø og veifylling.

Sør og vest for planområdet er det boligområder hovedsakelig med villabebyggelse etablert i etterkrigstida fram til i dag. Småhusbebyggelsen omkring industriområdet er relativt homogen, og domineres av villabebyggelse med saltak, der boligene i stor grad er plassert midt på tomta. Størstedelen av bebyggelsen er organisert lineært langs gater med klar relasjon og henvendelse til denne. Denne strukturen brytes innimellom av større bebyggelse som idrettsanlegg, skole samt næringsbebyggelse ved sjøfronten i nordøst.

Mot vest ligger en småbåthavn drevet av Sandnessjøen båtforening. Mot øst ligger Stamnesvika og Karivika med havn, gjestehavn og forretningsbebyggelse i Sandnessjøen sentrum.

4.3 Topografi og landskap

Dagens industriområde ligger på en relativt flat fylling som avgrenses av sjøen mot nord og vest, og av bergskjæring i sør. Industriområdet ligger på ca. kote 3,2 til 3,7 i henhold til grunnundersøkelser (NN1954).

Industriområdet er for en stor del utsprengt og utfyllt areal som er planert til dette nivået. Bildet viser opprinnelig sjølinje med lys blå strek. Opprinnelig steg terrenget bratt opp fra sjøen. Boligtomt i Strandgata 1 ligger bak en utsprengt fjellskrent. Terrengnivå for boligtomtene er fra ca. kote 9 til kote

14. Innenfor planområdet stiger Kirkeveien fra ca. kote 4 helt i øst til kote 13 i krysset med Strandgata. Bebyggelsen på område regulert til herberge og bevertning ligger på et platå på ca. kote 8. Terrenget stiger videre mot sør. Hele området er nordvendt.

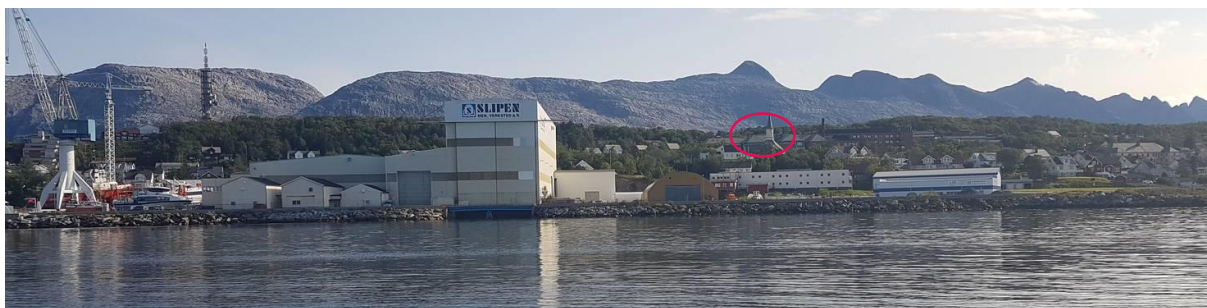


Foto fra Norconsults miljøkartlegging 2010

Landformen i Sandnessjøen mot Alstenfjorden er en dalsideskråning. Åsryggen ligger opp mot ca. kote 80 i en avstand på ca. 300-400 meter fra strandsonen i NØ-SV retning. I denne dalsideskråningen ligger bebyggelsesbeltet i en bredde på ca. 200 m. I Sandnessjøen er Åsen beskrevet som en av tre sentrale landskapsformasjoner i kommunen, og denne langstrakte åsryggen danner en viktig bakgrunn, silhuett for bebyggelsen på Slipen. Rett sør for planområdet har Åsen en høyde til ca. kote 65. Lenger sør er det fjell som strekker seg opp mot 1000 m.o.h.

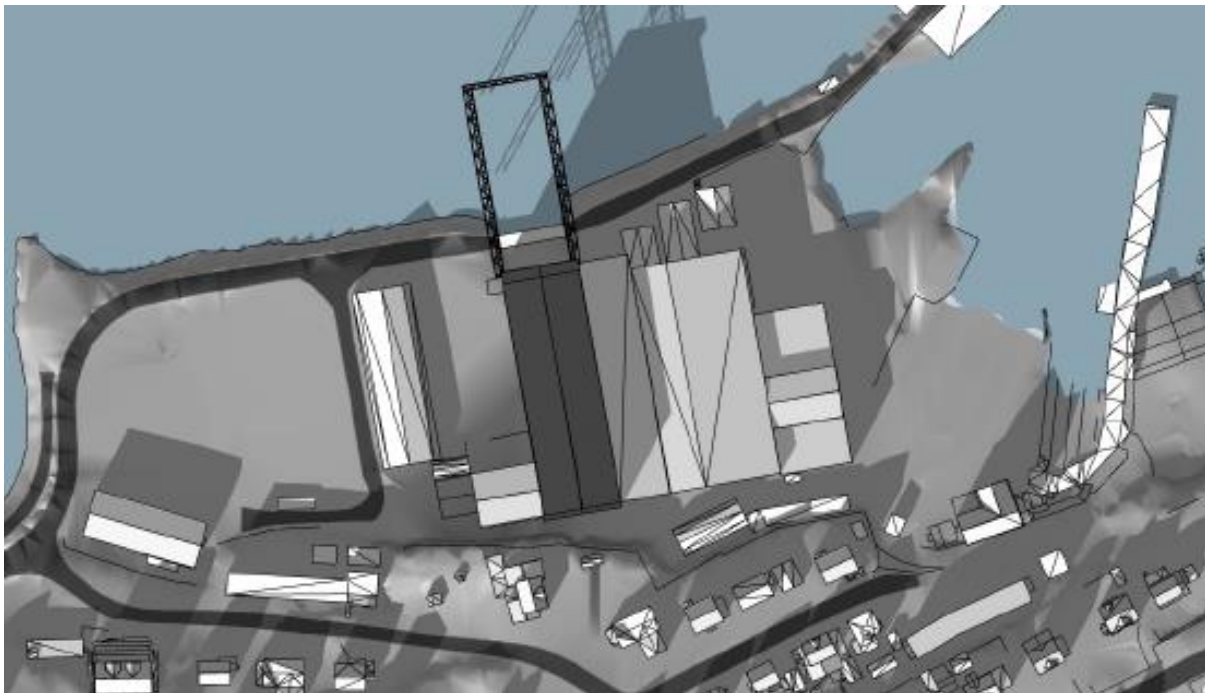
Det overordnede landskapsrommet er Alstenfjorden mot omkringliggende åsrygger og fjell som danner veggene i rommet. Slipen underordner seg dette overordnede landskapsrommet.

Planområdet ligger relativt nært Sandnessjøen kirke, som er listeført av Riksantikvaren som en verneverdig kirke av nasjonal verdi. Sandnessjøen kirke er synlig plassert på en høyde, og har en markant posisjon i bylandskapet. Sett fra fjorden er kirken delvis skjult bak høye trær.

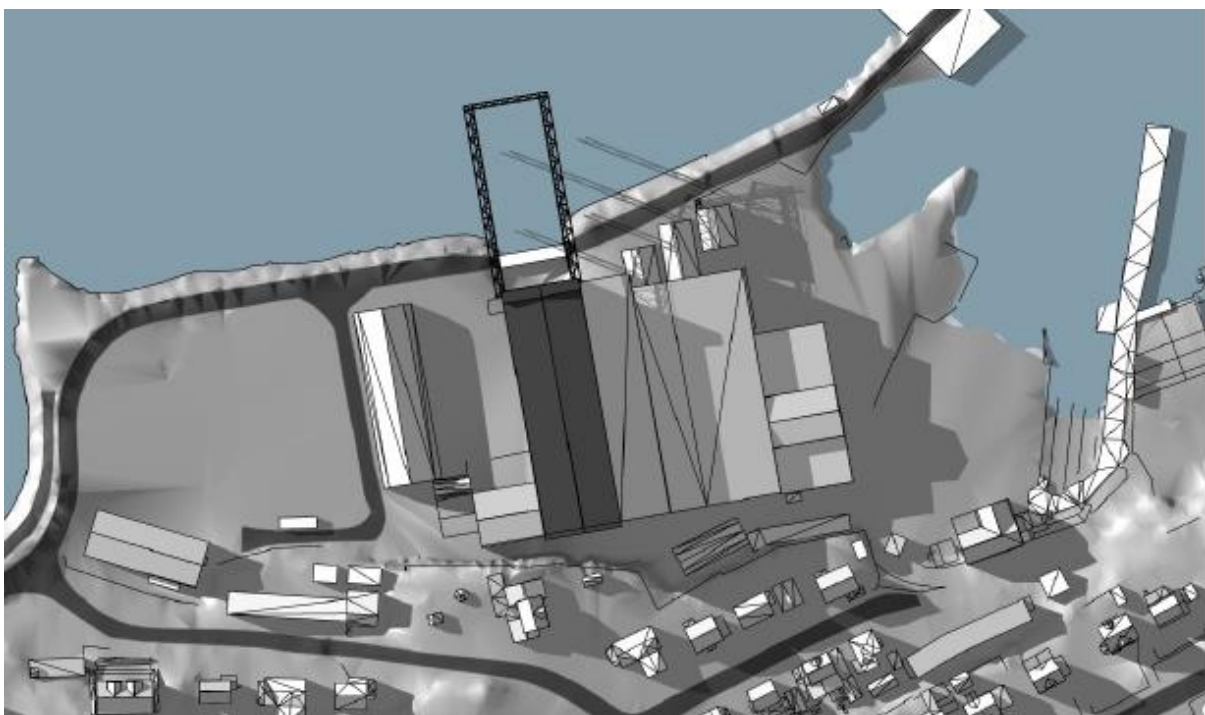


4.4 Solforhold

Eksisterende bebyggelse ved Slipen Mekaniske AS har liten påvirkning på solforholdene til omkringliggende boligbebyggelse. Ved vårjevndøgn påvirkes ikke boligbebyggelsen av skygge fra Slipen, mens ved sommersolverv skyggelegges hager og boliger i Kirkegata 5, 7, 9 og 11 fra i 20-tiden. Tillatt bebyggelse i område 4 er ikke vist i solstudien, men ville medføre betydelig skygge i sørøstlig retning på ettermiddag-/kveldstid.



15.mars kl 15.



20.juni kl 20.

4.5 Naturverdier

I følge Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert sårbare naturområder innenfor planområdet eller i nærhet til planlagte utfyllingsområder.

Opplysninger fra Plan for Vikasenteret: I havnebassenget i Sandnessjøen foreligger observasjoner av nær truede fuglearter som fiskemåke og ærfugl, samt sårbare arter som hettemåke og teist. Dette jfr. Nasjonal Rødliste. Disse artene har ikke sine naturlige næringssøk-, oppholds-, og hekkeområder i dette området.

4.6 Rekreasjonsbruk/barns interesser

Barn har ingen interesser i dagens industriområde eller på veien ut til Holmen. Småbåthavna vest for planområdet er et utgangspunkt for rekreasjon til sjøs, og det ligger noen naust langs Strandgata vest for planområdet.

Kommunen har en intensjon om å etablere kaipromenade langs havna øst for planområdet. Dersom kommuneplanens formål for Slipen og Holmen skulle komme til realisering ville det være naturlig å forlenge promenaden over Starnesvika til Holmen. I naboplan for Vikasenteret er det regulert inn gang-/sykkelvei i sjøfronten som ender på utstikkerkai tilhørende Slipen Mekaniske AS. Kaien benyttes til fortøyning av båter som er kunder hos Slipen Mekaniske AS, og er i dag avsperrert og lite egnet for allmenn ferdsel. Bruken av de to slippene er ikke forenlig med å åpne for publikum mellom Havnegata og Holmen.

4.7 Trafikkforhold

Slipen Mekaniske AS har bebyggelse langs både Kirkeveien og Strandgata. Kjøreadkomst til industrihallene er fra Strandgata på nordsiden. Det er ikke regulert inn avkjørsler til industriområdet. Slipen Mekaniske AS sitt administrasjonsbygg ligger i Kirkeveien 1 med kjøreadkomst fra nord, via industriområdet. Det er gang-/sykkeladkomst fra Kirkeveien og Havnegata. Overnattingsbygg i Strandgata 3 har en regulert kjøreadkomst vest for bebyggelsen.



Biltrafikk til boligene langs Strandgata og Kirkeveien kan komme både via Klokkevikgata sørfra og via Strandgata vestfra.

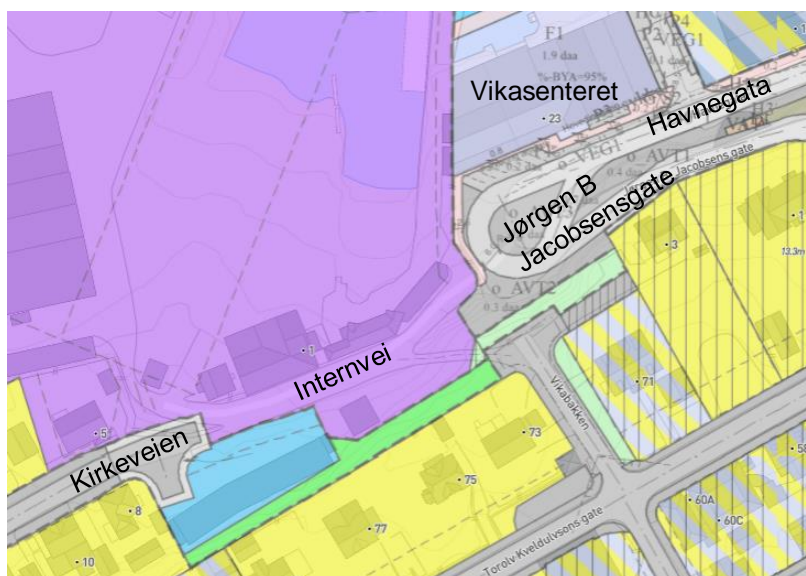
Parkering for ansatte er i dag i hovedsak vest i planområdet og i tilknytning til bebyggelsen på området.



Båttrafikk til området skjer enten inn i beddinghall forbi vippebru i Strandgata eller via havna til slipp og kaier i Starnesivika øst på området.

Gjennom reguleringsplan 5043382 og Havnegata 21-23, vedtatt 27.10.1999 er Kirkeveien stengt for biltrafikk mellom gjerde mot Havnegata og Kirkeveien 5 og 8. Reguleringsplan for Vikasenteret (Havnegata 21-23), vedtatt 21.09.2016 viderefører denne løsningen. Passasjen benyttes i stor grad av gående og syklende mellom sentrum og bolig-områdene sør- og vestover.

I trafikkmønsterplanen vedtatt i 2016 uttales det at den planlagte utvidelsen av Slipen som var bakgrunn for stenging ikke har funnet sted og at det derfor må arbeides for å åpne veien.



Internveien som tidligere gikk gjennom området nord for administrasjonsbygget ble stengt i 1998 som følge av at verkstedet hadde vokst og ny slippvogn var montert. Den delen av Kirkeveien som er stengt for biltrafikk forbinder nå vestlig og østlig område på verkstedet og benyttes for intern transport. Dette er eneste vei for større kjøretøyer, kraner og brede/lange laster. Internveien er vist på oversiktsplan i kapittel 1.2.

Planer om å flytte Slipen Mekaniske AS ut av sentrum medførte naturlig nok at det ikke ble foretatt utvidelser av anlegget i en periode. Når flytting likevel ikke er gjennomførbart vurderes det å være nødvendig å tilrettelegge for vekst innenfor dagens industriområde. De senere år er det foretatt utvidelse av industriområdet vestover, blant annet ved å sette opp lagerhaller og flåtestasjon, samt planlegging av kranbane foran beddinghallen.

Åpning av Kirkeveien har vært et ønske fra Alstahaug kommune gjennom flere år, men dette vil medføre så store konsekvenser for Slipen Mekaniske AS sin virksomhet at en åpning av veien ikke har vært aktuelt å gjennomføre.

Åpning av Havnegata/Kirkeveien i gjeldende trafikkmønsterplan er en videreføring av trafikkmønsterplan vedtatt i 2007. Bakgrunn for dette er behovet for to parallelle adkomstmuligheter til sentrum dersom Sandnessjøen skal fungere som by. Åpning av gata er også omtalt og satt opp som tiltak i Utviklingsplan for Sandnessjøen, vedtatt 2013.

I planbeskrivelsen for detaljreguleringsplan for Vikasenteret fra 2016 er det uttalt at Alstahaug kommune har en langsiktig trafikal plan om å knytte sammen Havnegata og Kirkeveien for å redusere belastningen i Jørgen B. Jacobsensgate som i dag har skarpe svinger og stor høydeforskjell. I dag oppleves det høy trafikkbelastning på denne, som følge av varelevering og gjennomkjøringstrafikk til og fra sentrum. I reguleringsplan for Vikasenteret er det lagt opp til en utvidelse av svingen i Jørgen B. Jacobsensgate med snumulighet mot Havnegata. Det er avsatt plass til parkering mot Vikasenteret, og gang-/sykkelveien avsluttes ved dagens sykkelvei gjennom plankegjerdet mot industriområdet.

4.8 Teknisk infrastruktur

Helgeland kraft AS har en 11 kV kabel som går gjennom reguleringsområdet og en nettstasjon i Kirkeveien 5.

Slipen Mekaniske AS er knyttet til kommunalt vann- og avløpsnett, og har eget renseanlegg for spylevann.

4.9 Grunnforhold

Dagens industriområde ligger delvis på en stabil steinfylling av stor sprengstein, delvis på fjell og delvis på hav- og fjordavsetninger over berggrunn. En stor kolle som strakk seg ut i dagens industriområde er sprengt bort og brukt som fyllmasse. Det foreligger flere rapporter fra undersøkelser av grunnforhold og stabilitet i området. Kummeneje har utført undersøkelser og dokumentert grunnforhold langs veien ut til Holmen, rapport datert 14.01.98. Det er utført grunnundersøkelser ved området med båtslipper i 1973, 1975 og 1977.

Secora AS har utført grunnboringer i sjøen utenfor eksisterende dokkhall. Kartillustrasjon datert 01.06.17. Ut til 20 m fra land påtreffes fjell med overdekking av morene/leire i en mektighet på 3-4 m. Lenger ut er det ikke påtruffet fjell ved målinger til dybde ca. -22 m.

Rambøll har foretatt grunnundersøkelser på området som planlegges benyttet til tørrdokk, resultater beskrevet i datarapport datert 13.04.2018.

Rambøll har utarbeidet notat G-not-001, datert 2018/06/01, vedrørende stabilitet av området. Grunnforholdene beskrives som følger: «Sonderingene indikerer faste, grove friksjonsmasser og fyllmasser ned til ca. 5,5 – 8,0 meter under terreng. I følge rapport O.13207 er det opplyst at fyllmassene består av stein og diverse fyllmasser (stål, betong, evt. bygningsrester etc.). Under de faste massene antyder sonderingene overgang til opprinnelig avsatt havbunn.

Prøvetakingen i punkt 2 viser leire og grus mellom ca. 6,1 – 6,8 meter under terreng over siltig, sandig, grusig, leirig materiale (antatt morene) til ca. 8,0 meter under terreng.

Prøvetakingen i punkt 5 viser siltig sand mellom ca. 7 – 9,5 meter under terreng. Det er også funnet skjellrester i prøvene. Videre under den siltige sanden viser prøvetakingen siltig, sandig, grusig, leirig materiale (antatt morene) til ca. 10,0 meter under terreng.

Resultatene fra rapport O.13207 (sondering 1 – 2 og prøvetaking i punkt 1) viser at sjøbunnen består av et lag med løst lagrede masser av antatt sand og sand over et fastere lagret lag av sand til berg ved ca. 8,5 meter under sjøbunn.»

Anleggsproffen AS har utført boringer til fjell på land, se vedlagt kartskisse datert 8/11-17. Dybde til fjell er målt mellom 1,7 m og 13,8 m. Mektighet av løsmasser over fjell er minst lengst inn, og størst langs veifylling.

Rambøll konkluderer som følger: «I følge NVE's kartløsning på internett (atlas.nve.no) ligger ikke planområdet i noe registrert aktsomhetsområde med hensyn på skred eller kvikkleire. Området ligger derimot i aktsomhetsområde for flom. Industriområdet ligger på ca. kote +3,2 - +3,7, og høyeste registrerte høyvann er registrert til ca. kote +2,7. Flom anses dermed som lite sannsynlig på området.»

4.10 Forurenset grunn

I henhold til brev fra Fylkesmannen til Slipen Mekaniske AS, datert 28.11.2017, er det gjennomført flere undersøkelser og gjort risikovurderinger av forurensningssituasjonen ved Slipen, senest utført av Golder Associates AS, rapportert 30.10.17. Bakgrunnen for Fylkesmannens brev er at Slipen er en av 100 lokaliteter som er prioritert nasjonalt for særlig oppfølging av forurensningspotensialet ved skipsverft. Som del av regjeringens handlingsplan for forurenset sjøbunn skal det ryddes opp på land og i sjøbunn ved de mest forurensete skipsverftslokalitetene i Norge.

Siden oppstart av virksomheten med båtvedlikehold har det foregått utslipp av miljøgifter fra avvirket bunnstoff både via grunn og direkte til sjø. Det er registrert et nedlagt deponi vest i planområdet. Det er et nasjonalt mål «at utslipp og bruk av miljøgifter kontinuerlig skal reduseres i den hensikt å stanse utslippene innen 2020».

I massene i slipområdet er det registrert forurensning av miljøgiftene TBT, olje og kobber (prøvetaking foretatt av Norconsult AS i 2010 og Golder Associates AS i 2017). Vestover i planområdet er det registrert lagring av løsemidler. Golder Associates AS har konkludert med at forurensningen i grunnen i planområdet ikke overskrider grenser for helsefarlige konsentrasjoner for den aktuelle virksomheten, verken i massene der det er tatt prøver eller ved beregnet utlekking til sjøen utenfor.

Golder Associates AS har befart det nedlagte avfallsdeponiet vest i området og tatt en supplerende prøve av grunnen. Deponiet er tildekket med jord, grus og vegetasjon, og bærer preg av å være lagringsplass for større stålkonstruksjoner, betongelementer, isopor, dekk, båtskrog og annet utrangert materiell. Deponiet skal ha vært i bruk fra 1986 til 1994.

Fylkesmannen påpeker at de prøver som er tatt i området har hatt til hensikt å avdekke risiko for spredning av miljøgifter. De har ikke tatt stilling til utbredelse av forurenset grunn, da dette vil kreve langt fler prøver (minimum 50). Hele arealet til Slipen Mekaniske AS er fortsatt å betrakte som et område med mistanke om forurenset grunn, og lokaliteten ligger i databasen Grunnforurensning med

status uavklart. Ved endret arealbruk og/eller ved bygge- og gravearbeider vil det oppstå behov for gjennomføring av ytterligere undersøkelser.

Fylkesmannen skriver videre at det nedlagte deponiet fremstår i dag som en delvis gjengrodd villfylling. Det kan ut fra dette stilles spørsmål ved hvorvidt deponiet faktisk er nedlagt eller om det fortsatt brukes til ulovlig dumping av avfall. Fylkesmannen oppfordrer til at overflaten på området blir ryddet og at utrangert materiell blir fjernet.

I planbeskrivelsen for Vikasenteret går det fram at Miljødirektoratet har registrert akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk i Sandnessjøen havneområde (lokalitet 1820002).

Golder Associates AS har utarbeidet en tiltaksplan forurensede sedimenter basert på prøvetaking utenfor dagens veifylling. Det er funnet miljøfarlige stoffer i sedimentene.

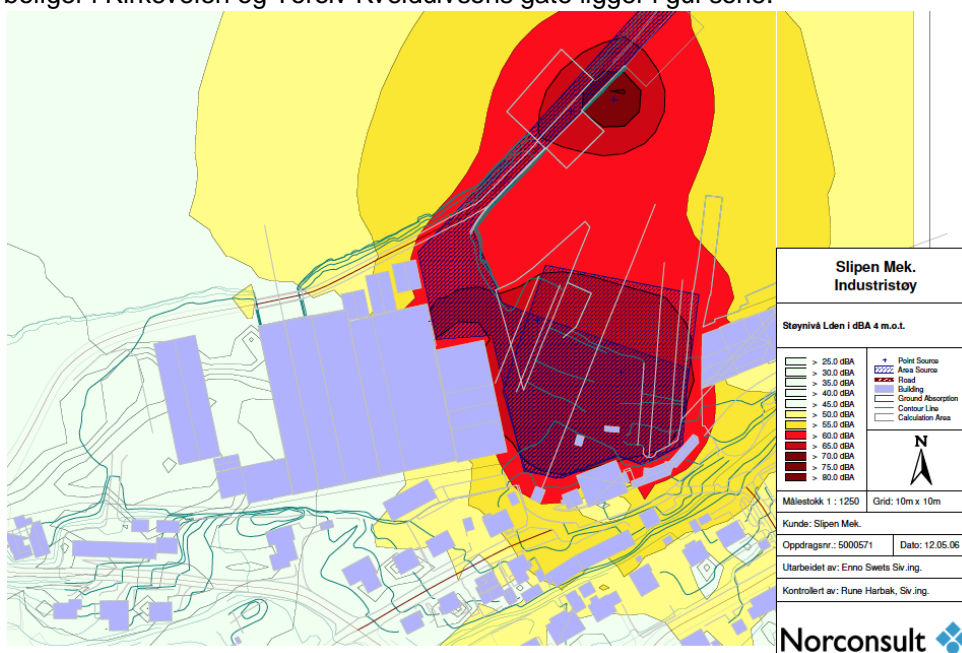
4.11 Forurensning fra industrivirksomhet

Virksomheten vurderes å utgjøre en potensiell forurensningskilde. Slipen Mekaniske AS er underlagt krav i Forurensningsforskriftens kapittel 29: Forurensninger fra mekanisk overflatebehandling og vedlikehold av metallkonstruksjoner i tilknytning til faste anlegg/installasjoner (inkludert skipsverft).

Fra 2013 har virksomheten hatt et eget renseanlegg for spylevann.

I henhold til tiltaksplan fra Golder Associates AS består aktiviteten ved Slipen Mekaniske AS av spyling av skip med rent vann under høyt trykk for å rengjøre skrog, før påføring av nytt bunnstoff eller maling, og motorreparasjoner. Spyling foregår hovedsakelig på sommerhalvåret, men det hender også at det spyles på vinteren. Verftet har i dag et velfungerende oppsamlings- og rensesystem for spylevannet. Avvirket bunnstoff skal leveres til godkjent mottak for farlig avfall. Eksisterende virksomhet genererer begrenset luftforurensning, men det er lokale problemer med spredning av spraymaling ved malearbeid på båter på slip utendørs.

I forbindelse med utarbeiding av 30021 Reguleringsplan for del av Slipen Eiendom ble det utført støymålinger og utarbeidet støysonekart for området, datert 12.05.06. Kartet viser utbredelse av støy fra slipområdet og at det er bebyggelsen sørøst for planområdet som berøres av denne støyen. En del boliger i Kirkeveien og Torolv Kveldulvsøns gate ligger i gul sone.



Stamina Helse i Bodø har utført en indikasjonsmåling av støyproduksjon fra bedriften, beskrevet i rapport datert 24.08.2015. Rapporten konkluderer som følger: «Det er avdekket ved støymålingene at grenseverdiene til støy sannsynligvis ikke overskrides. Dette gjelder oppgitt driftssituasjon ved verftet.

Man bør fremdeles ha fokus på å ha støyende aktiviteter ved virksomheten konsentrert til vanlig arbeidstid for å overholde grenseverdiene i Forurensningsforskriften i helger og på kveldstid. Virksomheten oppga å ha særlig innendørs aktivitet ved kveld og helgearbeid.

I måleprogrammet til virksomhetens Internkontroll anbefales å måle støynivået igjen om tre år under forutsetning av at drift og forhold er som dagens situasjon.»

Stamina Helse skriver følgende: «For virksomheten er det svært mange ulike støyende aktiviteter. Det er i tillegg flere forskjellige lokasjoner på området. Det er aktivitet både innendørs og utendørs og også aktivitet inne i båtene som står ute.

Følgende støyende aktivitet/utstyr ble observert ved virksomheten:

- Høytrykksvasking av skrog
- Støy i forbindelse med platearbeid (f.eks. sveising, manuell rustpikking)
- Mekanisk rustpikking
- Bruk av slipemaskin / vinkelsliper
- Hamring og banking i flere sammenhenger
- Lift
- Hjullastere
- Truckkjøring
- Scooterkjøring
- Høytrykksluft
- Kraner
- Båtkjøring»

Støymålinger er utført ved to boliger i nærområdet. Stamina Helse refererer naboenes oppfatning av de aktiviteter som genererer mest sjenerende støy.

«Det ble kommentert fra naboer at de mest støyende periodene ikke var tilstede under måleperioden. Det var særlig under sprøytemaling og opptrekk av båter at det opplevdes som særlig støyende. Dette er aktiviteter som også er periodevis og særlig opptrekk av båter skjer under en relativt kort periode når det skjer (maks 1 time).»

Slipen Mekaniske AS har et kapittel i sin HMS Håndbok som ivaretar rutiner i forhold til støyende aktivitet og dokumentasjon av støyproduksjon.

4.12 Byutvikling

I forbindelse med den offensive oljesatsingen i Alstahaug for noen år tilbake så Slipen Mekaniske AS på en mulighet for flytting av verftet for å få nye og mer tidsriktige lokaler. Det var da aktuelt å flytte verftet ut av sentrum. For å kunne realisere en slik flytting, måtte man planmessig legge til rette for en fornuftig gjenbruk av dagens verftsområde. Stedet ble derfor, i samarbeid med verftet, satt av til byutviklingsområde i kommuneplanens arealdel. I 2015 ble det imidlertid «bråstopp» i oljesektoren, og det ble raskt klart at Sandnessjøen ble hardt rammet. Det rammet også byutviklingen i kommunen, og markedene for sentrumsnære arealer ble dårlige. Slipen Mekaniske AS la dermed planene om å flytte ut av sentrum i bero.

Det foreligger ingen konkrete planer for en transformasjon av området Stamnesvika-Holmen. Det vises til konsekvensutredning for landskap og byutvikling for utdyping av byutviklingsperspektivet.

4.13 Folkehelse

Stamnesvika har vært et viktig område for næringsutvikling i Sandnessjøen helt tilbake til 1800-tallet, og er en del av identiteten til byen. Industrimiljøet, handelssentrum og boligområder har utviklet seg parallelt, og plasseringen av Slipen Mekaniske AS vurderes å ha både positive og negative konsekvenser for befolkningens helse. Slipen Mekaniske AS er en viktig arbeidsplass, noe som har stor positiv virkning for de som sysselsettes og deres familier, med positive ringvirkninger i lokalsamfunnet.

Utviklingen i skipsindustrien har medført behov for større bebyggelse enn tidligere, noe som påvirker nærområdets utsyn mot fjorden. Forurensning fra verkstedindustrien er i dag strengt regulert i lovverk og virksomheten følges opp av forurensningsmyndighetene. Fra tidligere er det forurensning i grunnen som kan ha en negativ helseeffekt dersom mennesker eller næringskjeden for matproduksjon eksponeres for dette.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Slipen Mekaniske AS ønsker å utvide og effektivisere sin virksomhet ved å etablere en tørrdokk. En tørrdokk i den størrelsen det er behov for krever at regulert industriformål utvides både mot nord og sør og at tillatt byggehøyde økes i det aktuelle byggeområdet. Ved etablering av tørrdokk er det ikke lenger behov for overbygg over båtslipp, og område #4 er derfor flyttet til området der tørrdokk planlegges etablert. Dagens område #4 skal inngå i bestemmelsesområde #3 der det tillates henholdsvis gesims- og mønehøyde til kote 18 og 20.

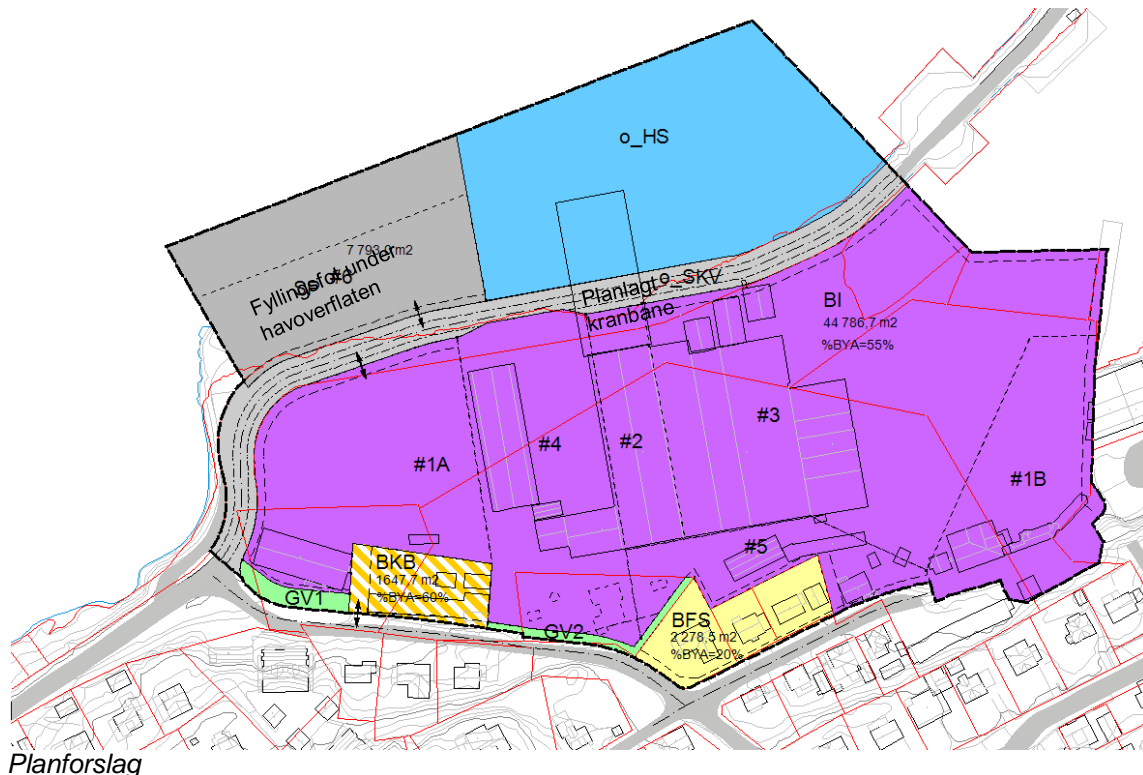
Det planlegges fylt ut et areal nordvest i planområdet utenfor eksisterende veifylling, og området foreslås regulert til formål parkering.

På havneformål tillates det etablert en kranbane i sjøen utenfor eksisterende beddinghall. Tillatt utstrekning er 37 m utenfor formålsgrense vei.

For å ivareta et eventuelt økt kraftbehov tillates det å etablere ny nettstasjon på formål industri.

Området mellom byggegrense i industriområdet og Strandgata reguleres til grøntområde for å skape en buffer mellom industriområdet og boliger.

Regulert område for kombinert formål, BKB, kan benyttes til hotell/overnatting og til kontorformål.



Eksisterende reguleringsformål for industri er på 41,2 dekar. Planforslaget innebærer at industriformål utvides til ca. 44,4 dekar. Formål for parkering har et areal på ca. 7,8 dekar, men store deler av dette arealet vil bestå av fylling under havoverflaten.

Det reguleres et havneområde i sjø på 13,1 dekar, og veiformål utvides nordover med fylling. Område for overnatting reduseres fra 2 til 1,6 dekar og boligformål reduseres fra 4,1 til 2,3 dekar.

Mot Strandgata videreføres vegetasjonsbeltet vest i planområdet, og det reguleres en vegetasjonsskjerm mellom området for tørrdokk og Strandgata og mot boligtomt i Kirkeveien 11.

Se også illustrasjon i kapittel 1.2.

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Vest for eksisterende beddinghall skal det oppføres en tørrdokk i ca. 40 meters høyde over terreng på utfyllt område. I front av hallen tillates det en portkonstruksjon som stikker opp over tak. I sør skal hallens gavlvegg plasseres på toppen av fjellskjæringen. Høyden over terrengnivået her blir ca. 30 m.

Øvrig industri- og lagerbebyggelse skal videreføres.

Gjeldende utnyttingsgrad for industriområde er BYA 55%. Dette videreføres i ny reguleringsplan. Bebyggelsen på industriformål utgjør i dag ca. 11 930 m² BYA, tilsvarende 38,7 % BYA. Det planlegges en utvidelse av bygningsmassen som vil øke BYA til ca. 15 930 m². Utvidelsen av industriformålet medfører likevel at utnyttingsgraden på området reduseres til ca. 36 % BYA.

Byggegrenser fra eldre plan er videreført, med tilpasninger ved utvidet industriområde mot sør.

Byggehøyder i eldre reguleringsplan videreføres med unntak av område #4 som både flyttes vest for område #2, økes i areal og reduseres i tillatt byggehøyde. Maksimal byggehøyde reduseres fra ca. kote 48 til kote 43.



5.3 Trafikkløsning og kjøreadkomst

Av hensyn til virksomheten på Slipen Mekaniske AS er det ikke aktuelt å åpne Kirkeveien-Havnegata. Dette området vil fortsatt være viktig for logistikken på området. I kommunens trafikkmønsterplan er det beskrevet at begrunnelsen for at ikke veien er åpnet er Slipen Mekaniske AS sine planer om utvidelse. Dette er fortsatt gyldig. Etablering av tørrdokk innebærer en vesentlig oppgradering av virksomheten som sikrer videre drift.

Utfyllt område i sjø vil gi gode parkeringsmuligheter for ansatte. Parkeringsbehov på industriområdet må løses i byggesak.

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med parkeringskrav for de enkelte soner i kommunen. Slipen Mekaniske AS ligger i sone 2. Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i de ulike soner framgår av bestemmelser til kommuneplanens arealdel. For industri er det oppgitt krav om 1 plass pr 100 m² BRA i bebyggelsen. Det kan anslås at antall ansatte vil være opp mot 100 personer, men virksomheten er ikke publikumsrettet og vil ha svært begrenset behov for parkeringsplasser for besøkende.

I henhold til bestemmelser til kommuneplanens arealdel skal det settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.

G/S-veg i Kirkeveien-Havnegata må sikres ved avtale. Slik at den er tilgjengelig for alle gående og syklende.

5.4 Tilknytning til infrastruktur

Ved etablering av tørrdokk vil vannbehovet øke, og renseanlegg vil måtte etableres for denne delen av området. Slike utvidelser må ivaretas i byggesak.

Området er knyttet til Helgeland kraft sitt nett og det legges til rette for å etablere en ny nettstasjon på området for å ivareta eventuelt økt energi- og effektbehov som følge av utvidelse av virksomheten.

5.5 Miljøoppfølging

I henhold til innspill fra Fylkesmannen i Nordland krever reguleringsbestemmelsene at det gjøres miljøtekniske undersøkelser og søkes til Fylkesmannen i forkant av utfylling i sjø. Dette skal hindre forurensning av sjøområdene under anleggsarbeidet.

Golder Associates AS har utarbeidet Tiltaksplan forurensede sedimenter basert på prøvetaking utenfor dagens veifylling. I tiltaksplanen går det fram at planlagt utfylling i sjø kan føre til oppvirvling av sjøbunnen og utvasking av finstoff med risiko for spredning av partikler og forurensning utenfor tiltaksområdet. Det er beskrevet en framgangsmåte for utfylling som skal redusere risiko for spredning, og anbefalt kontroll og overvåking før og under utfylling. Det må lages en sluttrapport etter utfyllingstiltaket. Golder Associates AS anser det ikke nødvendig med miljøovervåking i etterkant av gjennomført tiltak.

Forurensningsforskriftens kapittel 29 gjelder for Slipen Mekaniske AS og spesifiserer utslipps- og støykrav for eksisterende bebyggelse. Reguleringsbestemmelsene krever at Miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442/2016, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Dette vil gjelde i nye byggesaker.

5.6 Universell utforming

Ny bebyggelse innenfor reguleringsplanen må ivareta krav til universell utforming i henhold til teknisk forskrift.

5.7 Risiko og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø-, is-, jord-, fjell- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?		Se notat fra Rambøll G-not-001: Det vurderes at området er stabilt.
	Har det tidligere gått skred i eller nær området, er det identifisert skredvifter i området?	x	
	Er planområdet utsett for flom eller flomskred, også når en tar hensyn til økt nedbør som følge klimaendringer?	x	
	Problemer med overflatevann, avløpssystem, lukkede bekker, oversvømmelse i kjellere osv.?	x	
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/ lukket bekk?	x	
	Er området utsatt for springflo i sjø, også når en tar hensyn til havnivåstigning som følge av klimaendringer?		Rambøll uttaler i sin rapport at eiendommen ligger på ca. kote +3,2 - +3,7, og høyeste registrerte høyvann er registrert til ca. kote +2,7. Flom anses dermed som lite sannsynlig på eiendommen. Havnivåstigning for Alstahaug kommune for år 2090 er 60cm. (www.kartverket.no/sehavniva)
	Er området utsatt for bølgepåvirkning eller oppstuvning av flomvann (elveutløp) i kombinasjon med stormflo?		Fylling må ivareta bølgepåvirkning. Dette vil være en del av geotekniske vurderinger som skal ligge til grunn ved søknad om utfylling.
	Er området spesielt utsatt for sterk vind eller store	x	

	nedbørsmengder eks. snø?		
	Er området utsatt for tørke eller spesiell brannrisiko som følge av toglinje, veier, lynnedslag mm?	x	
	Er det radon i grunnen?		Det er ikke gjennomført målinger. Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportnett, utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på veg/bru/tunnel 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på jernbane 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på sjø/vann/elv/havneanlegg 	x	Det er ikke risiko for personsikkerhet, men hendelser i sjø eller havneanlegg vil kunne få driftsmessige konsekvenser
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser i luften 	x	
	Kan området bli isolert som følge av blokkert transportnett, eks som følge av naturhendelser?	x	
	Er det transport av farlig gods i området?	x	
	Er det kjente ulykkespunkter på transportnettet i området?	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Til skole/barnehage 	x	Ikke relevant
	<ul style="list-style-type: none"> Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) 	x	Ikke relevant
	<ul style="list-style-type: none"> Til forretning 	x	Ikke relevant
	<ul style="list-style-type: none"> Til busstopp 	x	Ikke relevant
	Ligger tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevann eller drikkevannskilde?	x	
	Vil planlagt tiltak /virksomhet kunne medføre behov for å styrke /sikre vannforsyningen i området?		Utvidelse av industriområde medfører økt vannbehov. Eventuelle konsekvenser for kommunaltekniske anlegg må avklares i byggesak.

	Vil planlagt tiltak /virksomhet kunne medføre behov for å styrke avløpsnett i området, eks overflatevann og tette flater?	x	
	Er utslipp, avfallshåndtering, spillvann, renovasjon osv. ei problemstilling?		Slipen Mekaniske AS er knyttet til kommunalt avløpsnett, men har eget renseanlegg for spylevann.
	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten for elkraft i området?		Eventuelt økt effektbehov løses ved at det tilrettelegges for etablering av ny nettstasjon.
	Er området påvirket av magnetfelt fra høyspentlinjer?	x	
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten for teletjenester i området?	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrisitet 		Store driftsmessige konsekvenser.
	<ul style="list-style-type: none"> • Teletjenester 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Vannforsyning 		Store driftsmessige konsekvenser.
	<ul style="list-style-type: none"> • Renovasjon/spillvann 	x	
Virksomheter som representerer spesiell fare	Medfører planen etablering av virksomhet (produksjon, lagring eller transport av farlige stoffer) som innebærer spesiell risiko?	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?	x	
	Fare for utslipp av farlige stoffer, kjemikalier, gasser eller væsker?		Det vises til risiko- og sårbarhetsanalyse utført av Golder Associates AS vedrørende fare for utslipp.
	Fare for brann og eksplosjon?	x	
	Faller virksomheten innenfor storulykkesforskriften?	x	
	Ligger planområdet innenfor en dambruddssone?	x	
	Berøres planområdet av militært eller sivilt skytefelt?	x	

Virksomheter med kritiske samfunnsfunksjoner	Medfører planen etablering av samfunnsviktig virksomhet (helse- og omsorgsinstitusjon, skole, barnehage osv.) som er spesielt sårbar for bortfall av kritisk infrastruktur (samferdsel, vann og avløp, kraftforsyning, ekom mm)?	x	
	Er planlagt virksomhet sårbar for andre forhold?	x	
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	<ul style="list-style-type: none"> Forurenset grunn/sjøbunn/sediment 		Det er har vært skipsverft på planområdet i over 100 år, og det er avdekket forurenset grunn på deler av området. Golder Associates AS har påvist forurensning av TBT, kobber, PAH-komponenter, sink og PCB i varierende alvorlighetsgrad i sjøbunnen utenfor eksisterende veifylling. Det er beskrevet risikoreduserende tiltak for anleggs- og driftsfasen for å unngå spredning av forurensning. Det vises til tiltaksplan utarbeidet av Golder Associates AS som beskriver hvordan utfyllingsarbeid i sjø må foregå for å unngå spredning av miljøgifter. Ferdig fylling vil hindre fare for spredning av forurensete sedimenter i sjø i ettertid.
	<ul style="list-style-type: none"> Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering 		Deler av planområdet har vært benyttet til avfallsdeponi. Det vises til risiko- og sårbarhetsanalyse utført av Golder Associates AS vedrørende forurenset grunn.
	<ul style="list-style-type: none"> Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Annet (spesifiser) 	x	
Farlige omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		Det er en utsprengt skrent mellom boligformål og industriområde. Reguleringsbestemmelsene krever sikring av skrent.

	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?		Sykehuset
Brannberedskap	Omfatter området spesielt brannfarlige anlegg?		Kommentar fra brannvesen: Industribedriften Slipen. (Også det som kan være oppbevart i båtene vil kunne være brannfarlige stoffer.)
	Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		Brannvannsdekning skal beregnes og eventuelle tiltak gjennomføres før igangsettelsestillatelsen gis. Slokkevannsforsyningen som ligger innenfor planområdet har for liten kapasitet i forhold til bygningstypene som eksisterer og planlegges, jfr. mail Alstahaug brannvesen.
	Utrykningstid, spesielle brannobjekt i området?		Kommentar fra brannvesen: Industribedriften Slipen er et brannobjekt. Tankanlegg, Minol, er i nærheten. Kort utrykningstid. Alstahaug brannvesen har ikke høyderedskap og dette medfører en høydebegrensning på 5 m ved utvendig innsats.
	Har området tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy?		Adkomst fra Strandgata og fra havna.

5.8 Avbøtende tiltak

Reguleringsbestemmelsene ivaretar at utfylling av området må foregå uten å medføre forurensning av fjorden. En utfylling kan betraktes som en tildekking av forurenset sjøbunn, altså som et avbøtende miljøtiltak for å hindre spredning av miljøgifter til omkringliggende miljø, dersom nødvendige hensyn tas, og vil således kunne være et bidrag til miljømål om en forbedring av tilstanden i Alstenfjorden.

I risiko- og sårbarhetsanalyse for forurenset grunn på land er det beskrevet risikoreduserende tiltak i anleggs- og driftsfasen som skal hindre spredning av forurensning fra grunnen. Golder Associates AS konkluderer med at risiko for spredning av forurensning til sjø er lav dersom lovpålagte krav følges og risikoreduserende tiltak iverksettes.

Geoteknisk fagkyndig har beregnet stabilitet av planlagt fylling i sjø og gjort vurderinger av fundamentering av tørrdokk. Det er beskrevet tiltak for å sikre stabilitet i fylling og fundamenter for ny tørrdokk og eksisterende beddinghall. Det er også gitt tilrådninger til fundamentering av kranbane.

Etablering av tørrdokk vil ha en avbøtende effekt på spredning av støy og bunnstoffmaling i luft.

Regulering av grøntstruktur mellom tørrdokk og Strandgata med rekkefølgebestemmelser for gjennomføring vil skape en buffer mot industrien.

5.9 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene har rekkefølgebestemmelser for geoteknisk oppfølging i anleggsfasen, krav til tiltaksplan for forurenset grunn, etablering av grøntstruktur, støyskjerming dersom det er behov for dette og etablering av bru foran ny tørrdokk.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Næringsutvikling

Planforslaget legger til rette for etablering av tørrdokk for moderne skip, med tilrettelagt adkomst uten å måtte manøvrere inn Karivika. Planen vurderes å være av stor betydning for å sikre arbeidsplasser og næringsaktivitet hos en etablert virksomhet.

Slipen Mekaniske AS har forventning om dobling av omsetningen som følge av tiltakene som planen legger til rette for. Det betyr at verftet vil bli en enda større næringsaktør i lokalsamfunnet enn i dag. Forslagsstiller påpeker at dette også vil ha betydelige ringvirkninger på stedet og en kan påregne vesentlig økning i bruk av lokale underleverandører, samt mer behov for flybilletter, hotell, restaurant, taxi mm.

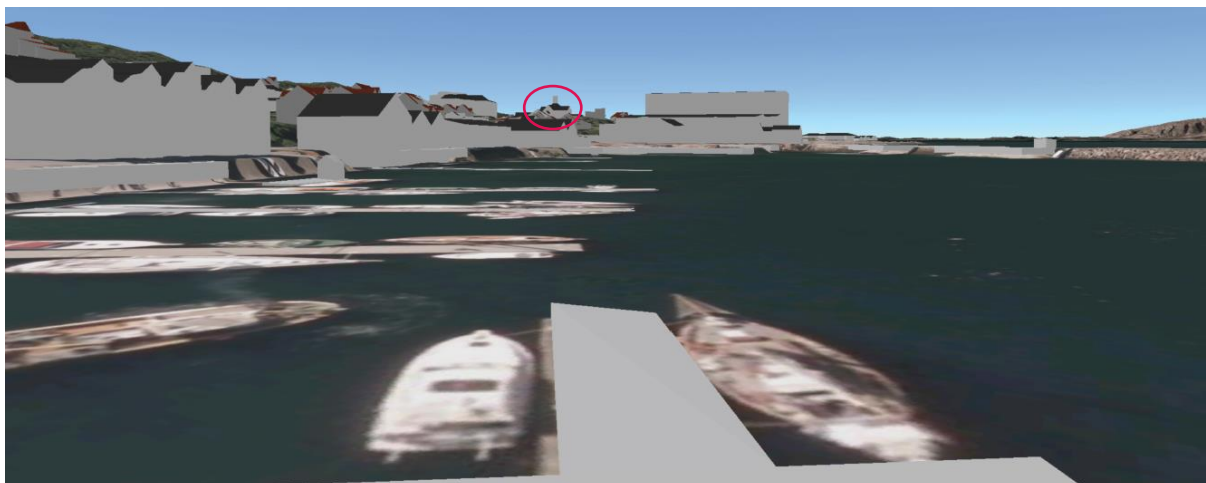
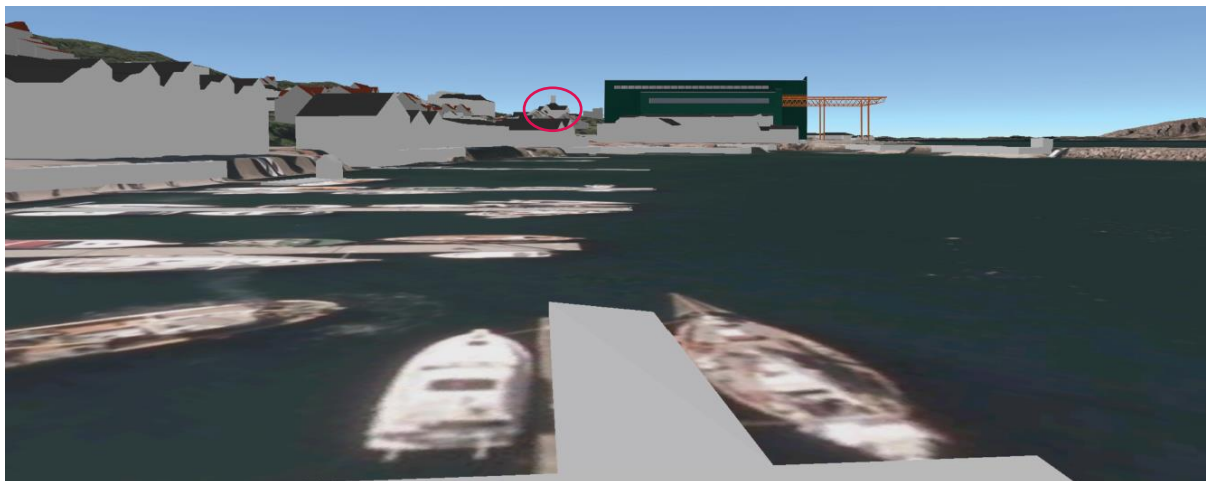
6.2 Landskap

Planforslaget innebærer at total byggehøyde tillatt innenfor planområdet reduseres med 5 m. Området som tillates bebyggt med de største byggehøydene flyttes lenger bort fra sentrum, endrer retning og utvides i areal. En ny dokkhall som planlagt vurderes å være godt synlig og ha middels negative konsekvenser for fjernvirkning i forhold til dagens situasjon. Virkningen av tillatt bebyggelse i område #4 i gjeldende plan vil være større sett fra sjøen enn planlagt tørrdokk.

For utdypende vurderinger av nær- og fjernvirkning vises det til konsekvensutredning utarbeidet av Norconsult.



Sett fra havnivå i fjorden vil tiltaket bryte silhuetten på Åsen, på samme måte som dagens beddinghall gjør. Sandnessjøen kirke er markert med rødt på fotoillustrasjonene. Bebyggelse på område #4 i gjeldende plan med tillatt høyde til kote 48 ville skjult kirken sett fra den ytterste utstikkeren i Karivika.



Planforslaget vurderes samlet å medføre middels store negative konsekvenser for landskapet.

6.3 Sentrumsutvikling

Tiltaket vil medføre næringsutvikling i stedet for byutvikling innenfor området A Holmen, og vil ikke være i tråd med kommuneplanens arealdel. Isolert vurdert ville byutvikling på område A Holmen hatt en stor positiv konsekvens for byutviklingen av Sandnessjøen med sentrumsnære, attraktive boliger og andre bymessige kvaliteter. Byutviklingen må nå skje ved mer kompakt utvikling innenfor eksisterende sentrum og innenfor område B, Sandnesvågen. Det vil gi én utviklingsretning av sentrum i stedet for to, og byutviklingen vil i Sandnessjøen skje innenfor sentrumsgrensen i kommuneplanens arealdel, i tråd med kommunens målsetning om at sentrumsformål skal etableres innenfor sentrumsgrensen.

Dersom området A beholdes som byutviklingsområde i kommuneplanens arealdel vil det fortsatt være åpent for å utvikle området til et byutviklingsområde i fremtiden.

Det vurderes at planforslaget er i tråd med kommunens målsetninger og at tiltaket vil ha en større positiv konsekvens for samfunnsutviklingen og byutviklingen i Sandnessjøen enn eksisterende situasjon (ingen tiltak).

Tiltaket i seg selv vurderes ikke å fremme god stedsutvikling med attraktive og tilgjengelige sentrumsarealer, slik at totalt vurderes tiltaket å ha middels negativ konsekvens, jfr. KU for byutviklingen i Sandnessjøen, selv om tiltaket har positive konsekvenser for næringsutvikling i Alstahaug kommune.

6.4 Tilgjengelighet

Planen vil ikke påvirke tilgjengeligheten til sentrum i forhold til dagens situasjon. Dersom området ble utviklet til byutviklingsområdet ville mest trolig hele området blitt tilgjengelig for allmenheten og en gang- og sykkelbro fra Holmen til sentrum kunne vært aktuelt for å knytte et nytt byområde nærmere sentrumskjernen. Det ville gitt en stor positiv konsekvens for tilgjengeligheten i området, men under andre forutsetninger enn dagens bruk av området. Fortsatt drift av Slipen Mekaniske AS er ikke forenlig med å åpne adkomst for publikum mellom Havnegata og Holmen.

6.5 Miljø/støy

Underveis i planprosessen er det ikke kommet fram at det er spesielle støyproblemer som følge av virksomheten på området, men støysonekart fra 2006 og de vurderinger som Stamina helse gjorde i 2015 viser at boligområdet i noen grad er utsatt for støy fra Slipen Mekaniske AS og at enkelte naboer opplever denne sjenerende. Planforslaget med bestemmelser medfører at virksomhet som nå foregår ute kan flyttes innendørs. Dette vil bidra til redusert støy og mindre problemer med spraymaling i omgivelsene. Ny bebyggelse må tilfredsstille Miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442/2016, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy. Bebyggelse som er oppført tidligere enn 2010 er underlagt krav til driftstider for støy som er spesifisert i forurensningsforskriften.

Myndighetene har satt opp kriterier for støynivåer som er akseptable for boligbebyggelse. Industristøy beregnes som en gjennomsnittlig verdi over døgnet. Det er lavere grenser for akseptabel verdi på natt enn på dagtid og det er satt en grense for maksimalt støynivå for enkelthendelser som skal opptre maksimalt 10 ganger pr natt.

Opplevd belastning knyttet til støy vil være individuelt. Ulike støykilder vil oppleves ulikt ut fra desibelnivå, jevn støy, plutselig støy osv.

I veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging står følgende, s 39:

”Det er viktig å merke seg at en del personer kan være plaget av støy også utenfor gul sone. Ved anbefalt ekvivalentnivå vil gjennomsnittlig plagegrad for de fleste kildene ligge rundt 15-20 % ved nedre grense til gul sone. Ved dette nivået kan rundt 15 % av befolkningen være sterkt plaget. Ønsker man i plansammenheng å oppnå en høyere miljøkvalitet enn dette, må det settes strengere krav.”

Det står følgende om tiltak som gjør det lettere å leve med støy, s 61-62:

”En rekke tiltak gir de støyutsatte bedre kontroll over sin egen situasjon, og gjør det lettere å leve med situasjonen, slik at plagereaksjonen på en gitt støybelastning blir mindre:

- Informasjon om situasjonen: når støyen er til stede, når den er slutt, hva som er gjort for å unngå støyen, hva som forårsaker støyen.
- Handlingsmuligheter: mulighet til å klage til og snakke med en informert person (hvem/hva/hvor), mulighet til å arbeide eller sove et annet sted.
- Driftstidsbegrensninger: en støyende prosess/aktivitet tillates bare i begrenset, kjent tid (med kjente, stille perioder).

I utgangspunktet bør et regime for å gjøre det lettere å leve med støyen lages etter forhandling og avtale mellom anleggseier/tiltakshaver og de som utsettes for støyen. Kontrollen over egen situasjon

er helt avhengig av tillit mellom partene. Støyproduzenten må ta støyforebygging og feilretting på alvor for å opparbeide og holde på tilliten.

Det er ikke opplagt at driftstidsbegrensning alltid er et godt tiltak. Når begge parter er innforstått med at aktiviteten må foregå, kan de støyutsatte kanskje foretrekke at aktiviteten blir ferdig så fort som mulig, framfor å få pauser.”

6.6 Utsikt/sol

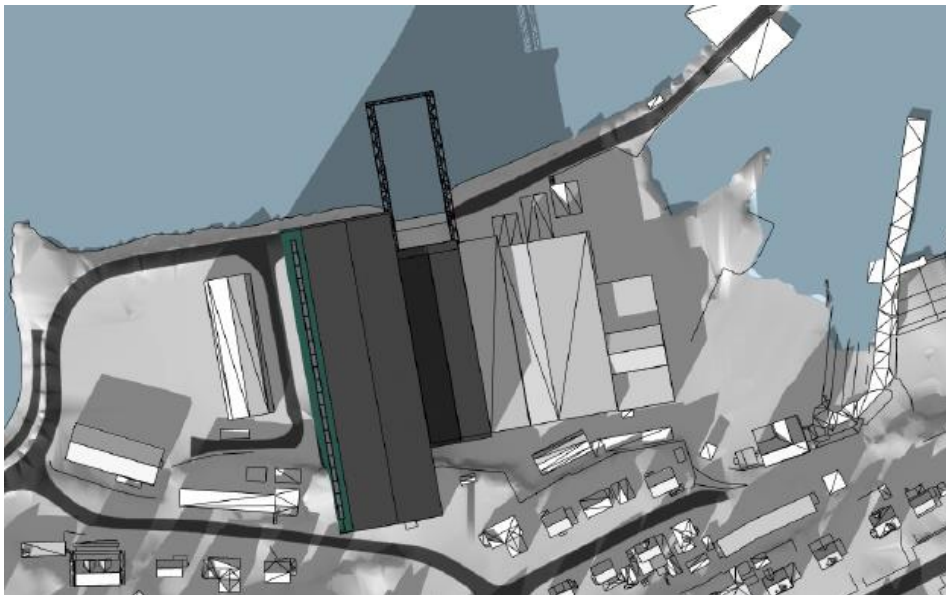
I konsekvensutredningen for byutvikling og landskap er planens nærvirkning og påvirkning på solforhold vurdert. Det må tas i betraktning at nærområdet allerede er berørt av beddinghallen som er oppført i område #2, og at det i område #4 i dag er tillatt med høyere bebyggelse enn planlagt tørrdøkk.

Tiltaket vurderes å ha middels til store konsekvenser for nærvirkning, det vil si utsikt i nærområdet.

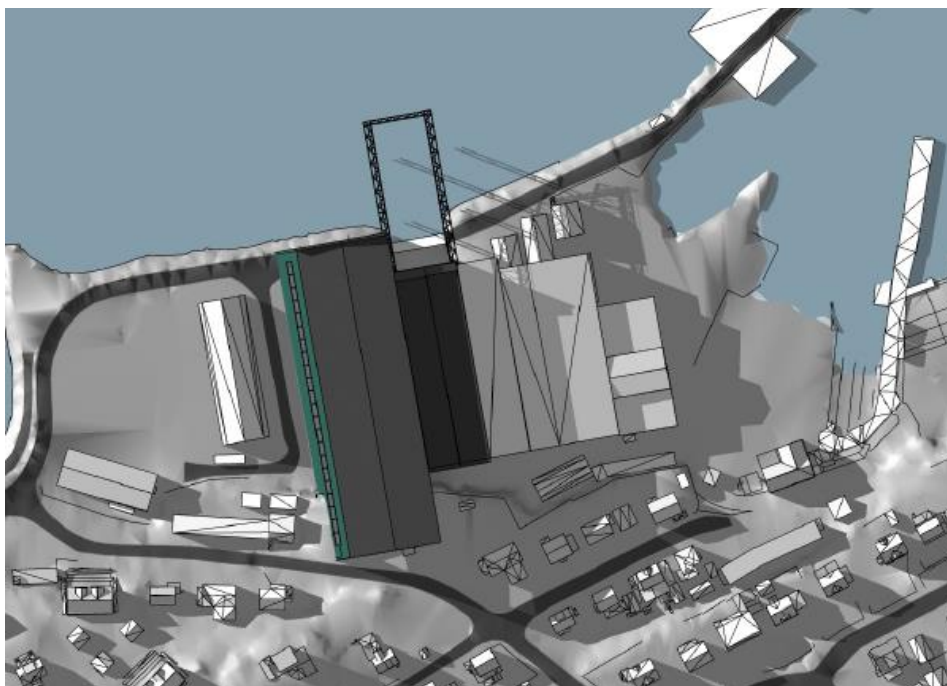




Tiltaket er vurdert å i svært liten grad påvirke solforholdene til omkringliggende boligbebyggelse ved målepunktene 15.03. kl 15 og 21.06. kl 18. Det må likevel nevnes at den nye tørrdokken medfører at nabobebyggelsen vil få mer skygge etter kl. 18 på sommeren enn i eksisterende situasjon. Tiltaket vil derfor ha noe negativ skyggevirkning for noen boliger sørøst for planlagt tørrdokk. En utbygging av område #4 i gjeldende plan ville hatt store skyggekonsekvenser for områdene øst og sør for område #4.



15.mars kl 15



21.juni kl 20

6.7 Folkehelse

I henhold til Helsedirektoratet handler utredning av helsekonsekvenser om å synliggjøre hvorvidt et tiltak vil påvirke de bakenforliggende faktorene i den grad at det medfører positive eller negative endringer i den forventede levealderen i befolkningen, i dødelighet, i forekomst av ulike sykdommer i befolkningen, når det gjelder befolkningens selvopplevde helse eller når det gjelder levevaner og livskvalitet i befolkningen.

Det vurderes at en etablering av tørrdokk vil bidra positivt til tilgjengelighet til arbeid ved at Slipen Mekaniske AS sin rolle som næringsaktør og arbeidsgiver sikres. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre fare for forurensning som kan true folkehelsen. Tap av utsyn og sol vil ha en negativ konsekvens for de som berøres, men det vurderes at virkningene i forhold til dagens situasjon ikke er så vesentlige at de vil ha negativ effekt på folkehelsen. Virkningen vurderes å ha vært større dersom det var en nyetablering på et hittil uberørt område.

6.8 ROS

I henhold til notater og rapporter fra Rambøll AS og Golder Associates AS vurderes det at utfylling kan utføres uten fare for stabiliteten eller forurensningssituasjonen i området. Det stilles krav om geoteknisk vurdering og plan for å hindre spredning av forurensede sedimenter i Alstenfjorden ved søknad om tiltak. Slipen Mekaniske AS er underlagt konsesjon og pålegg fra miljømyndigheter for å sikre mot forurensning fra egen virksomhet.

Med de tiltak som kreves gjennom reguleringsbestemmelsene, samt lovpålagte krav, vurderes planen ikke får negative konsekvenser for forurensning eller samfunnsikkerhet.

6.9 Trafikk

Planen legger til rette for utvidelse av drift ved Slipen Mekaniske AS, noe som forventes å medføre flere ansatte. Det vurderes å være god kapasitet på adkomstveiene, og at de aktuelle gatene tåler noe økt trafikk. Planforslaget medfører ingen endring for kjøreadkomst mellom Havnegata og Kirkeveien. En flytting av område #4 medfører at en eventuell framtidig omdisponering av slippområdene ikke begrenses av at det er satt opp en stor båthall på område #4 i gjeldende plan.

6.10 Teknisk infrastruktur

Etablering av tørrdokk krever økt vanntilførsel og utvidelse av renseanlegg for spylevann.

Utvidelse av driften kan medføre økt effektbehov.

6.11 Interessesmotsetninger

Innspill ved varsling om oppstart av reguleringsarbeidet viser at en nabo i boligområdet har motforestillinger mot etablering av planlagt tørrdokk. Naboen bor i Kirkeveien 16 og mener at de vil miste utsikt og at verdien på eiendommen forringes.

Fylkeskommunen mener det er svært uheldig at reguleringsformålet er i strid med hovedintensjonen i framtidig arealdisponering i en nylig (desember 2016) vedtatt overordnet plan. Dette vurderes å ikke være i tråd med hovedmålsettingen i fylkesplanen om forutsigbarhet i arealforvaltningen.

Kommunens trafikkmønsterplan viderefører tidligere kommunale planer om å åpne Kirkeveien-Havnegata for trafikk, og kommunen ønsker dette innarbeidet i planforslaget.

6.12 Avveininger av virkninger

Det har vært næringsvirksomhet på området siden 1864. Slip og båtverksted ble etablert i området i 1909. Eldre reguleringsplan er fra 1999, med et betydelig areal regulert til industri og med et område der gesims- og mønehøyde er tillatt til henholdsvis ca. kote 28 og kote 48.

Lokalsamfunnet i Sandnessjøen har forholdt seg til denne sentrumsnære industrien gjennom de siste 110 år. Som havnevesenet uttaler har Slipen Mekaniske AS og verkstedindustrien i indre deler av havna lenge vært en meget viktig del av kommunens næringsliv og også en del av «varemerket» for Sandnessjøen som havneby. Selv om planlagt tiltak med tørrdokk innebærer en større bebyggelse i området enn det som er der i dag vil ikke planen medføre noen ny type virksomhet, og tillatt høyde reduseres i forhold til det som allerede er tillatt. Nærmiljøet vil påvirkes både negativt og positivt av tiltaket, og ulike personer vil vektlegge disse virkningene ulikt. De negative virkningene vurderes å ville vært verre for nærområdet dersom tiltaket hadde vært helt nytt.

Konsekvensutredningen viser at ny tørrdokk vil ha noe negativ virkning på landskap og tilgjengelighet i forhold til dagens situasjon, men ikke i forhold til det som allerede er tillatt i gjeldende plan. Kirkeveien 16 vil miste utsikt i nordover, men vurderes å beholde utsikt og utsyn mot øst og vest. En realisering av tillatt bebyggelse i område #4 i gjeldende plan vurderes å ha de samme eller større ulemper enn planlagt tørrdokk vil få, og planforslaget medfører dermed ingen vesentlig negativ endring for omgivelsene i forhold til det som har vært tillatt siden 1999.

Planforslaget strider mot overordnede planer. Disse planene bygger på forutsetninger om en oljerelatert industriutvikling i Sandnessjøen. I dagens situasjon og i overskuelig framtid er det ikke økonomisk grunnlag for å realisere flytting av Slipen Mekaniske AS eller gjennomføre byutvikling i

området Slipen-Holmen. Dersom Slipen Mekaniske AS skal fortsette sin virksomhet er de avhengige av å utvikle seg på eksisterende område, og fortsatt benytte Kirkeveien til internt transport. Videreutvikling av Slipen Mekaniske AS vurderes å være av større betydning for samfunnsutviklingen i Sandnessjøen enn å hindre virksomhetens utvikling på grunnlag av overordnet plan.

Næringsinteressenes betydning for lokalsamfunnet må veies opp mot en realitetsvurdering av mulighetene for å gjennomføre overordnet plan i området. Beskrevet tap av utsikt og sol for boliger i nabolaget, samt tiltakets virkning i landskapet sett fra sjøen er ikke vesentlig endret som følge av at område #4 flyttes og tillatt høyde reduseres.

7 Vedlegg

Referat fra oppstartsmøte, Alstahaug kommune, 18.12.2017

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid til berørte parter og avisannonse, 17.01.2018

Innspill til oppstart reguleringsplanarbeid

Forhåndsuttalelse fra NVE, 06.11.17

Geoteknisk vurdering til reguleringsplan, Rambøll AS, 2018/07/01

Grunnundersøkelse, Rambøll AS, 13.04.2018

ROS-analyse med hensyn til fare for forurensning, Golder Associates AS, 31.8.2018

Tiltaksplan forurensede sedimenter, Golder Associates AS, 14.9.2018

Konsekvensutredning landskap, Norconsult AS, 2018-06-01

Boringer i sjø, Secora AS, 01.06.2017

Boringer på land, Anleggsproffen AS, 11.8.2017

Støvvurdering i forbindelse med omregulering til bolig, med støysonekart, Norconsult AS, 12.05.2006

Vurdering av støyforhold fra Slipen Mekaniske AS, Stamina helse, 24.08.2015

HMS Håndbok for Slipen Mekaniske AS, pkt 6.1.4.8 Støy og støymålinger