

## 2. gangsbehandling - Detaljregulering for industriområde Slipen

### Setterådmannens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar detaljregulering for industriområde Slipen som vist på plankart senest datert 25.09.2019 med bestemmelser og planbeskrivelse senest datert 25.09.2019. Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

---

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Plankart
- Vedlegg 3: Planbestemmelser
- Vedlegg 4: Følgebrev fra forslagsstiller
- Vedlegg 5: Møtereferat dialogmøte 1
- Vedlegg 6: Notat fra dialogmøte 2
- Vedlegg 7: Saksprotokoll
- Vedlegg 8: Innspill ved offentlig høring
- Vedlegg 9: Merknader og kommentarer

### Saksutredning

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult as på vegne av forslagsstiller Slipen Holding as. Planforslaget er utfyllende beskrevet i planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av tørrdokk med byggehøyde opp til kote 43, dvs. ca. 40 meter over terreng. Dette vil gi mulighet for å ta i mot større skip enn i dag direkte inn i hall.

#### Planstatus

Området som i dag brukes som industriområde er avsatt til byutviklingsområde A i Kommuneplanens arealdel 2016-2022. Utvidelsen av industriområdet ligger i hensynssone der eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde. En liten del av byutviklingsområdet ligger innenfor området som er markert som sentrumsområde, og sjødelen av planområdet er regulert til havn- nåværende. Byutviklingsområder er områder der det ønskes en helhetlig omforming av området med en bymessig bebyggelse med blandet formål.

Innenfor sentrumsgrensen gjelder utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, vedtatt 05.03.2013 samt temaplanene Grøntstruktur for Sandnessjøen og Trafikkmønsterplan.

I eldre reguleringsplan, plan 5043382 Slipen og Havnegata 21-23 (vedtatt 1999) og plan 30021 Reguleringsplan for del av Slipen Eiendom (vedtatt 2007) er planområdet avsatt til industri, bolig, herberge og bevertning, vei og parkbelte i industriområde.

Industriområdet er delt inn i 5 byggeområder med ulike 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 eksisterende hall er plassert har tillatt byggehøyde 28,5 og 30,5 m til henholdsvis gesims og møne. Største byggehøyde er tillatt innenfor område 4 med

gesims- og mønehøyde på henholdsvis 25 m og 45 m. Dette tilsvarer en bebyggelse opp til kote 48. Dette området er ikke bebygget i dag, men benyttes til båtslipp.

### **Utfordringer i planen**

Planforslaget strider mot hovedintensjonen i overordnet plan, Kommuneplanens arealdel 2016-2022 og viderefører isteden hovedtrekk i eldre reguleringsplan.

Dialogmøte ble holdt med forslagsstiller i november 2018 der planskisse og problemstillinger ble diskutert. Konkrete tilbakemeldinger ble gitt fra kommunen på tiltak som måtte være på plass for å følge opp føringer i arealdelen. Tema her var; buffersoner/grøntområder mot industriformål, Trafikkmønsterplan- åpning av Kirkegata/Havnegata, utforming på lager/parkeringsareal og fyllingstopp.

Gang og sykkelforbindelse mellom Kirkegata og Havnegata som er tilgjengelig i dag er ikke regulert inn i planforslag slik som administrasjonen ønsket og stilte som vilkår før planen kunne legges ut til offentlig ettersyn. Ved 1.gangs behandlingen ble dette ikke tatt hensyn til og forslag til vedtak ble endret politisk.

Vilkår som var lagt inn for å sikre en tryggere og tilgjengelig gang- og sykkelveg ble sett bort fra. Samme gjelder forslag, i møte, til å sikre denne forbindelsen for gående og syklende gjennom et krav om avtale. Viktigheten av å beholde denne G/S forbindelsen kommer også klart frem av Nordland fylkeskommunes sin merknad til høringen.

Det er behov for å beholde og sikre en tryggere gang- og sykkelvei. Dette framgår også av fylkeskommunens innspill. Slik planforslaget presenteres til 2. gangs behandling er ikke denne forbindelsen tilstrekkelig sikret. G/S – veg og opparbeiding og drift av denne burde som et minimum vært tatt inn i avtaledokument. Dette kan gjøres i forbindelse med avtale om kjøp av kommunal grunn som tiltakshaver er avhengig av for å bygge tørrdokk.

Se vedlegg; Merknader og kommentarer

### **Beskrivelse av planen**

Det legges til rette for utvidelse av industriområdet både mot nord og sør og tillatt byggehøyde økes i det aktuelle byggeområdet for tørrdokk (område #4). Innenfor bestemmelsesområde #3 foreslås det en maks gesims og mønehøyde på kote 18 og 20.

Det planlegges fylt ut et areal nordvest i planområdet der det er regulert inn parkering (SP). Området for parkering utgjør 7,8 dekar men store deler av dette vil bestå av fylling under havoverflaten. Innenfor havneformål (o\_HS) tillates det etablert en kranbane i sjøen utenfor eksisterende beddinghall. Tillatt utstrekning er 37 m utenfor formålsgrense vei.

Tørrdokk planlegges plassert vest for eksisterende beddinghall. Gjeldende utnyttingsgrad for industriområde er BYA 55 %. Dette videreføres i ny reguleringsplan. Bebyggelsen på industriformål utgjør i dag ca. 11 930 m<sup>2</sup> BYA, tilsvarende 38,7 % BYA. Det planlegges en utvidelse av bygningsmassen som vil øke BYA til ca. 15 930 m<sup>2</sup>. 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 flyttes vest for område #2, økes i areal og reduseres i tillatt byggehøyde. Maksimal byggehøyde reduseres fra ca. kote 48 til kote 43.

Offentlig kjøreveg (o\_SKV1) er regulert inn og går lengre ut i sjø en dagens vegkropp. Trafikkløsninger i planområdet er beholdt som i eldre reguleringsplan. Planbestemmelsene pkt. 1.6 viser til at parkeringsdekning skal skje på egen grunn i samsvar med kommunens parkeringsveileder. Konkret parkeringskrav behandles i byggesaken.

### **Endringer i forbindelse med offentlig ettersyn**

Kun mindre endringer av planbestemmelsene. Se endringsliste, nr. 6-8.

### **Virkninger**

Reguleringsplanen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og temaene som er krevd utredet er: Forurensning, samfunnssikkerhet, landskap, byutvikling og tilgjengelighet. Planforslaget og samlet virkning er utfyllende beskrevet i planbeskrivelsen med konsekvensutredninger.

#### Landskap

Planforslaget innebærer en høyere bebyggelse innenfor industriområdet enn eldre reguleringsplan tillater for aktuelt område. Området som tillates bygd med størst byggehøyde flyttes lengre bort fra sentrum (enn i eldre reguleringsplan), endrer retning og utvides i areal. En ny dokkhall vurderes i konsekvensutredningen å være godt synlig og ha middels negative konsekvenser for fjernvirkning i forhold til dagens situasjon.

I tillegg til nær- og fjernvirkning av tiltak er silhuett, siktlinje fra kirken og solforhold vurdert i konsekvensutredningen. Nordland fylkeskommune har bedt om at konsekvenser for kirkens synlighet fra skipsleden, og for utsynet fra kirken mot sjøen og omgivelsene belyses. Dette er utredet godt med illustrasjoner. Spesielt standpunkt 2 ved kirken viser hvor ruvende tørrdokken vil bli og at siktlinje mot fjorden her vil forsvinne. Konsekvens er satt til middels negativ konsekvens.

#### Næringsutvikling og sentrumsutvikling

Etablering av tørrdøkk vil ha stor positiv virkning for Slipen Mekaniske med tanke på å sikre arbeidsplasser og næringsaktivitet hos en etablert virksomhet. Tiltaket vil medføre næringsutvikling i stedet for byutvikling innenfor område A Holmen, og vil ikke være i tråd med kommuneplanens arealdel. Tiltaket i seg selv vurderes og ikke fremme god stedsutvikling med attraktive og tilgjengelige sentrumsarealer, slik at totalt vurderes tiltaket å ha middels negativ konsekvens for byutviklingen i Sandnessjøen.

#### Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen avdekker ikke forhold som er til hinder for utviklingen av planområdet med ny bebyggelse. 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 forurensete 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 det at planen ikke får negative konsekvenser for forurensning eller samfunnssikkerhet.

#### Utsikt/sol

Tiltaket vil ha middels til store konsekvenser for nærvirkning, dvs. utsikt i nærområdet. Tiltaket er vurdert til 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.

**Vurdering**

Med planforslaget legges det til rette for en videre utvikling av industriområdet sentralt i Sandnessjøen. Konsekvensutredningen viser at planforslaget vil ha negativ virkning på landskap og tilgjengelighet i forhold til dagens situasjon samt fremtidig byutvikling.

Det som veier positivt er betydningen verkstedindustrien har for lokalsamfunnet, etableringen er ikke ny – den har eksistert siden 1909. Lokalsamfunnet i Sandnessjøen er således vant til denne. Det er også fortsatt mulig å gjennomføre byutvikling innenfor byutviklingsområde B (Vågen). En innebygd tørrdokk kan også virke avbøtende med tanke på støy og støv problematikken for omkringliggende bebyggelse.

I gjeldende trafikkmonsterplan (vedtatt 2016) 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. Åpning av gata er også omtalt og satt opp som tiltak i Utviklingsplan for Sandnessjøen (vedtatt 2013).

G/S veg burde blitt regulert inn i planprosessen, som omtalt i saksutredning til 1.gangs behandlingen. Som et minimum kan det godtas at en avtale kommer på plass der offentlighetens bruk av G/S vegen blir sikret.

**Medvirkning**

Planarbeidet ble kunngjort i Helgeland Blad 17.01.2018. Grunneiere, naboer og berørte myndigheter ble varslet pr. brev 15.01.2018. Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i perioden fra 17.06.2019 til 25.08.2019. Det kom inn 9 merknader. Merknadene er kommenterte i eget vedlegg.

**Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget vurderes å ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Forslagstiller er avhengig av kjøp av kommunal grunn for plassering av tørrdokk etter reguleringsplan.

**Konklusjon**

Dersom planutvalget ønsker å sikre gang- og sykkelveien mellom Kirkeveien og Havnegata bør det kreves at dette gjøres i en avtale. På bakgrunn av utvalgets diskusjon og vedtak i møte 07.06.19 velger setterådmann likevel å foreslå at planen godkjennes slik den foreligger.

Tor Henning Jørgensen  
Setterådmann