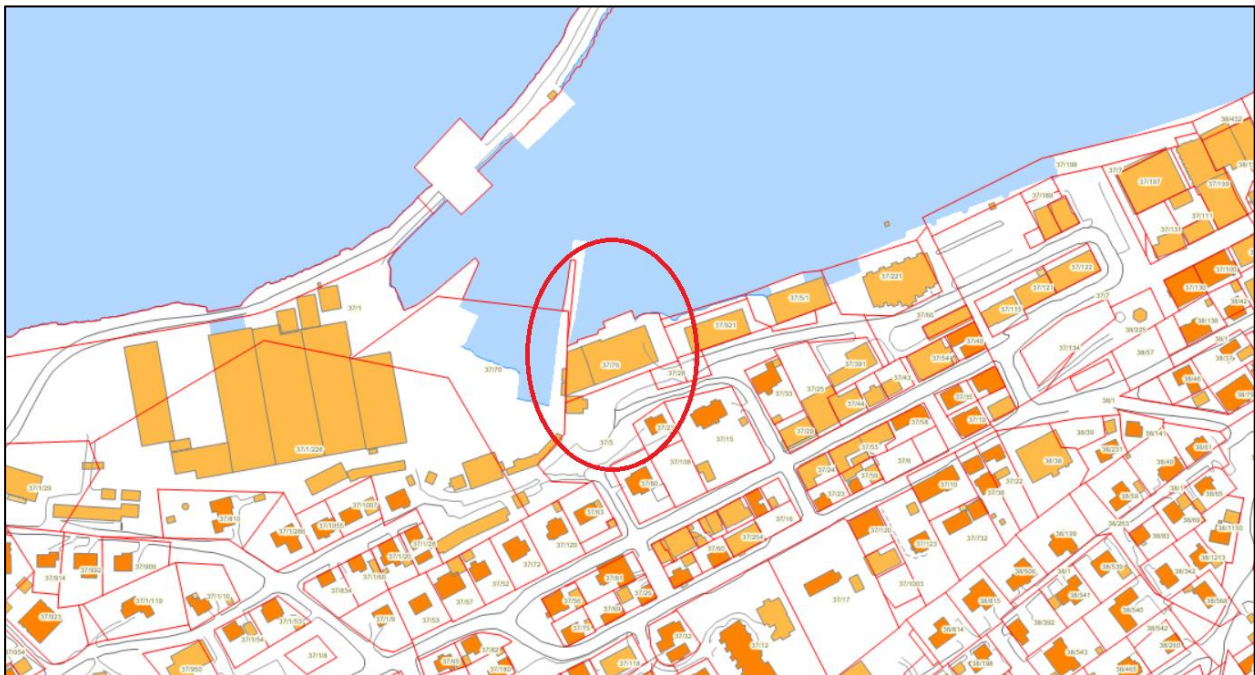




# Planbeskrivelse

## Detaljreguleringsplan for Vikasenteret

Alstahaug kommune, planid: 20150060



23.02.2016

Alstahaug kommune: Revidert 18.08.2016

<b>Navn på plan/tiltak:</b> Detaljregulering for Vikasenteret, Plan ID: 20150060	
<b>Kommune:</b> Alstahaug kommune (1820)	<b>Tiltakshaver:</b> Klaus Flatøy og Anne-Line Flatøy Tlf: 951 38 675   918 24 468, anne.flatoy@mobelringen.no
<b>Stedsnavn:</b> Vikasenteret	<b>Utreder:</b> Aker Solutions MMO SSJ, Civil. Petro næringshage 8800 Sandnessjøen Halvor Asper   halvor.asper@akersolutions.com Håkon Strand   hakon.strand@akersolutins.com
<b>Gårds-, og bruksnummer:</b> 37/76 m.fl.	<b>Saksbehandler:</b> Lene Carlsen   Tlf: 750 75 5624 lene.carlsen@alstahaug.kommune.no
<b>Oppstartsmøte avholdt:</b> 3.6.2015	
<b>Saknummer:</b> 15/1134	<b>Vedtaksdato:</b>

## Innhold

Del 1- innledende del.....	3
1.1 Innledning .....	3
1.2 Overordnede føringer .....	8
1.3 Dagens situasjon, kjent bakgrunnskunnskap .....	10
1.4 Tiltakets antatte virkning/effekt .....	13
1.5 Prosess/saksgang .....	14
Del 2, Tematisk kartlegging og verdivurdering .....	15
2.1 Miljø .....	15
2.2 Landskap .....	15
2.3 Naturressurser .....	18
2.4 Samfunn .....	18
2.5 Annet .....	21
2.6 Oppsummering .....	21
2.7 Alternativer .....	21
2.8 Premisser for planen/tiltaket .....	22
2.9 Forslag til planbestemmelser .....	22
2.10 Vedlegg.....	22

## Del 1- innledende del

### 1.1 Innledning

Tiltakshaver ønsker å utvide eksisterende areal for møbelbutikk på i bakkant av eksisterende butikkbygg mot sjøen, samt å endre areal for kundeparkering på landsiden av butikken.

#### 1.1.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for oppstart av arbeidet med planen er tiltakshavers byggesøknad til kommunen hvor det ble søkt om dispensasjon fra gjeldende plans utnyttingsgrad når det gjaldt utviding av bebyggelsen innenfor eksisterende forretningsformål. Det ble i søknaden forespeilet en utnyttingsgrad som i forhold til gjeldende reguleringsplan var så høy at det medførte krav om omregulering av området. Da kunne problemstillingen belyses gjennom en offentlig planprosess.

#### 1.1.2 Mål med planarbeidet

Målet med detaljreguleringen er å legge til rette for en utvidelse av tiltakshavers eksisterende næringslokale som møbelbutikk. Det skal etableres formål som forretning, noe som i utgangspunktet ikke medfører omfattende endringer i forhold til dagens situasjon hvor formålet er forretning.

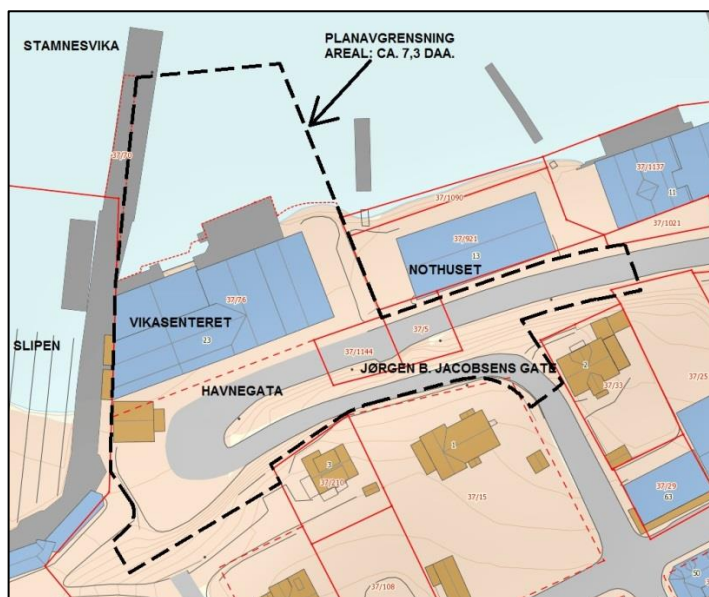
I planforslaget legges det opp til en vurdering av trafikksituasjonen i området. Areal for vei, gang- og sykkelsti, kundeparkering og sykkelparkering er endret, slik at området får mer praktisk og trafikksikker løsning.

Kommunen har stilt krav om at det på sjøsiden av butikken, utenfor forretningsformålet, skal tilrettelegges areal for etablering av en havnepromenade innenfor planens avgrensning. Intensjonen er at denne på lang sikt kan bli gjennomgående utenfor forretningsbebyggelsen langs hele området fra Vikasenteret til sentrum.

#### 1.1.3 Beskrivelse av planen/tiltaket

Planområdet har et areal på ca. 7,3 daa, og ligger vest for sentrum i overgangen mellom Havnegata som går langs forretningsbebyggelsen mot sjøen og Johan B. Jacobsensgate, som etter å ha gjort en skarp sving går sørover gjennom etablert boligstrøk til Torolv Kveldulvsonsgate. Planens avgrensning på kart er vist med sort stiplet linje i figuren til høyre. Planens avgrensning på ortofoto er vist i figur 1 på neste side.

Planavgrensningen er basert på et samarbeid mellom tiltakshaver og kommunen. Ønske om utbygging fra tiltakshavers side, sammen med kommunens ønske om at gategrunn i og havnepromenade området ble tatt med i arbeidet, og ligger til grunn for endelig avgrensning av planområdet.



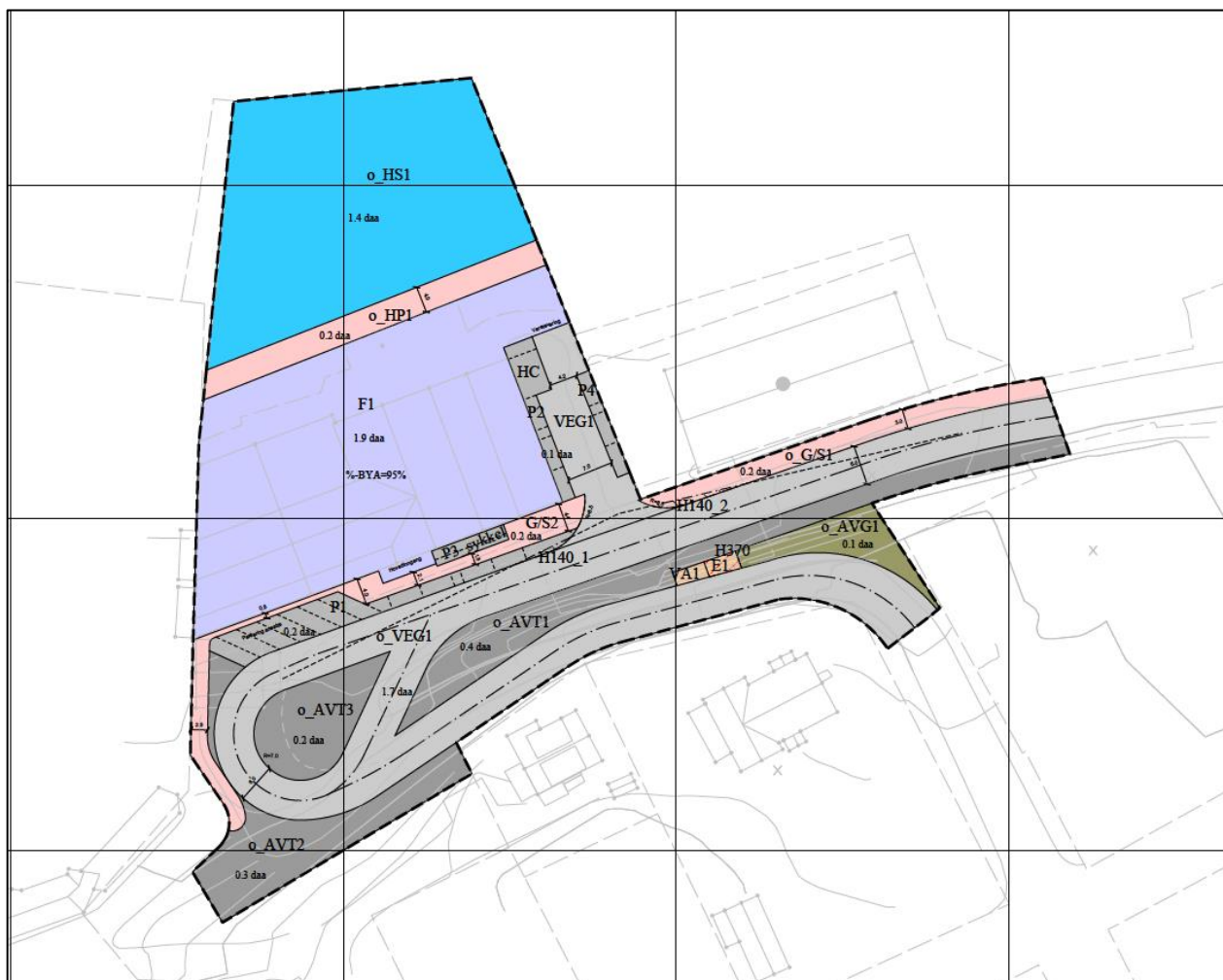


**Figur 1. Planavgrensningen som rød stiplet linje på ortofoto**

Det utarbeidete plankartforslaget med arealdisponeringer er vist i figur 2 på neste side. Fra kartet kan påskriftene som står innenfor de enkelte arealformålene kjennes igjen i tabellen under. Plankartet som er et selvstendig digitalt dokument i planleveransen, viser de utførte arealdisponeringer i planen etter gjeldende standard for arealplankart. Tabellen under angir ut over formålene som er benyttet også areal, benyttet SOSI-kode og samlet areal.

<i>Reguleringsformål</i>	<i>Påskrift i kart</i>	<i>SOSI-kode</i>	<i>Areal (daa)</i>
Forretning	F	1150	1,9
Veg	VEG	2010	0,3
Kjøreveg	o_VEG	2011	1,7
Gang og sykkelsti	G/S	2015	0,4
Havnepromenade	o_HP	2015	0,2
Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_AVT	2018	0,95
Annen veggrunn grøntareal	o_AVG	2019	0,1
Parkering	P	2080	0,3
Energinett	E	2110	-
Vann- og avløpsnett	VA	2140	-
Havneområde i sjø	o_HS	6220	1,4
Sum			7,25





**Figur 2. Plankartforslaget slik det foreligger til offentlig ettersyn.**

### Grad av utnyttning

For beregning av bebygd areal (BYA) tas utgangspunkt i veileder «Grad av utnyttning, beregnings- og måleregler» (H-2300). Det nødvendige arealet for parkering regnes med dette med i arealet som benyttes ved beregning av bebygd areal. For eiendommen er utnyttingsgraden utarbeidet med 95 %. Utnyttingsgraden tillater totalt 2062 m<sup>2</sup> etablert på eiendommen.

### Vei og parkering

Overgangen mellom Havnegata og Johan B. Jacobsensgate går i en skarp sving. Denne tillater svært få endringer, da kurven er dimensjonert slik at stort kjøretøy (buss/lastebil) kan snu eller svinge innenfor areal som definert for vendesirkel i Vegvesenets håndbok V100. Høydenivå for vei utenfor butikken er av kommunen nylig målt til kote +3, og planforslaget legger ikke opp til endringer av dette.

Med bakgrunn i dimensjonering av veien (o\_VEG1) gjennom området er det begrenset plass til parkering når kommunens krav om gjennomgående gang- og sykkelsti skal legges til grunn for utformingen. Dette lagt til grunn, angir planforslaget allikevel en rekke langsgående parkeringsplasser (P1) på kommunal grunn mellom Havnegata og gang- og sykkelstien hvor denne trekkes inn mot forretningsformålet og dermed unna trafikken. I tillegg er det etter nærmere diskusjon mellom tiltakshaver og kommunen etablert parkering for ansatte som skråstilte parkeringsplasser (P1) vest i dette området.

Det er knapt med ledig areal i området som avsnittet over beskriver. Det er lagt opp til et svært smalt område hvor gangtrafikken kan passere på gang- og sykkelstien mellom forretningsbygget og den skråstilte parkeringen (P1) i Havnegata utenfor butikken. En presisering her vil være at området allikevel er noe større enn den i kartet angitte avstanden for formålsbredde (0,8 m). Dette fordi veggen mot gaten er trukket noe tilbake i forhold til formålsområdet for forretning (F1). Formålsgrensen er basert på utstikket som angir takkanten til bygningen, og takutstikket antas å være ca. 20-40 cm. Med bildet i figur 3 under er det forsøkt å vise utstikket i forhold til veggen i området for skråstilte parkeringsplasser.



**Figur 3. Område for skråstilt parkering framfor eksisterende butikk**

Det ble vurdert å tilrettelegge for skråstilte parkeringsplasser helt sør-vest i området som i størst mulig grad skulle trekkes unna veien (o\_VEG1) og gang- og sykkelstien (G/S2). Dette arealet vil kunne være aktuelt ved en eventuelt fremtidig åpning av passasjen mot Kirkeveien forbi Slipen. I henhold til kommunens parkeringsvedtekter er det etablert sykkelparkering (P3\_sykkel) utenfor butikken.

Planforslaget omfatter også innregulerte parkeringsplasser for bil og funksjonshemmede (påskrift HC) på østsiden av butikkbygget (P2 og P4). Disse har fått en utforming slik at varelevering kan skje på det resterende areal mot grensen i øst.

En eventuelt framtidig åpning av trafikk fra Havnegata til Kirkeveien vil gi en positiv endring i trafikkbildet forbi Vikasenteret. En åpning medfører endret mønster for parkerings, gang- og sykkelsti, samt kjørevei i området. Planen legger ikke til rette for tiltak og disponeringer som vil være til hinder for en eventuelt framtidig åpning av denne traséen.

#### Varelevering

Vendehammer dimensjonert for lastebil fra Havnegata inn til område for varelevering (påskrift varelevering) og -mottak øst for butikkbygget er etablert for å sikre manøvreringsareal når det skal rygges ut fra Havnegata.

#### Havnepromenade

Fra kommunens side var det ønskelig å få lagt til rette med en havnepromenade på sjøsiden, utenfor det nye forretningsformålet. Denne sikrer allmennhetens interesser i området, og har en avslutning som kai i sjøen. Fra kommunen sin side, er det ønskelig at denne etableres samtidig som utvidelse av butikk og lager. Formål som gang- og sykkelsti, avsatt til havnepromenade (HP) nord i området er 4,0 m bredt, og vil også kunne ha et potensiale for butikken dersom utstillingsvinduer planlegges i denne retningen.

#### Vann og avløp

Det er etablert vann og avløp i tilknytning til eksisterende butikkbygning, og dette vil også etableres i nødvendig grad i det nye bygget. Når det gjelder overflatevann som renner nedover vei-, og parkerings-

arealet, vil mulig løsning være at dette ledes til resipient langs opphøyet fortauskant til sluk som skal etableres i veiformålets avslutning mot fortauskant.

#### Byggegrense mot sjø

Kai skal etableres av tiltakshaver ut til formålsgrensen for forretningsformålet. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen i dette området. Videre herfra er det satt av areal til en havnepromenade, og dette angis i 4,0 meters bredde, gjennomgående øst-vest gjennom hele planområdet bredde mot sjøen.

#### Hensynssoner

Det er etablert frisktsoner (H140) fra vendehammeren ved innkjøring til varemottak som strekker seg til begge sider ut i Havnegata. Disse angir områder som ikke skal inneholde sikthindrende elementer, og er dimensjonert med bakgrunn i krav om stoppsikt ut fra gjeldende fartsgrense. Det er i tillegg videreført en hensynssone som sikringssone (H370) fra gjeldende plan over formålsområde som angir trafostasjon øst i planområdet. Denne angir område hvor tiltak i nærheten av, eller innenfor sonen skal godkjennes av kraftnetteier før tillatelse.

#### **Eiendomsforhold**

Planområdet omfatter i hovedsak Gnr. 37, Bnr. 5, 76, 114, og naboer og andre berørte parter er i henhold til utlevert naboliste fra Alstahaug kommune angitt i tabellen under.

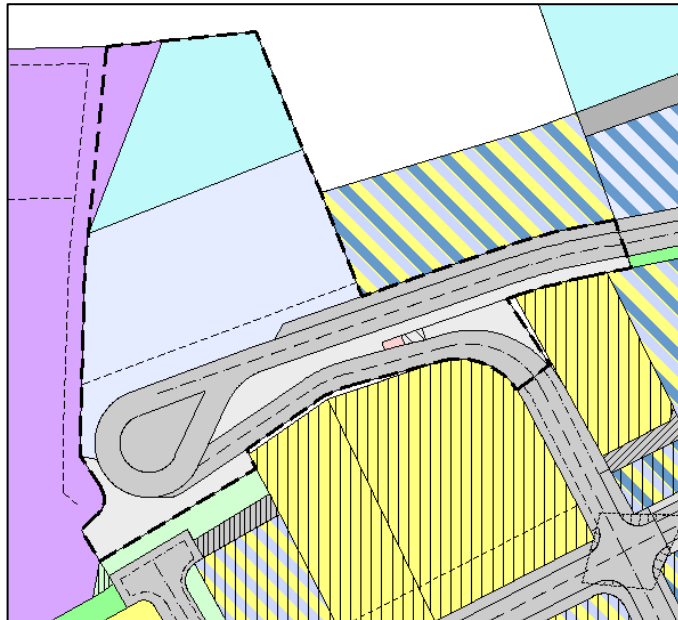
Alle berørte parter fra listen under er underrettet i rekommandert sending om oppstart av planarbeidet.

<b>Navn</b>	<b>Gnr/Bnr.</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnr/sted</b>
Vikasenteret AS	37/76	Postboks 258	8801 Sandnessjøen
Alstahaug kommune	37/5	Strandgata 52	8800 Sandnessjøen
Bjørn Tuv	37/15	Postboks 82	8801 Sandnessjøen
REM Eiendom AS	37/63	Øvermarka 7	8801 Sandnessjøen
Slipen Holding AS	37/70	Postboks 1009	8805 Sandnessjøen
Arnhold P. & Roy B. N. Langseth	37/80	Torolv Kveldulvsens gt. 71	8801 Sandnessjøen
Björg A.Langholm & Odd L.Sørre	37/210	Jørgen B. Jacobsens gt. 3	8801 Sandnessjøen
Nothuset AS	37/921	Postboks 216	8801 Sandnessjøen
Nothuset AS	37/1090	Postboks 216	8801 Sandnessjøen
Alstahaug kommune	37/1144	Strandgata 52	8800 Sandnessjøen

## 1.2 Overordnede føringer

### 1.2.1 Planstatus

Foreslåtte planområde omfattes av gjeldende reguleringsplan for Slipen og Havnegata 21-23, som ble vedtatt i 1999 (planid: 5043382). Denne planen omfatter for det aktuelle området hovedsakelig formål for havneområde i sjø, forretning, kjørevei, gang og sykkelsti, gate med fortau og annen veigrunn. Et mindre område er avsatt som spesialområde for kommunaltekniske anlegg og er en pumpestasjon. Tilstøtende til denne viser gjeldende plan en hensynsone som ligger over en trafostasjon. Figur 4 til høyre viser gjeldende reguleringssituasjon i området, med foreslått planavgrensning som tykk sortstiplet linje



Figur 3. Gjeldende reguleringsplan for området

I gjeldende kommunedelplan (2006-2016) for Sandnessjøen er det definert en indre avgrensning som omfatter det aktuelle planområdet som innenfor sentrum. Avgrensningen er vist med lilla linje i figur 5 til høyre, med planområdet innenfor sort ring. Gjeldende plan angis med id 5043382 vest for området. Innenfor denne sentrumsavgrensningen er det definert 8 kriterier som skal gjelde for videre utvikling av sentrumssonen.

Disse er:

- Tilgjengelighet til/i sentrum
- Servicefunksjoner
- Blandete/urbane funksjoner
- Sosiale felleareal
- Fortetting
- Grøntområder
- Sjøareal
- Historisk identitet



Figur 5. Utsnitt av gjeldende delplan for området



Andre planer som ligger til grunn for arbeidet med reguleringsplanen er

- Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum
- Utkast til parkeringsveileder for Alstahaug kommune
- Kommunedelplan for energi og klima
- Vegvesenets håndbok om veg og gateutforming

Det legges opp til at planforslaget skal utarbeides slik at føringer fra gjeldende planer videreføres og utvikles. Ønsker fra kommunen som er fremkommet i den innledende prosessen, samt dialogmøter mellom tiltakshaver og kommunen underveis er også lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget.

### **1.2.2 Føringer for tiltakstypen**

#### **Rettsvirkning av reguleringsplan**

Plan- og bygningsloven angir i § 12-4, 5. ledd, rettsvirkningen av privat fremmet reguleringsplan. Når det gjelder bygge- og anleggstiltak som fremmes gjennom private planforslag foreligger en frist på 10 år for igangsetting uten nytt planvedtak.

*Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering*

#### **Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning**

Planens omfang ble til oppstartsmøtet er vurdert i forhold til gjeldende Forskrift om konsekvensutredning, og det er ikke vurdert at planarbeidet og tiltaket planen angir faller inn under forskriftens § 2, som er planer som alltid skal behandles etter forskriften.

I forhold til forskriftens § 3, planer som skal vurderes nærmere, ser ikke tiltakshaver at den etter bokstav c) inneholder tiltak etter vedlegg II, og at den ikke er av et slikt omfang at den skal vurderes etter vedlegg III.

Under oppstartsmøtet ble disse forholdene diskutert, og det var enighet med kommunen om at planen ikke må gjennomføres med konsekvensutredning. Merknader til utsendt varsel om planoppstart medførte ikke krav fra faginstanser og sektormyndigheter om utlegging av planprogram og varsling av planarbeid med konsekvensutredning.

## 1.3 Dagens situasjon, kjent bakgrunnskunnskap

### 1.3.1 Dagens bruk av området

Området benyttes i dag i tråd med gjeldende regulering, og Vikasenteret AS har sin forretning, Flatøy møbler, med lager og butikklokale ut mot Havnegata. På sjøsiden, bak selve butikken ligger en kai som for stor del ikke er i bruk. Varetransport inn og ut av lager/butikk skjer hovedsakelig på framsiden av butikken, mot gaten, og det er p.t mulighet for oppstilling av container og lastebil i området nord-øst for bygget. På sørsiden av butikken, mot Havnegata, har Vikasenteret kundeparkering ut mot gaten, samt mot grensen til nabo i vest.

Det er bygget opp en levegg som danner grensen mot nabo i vest, dette også for delvis å skjerme for støy og støv fra industriidrift hos nabo. Havnegata slutter i området utenfor butikken, gjør deretter en sving helt om, og går så østover opp en forholdsvis bratt bakke som Jørgen B. Jacobsens gate.

Østover langs Havnegata ligger Nothuset med sin butikk og verksted på sjøsiden. På motsatt side av veien i dette området omfatter planens avgrensning to tekniske installasjoner som trafostasjon og kommunal pumpestasjon, begge på egen eiendom. Kommunen eier veigrunn i området, og det er tiltakshavers intensjon å planlegge for en parkerings-, og trafikk-løsning som også omfatter dette arealet. Dette har vært diskutert i flere dialogmøter med kommunen, og med planforslaget håper tiltakshaver at skisserte løsning på vei kan løse utfordringene så lenge eksisterende veiføring gjennom området opprettholdes.

Mot vei- og parkeringsarealet i Havnegata utenfor butikken kommer det en snarvei sør-vestfra. Denne går fra Kirkeveien, over de sørlige delene av eiendommen til Slipen Mekaniske til Havnegata. Dette er en svært mye benyttet adkomst til byen for gående og syklende, og det er en intensjon i planen å skape en sammenhengende gang- og sykkelsti gjennom området til eksisterende gang- og sykkelsti utenfor Nothuset sin eiendom. Snarveien er stengt for trafikk i begge ender. Sør for veiarealet i dette området ligger en forholdsvis bratt skjæring opp mot boligstrøket bakenfor, og danner rammene i sør for området som skal reguleres.

### 1.3.1 Bildemateriale



Figur 6. Deler av møbelbutikkens fasade sørfra



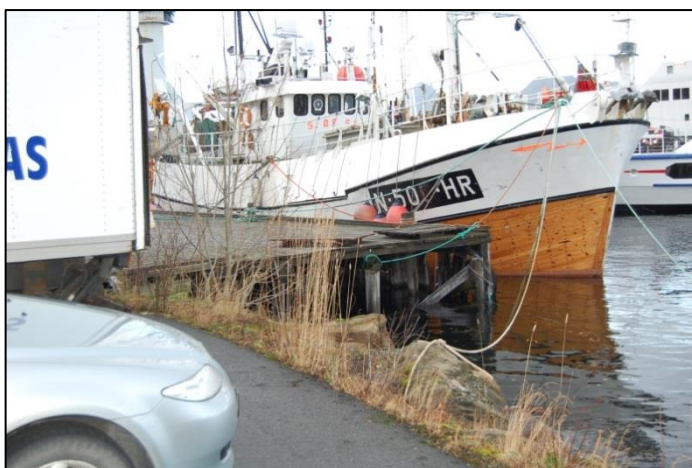
**Figur 7. Vikasenteret sett fra snarveien mot Havnegata og Jørgen B. Jacobsensgate til høyre**



**Figur 8. Snarveien mot Kirkeveien sett fra Havnegata**



**Figur 9. Vestre deler av Vikasenterets kai mot sjøen**



**Figur 10. Østre deler av kai mot sjøen**



**Figur 11. Parkering mot trevegg og nabo Slipen Mekaniske AS i vest**



**Figur 12. Skjæringen mot sør, og bebyggelsen i bakkant av denne**

### 1.3.2 Infrastruktur og transport

Vende-/snusirkel som benyttes til gjennomkjøring omfattes av planens avgrensning og vil behandles i planen. Havnegata brukes til varelevering for tiltakshavers forretning, samt flere andre butikker videre langs gaten. Havnegata er også adkomst til sentrum for trafikk som kommer ned Johan B. Jacobsens gate, samt for syklende og gående via snarveien fra Kirkeveien.

Parkering til møbelbutikken skjer på umerkede plasser foran bygningen og langs treveggen mot nabo i vest. Det er i dag parkeringsforbud på asfaltplassen under fjellskjæringen sør i området (se figur 12). Varelevering skjer hovedsakelig på byggets østre side, da det er plass til container og oppstilling av lastebil på egen eiendom i dette området.

Gjeldende plan angir gang- og sykkelsti kun for en liten del av området langs Havnegaten forbi butikken innenfor planforslagets avgrensning. Det er tiltakshavers intensjon å legge til rette for en sammenhengende gang- og sykkelsti forbi butikken, samt å få etablert tilstrekkelig parkeringsdekning. Teknisk infrastruktur er etablert i området, og denne videreføres lik dagens situasjon.

### 1.3.3 Grunnforhold, topografi, vegetasjon og klima

#### Topografi

Planområdet ligger i relativt flatt område nedenfor en bratt skjæring som går 5-6 meter nesten rett opp sør i området. Mellom Havnegata og Johan B. Jacobsens gate sees denne høydeforskjellen som en skjæring som markerer nivåforskjellen mellom disse to gatene. Bebyggelsen i bakkant av planområdet (sørover) ligger 7-8 meter høyere enn det planerte nivået som forretningene og Havnegata ligger på.

#### Grunnforhold

Planområdets deler mot sjøen i nord er på nivå som er fylt ut i sjøen og avsluttet med kaifront og en mindre brygge på pæler i øst. Området ligger for øvrig på hav- og fjordavsetninger over berggrunn. Store deler av området er fylt opp og asfaltert med en stor snuplass innenfor butikken.

Det ble i 1982 gjennomført grunnundersøkelser med tanke på en fremtidig utfylling i området hvor det forelå planer om utvidelse av butikken. Det ble gjennomført dreiesonderinger i 3 punkter i sjøen utenfor eksisterende fylling, samt 2 fjellkontrollboringer på det som da var eksisterende fylling. Dokumentasjonsrapporten fra Kummeneje er vedlagt planleveransen, og viser i kapittel 3.1 at:

*«Fjellet ligger med meget steil fall mot nord, ca. 1:1-1:2 under eksisterende fylling, noe slakere lenger ut. Fjellet ligger i dagen på sydsiden av Havnegata, og er ellers registrert på ca. kote -5 ved boring 3, fallende til ca. kote -22 ved boring 2. I stasjon 1, som ligger ytterst i profil 1, har en ikke oppnådd fjellkontakt på grunn av massenes fasthet.»*

Når det gjelder løsmasser angir rapporten i kapittel 3.2:

*«Sonderingsmotstanden er meget varierende, med til dels tettliggende, steinholdige lag hvor boret måtte forseres ved hjelp av slag. Prøve-taking i pkt. 2 viser at massene generelt består av sand og grus. Sanden er noe fin i de øvre 5-6 meter hvorfra grusinnholdet er noe økende med dybden. I det dypeste sjiktet på 1,5-2 meter over fjell er funnet mager, siltig leire med mye sandinnblanding. Sonderingen tyder på at dette laget ikke er registrert i de øvrige borepunkter.»*

Eksisterende brygge på eiendommen benytter pæler som fundamentering, og tiltakshaver ønsker å videreføre utbyggingen med pæling bestående av offshore-rør i tilstrekkelig lengde som fundamentering i grunnen. Kommunen legger til grunn at undersøkelsene som ble gjennomført av Kummeneje i 1982 er tilstrekkelig



dokumentasjonsgrunnlag, og at disse frembringer nødvendig dokumentasjon om grunnforholdene for prosjektering av planlagt kai.

#### Vegetasjon

Det er lite til ingen vegetasjon i området, og det bærer preg av asfalterte og bebygde flater. Det som finnes av vegetasjon finnes i skjæringen mellom havnegata og Johan B. Jacobsensgate, samt på oversiden av skjæringen mot boligbebyggelsen i sør, utenfor området. Vegetasjonen består hovedsakelig av gress- og bunnvegetasjon mellom bart fjell i veikantene, samt enkelte større lauvtrær i klynge i sør.

#### Klima

Mildt kystklima. Området ligger tilstøtende til sjøen, og er normalt påvirket av vind.

### **1.4 Tiltakets antatte virkning/effekt**

Tiltaket vil øke trafikksikkerheten spesielt for gående og syklende langs Havnegata. Planen skal legge til rette med ordnede parkeringsforhold for kundene til butikken, og det skal etableres en gang- og sykkelsti som går langs Havnegata til punktet hvor snarveien fra Kirkeveien kommer ut. Samtidig videreføres vendesirkelen slik at varetransport fortsatt kan skje i området. Ved etablering av havnepromenaden på sjøsiden av butikken vil allmennhetens bruk av området sikres, og tilgjengeligheten økes i forhold til dagens muligheter i området.

#### **1.4.1 Økonomiske eller administrative virkninger**

For tiltakshaver Vikasenteret vil tiltaket ha en positiv økonomisk effekt. Dette da en tilrettelegging av areal for økt lager- og forretningsareal vil kunne sikre videre drift og øke omsetning for bedriften. Bedret parkeringsløsning og endrede forhold for varelevering og -mottak vil føre til sikrere forhold for kundene til butikken og generelt tryggere forhold for myke trafikanter i området.

#### **1.4.2 Kjente/antatte problemstillinger**

Risiko- og sårbarhetsanalysen som er utarbeidet i planprosessen er vedlagt planbeskrivelsen. I denne utredes hvorvidt naturgitte og virksomhetsbaserte forhold rundt infrastruktur og strategiske/sårbare objekter innenfor og i nærheten av planområdet kan påvirke arealdisposisjonene i planen.

Planforslaget legger til rette for utbygging i strandsonen. Det er ikke intensjonen til planforslaget å stenge denne, snarere vil etablering av en havnepromenade kunne gjøre større deler av sjøfronten i sentrum tilgjengelig for allmennheten. Kaien på sjøsiden av butikken har med bakgrunn i sin tilstand ingen adkomst for allmenn ferdsel i dag.

Lokalisering av tiltaket sentralt i havna nær båtslip medfører potensielt en fare for forurensing ved mudring og utfylling. Når det gjelder grunnforhold og potensialet for forurenset grunn i sjøen utenfor butikken, planlegges det pæling som fundament for kaien som tiltaket skal etableres på. Tiltaket er av et såpass begrenset i omfang at pæling anses å gi tilstrekkelig fundamentering samtidig som forurensningsfaren ved spredning av eventuelt forurensede masser ikke øker. Tiltakshaver vurderer dette opp mot den daglige påvirkningen som bunnsedimentene utsettes for fra propellstrøm og manøvrering av båter i havnebassenget.



## 1.5 Prosess/saksgang

### 1.5.1 Sakshistorikk

Tiltakshaver søkte i april 2015 om tillatelse til oppføring av kai og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans tillatte utnyttingsgrad i forhold til utvidelse av butikkarealet. Dispensasjon ble gitt av planutvalget i oktober 2014, men vedtaket ble omgjort av Fylkesmannen med bakgrunn i økningen av bruksarealet, samt at det manglet en plan for parkering i området. Videre ble det satt krav om regulering.

### 1.5.2 Tidsplan

Det var et ønske fra tiltakshaver om en stram tidsplan for arbeidet som startet opp med varsling av planoppstart relativt snart etter oppstartsmøtet. Sykdom og permisjon hos konsulent har medført en noe redusert progresjon i forhold til det som var ønskelig. Revidert tidsplan for arbeidet sees under.

Oppstartsmøte med Alstahaug kommune	3.6. 2015
Varsel om oppstart av planarbeid	24.6.2015
Annonsering av planoppstart i Helgelendingen	30.6.2015
Frist for innspill til oppstart av planarbeidet	14.8.2015
Innsending av planforslag til 1. gg. behandling	23.2.2016
1. gg. behandling av planforslag i Planutvalg	1.4.2016
Offentlig ettersyn	11.4.2016 – 30.05.2016
2.gg. behandling av planforslag i Planutvalg	2.9.2016

### 1.5.3 Medvirkning

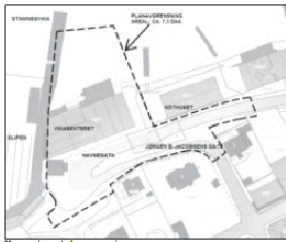
Planprosessen følger plan- og bygningslovens krav om medvirkning. Grunneier har deltatt aktivt i reguleringsprosessen, og det har vært flere møter mellom tiltakshaver, kommunen og konsulent. Kommunen har i prosessen også bidratt med råd og innspill i tillegg til tilskrevne parter som er bedt om uttale. Planoppstart skjedde tidlig på sommeren, og det ble derfor satt en utvidet frist for uttale/merknader til varslingen på 7 uker. Varsling av oppstart er utført i henhold til tilsendt liste fra Alstahaug kommune, og alle offentlige parter, sektormyndigheter, naboer og andre berørte parter er tilskrevet med rekommandert utsending.

### 1.5.4 Merknadsbehandling – fra varsel om oppstart

Kopi av alle mottatte merknader fra høringsinstanser, sektormyndigheter, naboer og andre berørte parter er vedlagt planleveransen til kommunen. Tiltakshavers merknadsbehandling er også vedlagt, og viser tiltakshavers vurdering, samt hvordan disse er innarbeidet i plandokumentene.

Detaljplan, omregulering av Vikasenteret AS, planID: 20150060

**IGANGSETTING AV ARBEID MED REGULERINGSPLAN**  
Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles at det er satt i gang planarbeid for Vikasenteret, Havnegata 23, Gnr. 37, Bnr. 76 i Alstahaug kommune.



Kartutsnitt med planavgrensning

Tiltakshaver er Vikasenteret AS, og utførende konsulent er Aker Solutions MMO, Sandnessjøen.

Området omfatter et areal på 7,3 daa., og er i gjeldende plan (id 5043382) regulert til forretningsbebyggelse og havneområde i sjø, samt kjørevei gjennom området. Løng deler av kjøreveien er det regulert gang-, sykkelsti, og et mindre område er regulert til vann-, og avløpsanlegg, samt et tilleggende fareområde.

Hensikten med planarbeidet er å utvide eksisterende areal for møbelbutikk på den siden av eiendommen som vender mot sjøen, samt å få etablert areal for parkering. Kommunen ønsker at det i tillegg skal etableres areal til en havnepromenade som skal være tilgjengelig for allmennheten på sjøsiden av bygget utenfor det utvidete butikkarealet.

I forhold til Forskrift om konsekvensutredning, er det i samråd med Alstahaug kommune vurdert at arbeidet med planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Naboer og grunneiere varsles direkte. Oppstartsvarselet kan sees under kunngjøringer på Alstahaug kommune sine websider, eller [www.akersolutions.com/sandnessjoen](http://www.akersolutions.com/sandnessjoen) under arealplanlegging.

Merknader og innspill av betydning for planarbeidet merkes saksnr. 15/1134 eller saksnavn, og sendes Aker Solutions, MMO SSJ v/Håkon Strand, Petro næringsshage, Horvnes. 8800 Sandnessjøen innen 14. august 2015. Alle mottatte merknader oversendes sammen med planforslaget til kommunen.

Nærmere opplysninger om planarbeidet kan fås hos konsulent på tlf: 754 28 438 eller 455 13 819, evt. [hakon.strand@akersolutions.com](mailto:hakon.strand@akersolutions.com)

## Del 2, Tematisk kartlegging og verdivurdering

### 2.1 Miljø

#### 2.1.1 Kulturminner og kulturmiljø

##### Samiske kulturminner

Ingen registrerte innenfor eller i nærheten av planområdet

##### Arkeologiske kulturminner

Ingen registrert arkeologiske kulturminner innenfor planens avgrensning, men i Kirkeveien ca. 45 meter utenfor planområdets avgrensning i sør-vest, er det lokalisert et arkeologisk kulturminne fra førreformatorsk tid. Dette består av en bautastein som er synlig over bakken (id: 18750), og det er vurdert at tiltaket ikke medfører konsekvenser for minnet.

##### Nyere tids kulturminner

Ingen registrerte minner innenfor eller i nærheten av planområdet

##### Krigsminner

Ingen registrerte krigsminner innenfor eller i nærheten av planområdet

### 2.2 Landskap

##### Landskap i området

Planområdet ligger på begge sider av veien i de vestre delene av Havnegata i utkanten til sentrum av Sandnessjøen. Området langs gaten preges av forretningsbebyggelse på sjøsiden av gaten, samt etablert boligbebyggelse som eneboliger på nordsiden. Denne bebyggelsen ligger på et nivå 5-8 meter høyere enn forretningsbebyggelsen langs Havnegaten. Johan B. Jacobsensgate snor seg bratt opp fra området utenfor tiltakshavers forretning, og går langs en bratt skjæring som skaper en stor gjennomgående høydeforskjell i området før den retter seg ut sørover mot Torolv Kveldulvsonsgate og mer bypreget bolig-, og forretningsbebyggelse.

Det er lite innslag av naturlige elementer i området, kun noe busk-, og bunnvegetasjon i veikantene og skjæringene sammen med bart fjell. I de sør-vestlige delene av området ligger boligbebyggelsen i bakkant av en 4-5 meter høy fjellskjæring med noen større løvtrær i klynger som setter sitt preg på denne delen av området.



**Figur 13. Fjellskjæringen og område med treklynger i de sør-vestre deler.**



**Figur 14. Johan B. Jacobsens gate oppover i bolig-områdene med fjellskjæringen og kommunal-teknisk anlegg/pumpestasjon i skjæringen langs Havnegata.**



**Figur 15. Overgangen mellom Havnegata og Johan B. Jacobsensgate**



**Figur 16. Planområdet sett fra sør-vest, fra snarveien som går gjennom leveggen i retning Kirkeveien**



### Estetikk

Bygningsmassen er utformet som forretning, og utforminger bærer preg av utbygging i flere trinn. Frontfasaden mot parkeringsplass ut mot gaten er kledd med stående kledning foruten tilbygget lager. Fasaden mot sjø er hovedsakelig utført i betong og stålkledning. En helhetlig fasade vil forskjønne inntrykket betydelig.

Tiltaket vil etter ombyggingen fremstå med et ensartet uttrykk mot sjøen, og en forskjønning av bygget vil skape mer sammenheng i uttrykket som kan oppfattes av forretningsbebyggelsen i denne delen av området fra sjøen. Kommunens planlagte havnepromenade vil når den er ferdig understreke denne sammenhengens ytterligere. Planarbeidet legger til rette for en endret fasadeutforming når det gjelder inngangsparti mot Havnegata.

#### **2.2.1 Naturverdi og biologisk mangfold**

Tiltaket skal opptre aktsomt og gjøre det som rimelig er for å unngå skade på naturmangfoldet. All aktivitet skal utføres i henhold til tillatelse gitt av offentlig myndighet. I havnebassenget i Sandnessjøen som planområdet er en del av, 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, og det legges vekt på at tiltaket er av et såpass begrenset omfang at disse artene ikke vil påvirkes negativt.

#### **2.2.2 Strandsonen**

Strandsonen er i dag utbygget med avsperrert industrikai langs hele planområdet på sjøsiden av Havnegata. En ferdigstillelse av kommunens promenade mot sjøen utenfor forretningsbebyggelsen vil gi mulighet for økt allmenn ferdsel i området fra sentrum og helt fram til Slipen Mekaniske AS.

Kaien som ligger mellom nabo i vest og Vikasenteret er brukt til fortøyning av båter som er kunder hos nabo, og er i dag avsperrert og lite egnet for allmenn ferdsel.

#### **2.2.3 Forurensning**

##### Støy

En utbygging av tiltaket slik reguleringsplanen angir vil medføre en reduksjon/avskjerming av støy innendørs mot eksisterende industriområde som ligger på nabotomta i vest. Det legges i planen ikke opp til uteareal eller utstillingsareal som i noen grad utsettes for støy fra industriområdet på nabotomten.

##### Luftkvalitet/støv

Ventilasjon blir utført iht. TEK, og er vil være tilfredsstillende for den planlagte arealbruken.

##### Forurensset grunn/sedimenter

Det er av Miljødirektoratet registrert akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk i Sandnessjøen havneområde (lokalitet 1820002). Området som tiltaket omfatter er lokalisert sentralt i havna i Sandnessjøen, og er i vest tilstøtende til eiendom med båtslip. På naboeiendom er det registrert mistanke om forurensning (lokalitet 1820012). Dette kan medføre at det er en potensiell fare for forurensset grunn i tiltaksområdet.

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Nordland uttaler at området i sjøen utenfor Vikasenteret med bakgrunn i sin beliggenhet i indre deler av havnebassenget at det er et potensiale for forurensning av TBT og kobber.

Det kan være fare for spredning av forurensning ved arbeider som berører sjøgrunn. Tiltakshaver ønsker å benytte pæler som fundamentering for utbygging av kaien, og det vil med dette ikke medføre behov for mudrings- eller utfyllingstiltak som krever tillatelse etter Forurensningsloven. Dette forutsetter at sjøbunn er fri for forurensning. Planen angir bestemmelser som sikrer at det gjennomføres en miljørisikovurdering før oppstart av arbeidet med pæling kan påbegynnes.

## **2.3 Naturressurser**

### **2.3.1 Jord- og skogbruk**

#### Dyrkamark

Det er ikke registrert dyrkamark innenfor planens avgrensning

#### Beiteområder

Det er ikke registrert beiteområder innenfor planens avgrensning

#### Produktiv skog/kulturskog

Det er ikke registrert produktiv skog eller kulturskog innenfor planens avgrensning

#### Infrastruktur

Det reguleres inn parkeringsplasser avklart i forhold til kommunale ønsker og føringer, samt gang- og sykkelsti langs området vestover til utgangen av snarveien fra Kirkeveien. Plasseringen av kjørevei/ vendesirkel i området mellom Havnegata og Johan B. Jacobsensgate videreføres uendret i forhold til gjeldende plan. Ut over dette vil ikke planforslaget omfatte annen infrastruktur.

### **2.3.2 Fiskeri og akvakultur**

Havnebassenget utenfor planområde omfattes av gytefelt for torsk, Skipsfjorden-Ulvangen. Her er registrert middels (2) eggtektet og middels (3) retensjon. Ingen lokaliteter for akvakultur er registrert innenfor eller i nærheten av planområdet. Temaet anses ikke som aktuelt for planforslaget, da det med sin beliggenhet inne i havnebassenget med begrenset størrelse på tiltak ikke vil utøve negativ påvirkning i forhold til temaet.

### **2.3.3 Samisk utmarksnæring/reindrift**

Det er ikke registrert reindriftsinteresser eller andre verdier for samisk utmarksnæring innenfor eller i nærheten av planens avgrensning.

### **2.3.4 Mineralske ressurser**

Det er ikke registrert mineralske ressurser eller drivverdige løsmasseforekomster innenfor planområdet.

## **2.4 Samfunn**

### **2.4.1 Risiko og sårbarhet**

#### ROS-analyse

Det er utarbeidet en risiko-, og sårbarhetsanalyse i forbindelse med etablering av reguleringsplanen. Denne er basert på mal utarbeidet av Fylkesmannen i Nordland, og inngår som en del av planleveransen til



kommunen. Der det anses som nødvendig utleder ROS-analysen forhold som kan sikres gjennomført eller ivarettatt gjennom planbestemmelsene.

Havnivåstigningen vil utover i det 21. århundre passere landhevingen i det aktuelle område, og det vil oppleves utfordringer i norske kystkommuner med dette. I 2009 ble det utarbeidet en revidert utgave av veilederen Estimer for fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner (DSB 2009). Her angis det estimer for hvilke økte nivåer for havstigning norske kystkommuner kan forvente å oppleve i år 2050 og 2100, samt hvor stor usikkerheten er i disse estimatene.

År 2050 relativt til år 2000: Antatt landheving: 22 cm	År 2100 relativt til år 2000: Antatt landheving: 44 cm
Beregnet havstigning: 9 cm, (1-23)cm	Beregnet havstigning: 46 cm, (26-81)cm
Usikkerhet: -8 til +14 cm	Usikkerhet: -20 til +35 cm
100 års stormflo (relativt til NN1954): 249 cm	100 års stormflo (relativt til NN1954): 291 cm

Beregningene rundt tidevannets påvirkning på planområdet er utført på Kartverket sin brukertjeneste [www.sehavniva.no](http://www.sehavniva.no). Høyeste astronomiske tidevann for Sandnessjøen er beregnet til 324 cm over sjøkart-null, og relativt til normalnull (NN1954) er høyeste astronomiske tidevann beregnet til 144 cm.

Tiltaket utføres ihht. TEK, og tar høyde for Radonpåvirkning. Området er ikke kartlagt i forhold til radon i grunnen. Det skal ihht. byggeteknisk forskrift (TEK) antas at det kan være radon i grunnen, og nye bygninger skal prosjekteres og bygges med radonforebyggende tiltak slik at konsentrasjon av radon i inneluft ikke skal overstige terskelverdi (200 Bq/m<sup>3</sup>).

Det er potensiale for at sjøbunn/sedimenter med bakgrunn i områdets beliggenhet er påvirket av forurensning. Med bakgrunn i dette er det utledet bestemmelser som med ut fra valgt metode for fundamentering av tiltaket, forutsetter det gjennomføres en miljørisikovurdering.

## 2.4.2 Rekreasjon

### Friluftsliv

Det er ikke registrert verdifulle friluftslivsområder, statlig sikrede friluftsområder eller andre områder av verdi for friluftslivet i, eller i tilknytning til området. Alstahaug kommune har tidligere gjennomført en kartlegging og verdivurdering av disse områdene i kommunen. Dersom kommunen viderefører og utvikler havnepromenaden slik som planforslaget legger til rette for, vil området kunne få økt interesse som tur, nærtur-, og delvis også som et friluftsområde.

### Hytte- og fritidsbebyggelse

Det er ikke registrert hytte-, eller fritidsbebyggelse innenfor eller i nærheten av planområdet. Planforslaget er ikke av betydning for hytte-, og fritidsbebyggelse.

## 2.4.3 Næringsliv og sysselsetting

Endringene i planforslaget vil kunne få en viss betydning for næringslivet, da det legges opp til en sikrere adkomst langs sammenhengende gang-, og sykkelsti, etter hvert også langs havnepromenaden østover til sentrum. I tillegg legges det til rette for bedret parkeringsløsning i området, og dette vil kunne få betydning i form av bedret adkomst til forretningene i denne delen av byen. Næringslivet vil kunne oppleve flere kunder, og som følge av dette kan det bli behov for økt sysselsetting.

#### **2.4.4 Infrastruktur /kommunikasjon/transport**

En endring i trafikkmønster, som er ønskelig fra kommunens side, vil gi en bedre flyt i trafikken til og gjennom området. Langsiktig trafikal plan for området er at Havnegata og Kirkeveien knyttes sammen slik den opprinnelige intensjonen i gjeldende plan var. Dette vil kunne gi mindre belastning for 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.

#### **2.4.5 Trafikksikkerhet**

Parkering er fra kommunens side ønsket langs vei og mellom vei og gang- og sykkelsti utenfor tiltakshavers butikk. Dette medfører redusert antall tilgjengelige parkeringsplasser foran selve næringslokalet. Endringen anses dog å gi en sikrere ferdsel både for gående og kjørende. Planforslaget legger også til rette for sykkel-parkering utenfor Vikasenteret.

#### **2.4.6 Barn og unge**

For barn og unge vil det være positivt om kommunen etablerte havnepromenaden i det samme byggetrinn som utbygging av Vikasenteret skjer. På sikt vil dette bli en promenade som vil strekke seg østover langs sjøsiden helt inn til sentrum. Endring av parkeringsløsningen innenfor planområdet vil medføre et tydelig avgrenset fortau mellom parkeringsplass for biler og forretningsbygget. Kommunen oppnår med dette en kontinuerlig gang-, og sykkelsti helt inn til sentrum.

#### **2.4.7 Tilgjengelighet/universell utforming**

Ny gang-, og sykkelsti, og parkeringsløsningen som planen legger til rette for, vil gi trinnfri adkomst inn til ny planlagt hovedinngang i forretningsbygget. Parkering for funksjonshemmede blir i planen flyttet bort fra vei slik at det for denne brukergruppen er adkomst til butikken uten at man må bevege seg ut i kjørebane i Havnegata. Utlevering av varer til kunder som benytter HC-parkering vil med en lokalisering av varelevering som planforslaget angir forenkles.

#### **2.4.8 Bosetting**

Planforslaget anses å ikke medføre endringer i bosettingsmønsteret i kommunen.

#### **2.4.9 By og tettsted**

Planforslaget legger til rette for stabile arbeidsplasser.

#### **2.4.10 Klima, energi og vann**

Disposisjonene som planforslaget angir vil ikke medføre endringer i behovet for energi, offentlig vann eller kloakk. Tiltaket vil ikke medføre klimamessige endringer. Utbygging vil ivaretas etter gjeldende forskrifter i TEK.

#### 2.4.11 Helse

Helsemessig vil ikke planforslaget medføre større endringer ut over en mer praktisk arbeidsdag for de ansatte i Vikasenteret med tanke på vareleveranser, håndtering, og plassering av varer i utstilling.

### 2.5 Annet

Tiltakshaver har valgt pæling som metode for fundamentering av den nye kaien mot sjøen. Dette er valgt med bakgrunn i at dette på beste måte sikrer at potensielt forurensede masser ikke blir påvirket under arbeidet. Samtidig oppnås tilfredsstillende stabilitet i forhold til planlagte tiltak. Det foreligger også en økonomisk motivasjon hos tiltakshaver ved valg av metode for fundamentering av kaien.

En utfylling vil kunne medføre en fare for reduserte dybdeforhold for sjøtrafikk i nærområdet, dette med bakgrunn i store dybder nært land. Tilstøtende næring er i dag avhengig av tilstrekkelige dybdeforhold nært land. Dette ligger til grunn for pæling som fundamenteringsløsning.

### 2.6 Oppsummering

Forslaget til detaljreguleringsplan for Vikasenteret er etter tiltakshavers vurdering i tråd med kommunedelplan for Sandnessjøen med unntak av utnyttelsesgraden for forretningsformålet. Denne er endret fra 45 i gjeldende plan, til 95 % i planforslaget. Den høye utnyttingsgraden kommer for stor del som et resultat av krav om nødvendig parkeringsdekning.

Planprosessen har fulgt bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, og det har vært lagt til rette for bred medvirkning helt fra starten av planprosessen.

Området som omfattes av reguleringen ligger på sjøsiden, helt vest i Strandgata, med boligfelt i bakkant og havnebassenget i Sandnessjøen indre havn utenfor. Det legges med planforslaget opp til videre drift av møbelbutikken til Vikasenteret AS, med ny og bedret løsning for varehåndtering til og fra lager, samt utstillingslokaler. Samtidig har en fått avklart, og etter tiltakshavers mening forbedret forholdene rundt parkering og gang- og sykkelsti i dette området som er en av hovedferdselsårene til forretningsområdene i denne delen av byen for både biltrafikk og myke trafikanter.

Planforslaget tilrettelegger i tillegg til økt utnyttingsgrad for forretningsformålet videre for:

- Mer enn 50 meter havnepromenade for allmenheten på sjøsiden av butikkutvidelsen
- Ca. 100 meter ny gang-, og sykkelsti i Havnegata forbi Vikasenteret
- 23 stk nye parkeringsplasser for sykkel utenfor butikken
- 1 parkeringsplass for funksjonshemmede
- 17 stk parkeringsplasser for bil i tilknytning til tiltakshavers forretning

### 2.7 Alternativer

Ingen annen plassering for lokalisering av tiltaket er aktuelt for tiltakshaver. Det har blitt vurdert å bygge i høyden, men dette ville ikke gitt ønsket plassering og utforming av forretningsarealet. I forhold til naboer og bebyggelse i bakkant, vil økt byggehøyde med stor sannsynlighet føre til uønskede konsekvenser i form av økt siluettvirkning og redusert utsikt. Dette er fremtredende effekter som kan oppleves av bebyggelse med flere etasjer som er lokalisert langs sjøen.

## 2.8 Premisser for planen/tiltaket

### 2.8.1 Avbøtende tiltak

Med tanke på tiltakets art, terrengforhold i området, og innsynet fra etablert bebyggelse i nærområdet og fra sjøsiden inn mot planområdet, vil endringer som følge av reguleringen hovedsakelig være synlig fra sjøsiden. Avbøtende tiltak foreslås hovedsakelig når det gjelder fargevalg, estetisk utforming og en tilpasning for bebyggelsen innenfor det planlagte forretningsformålet, og disse er angitt i planbestemmelsene.

Avbøtende tiltak rundt farge-, og strukturvalg når det gjelder planlagte tiltak, vil sikre at blanke flater i hovedsak unngås. Kombinasjonen av en grovere strukturform, eventuelt panelkledning og bruk av dempede farger vil i tillegg være med på å redusere inntrykket som større bygg har i forhold til bakgrunnen når topologien er slik som i planområdet.

Når det gjelder belysning på havnepromenaden, eventuelle fartøy som ligger til kai, og i vei-, og parkeringsarealet på landsiden av Vikasenteret vil dette i påkrevd omfang etableres. For resten av området skal nødvendig belysning etableres.

Ut over dette skal utformingen av bebyggelse og anlegg fokusere på høy funksjonell standard og estetisk kvalitet, og byggesaksbehandlingen skal sikre at disse elementene blir ivaretatt når forretningsbebyggelsen prosjekteres.

I forhold til fundamentering av kaien som planlegges etablert er pæling valgt for å redusere en potensiell spredning av forurensing i sedimenter på havbunnen til et minimum. Planbestemmelsene sikrer utarbeiding av en miljørisikovurdering før prosjektering av kai.

### 2.8.2 Utbyggingsavtaler

Planforslaget omfatter ikke forholdet til utbyggingsavtaler. Havnepromenaden kunne vært omfattet av dette, men det er fra kommunen sin side vurdert at det i denne omgang kun skal tilrettelegges areal til denne med tanke på en fremtidig sammenhengende etablering i samme byggetrinn.

## 2.9 Forslag til planbestemmelser

Forslag til planbestemmelser, er vedlagt, og følger planforslaget til første gangs behandling av kommunen.

## 2.10 Vedlegg

1. Plankartforslag i målestokk 1:500 med utskriftsformat A2, datert 23.2.2016
2. **Forslag til bestemmelser, datert 18.08.2016**
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 29.1.2016
4. Innkomne merknader, 4 stk datert 29.1.2016
5. Tiltakshavers merknadsbehandling, datert 29.1.2016
6. Dokumentasjonsrapport, gjennomførte grunnundersøkelser. Kummeneje, Scandiaconsult 1982