



ANDØY KOMMUNE

Detaljregulering for Nytt sykehjem, Åse - Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Saksbehandler	Arkivsaksnummer
Emil Iversen	18/922

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
49/2019	Formannskapet	25.03.2019

Vedlegg: Dok.dato	Tittel	Dok.ID
08.03.2019	Planbeskrivelse 28.02.2019	129306
08.03.2019	Reguleringsbestemmelser 28.02.2019	129307
08.03.2019	Plankart_18.02.2019	129308
08.03.2019	ROS-analyse 18.02.19	129309
08.03.2019	Forhåndsuttalelser sektormyndigheter	129310
08.03.2019	Fylkesmannens svar vedrørende deling og omdisponering - 21 3 - 21 42 - Åse - Andøy	129311

Forslag til vedtak:

Formannskapet vedtar å fremme forslag til detaljreguleringsplan for nytt sykehjem, Åse. Forslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og 12-10

Kirsten L. Pedersen
Rådmann

Formannskapet 25.03.2019:

Behandling:

Ordføreren informerte om at det vil være behov for ekstra møte i formannskapet i august for å behandle reguleringsplanen for nytt sykehjem.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

FS- 49/2019 Vedtak:

Formannskapet vedtar å fremme forslag til detaljreguleringsplan for nytt sykehjem, Åse. Forslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og 12-10

Sendes saksbehandler for videre oppfølging.

Bakgrunn for saken:

On arkitekter og ingeniører as har 28.02.2019 på vegne av Andøy kommune oversendt forslag til detaljregulering for nytt sykehjem. Kommunen skal behandle planforslaget i tråd med § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av nytt sykehjem på Åse med tilhørende infrastruktur.

Faktiske opplysninger:

Andøy kommune planlegger å bygge nytt sykehjem på Åse. Nytt sykehjem vil dimensjoneres til 24 sykehjems plasser, 8 dagplasser og ca. 25 – 30 ansatte.

Sykehjemmet planlegges i 1 etasje med flatt tak. Sykehjemmet vil ligge godt i terrenget og tilpasses omgivelsene rundt og landskapet på en god måte.

Størstedelen av sykehjemmets tomt (ca. 15 dekar) reguleres til privat eller offentlig tjenesteyting, mens området nærmest sjø beholder LNFR-formål.

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1500, datert 21.09.2018
- Reguleringsbestemmelser datert 28.02.2019
- Planbeskrivelse

Eiendomsforhold

Hjemmelshaver i området er:

Ole Nils Vollan, Gnr/Bnr: 21/3 og 21/42

Forhold til overordnede planer:

Fylkeskommunale planer

Planforslaget er ikke i strid med Fylkesplan for Nordland 2013-2025, arealpolitiske retningslinjer.

Kommuneplanens arealdel 2013 – 2024 (KPA)

Planforslaget avviker fra KPA. Området er i dag avsatt til LNRF-formål.

Tomtespørsmålet har vært til behandling 18.06.2018 i Andøy kommunestyre KS- 72/2018 hvor det ble fattet følgende vedtak:

«Det nye sykehjemmet på Åse bygges på gnr 21, bnr 3 – et areal vis á vis Åse Barnehage, en tomt grunneier Ole Vollan har gitt Andøy kommune tilbud om å benytte til tomt for nytt sykehjem.»

Andøy kommune har også vært i dialog med fylkesmannen vedrørende fradeling av tomt til sykehjem og omdisponering av dyrka mark. Fylkesmannen aksepterer kommunen sitt forslag om bygging av nytt sykehjem under følgende forutsetninger:

- At kommunen og grunneier av gnr/bnr 21/3 – 21/42 følger opp sitt forslag om nydyrking av nevnte parsell på deler av gnr/bnr 21/42 – 21/16. Det må tilrettelegges slik at parsellen kan anvendes som et fullverdig jordbruksområde, blant annet med hensyn til veiadkomst.
- At den beste matjorda ved sykehjemstomten blir ivaretatt og flyttet til steder med behov for slikt. For eksempel flytte og bruke jorda til området som skal nydyrkes.
- At kommunen gjør en ny vurdering om hvorvidt det er behov for å ta i bruk hele parsellen

der sykehjem og omsorgsboliger skal bygges. Omtrent 16 daa fulldyrka jord kan bli nedbygd. Hvis det er mulig å begrense omdisponering av jordbruksarealet må dette gjøres. For eksempel bør det vurderes om den nederste delen av parsellen på 3,3 daa dyrka jord kan utelates.

Gjeldende reguleringsplan

Ingen gjeldende reguleringsplaner i området.

Innkommne merknader i planoppstart

Varsel om planstart er annonsert og brev til berørte parter/myndigheter sendt ut 21.09.2018. Svarfrist for evt innspill/merknader var 21.10.2018.

Det er innkommet 5 merknader, men ingen innspill fra naboer.

Alle merknader er vedlagt som PDF under navn «Forhåndsuttalelser sektormyndigheter».

Kommentarer til innspill er gjengitt i planbeskrivelse.

Konsekvensutredning

Det er drøftet om tiltaket faller under forskrift om konsekvensutredning § 8 hvor planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Aktuell paragraf fra vedlegg II nr. 11 bokstav J: «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.»

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg ROS-analyse 18.02.2019). Planforslaget vurderes å ikke komme i konflikt med statlige retningslinjer og miljø-/naturverdier.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Naturmangfoldsloven

Planområdet ligger tett med et bløtbunnsområde i strandsonen med områdenavn Risøyhamn - Hestnes. I bløtbunnsområder er det ofte et stort antall arter og et viktig beiteområde for fugl og fisk. Områdets verdi er beskrevet som svært viktig.

Det er registrert rødlistede arter som kan defineres som spesielt viktige for biologisk mangfold i nærheten av planområdet. Dette gjelder en registrering 08.06.2015 av 2 fiskemåker 70 meter vest for planavgrensningen. Det er også ganske nylig registrert et svarthalespovepar på et jorde c. 200 meter fra planområdet. Planen vurderes ikke å komme i konflikt med svarthalespoven, men ettersom deler av planområdet kan være egnet for hekking skal dette forholdet spesielt hensyntas. Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av svarthalespove, herunder egg og dens reir, er forbudt.

Planlagt tiltak er vurdert å ikke komme i konflikt med verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner. Fylkesmannen oppfordrer allikevel at anleggstiden legges utenom hekketiden for fugl (15. april – 31 juli). Gjennom reguleringsbestemmelsene skal plan for hvordan man skal sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen medfølge søknad om igangsettelse.

Kulturminner

Det er flere kjente kulturminner i området. I øst ligger det kjente kulturminnet id 74226-1 (automatisk fredet gårdshaug) og i vest ligger kulturminne id 8275-1 (løsfunn av mosaikkperle). I sjøen like sør for planområdet, på Sørholmen, ligger kulturminne id 27672-1 (automatisk freda nausttuft). Samlingen av disse kulturminnene indikerer at området har vært bebodd i jernalder/middelalder. Fylkeskommunen vurderer derfor potensialet for funn av ukjente automatisk fredakulturminner som høy. Det vil gjennomføres arkeologisk undersøkelser i planområdet før endelig uttalelse om planen kommer fra fylkeskommunen.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense med sannsynlighet for marin strandavsetning. I et område med løsmasser av marin strandavsetning er muligheten for å finne marin leire i hht NGU klassifisert som relativ stor.

Geotekniske grunnundersøkelser må gjennomføres for å dokumentere tilfredsstillende stabilitet før byggearbeid igangsettes. Løsning for fundamentering skal detaljprosjektertes basert på dokumentert grunnforhold.

Trafikkforhold

Det skal etableres ny avkjørsel til Fv. 82 fra planområdet. Vegvesenets vegnormal skal legges til grunn for prosjektering av ny avkjørsel som skal dimensjoneres for vogntog. Fv. 82 ved planområdet oversiktlige siktforhold med lav fartsgrense (50 km/t). Fra sykehjemmet skal det etableres en adskilt og trafikkikker adkomst for myke trafikanter fram til gang- og sykkelvei på motsatt side av fylkesveien.

Støyforhold og forurensning

Sykehjemmet skal plasseres minimum 30 meter fra fylkesveien og uteoppholdsarealene er planlagt på sørsiden av sykehjemmet, skjermet for trafikken på fylkesveien. Videre er det henvist til gjeldende støykrav i planbestemmelsene. Håndtering av støy og støv i anleggsperioden må beskrives i anleggsplanen/ søknad om rammetillatelse. Det er ingen aktivitet i området i dag som tilsier at planområdet vil bli støyutsatt.

Løsning for anleggstrafikk skal godkjennes av kommunen. Det skal foreligge dokumentasjon som gjør rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Dette tiltaket skal sikre forutsigbarhet i anleggsperioden, samt sikre viktige hensyn til nærområdet. Spesielt skal Åse barnehage som ligger ca. 50 m fra planområdet hensyntas.

Det er ikke kjent at det har vært lokalisert virksomheter/aktiviteter i området som kunne ha påført området forurensning.

Vurdering:

Rådmannen vurderer at de innkomne merknadene er av et beskjedent omfang og hensyntatt i planforslaget.

Kommunen har i utarbeidelse av plan vurdert at en større del av den nederste parsellen (ca. 7,8 daa) skal beholdes for å begrense omdisponering av fulldyrka jord.

Gjennomføring av tiltaket legger til rette for samlokalisering av tjenester som gir gode,

effektive og robuste fagmiljø. Dette gir innbyggerne et godt faglig tilbud og effektiviserer utnyttelse av støttetjenester, utstyr og kompetanse.

Rådmannen anbefaler at forslaget til detaljreguleringsplan «Nytt sykehjem, Åse» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.