

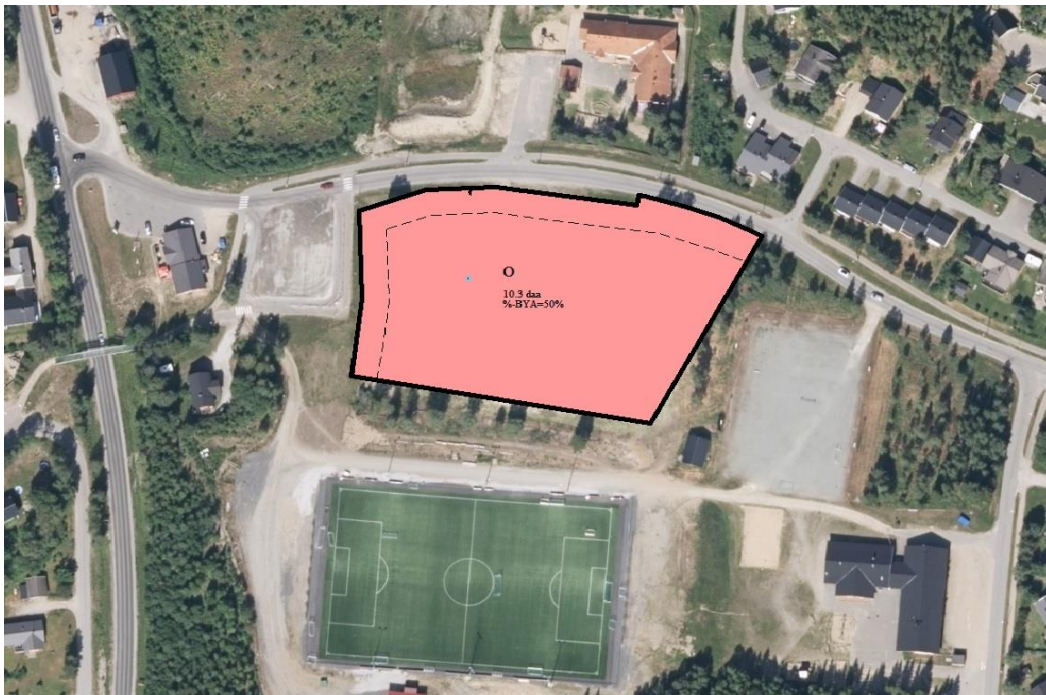


GRANE KOMMUNE

- midt i blinken

DETALJREGULERING FOR HELSETUN STORMOEN

PLANBESKRIVELSE



Planident:	182520170 01
Planbeskrivelse, dato	30.11.2017
Bestemmelser, dato	30.11.2017
Plankart, dato	25.07.17
Arkivsaksnr.	16/324
Plan vedtatt	19.12.2017

Innhold

HELSETUN STORMOEN – Planbeskrivelse	3
INNLEDNING	3
BAKRGRUNN	3
PLANENS FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNINGER.....	3
RAMMER FOR PLANARBEIDET.....	4
BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG FORHOLD TIL GJELDENE AREALPLANER.....	4
MEDVIRKNING	5
FRAMDRIFTSPLAN	5
PLANENS VIRKNINGER PÅ MILJØ OG SAMFUNN.....	6
ROS ANALYSE.....	8

HELSETUN STORMOEN – Planbeskrivelse

INNLEDNING

Planbeskrivelsen bygger på oppstartsmelding datert 04.10.2016, dokument 16/324-1 samt innkomne innspill til varsel om planoppstart. Vedlegg omfatter egnethets -og ROS analyse gjennomført av Multiconsult (datert 29.02.2016, revidert 04.05.2016) samt KU vurdering iht. forskrift om konsekvensutredning (FOR -2014-12-19-1726).

BAKGRUNN

Formål med detaljregulering Helsetun Stormoen er å legge til rette for å få planavklart området for nytt helsetun for Grane kommune, med Institusjonsplasser med eget vaskeri og kjøkken (24 pasientrom), legekantor, helsestasjon, tannlegekantor (Nordland fylkeskommune), dagtilbud demens og 8 boliger med heldøgns pleie. Grane kommunestyre vedtok i sak 16/324 den 21.06.2017 utarbeiding av reguleringsplan for nytt helsetun på Stormoen i Grane kommune, gnr. 49 bnr. 146.

Planområdet omfatter et areal på mer enn 10 dekar og har dermed iht. antatt arealbehov blitt størst, og iht. framstilt planområde i varsling om planoppstart betydelig redusert. Samlet arealbehov for bygg ble antatt på 4250 m², og arealbehov for tomt ble antatt på ca. 8,3 dekar.

Planområdet på mer enn 10 dekar tar høyde for både mulig framtidig utvidelsesmuligheter av helsetunet, og barn og unges interesser iht. etablering og utviklingsmuligheter for aktivitetspark (erstatningsareal gammel gressbane). Det tas høyde for universell utformet tilgang til fortau i tilknytting til planområde og gangvei mellom helsetun og aktivitetspark (rekkefølgebestemmelser).

PLANENS FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER.

Jamfør Nordland fylkeskommunens innspill til planoppstart har kommunen i merknadsbehandling gjennomført vurdering iht. forskrift om KU.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning kapittel II er kommunen ansvarlig for å vurdere utredningsplikt for reguleringsplaner med mindre man legger til rette for et tiltak der annen myndighet er ansvarlig for, jf. vedlegg I og II i forskriften. Detaljregulering for Helsetun Stormoen innebærer ikke tiltak nevnt i forskriftens vedlegg I og er derfor ikke definert som utredningspliktig etter §2f). Detaljregulering for helsetun Stormoen innebærer nytt byggetiltak som ikke er hjemlet i overordnet plan kommunedelplan Trofors. Dermed faller planen under § 3d) og må vurderes etter forskriftens § 4 sine kriterier.

Grane kommune har vurdert om planarbeidet kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskriftens kriterier i §4 (se vedlegg KU vurdering).

Planlagte tiltak i planområde forutsetter formålsendring fra friområde (jf. kommunedelplan Trofors, vedtatt 1998) til offentlig tjenesteområde. Området brukes etter kartlegging (barnetrakk (2011) og innkommende merknader i planoppstarten i ulike sammenheng (arrangementer, annen organisert og uorganisert lek, idrett og opphold) til ulik grad: fra periodevis mye (arrangement) til lite (organisert / uorganisert).

Planlagt områdebruk er dermed i strid med Rpr. for barn og unges interesser. Kommunestyre vedtok samtidig med planoppstarten at område(ne) sør/sørøst for idrettsbanen skal erstatte tapt areal og opparbeides og at aktivitetsparken skal etableres før helsetun kan tas i bruk. Kommunens vurdering er at tiltakene for nytt helsetun ikke er i strid med de bakgrunnsverdiene til kriteriene nevnt i

forskriftens §4. Planforslaget vurderes med dette til ikke å være omfattet av forskriften og det skal dermed ikke gjennomføres en konsekvensutredning.

Offentlige vedtak skal iht. forvaltningslovens §17 være så godt som mulig belyst. Derfor skal planbeskrivelsen særlig belyse forhold og interesser som gjelder barn og unge.

RAMMER FOR PLANARBEIDET

Helsetun skal etableres på et avgrenset område innenfor kommunedelplan Trofors. Tiltaket er delvis i tråd med overordnet arealplan og ny arealplan for området er utarbeidet som detaljreguleringsplan. Detaljregulering for helsetun Stormoen skal ta utgangspunkt i føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel med arealpolitiske retningslinjer og kommunedelplan Trofors.

Nasjonale, regionale og lokale føringer setter rammen for planarbeidet. Det gjelder bl.a. plan- og bygningsloven (2008), kart- og planforskriften (FOR-2009-06-26-861) og sosi- standarder som er lagt til grunn i planarbeidet.

I den grad detaljreguleringsplan berører Regionalplan Vefsna, fylkets kulturminneplan, fylkesplan for Nordland 2013-2025 med arealpolitiske retningslinjer, regional plan klimautfordringer i Nordland, og fylkeskommunens ROS analyse legges disse til grunn for planarbeidet. Vefsna med vernede sideelver ligger langt utenfor planområde og berører dermed ikke Regionalplan Vefsna.

Fylkesplan 2013-2025 med rikspolitiske retningslinjer og fylkes klimaplan og ROS er lagt til grunn for planarbeidet. Videre er kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel med retningslinjer og kommunedelplan Trofors lagt til grunn for planarbeidet.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG FORHOLD TIL GJELDENE AREALPLANER

I tråd med varsel om planoppstart er det utarbeidet en ny detaljreguleringsplanforslag for nytt helsetun på Stormoen. Planområde grenser i vest/nordvest mot reguleringsplan E6 Brattåsen-Lien. Det er lagt inn bestemmelser til opparbeidelse av gangfelt som sikrer universell utformet(e) gangvei(er) som forbinder helsetun med fortau (grenser mot planområde) og helsetun med aktivitetsparken.

Ved revisjon av planen legges det et felles aktivitetsområde for eldre og unge for å gi en arena der ulike generasjoner kan møtes/være aktiv i felleskap.

Eksisterende, opparbeidet friområde (gressbane) blir erstattet med nytt, opparbeidet friområde med aktivitetspark på sør/sørøstlige delen av kunstgressbanen og annen opparbeidet friområde i området. Dette skjer i tråd med barn og unges anbefalinger (jf. medvirknings rapport). Området ligger utenfor planområde, men opparbeidelse av området er tatt med i bestemmelser (rekkefølgebestemmelse) for å sikre minst likeverdig erstatning av tapt friområde.

Med bakgrunn i gjennomført ROS-analyse og grunnundersøkelse er det gitt bestemmelser til planområde for å sikre bygninger mot skadelig setninger/skjæring.

Planområde ligger i sin helhet innenfor kommunedelplan Trofors. Planforslaget har videreført intensjonen med kommunedelplan, og det er i tillegg avsatt areal for omsorgsboliger.

MEDVIRKNING

Planprosessen omfatter:

- samarbeid og dialogmøter mellom/med de ulike parter intern i kommunen
- høring og møter med berørte parter (bl.a. husbanken)
- fokusdag med barn/unge (gjennomføres under planens offentlig ettersyn/høring)
- politiske behandlinger

Plan og bygningsloven (2008) setter rammer for medvirkning. Etter §3-2 har alle offentlige organer rett og plikt til å delta i planleggingen dersom deres saksfelt, egne planer eller vedtak berøres. Tiltakshaveren skal gi beskjed om forhold som kan ha betydning for planleggingen. Lovens §5-5 tilsier at dersom deltakelse etter §3-2 ikke er oppfylt bortfaller retten til å fremme innsigelse mot planforslaget. Etter §5 skal kommunen særlig sikre barn og unges medvirkning. Dette gjøres bl.a. gjennom fokusdagen.

Berørte parter har i utgangspunktet to muligheter til å komme med sitt syn på saken.

1. Den første anledning gis ved varsel om planoppstart. Oppstartsmeldingen ble lagt ut på kommunens hjemmeside sammen med annonsering i Helgelendingen 04.10.2016. Særlovsmyndigheter og naboer mv. ble varslet med brev dat. 04.10.2017. Frist for innspill var datert 31.10.2016.
2. Den andre mulighet har partene ved utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn/høring. Her har de berørte partene mulighet til å komme med uttalelser/merknader til planforslaget og gjennomførte utredninger. Offentlig ettersyn var i perioden 25.7.17 – 05.09.2017.
3. I planprosessen ble det særlig lagt opp til medvirkningen av barn og unge. Det gjennomføres en såkalt fokusdag der de unge kan komme med anbefalinger ang. aktivitetsparken og nytt helsetun.

FRAMDRIFTSPLAN

I kommunestyret sin behandling av nytt sykehjem med valg av tomt for lokalisering inkludert omsorgsboliger m.m. vedtok kommunestyre i møte 22.06.2016:

- *Grane kommunestyre vedtar oppstart av prosjektering og nødvendig planlegging for ny sykehjemsutbygging på tomtearealet ved den gamle gressbanen på Stormoen (Bak Trixie).*
- *Begrunnelse for tomtevalg er de forholdene som er kommet fram gjennom omfattende undersøkelse av over 30 parametere og vekting av disse.*
- *Konklusjonen er at tomtealternativet som nå velges er det som er best egnet av de vurderte alternativene.*
- *Samtidig med planlegging av nytt sykehjem, skal det også planlegges og opparbeides aktivitetsområdet for barn sør sørøst for Stormoen skole.*

Når	Hva
2017	
August (uke 35)	Fokusdag
5.9.	Frist merknader
September	2. gangs behandling i NNF komite
September/oktober	Evt. innarbeidelse merknader i planforslaget
Oktober/november	sluttbehandling / evt. 2. gangs høring/offentlig ettersyn

PLANENS VIRKNINGER PÅ MILJØ OG SAMFUNN

Forhold til KU

Planen vurderes som ikke KU pliktig etter vedlegg III. Planens konsekvenser for barn og unges oppvekstvillkår og ift. SATP vurderes som lite hhv. middels. En fullstendig KU vurderes som ikke nødvendig fordi mange hensyn ikke berøres av planen. Dette framstilles i tabellen nedenfor. ROS-analysen har vært en del av ROS og egnethetsanalyse i tidligere fase om tomtevalget (laget av multiconsult).

Tema	Vurdering
Miljø	
Naturmangfold	Ikke berørt
Kulturminner/kulturmiljø	Ikke berørt
Vannkvalitet/Vannmiljø	Ikke berørt
Forurenset grunn/sediment	Ikke berørt
Landskap	Ikke berørt
Strandsone	Ikke berørt
Naturressurser	
Landbruk og jordvern	Ikke berørt
Mineralske ressurser	Ikke berørt
Reindrift	Ikke berørt
Naturgrunlaget for samisk kultur	Ikke berørt
Samfunn	
Friluftsliv/rekreasjon /nærfriluftsliv	Med dagens status godt tilgjengelighet til uteområder for beboer, barn og unge. Bygging av sykehjem i området vil ikke påvirke tilgjengeligheten til friluftslivsområde bak idrettsbanen (evt. liten omvei pga. bygningen).
Tilgjengelighet	Med dagens status god tilgjengelighet til uteområder for beboer, barn og unge. Tilgjengelighet av gressbanen for arrangementer og som avlastningsbane har mest betydning for organiserte aktiviteter, men også for uorganiserte. Tilgjengelighet vil reduseres i liten grad, omdisponering av dagens friområde erstattes med ny aktivitetspark sør/sør øst/øst i området.
Folkehelse	Gressbanen blir per i dag lite brukt av beboere (voksne og unge). Gressbanens betydning for folkehelse gjennom fysisk aktivitet kan dermed tolkes som lite.
Barn og unges oppvekstvillkår	Gressbanen blir per i dag lite brukt av unge. Dermed kan gressbanens betydning for unges oppvekstvillkår anses som lite (mm. naturgressbanens betydning for utviklingen av motoriske ferdigheter dersom brukt av barn og unge). Rpr. for barn og unge krever fullverdig erstatning av omdisponert areal som blir brukt fra barn og unge. Omdisponert areal erstattes med ny aktivitetspark og oppgradering av eksisterende friområde. I reguleringsplanprosessen legges det særlig til rette for barn og unges medvirkning.
Uberørthet	Ikke berørt.
Luftforurensing, klimagassutslipp	All menneskelig aktivitet medfører luftforurensing og klimagassutslipp. Etablering av sykehjem på Stormoen vil i en viss grad bidra til økt luftforurensing og klimagassutslipp, sett i forhold til dagens lokalitet (gangavstand Stormoen – kollektivknutepunkt: ca. 2,5 km).
Transportbehov, ressursforbruk	All menneskelig aktivitet medfører transportbehov og ressursforbruk. Etablering av sykehjem på Stormoen vil i liten grad bidra til økt transportbehov pga. økt antall boplasser og arbeidsplasser (dersom det ikke tas i bruk teknologiske utviklinger) og evt. økt antall besøkende og større avstander til framtidig hovedvei (E6), sett i

	forhold til dagens lokalitet av sykehjem. Hensynet til trafikkreduksjon i området må dermed innarbeides i reguleringsplanen.
Tilgjengelighet Infrastruktur	Teknisk infrastruktur: det må etableres ny teknisk infrastruktur som vil medføre ytterligere kostnader. Sosial infrastruktur: avstand mellom sosiale infrastrukturinnretninger som kommunehus med bibliotek, cafe er større enn fra dagens lokalitet (2.5 km fra Stormoen) og er ikke tilgjengelig på en universell utformet måte.
By- og tettstedsutvikling	Lokalisering på Stormoen vil ikke bidra til nasjonalt mål om fortetting og høy arealutnyttelse rund kollektivknutepunkter. Lokalisering på Stormoen står heller ikke i strid med nasjonalt mål om fortetting og høy arealutnyttelse pga. etablering i et etablert boligområde.
Klimatilpasning / ROS	Området Stormoen er utredet iht. klima og risiko- og sårbarhet. Det går frem av Multiconsults rapport at: det må vurderes problemer med overflatevann, avløpssystem, lukkede bekker, oversvømmelser i kjeller osv. ved regulering/utbygging. På tomten er det behov for å styrke/sikre vannforsyning, å øke kapasitet på slukkevannforsyning med evt. ny pumpestasjon, et nødaggregat for å sikre avløpsnettets er nødvendig i tilfelle strømbrudd. Bratt skrent på sørsiden av tomta må sikres ved utbygging. Videre må områdestabiliteten (utglidning av området) kontrolleres/ivaretas i detaljprosjektering. Det ble utarbeidet en grunnundersøkelse som viser at grunnforhold består av løsmasser. «Det må derfor påses at bygg fundamenteres på en slik måte at det ikke vil bli utsatt for skadelige differansesetninger». Området er vist som usikkert på faresonekart for radon og ved påvisning av radon må dette ivaretas i detaljprosjektering/utbygging. Utover dette kan en lokalisering av sykehjem med større avstand til ny E6 være en ulempe ved evt. hendelser der en må passere bruen (mht. mulig skade ved mye isføring).
Trafikksikkerhet	Utbygging kan påvirke barn og unges trafikksikkerhet negativ, dersom det ikke samtidig innføres trafikkreduserende tiltak og tiltak for trafikksikkerhet med fokus på barn og unge. Hensynet til trafikkreduksjon og trafikksikkerhet må innarbeides i reguleringsplanen.
Næringsliv og sysselsetting	Ikke berørt
Konkurransforhold	Ikke berørt
Kommuneøkonomi	All utbygging vil medføre investeringer. På Stormoen kan ekstra kostnader oppstå ang. utbygging/styrking av teknisk infrastruktur (vann/avløp/nødaggregat), og sikringstiltak (differansesetninger, radon).
Bosetting og fritidsbebyggelse	Helsetunets etablering på Stormoen vil medføre økt bosetting på et allerede etablert boligområde. Det samme gjelder ved helsetunets etablering i sentrumsnært strøk.

ROS ANALYSE

Multiconsult har gjennomført ROS analyse, dat. 04.025.2016. Resultater for tomt vises nedenfor.

TOMT 5: GAMLE GRASBANEN VED TRIXIE

RISIKO OG SÅRBARHET		JA	NEI	KOMMENTAR	Egnethet
GRUNNFORHOLD	Er det fare for snø-, is-, jord-, stein-, eller fjelskred?		nei	Ikke markert på faresonekart.	
	Er det fare for utglidning av området (områdestabilitet)?	ja		Må kontrolleres/ivretas i detaljprosjektering. Antatt OK.	
	Planlegges tiltak nærmere bratt/masseførende bekk enn 20 meter?		nei		
FLOM	Er det fare for flom eller flomskred, også i forhold til klimaendringer?		nei	Ikke markert på faresonekart.	
	Problemer med overflatevann, avløpsystem, lukkede bekker, oversvømmelse i kjellere osv?	ja		Kommunen har ikke opplyst om slike problemer. Må vurderes nærmere ved regulering/utbygging.	
RADON	Er det radon i grunnen?	ja		Kommunen opplyser at det er radon i grunnen. Vist som usikkert på faresonekart for radon.	
SAMFERDSEL TRANSPORT	Vil uønskede hendelser på transportnettet utgjøre en risiko? På veg, bru?		nei	Brua mellom sentrum vest og øst er et sårbart punkt for framkommelighet for tomter på østsiden av elva. Ny bru ved Minna ca. 2 km sør for Trofros sentrum vil fungere som beredskap ved behov.	
	Trafikksikkerhet	ja		Gangtøkkomst til tomta kommer via Skolevegen og gangbru over E6 fra vest. Fra øst er det fortau langs Alnrvassvegen med markerte gangfelt.	
VANNFORSYNING	Er det behov for å styrke/sikre vannforsyningen?		nei	Kommunen har opplyst at alle tomter har tilstrekkelig vannforsyning fram til eller nært opp til tomta. Unntatt tomt 6, som først vil få framført kommunalt vann når ny E6 bygges.	
	Kan slukkevannsforsyning være utilstrekkelig?	ja		Kapasitet for slukkevann må vurderes av kommunen ved eventuell utbygging.	
AVLØP	Er det behov for å styrke/sikre avløpsnettet? Eks. overvann.	ja		Tomta har avløpsledninger på eller nært tomta.	
MAGNETFELT	Ligger området innen magnetfelt fra høypentliner?		nei		
FORURENSNING	Er det forurenset grunn i området?	ja		Dagens grusbane ved Trixie ligger på fylling Det er opplyst å være rene masser (jord og trevirke/røtter, kvabb), men dette må undersøkes ved ev. utbygging.	
	Trafikkstøy eller annen støy	ja		Støy fra stadion/footballbane som er mye i bruk dag og kveld.	
FARLIGE OMGIVELSER	Er det terrengformasjoner som utgjør fare? (stup, skrenter, elv/vann)		nei		
Sårbare objekter: DYRKA MARK OG SKOG		ja		Ingen dyrkemark eller skog er eller blir berørt.	
EGNETHETSANALYSE					Egnethet
TOMTESTØRREELSE	Er tomte minimum 8 dekar?			9 daa.	
TOPOGRAFI	Er det mulig å bygge på ett plan, uten heis?			Ca. 97 % av tomte er flat (<1:20).	
ATKOMST - behov for ny veg	(mye ny veg gir høyt pga. kostnad)			Mulig behov for oppgradering/flytting av dagens atkomst.	
PARKERING I KJELLER				Parkering i kjeller er mulig, men ikke ønsket av kommunen da det krever heis i bygningen.	
LOKALKLIMA	Sol og skygge			Gode solforhold.	
	Andre forhold (rå luft langs elv?)				
AVSTANDER TIL:	Natur			Lite skogsområde på sørsiden av footballbanen/skolen ca. 150 meter fra tomte. Dette benyttes også av skolen og kan ikke tilrettelegges kun for sykehjemets brukere.	
	Sentrum, butikk, service			Ca. 1,5 km gåavstand. Ca. 2,0 km med bil.	
	Bussholdeplass			Ca. 200 meter til Vegseth.	
BEREDSKAP	Landingsplass for helikopter			Stor tomt med mulighet for flat landingsplass. Må planlegges samtidig med utforming av anlegget.	
	Mulighet for evakuering			Mulighet for evakuering på skolen (1-4 kl.) ca. 100 m unna, eller til skolen (5-10 kl.) som ligger ca. 500 m unna.	
	Utrykningstid brann			Ca. 1,5 km fra dagens ambulansestasjon. Ca. 1,6 km fra brannstasjonen. Tomte nås innen 10 min. Brua mellom sentrum vest og øst er et sårbart punkt for framkommelighet ved utrykning, dersom denne er sterkt eller ødelagt. Gjelder alle tomter.	
EGNET FOR SAMLOKALISERING med ambulans, lege- og tannlegekontor				Ca. 1,5 km til sentrum, men egnet fordi tomte ligger sentralt i den østlige delen av tettstedet.	
PLANSTATUS				Vist som "Uplanlagt område" i kommuneplanens arealdel. I påvente av ny E6.	
MULIGHET FOR PRIVATE UTBYGGERE				Må vurderes nærmere, hvilke areal ved idretts- og skoleanlegget kan ev. omdisponeres?	
Tegnforklaring Egnethet					
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></div> Lite egnet </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #f0e68c; margin-right: 5px;"></div> Middels egnet </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #90ee90; margin-right: 5px;"></div> Godt egnet </div>					

Grunnundersøkelse ble gjennomført av Multiconsult, datert 04.2017 og lagt til grunn i planarbeidet (bestemmelser).

Grunnundersøkelse viser at grunnforhold består av løsmasser: *«Sonderinger og prøvetaking viser at løsmassene på tomte består av variasjoner av sand og grus, samt innslag av leire. I borpunkt 6 er det påvist to lag av torv på dybde henholdsvis 1-1,3 meter og 2,2-2,3 m under terreng. Løsmassemektheten varierer mellom 12,8 meter i øst, og 17,7 meter i vest. Alle sonderingene er avsluttet i berg. Bergoverflaten stiger fra ca. kote +74,7 i vest (BP.1) til ca. kote +79,6 i øst (BP.5). Sonderingen i borpunkt 1 avviker mye fra de andre sonderingene. Det er usikkert om massene i sonderingen representerer rene sand/grusmasser, eller om det er oppfylte masser i stor mektighet.»* Den geotekniske vurdering viser at: *«Grunnen består generelt av et øvre lag sandmasser over faste marine avsetninger (silt og leire). Det er påvist fyllmasser med organiske masser på tomte. Dette indikerer at tomte tidligere har vært mer kupert, og at den har blitt oppfylt. Ved fundamentering på fyllmasser med organisk innhold, vil disse massene kunne råtne opp og forårsake setninger under bygget. Det må derfor påses at bygg fundamenteres på en slik måte at det ikke vil bli utsatt for skadelige differansesetninger.»*