

Hanne Karin Tollan

Innspill til oppstart av planarbeid - detaljregulering Vesterfjæra - Saltdal kommune

Saken gjelder oppstart av planarbeid for Vesterfjæra i Rognan sentrum med sikte på utbygging av forretningsbygg med BRA mindre enn 3.000 m² for detaljvare- og dagligvarehandel i tillegg til parkeringsplasser og øvrig uteanlegg. I gjeldende kommunedelplan for Rognan (2005) er området avsatt til kombinerte formål, men er i dag i hovedsak ubebygd.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill:

Planfaglig

Kommunen vurderer saken til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Vi ber om at kommunens *vurdering og begrunnelse* fremkommer i forbindelse med at saken legges ut på offentlig høring.

Gjeldende [Fylkesplan for Nordland](#), kapittel 8. *Arealpolitikk i Nordland*, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til *kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling* som bl.a. sier:

- 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.*
- d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.*
- e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.*
- o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.*

Kommunen har uttalt at videreføring av strandpromenaden er viktig å få med i endelig plan, noe fylkeskommunen slutter seg til. Vi ber også om at samlet grøntareal ikke reduseres og at det tas hensyn til siktlinjer mot sjø når bygninger skal plasseres.

Planforslaget medfører etablering av forretningsdrift. Oppstartsvarselet sier at denne forretningsdriften skal ha et BRA *inntil* 3.000 m². Fylkeskommunen viser likevel til kap. 7 i Fylkesplan for Nordland som omfatter en *regional planbestemmelse om kjøpesentre*, jf. Plan- og bygningsloven § 8-5. Planbestemmelsen sier at etablering av næringsbebyggelse større en 3.000 m² kun er tillatt i sentrum av de ti regionsentrene som er i Nordland. Rognan er ikke blant disse regionsentrene. Det er derfor avgjørende at planbestemmelsene sier tydelig at det *ikke* kan etableres kjøpesentre/forretningsbygg for detaljvarehandel med større BRA enn 3.000 m². En evt. slik etablering vil være i strid med vesentlige regionale interesser.

På generelt grunnlag bemerker fylkeskommunen:

- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.
- Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
- Alternative energikilder bør alltid vurderes. Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og utslipp av klimagasser.
- Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jf. plan- og bygningsloven § 1-1. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.
- 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.
- Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland. Vi har etter forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) § 21 ansvar for å koordinere arbeidet med å gjennomføre oppgavene som følger av forskriften, jf. [Regional plan for vannforvaltning i Nordland og på Jan Mayen 2016-2021 med forskrifter](#). Forvaltningsplanen er sektorovergripende og skal bidra til å styre og samordne både vannforvaltning og arealbruk på tvers av kommune- og fylkesgrenser. Målsettingen er å sikre beskyttelse, nødvendig forbedring og bærekraftig bruk av alt vann. Vi ber kommunen legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet i innsjøer, elver, grunnvann og kystvann.

Kulturminnefaglig

Det fremgår av tilsendte sakspapirer at planforslaget vil omfatte flytting av saga i Vesterfjæra. Til tross for at saga er definert som bevaringsverdig i kommunedelplan for Rognan sentrum, vedtatt 26.4.2005, er flytting i tråd med samme plan.

Det er videre kommentert i sakspapirene at gangvegformål i kommunedelplanen er i konflikt med et bevaringsverdig bolighus, og at dette må avklares nærmere. Ut fra kommunedelplanens temakart for bevaringsverdige bygninger ser det ut til at denne bygningen, Strandgata 14 B, inngår som en del av et sammenhengende bygningsmiljø som Saltdal kommune ønsker å bevare. Rognan har lite igjen av eldre bebyggelse etter brannen i 1979, noe som øker verdien av det som gjenstår. Nordland fylkeskommune vil påpeke viktigheten av å bevare *helheter og sammenhenger* i verneverdige kulturmiljø. Det bør også legges vekt på estetikk og god tilpasning ved utbygging nær bevaringsverdige bygningsmiljø.

Kulturminnefaglig vurdering: Kari Torp Larsen, tlf. 476 60 675.

Med vennlig hilsen

Katrine Erikstad
seksjonsleder for Plan og miljø

Håkon Renolen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Hovedmottakere:
Hanne Karin Tollan

Kopi til:
Kari Torp Larsen
Saltdal kommune

Kirkegt. 23

8250

ROGNAN

Landskapsarkitekt Hanne Karin Tollan
Postboks 585
9171 LONGYEARBYEN

Saksb.: Ole Christian Skogstad
e-post: fmnoosk@fylkesmannen.no

Tlf:

Vår ref: 2016/6225

Deres ref:

Vår dato: 30.09.2016

Deres dato: 29.08.2016

Arkivkode: 421.4

Innspill ved oppstart av arbeid med reguleringsplan - Vesterfjæra - Rognan - Saltdal

Fylkesmannen viser til oversendelse datert 29.08.16 angående oppstart av arbeid med reguleringsplan for Vesterfjæra.

Det framgår av varselet at hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av forretningsbygg på inntil 3000 m² BRA for detaljvare- og dagligvarehandel med tilhørende parkering og utomhusanlegg. Angjeldende område er i kommunedelplanen av 26.04.05 for Rognan avsatt som kombinasjonsformål for fremtidig erverv (NFB1), hotell (H1), parkering (PA2), gangveg og grøntområde (FR2). Hensikten med reguleringsplanen vil etter dette være i tråd med overordnet fastsatt arealbruk.

Fylkesmannen forutsetter at grøntområde (FR2) bevares og innreguleres til dette formål. Vi anbefaler videre at det legges til rette for en grøntstruktur (turveg/havnepromenade) langs sjøen. Hva gjelder beredskapsmessige forhold, er det et krav etter plan- og bygningslovens § 4-3 at det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse. Som grunnlag for arbeidet vises det til våre hjemmesider, der også sjekkliste og veilederen fra DSB er tilgjengeliggjort.

Vi minner også om forsøk om samordning av statlige innsigelser til kommunale planer, og ber om at kommunene setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter i den grad det her dreier seg om arealkonflikter. Dette bør eventuelt skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Fylkesmannen kan bidra til å gjennomføre en slik dialog. Videre tilbys kvalitetssikring av arealplaner ved offentlig ettersyn, og tilgjengeliggjøring av høringsforslag i «Nordlandsatlas». Dette vil i betydelig grad lette planbehandlinga regionalt, i tillegg til at det vil gi folk flest bedre mulighet til å følge med og medvirke. Det vises i denne sammenheng til vår nettside og til brev med tilbud om kvalitetssikring av arealplankart som skal på høring. Vi ber om at denne plans sosifil, kart som pdf og lenke til plandokument blir sendt til plannordland@kartverket.no ved utleggelse av planen til høring og offentlig ettersyn.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Ole Christian Skogstad
rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
Saltdal kommune



Statens vegvesen

Landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan
Postboks 585
9171 LONGYEARBYEN

Behandlende enhet:
Region nord

Saksbehandler/telefon:
Jørn Ø Olsen / 75552849

Vår referanse:
16/131968-2

Deres referanse:

Vår dato:
08.09.2016

Innspill til oppstart av arbeid med reguleringsplan og utbyggingsavtale for Vesterfjæra i Rognan sentrum i Saltdal kommune

Viser til deres brev datert 29.08.2016.

Statens vegvesen sitt ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riks- og fylkesveg. Vi har også ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanleggingen, 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.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av forretningsbygg på inntil 3000 m² BRA for detaljvare- og dagligvarehandel med tilhørende parkering og utomhusanlegg.

Vårt innspill:

Planområdet grenser i vest til fylkesveg 515 – Vikvegen. Byggegrense fra fylkesvegen er ifølge vegloven 50 meter fra midten av vegen. Mindre byggegrense kan her settes i samråd med Statens vegvesen. Tiltakshaver bør derfor avtale denne byggegrensen direkte med oss før planen sendes på offentlig høring.

Atkomst til planområdet forutsetter vi skjer fra kommunale veger som tiltakshaver har beskrevet i meldingen om planoppstart.

Vi har ingen innvendinger til den planlagte arealbruken.

Plan og forvaltning, vegavdeling Nordland
Med hilsen

Hanne Alvsing
seksjonssjef

Jørn Ø Olsen

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Saltdal kommune , Kirkegata 23, 8250 ROGNAN

Landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan
Nordveien 72
1930 AURSKOG

Vår dato: 09.09.2016
Vår ref.: 201604614-2
Arkiv: 323
Deres dato: 29.08.2016
Deres ref.:

Saksbehandler:
Anita Andreassen
22959612/anana@nve.no

Innspill til varsel om planoppstart - reguleringsplan for Vesterfjæra i Rognan sentrum - Saltdal kommune

Vi viser til varsel om planoppstart datert 29.08.2016.

NVE skal som høringspart bidra til at hensynet til vassdrag, skredfare (herunder fare for kvikkleireskred) og energianlegg blir vurdert og innarbeidet i arealplaner.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av forretningsbygg på inntil 3000 m² BRA for detaljvare- og dagligvarehandel med tilhørende parkering og utomhusanlegg. Planarbeidet er i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Planområdet er ca 14 dekar, inklusive sjøareal.

Grunnforhold

I henhold til NGUs løsmassekart (www.ngu.no/kart/losmasse/) består planområdet av *elveavsetninger* med mulighet for *hav- og fjordavsetninger* under. Det må derfor gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireskred. Fremgangsmåte for slike vurderinger er beskrevet i vedlegg i NVEs veileder 7/2014 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* som finnes på våre nettsider www.nve.no. NVE synes det er positivt at det i varsel om planoppstart er beskrevet at det vil være utredningskrav og krav om dokumentasjon på egnethet som følge av at planområdet ligger delvis på fylling under marin grense.

Skredfare

I henhold til NVE Atlas (<http://atlas.nve.no/SilverlightViewer/?Viewer=NVEAtlas>) ligger deler av planområdet innenfor aktsomhetsområder for *jord- og flomskred* og *snøskred og steinsprang (NGI)*. Det må derfor gjøres en nærmere vurdering av skredfaren før planen vedtas. Til dette arbeidet må det benyttes tilstrekkelig faglig kompetanse. Fremgangsmåte for en slik skredfarevurdering er beskrevet i NVEs veileder 8/2014 *Sikkerhet mot skred i bratt terreng* som finnes på våre nettsider www.nve.no.

Vi synes det er positivt at det i varsel om planoppstart er beskrevet at det vil være utredningskrav på grunn av at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for skred.



Utsnitt fra NVE Atlas som viser omsøkte område med aktsomhetskart *jord- og flomskred og snøskred og steinsprang (NGI)*.

Havnivåstigning

Klimautviklingen gir et stigende havnivå. I NOU 2010:10 «*Tilpassing til eit klima i endring*» er det gitt en anbefaling hvilken stigning som bør legges til grunn for de neste hundre år. NVE anbefaler at ny utbygging bør ta hensyn til beregnede stormflo høyder ved det havnivået en vil ha om 100 år. I henhold til TEK10 (byggteknisk forskrift) skal det tas utgangspunkt i 200-års flo for bygg i sikkerhetsklasse 2 og 1000-års flo for bygg i sikkerhetsklasse 3. For Saltdal kommune vil det si en minimumshøyde på 2,80 m.o.h. for bygg i sikkerhetsklasse 2 og 3,70 m.o.h. for bygg i sikkerhetsklasse 3.

Vassdrag og energianlegg

Planområdet berører ikke større vassdrag eller energianlegg.

NVE har ikke ytterligere innspill i denne fasen av planarbeidet og ber om å få tilsendt planen i forbindelse med offentlig ettersyn. Mer informasjon om NVEs arbeid med arealplanlegging finnes på våre hjemmesider <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/>.

Med hilsen

Knut Aune Hoseth
fungerende regionsjef

Anita Andreassen
overingeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

Fylkesmannen i Nordland

Saltdal Kommune

postmottak@saltdal.kommune.no

Landskapsarkitekt Hanne K Tollan

Hanne.karin@start.no

Deres ref.: Varsel oppstart regulering Rognan/ Saltdal

Fredrikstad, 28. september 2016

Min ref.: Rognan Hotell

Innspill til varsel om oppstart av regulering Rognan i Saltdal kommune.

Jeg viser til mottatt varsel til ovennevnte, med frist til den 30. september. Undertegnede representerer Rognan Hotell som er nabo til det angitte området som ønskes regulert. Hotellets og grunneiers interesser blir berørt på flere måter dersom de skisserte planene blir gjennomført.

Om prosjektet:

Prosjektet er beskrevet som et ønske om etablering av forretningsbebyggelse langs sjøen i Rognan sentrum. Prosjektet angis videre til å kunne åpne opp for inntil 3000 m2 bebyggelse i form av detaljvare-dagligvarehandel med tilhørende parkering og utomhusanlegg.

Planene er ennå ikke konkretisert med skisser, situasjonsbeskrivelser mm. Men det er nevnt at Europriskjeden har interesser i utviklingen i området. Dette gir da en pekepinn på hvordan man ønsker å utvikle området.

Området vil da kunne bli preget av mer asfalt, flere biler og firkantede og plasseffektive butikk/lagerlokaler helt nede ved sjøen. Herunder med en fargebruk og formgivning som vil prege området og kommunen for svært mange år fremover.

A. Kommunedelplanen for området har åpnet opp for en utvidelse av hotellets område mot vest slik som markert på vedlagte flyfoto med grønne linjer. Hotellet har alltid vært tilhenger av dette plangrepet med tanke på en videreutvikling av lokal reiselivstilknyttet virksomhet. Herunder evt fremtidig utvidelse av hotellområdet. Tomten har i denne sammenhengen en svært god og sentral beliggenhet. Utbygger ønsker nå at denne muligheten i planen skal fjernes.

B. Området er en del av den samme steinfyllingen som hotellet er bygget på. Vedlagt følger en rapport fra 2008 fra Multiconsult som indikerer visse svakheter i grunnen. En utbygging innenfor området etter planforslaget vil kunne medføre fare for store setningskader på hotellet.

C. Områdets egenart og gjeldende faktiske bruk: Området sør-vest i planområdet er blitt gjenstand for en parkifisering og kultivering, hvor det er lagt vekt på å få frem kommunens

historie og særtrekk. Det er også etablert en «minnepark» sør-vest i planområdet, med beplantning, benker, skulpturer og steintavler med de ti bud. Her ligger også 3 verneverdige bygg som representerer viktige kulturelle/ historiske elementer fra kommunens historie. Eiendommen(e) ligger sentralt i kommunen og i et område som kan få stor betydning for den lokale/regional reiselivsnæringen og herunder hotellets fremtidige næringsgrunnlag.

D. Planstatus/konsekvensutredning: Området for reguleringen ligger innenfor strandsonen og er ikke regulert. Området ligger i 100 meters beltet etter plan og bygningslovens § 1-8 og omfattes da av byggeforbudet. Planlagte tiltak innebærer planendringer som ikke er i tråd med plan og bygningsloven og gjeldende kommuneplan, jf punkt A over. Lovgiver har forutsatt at kommunene må foreta en ny helhetlig vurdering av kommuneplanen, hvor man angir byggegrense mot sjøen etter § 1-8. Dette er ennå ikke gjort. Det opplyses om at kommunen har foretatt en vurdering og konkludert med at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning. På vegne av grunneier og Rognan hotell anmodes det om å få oversendt kopi av denne vurderingen.

Foreløpige konklusjoner og innspill:

Rognan Hotell/grunneier er både nabo og en viktig næringslivsaktør i kommunen og i regionen. Hotellet har nylig nedlagt betydelige resurser i en oppussing og modernisering av store deler av bygningsmassen. Man er naturlig nok opptatt av at kommunens folkevalgte har en langsiktig og helhetlig/positiv plan for utviklingen av kommunens arealer som også gagnar reiselivsnæringen. Det er særlig viktig at sentrale områder undergis en grundig og fremtidsrettet vurdering. Særlig med tanke på hvordan kommunen ønsker å fremstå utad.

Rognan hotell mener at denne tomten innehar så vidt mange kvaliteter og positive elementer at det vil være negativt for kommunen i et fremtidsperspektiv om man valgte å båndlegge området til kun asfalt, biler og firkantede forretningsbygg.

Rognan hotell forstår selvsagt at kommunen i utgangspunktet er positive til å tiltrekke seg en stor næringslivsaktør. Dette bør dog ikke avgjøres gjennom en enkel reguleringsprosess, men evt. sees i sammenheng med kommunens overordnede langtidsplan. De valgene kommunen tar i dag får som nevnt betydning også for kommende generasjoner i og utenfor kommunen.

Alternativ plassering av Europris: Vi er kjent med et annet innspill til dette varsel om regulering, hvor det foreslås at slik næringsvirksomhet samles ved REMA 1000, der Langvadhuset sto. Dette kan være et godt forslag, idet samling av likeartet næringsvirksomhet gir positive synergieffekter for alle parter.

Rognan hotell/grunneier stiller seg således negativ til de foreløpig skisserte planene.

Vedlegg:

1. Geoteknisk vurdering av Multiconsult av 23.12.2008.
2. Diverse fotografier av Europriskjedens bygg.
3. To stk. flyfoto av planområdet med/uten påtegninger.

Med vennlig hilsen fra

Ellert Eilertsen
(konsulent i plan og byggesaker/advokat)



Nordlandia Hotell
Att.: Jarle Holsve
Rådhusgaten 23
0158 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 710725/dir

Tromsø, 23. desember 2008

ROGNAN HOTELL

Geoteknisk vurdering - Setningsskader

Det vises til befaringsdatoen 21/10-08.

Hotellet er bygd i 2 byggetrinn hvorav det siste i 1993. Begge byggetrinn er lagt på fylling. Fyllingen for 2. byggetrinn ble lagt ut om vinteren/våren 1993. Fyllingen ble lagt bak en spuntvegg som ble rammet i perioden januar-mars 1993. Spuntveggen er forankret i friksjonsplater som ligger i fyllingsområdet innenfor byggelinjene til byggetrinn 2. Fullstendig tegningsdokumentasjon har ikke vært tilgjengelig. I følge opplødding utført på befaringen er sjøbunnen utenfor spuntveggen ca. på kote minus 2 og faller av videre utover med helning slakere enn 1:4.

Området har tidligere vært et båtverksted med slipp. Grunnundersøkelser utført av Kummeneje viser at grunnen består av løst lagret silt og sand.

Det er registrert en rekke riss og mindre sprekker i bygget. Herunder riss i baderoomsfliser. Entydige setningsskader er registrert lengst i vest der gulvet i 1. etasje er 1 cm under gulvlista. Dette viser at gulvet som er lagt direkte på grunnen, har satt seg 1 cm mer enn bygget som er fundamentert på kvadratiske fundamenter. Dette viser at massene over fundamentnivå har vært dårligere komprimert enn grunnen lenger ned.

For øvrig kan en observere både horisontale og vertikale riss av størrelsesorden 1 cm i første etasje.

Inn mot byggetrinn 1 er slike riss rimelige og kan settes i forbindelse med temperaturbevegelser samt setninger ved direkte fundamentering på fyllinger med forskjellig alder og komprimering. Rissene er ingen indikasjon på dårlig bæreevne. Sprekkene/rissene er heller ikke større enn at de kan tilskrives setninger i en litt dårlig komprimert fylling. Rissene/sprekkene anses i første rekke som et estetisk problem og et velikeholdsproblem.

Heller ikke riss og sprekker i vestfløyen er ikke indikasjoner på unormale deformasjoner i grunnen. Oppover i etasjene er det i de fleste rom registrert riss i baderoomsfliser og skjeve dørkarmen som viser vinkelendringer inn mot opplegget for dekkeelementene. Det er registrert skjevheter i dørkarm på ca. 1:200. Det anses mer sannsynlig at rissene oppover i etasjene skyldes nedbøyninger i gulvelementene enn at de skyldes geotekniske forhold og fundamenteringen.

Spuntvegg:

Spuntveggen buler ut (anslagsvis 10-20 cm) i området utenfor glassoverbygget. Spuntveggen skal være forankret i en friksjonsplate som ligger innenfor bygget i området ved frokostsalen. Langs fronten av glassoverbygget er det registrert sprekker som både kan tyde på horisontale og vertikale deformasjoner.

Spunten er opplyst å være 12 m lang. En del spunt stoppet imidlertid opp på stein før den var rammet helt ned.

En etterberegning av spunten viser:

- Dimensjonerende stagkraft i bruddgrensetilstanden, er omtrent som forutsatt – dvs ca. 220 kN pr. stag. Dvs OK.
- Kapasiteten av forankringsplata i henhold til plantegning, er tilfredsstillende.
- Spuntlengden er tilfredsstillende forutsatt at stagene er virksomme
- Dersom et eller flere av stagene er uvirksomme er spunten å anse som uavstivet. Beregningsmessig stabilitet av spuntveggen gir da en sikkerheten på 1,1-1,2 hvilket er lite tilfredsstillende, krav min. 1:1,3. Spuntens momentkapasitet er for liten for en uavstivet spuntvegg.

Utbulingen av spuntveggen indikerer at det er brudd i minst 2 stag og at spunten delvis står uavstivet. Dersom det er brudd i stag blir de øvrige stagene overbelastet og er i så fall belastet nært opp mot brudd. Horisontale riss ved glassoverbygget gjør at en ikke kan utelukke at bruddet har skjedd i eller nær forankringsplata og dermed at staget overfører horisontalkrefter på bygget.

Avstanden mellom spuntveggen og bygget samt topografien utenfor kaia er ca. 10 m noe som medfører at stabiliteten av bygget er tilfredsstillende og uavhengig av spuntveggenes stabilitet. Det forutsettes da at stagene ikke "henger" fast i bygget dersom et eventuelt stagbrudd har skjedd innenfor bygget. Det antas følgelig at det ikke vil ha vesentlig konsekvenser for bygget om stagene ikke utbedres.

Dersom en ikke foretar utbedringer må det forventes brudd også i nabostagene. Dette ventes å medføre at deler av kaifronten forskyves utover samt at det vil bli setninger i grunnen inntil ca. 5 m bak spuntveggen.

Det er mulig å teste stagene ved at disse prøvetrekkes. Dette må i så fall gjøres ved at man fjerner beskyttelseskappen rundt staghodet, sveiser på en forlengelse på staget for så å utføre selve prøvetrekkingen. Kostnadene for å gjennomføre en slik prøvetrekking antas å bli ca. kr. 40.000 i tilrigging samt kr. 6.000,- pr. stag. Det bør prøvetrekkes ca. minimum 8 stag.

Til sammenligning forventes de totale kostnadene for å installere nye stag, å være ca. kr. 80.000 i tilriggingskostnader og ca. kr. 16.000,- pr stag. Det forutsettes da borede løsmassestag i hver spuntbuk uten bruk av puter.

Dersom arbeidene forberedes slik at det foretas tilrigging som for installering av nye stag og der det installeres nye stag der en kan se at spunten buler ut samtidig som en foretar testing av gamle stag blir det bare en tilrigging. Eksempelvis ventes da kostnadene for å prøvetrekke 8 av de eksisterende stag samt installere 10 nye da bli totalt ca. kr. 300.000,- ekskl mva.

Spunttilstanden:

Spuntveggskaia består av 2 deler der den første delen var installert ca. 1980, mens den siste ble installert i forbindelse med 2. byggetrinn i 1993. Den første spunten er relativt tynnvegget, antagelig godstykkelse ca. 4 mm i steget, mens den sist rammede har godstykkelse ca. 6 mm.

Den først rammede spunten har stedvis rustet helt opp nede ved sjøbunnen. Hullene etter gjennomrusting er så store at det har rent flere m³ sand/grus gjennom hullene slik at det er flere store groper bak spunten. Gjennomrustingen indikerer en korrosjonshastighet på ca. 0,2 mm pr. år som er forholdsvis høy korrosjonstakt.

Med samme korrosjonstakt kan det forventes at den sist rammede spuntveggen vil få hull som følge av korrosjon i løpet av de neste 10-20 årene med groper i grunnen under tredekke foran hotellet.

Levetiden på spunten kan forlenges ved å montere offeranoder.

For utbedring av den spunten som er gjennomrustet antas denne enklest utbedret ved å grave ned bak spuntveggen ned til uk spunthull. Deretter lages en forskaling eventuelt i form av dukforskaling og gjenfylling med betong. Også her bør det da monteres offeranoder.

Konklusjon - oppsummering:

Som det skal fremgå kan vi ikke se at oppståtte riss eller sprekker i bygget er et tegn på at alvorlige statiske skader eller manglende bæreevne i grunnen.

En viss usikkerhet er knyttet til sprekken ved glassovebygget i fronten. I verste fall er brudd i stagen skjedd ved innfesting til friksjonsplate slik at staget ikke er forankret i plate, men "henger" fast i bygget og medfører forskyvning av bygget. Det er imidlertid ikke registrert skjevheter i søylene slik at dette er lite sannsynlig. Mekanismen kan likevel ikke helt utelukkes.

Stabiliteten av bygget er imidlertid tilfredsstillende selv om spuntforankringen skulle være defekt.

Stabiliteten av spuntveggen er ikke tilfredsstillende dersom et eller flere stag er defekt. Stabiliteten av spuntveggen kan sikres ved å installere nye stag, borede løsmassestag.

Det synes som om det er høy korrosjonshastighet på spunten. Spuntkorrosjonen kan stanses ved å montere offeranoder. Der spunten er gjennomkorrodert må det suppleres med andre tiltak.

Eventuelle tiltak bør prosjekteres.

Vennlig hilsen
for MULTICONSULT AS


Dag Inge Roti

Kontrollert av:

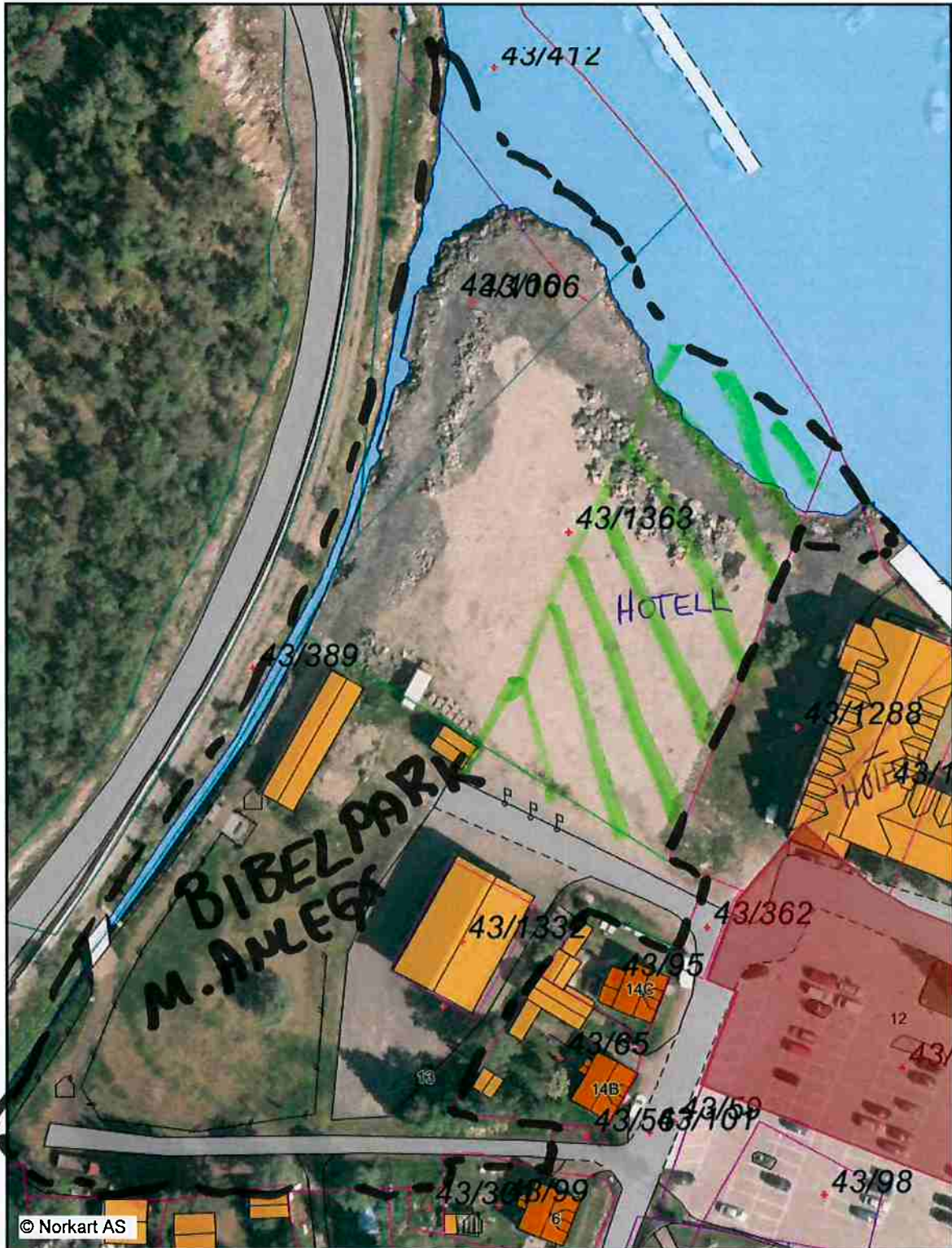




Regulering Saltdal v. Rognan

1:1000

22.09.2016



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig 3) Det tas forbehold om feil i vann og avløpskartet.



REGULERT I PLAN TIL HOTELL/UTVIDELSE.



Regulering Saltdal v. Rognan

1:1000

22.09.2016



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig 3) Det tas forbehold om feil i vann og avløpskartet.



MNLA
v/ Hanne Kari Pollan
Postboks 585
9171 Longyearbyen

Rognan, 20 09 16

Vedrørende reguleringsplan Vesterfjæra Rognan

I forbindelse med varsel om å lage reguleringsplan for Vesterfjæra, har vi ikke mottatt nabovarsel.

På den bakgrunn motsetter vi oss at reguleringsplanen for Vesterfjæra behandles i formannskapet i slutten av måneden.

Pga akutt sykehusinnleggelse må jeg få komme tilbake med en skikkelig klage senere.

Med hilsen

Saltdal Patentslip AS

Karin Knutsen
for Harald Hartviksen
Daglig leder

Kopi: Saltdal Kommune v/ Frode Tjønn



Statens vegvesen

Landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan
Nordveien 72
1930 AURSKOG

Behandlende enhet:
Region nord

Saksbehandler/telefon:
Jørn Ø Olsen / 75552849

Vår referanse:
16/131968-4

Deres referanse:
2015004

Vår dato:
16.03.2017

Byggegrense fra fv. 515 i reguleringsplan for Vesterfjæra på Rognan i Saltdal kommune

Viser til deres epost datert 08.04.2017.

Detaljreguleringsplanen for Vesterfjæra på Rognan har kombinert byggeformål forretning/tjenesteyting/næring/hotell/bevertning.

I vårt innspill til oppstart av arbeidet med reguleringsplanen bad vi om at byggegrensen fra midten av fylkesvegen måtte avklares med oss.

Deres forslag til byggegrense på 19 meter fra midten av fv. 515 er akseptabelt.

Plan og forvaltning, vegavdeling Nordland
Med hilsen

Hanne Alvsing
seksjonssjef

Jørn Ø Olsen

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.