

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ingunn Høyvik	
Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans): Fast utvalg for plansaker	
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ikke klageadgang
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
Arkivsaksnr.: 10/2953	Arkivnr.: RNR 2010.0023

SAK: REGULERINGSPLAN FOR STAMNESØRA BOLIGFELT - PLANFORSLAG MED KONSEKVENsutredning TIL FØRSTE GANGS BEHANDLING

I Saksdokumenter (vedlagt):

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse,
- Vedlegg 2: Plankart del I, over bakken,
- Vedlegg 3: Plankart del II, under bakken,
- Vedlegg 4: Prinsipiell illustrasjonsplan,
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser,
- Vedlegg 6: Konsekvensutredning,
- Vedlegg 7: Sol-/skyggeforhold,
- Vedlegg 8: Prinsipiell brannplan,
- Vedlegg 9: Illustrasjon av trafikksikkerhetstiltak og tverrprofil i Ibsens gate,

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Øvrige saksdokumenter, i form av:
- Oversikt over offentlig og private utearealer,
- ROS-analyse, sjekklister utarbeidet av SHA arkitektkontor AS,
- Saksframlegg til 2. gangs behandling av Stamnesøra boligfelt og protokoll,
- Innkommne merknader ved utleggelse av planprogram og åpent møte,
- Kunngjøringsannonse åpent møte 28.10.2014,
- Trafikk notat utarbeidet av ViaNova Trondheim,
- Varsel liste, kopi annonse,
- Brev fra FKM i Nordland vedrørende kartlegging av kulturminner,
- Fastsatt planprogram og saksprotokoll.

III Saksutredning:

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som forslagsstiller, på vegne av tiltakshaver Lavollen AS. Planforslaget er datert 16.02.15, med endringer og suppleringer 06.03.15.

Forslag til komplett planforslag ble mottatt av Alstahaug kommune 18.02.15, men på grunn av mangler ved forslaget ble planforslaget definert som komplett 06.03.15.

Planområdet omfatter følgende eiendommene og eiere:

- Gnr. 37, bnr. 139, eier: BBL Prosjekt AS
- Gnr.37, bnr. 716 eier: Alstahaug kommune
- Gnr.37, bnr. 716, fnr. 1 eier: Regnbuen Barnehage
- Gnr.37, bnr. 4 eier: Jacob Aasmund
- Gnr.37, bnr. 846 eier: Alstahaug kommune
- Gnr.37, bnr. 296 eiere: Ronny Hjortdahl Botn og Harriet Kristen Brandth

Tidligere vedtak

Stein Hamre Arkitektkontor AS (SHA) fremmet i 2012 for det samme planområdet, og Alstahaug kommune behandlet planforslaget. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden juni og juli 2012. Planforslaget ble 2. gangs behandlet av planutvalget i møte 15.11.2012, sak 60/12. Etter innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland, ble planforslaget returnert til tiltakshaver med krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning.

Planområdet er uregulert, men avsatt til fremtidig boligformål (BR6) og eksisterende friområde i kommunedelplan for Sandnessjøen. Arealene nord for planområdet inngår i reguleringsplan for "Stamnesøra" og er regulert til offentlig bygg, barnehage og småbåthavn. Utover dette er tilstøtende arealer regulert til boligformål og veiformål.

Målsetting med planen

Planforslaget legger til rette for etablering av nye boliger, ved å bygge tre leilighetsbygg, med til sammen ca. 70 boenheter.

Lokalisering og avgrensning

Planområdet er ca. 24 daa, og ligger omtrent 1 km sør for sentrum. Planområdet grenser til sjøen mot vest/ nordvest, og er omkranset av boligfelt med småhusbebyggelse mot sør og øst. I nord grenser eiendommen til rådhuset og en barnehage. Tomteparsellen er bebygd med 3 masteinstallasjoner for kystradioen.

For beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold vises til planbeskrivelse innsendt av Selberg Arkitekter AS, datert 16.02.15.



Figur: Kartutsnitt som viser planområdet med foreslått avgrensning (stiplet).

Planprosess

Som tidligere nevnt, var det allerede i 2012 et forslag til reguleringsplan for området. Hovedtrekkene i merknader som kom inn fra naboer og gjenboere omfatter forhold rundt tetthet, høyde, trafikale forhold, og boligutvikling i grøntsonen. Merknadene fra sektormyndighetene gikk i hovedtrekk på bebyggelse nærmere sjøen enn forutsatt i kommunedelplanen for Sandnessjøen. Videre ble det pekt på at oppføring av boliger inntil 30 meter fra strandlinjen er i konflikt med det nasjonale strandsonevernet, samt med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

Etter at planforslaget ble sendt tilbake for bearbeiding og utarbeidelse av konsekvensutredning, valgte tiltakshaver å skifte forslagsstiller og Selberg Arkitekter AS tok over saken. Det ble utarbeidet forslag til planprogram som ble sendt på høring og offentlig ettersyn 29.05.13. Det faste utvalg for plansaker fastsatte planprogram for Detaljregulering av Stamnesøra boligfelt i møte 30.01.2014, sak 1/14. I vedtaket ble det stilt krav om omarbeiding av planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser. Det vises til planbeskrivelse fra Selberg arkitekter AS og tilhørende vedlegg for oppsummering av innspill i denne prosessen.

I etterkant av at planprogrammet ble fastsatt, men før reguleringsplan ble sendt inn til Alstahaug kommune, ble det arrangert et åpent møte for naboer og andre berørte parter. Møtet ble avholdt 20.11.14, og planforslag og konsekvensutredning ble presentert. Det ble satt en frist på 3 uker for å komme med innspill til planarbeidet etter møtet. Det kom inn ett felles brev fra naboer og gjenboere til Stamnesøra boligområde. Merknaden er oppsummert under, med forslagsstillers kommentar i høyre kolonne.

Beboere/gjenboer Stamnesøra, brev datert 04.12.2014.

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
Tidligere merknader ved offentlig ettersyn og høring opprettholdes.	Tas til orientering.
Prosjektet oppfattes til å være for stort med hensyn på antall leiligheter og høyder i dette begrensede området.	Bebyggelsen er justert i forhold til SHA sitt planforslag. Utnyttelsen er i samsvar med overordnet plan. Bebyggelsen er flyttet nordover slik at avstand til eksisterende nabobebyggelse er økt.
Området er en av de siste grønne lunger i nærheten av sentrum og bør ikke nedbygges. Det stilles spørsmål til behov for fortetting i slikt omfang som er skissert i området.	Deler av området er i overordnet plan vist som boligformål og boligformål er avklart. Bebyggelsen vil bli bygd ut i trinn i samsvar med etterspørselen i markedet.
Adkomstalternativ nr. 3 (fra KU) - Strandgata via Rådhusets nordvestre hjørne ønskes framfor adkomst fra Ibsens gate. Strandgata er dimensjonert for å ta imot en større økning av biltrafikk i motsetning til trafikk gjennom bolig gatene (Ibsens gate, Jonas Lies gate). Det vises til at Strandgata har bebyggelse kun på en side, fartsgrense 50 km/t i motsetning til Ibsens gate som har en bredde på 6,5 m, bebyggelse på begge sider, ikke fortau og fartsgrense 30 km/t.	Tas til orientering. Konsekvensutredning anbefaler alternativ 3 (se KU). Administrasjonen har vurdert alternativene og har besluttet å gå for alternativ 1. Dette begrunnes med at kommunen trenger plassen rundt rådhuset. Alternativ 1 er tilfredsstillende med hensyn på adkomst og løsninger for gang- og sykkeltrafikk. Trafikksikkerhetstiltak sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Ibsens gate har en regulert bredde på 8 meter.

Beskrivelse av tiltaket

Den følgende beskrivelsen baserer seg på planbeskrivelse fra Selberg Arkitekter AS, men er forkortet og endret noe. For en mer detaljert beskrivelse viser vi til vedlagte forslag til reguleringsplan.

Planforslaget legger til rette for 70 leiligheter fordelt på tre boliglameller, med tilhørende parkering, felles uteareal og områder for felles grønnstruktur. Hovedintensjonen i planen er å skape en struktur i bebyggelsen som ivaretar utsyn og romlighet for både eksisterende og ny bebyggelse. Ved utarbeidelse av planen har det vært fokus på å skape gode uterom, samt koble uterommene sammen på en god måte. Bebyggelsen er søkt plassert slik at det gir luft og utsyn internt i området, og fra omkringliggende bebyggelse.

Underveis i prosessen har flere utforminger vært vurdert. I tillegg til utformingen som er valgt i det foreliggende planforslaget, er en u-formet bebyggelse og en med parallelle boliglameller i nord-sørgående retning vurdert. Disse løsningene skapte en markert barriere mot sjøen for bebyggelsen bak. Konsekvensen ble at eksisterende bebyggelse tapte vesentlig utsyn mot sjøen ved u-formet bebyggelse. Løsningen med parallelle boliglameller ga relativt dårlige og lite egnede uterom. Foreslåtte organisering bryter opp bebyggelsen. Ved å orientere bygningskroppene i øst-vest gående retning blir det bedre utsyn for eksisterende bebyggelse.

Lekeområde plasseres lengst i øst og fungerer som buffer mot eksisterende bebyggelse. Ved å legge lekeplassen her, vil avstanden mellom ny og gammel bebyggelse bli betraktelig større enn ved de andre utformingene. Tilgjengeligheten til offentlige lekeområde i øst, strandsonen og øvrig grøntforbindelser sikres gjennom reguleringsplanen. Strandsonen gjøres tilgjengelig og oppgraderes med uterom (sittegrupper, grillplasser etc.) og en strandpromenade.

Prosjektet har en utnyttelse på 24 % BYA, og med bebyggelse på mellom 3 og 5 etasjer. Bebyggelsen trappes ned i retning mot eksisterende bebyggelse i øst og mot sjøen i vest. Utnyttelsen i planområdet tilsvarer 5,7 boliger per daa.

Konsekvensvurdering

Det er utarbeidet en konsekvensutredning knyttet til planforslaget. Konklusjonene er oppsummert her, men det vises til konsekvensutredningen for en nærmere beskrivelse og drøfting av de ulike temaene.

Konsekvensvurderingen har vurdert virkninger av planforslaget, og følgende tema er vurdert:

- Landskapsvirkning og arkitektur,
- Strandsonen – rekreasjon og tilgjengelighet,
- Barn- og unges interesser,
- Infrastruktur.

Landskapsvirkning og arkitektur

Prosjektet prøver ikke å tilpasse seg omgivelsene, men planlegges som noe nytt som tilføres byen og bydelen. Det betyr at prosjektet blir mer synlig i bybildet, men skal bygges med gode visuelle kvaliteter. Tiltaket er tilpasset omgivelsene i størst mulig grad. Sett fra sjøsiden oppleves høyden som akseptabel sett i forhold til eksisterende bebyggelse og i forhold til rådhuset.

Plassering av lamellbebyggelse i vifteform, er et grep for å oppnå best mulig utsyn for bebyggelsen mot fjorden. I tillegg forsøker man med avtrappinger i bebyggelsen å tilpasse prosjektet til landskapet. Det store plassrommet mot øst skaper avstand og buffer mot eksisterende villabebyggelse og gir gode funksjoner og kvaliteter til eksisterende og ny bebyggelse. Tiltaket ivaretar hensynet til tilgjengelighet for allmennheten ved opparbeidelse av tursti i offentlig friområde i strandsonen, og gir gode forbindelser til øvrig offentlige arealer (o_BLK).

Totalt sett vil tiltaket gi liten negativ konsekvens (-) med tanke på arkitektur og landskap. Arkitekturen er tilpasset landskapet med stor grønn åpenhet i bebyggelsesstrukturen. Konseptet med å organisere bebyggelsen radielt på tomte er positivt med tanke på prosjektet og naboområdet åpne karakter, grønne omgivelser, utsyn og bruken av strandsonen.

Avbøtende tiltak

Muligheten for å opparbeide en promenade langs fjorden vil kunne gi gode kvaliteter, rekreasjonsmuligheter og tilgjengelig til strandsonen både for beboerne i prosjektet og allmennheten. Opparbeidelse av en strandpromenade i offentlig friområde, tas inn i reguleringsplan som en rekkefølgebestemmelse. Det skal tilrettelegges for å skape en tydelig avgrensning mellom private områder og allmenn ferdsel.

Det er viktig at grøntdrag bindes sammen i fra nord og sør. Strandpromenaden bør videreføres mot Strandgata. Traséene bør kobles opp mot øvrige gang- og sykkelnett. Dette vil styrke de grønne forbindelseslinjer og gi mange muligheter for etablering av rundløyper. Dette er i henhold til nasjonale retningslinjer for helsefremmende samfunn og er i samsvar med hva som ligger i begrepet den funksjonelle strandsonen.

Strandsonen – rekreasjon og tilgjengelighet

En opparbeidelse av forbindelser i strandsonen mellom nord og sør styrker forbindelsen fra småbåthavna i nord til boligområdet i sør. Dette gir en kvalitetsheving i hele området. En realisering av prosjektet vil føre til at dagens mastinnstallasjoner, barduner og nett under bakken blir fjernet, noe som vil være med på å rydde opp i området. Den planlagte plassen på 3,8 daa (o_BLK) på østsiden mellom eksisterende og ny bebyggelse danner et attraktivt uterom. Det er i dag regulert en forbindelse fra Jonas Lies gate til lekeområdet. Planområdet utvides til også å omfatte denne forbindelsen. Reguleringsbestemmelsene vil sikre opparbeidelse av forbindelsen og offentlig tilgjengelighet. Vurdert opp mot et alternativ der bygningene plasseres lineært med sjøkanten, innenfor område regulert til boligformål i kommunedelplanen, vil reguleringsplanforslaget klart gi større kvaliteter tilbake til nabolaget.

Totalt sett vil tiltaket gi middels positiv konsekvens (++) med hensyn på rekreasjonsmuligheter og tilgjengelighet til strandsonen. Bebyggelsen planlegges ca. 30 m fra sjøkanten noe som kan oppleves som privatisering av strandsonen, men er likevel vurdert å være akseptabelt for å ivareta den funksjonelle strandsonen. Samtidig vil en opparbeidelse av promenade i strandsonen gi økt tilgjengelighet og større mulighet til bruk av arealene langs sjøen i forhold til dagens situasjon. Eventuelt kan husene visis noe mot nord for å få litt større avstand mot nabohus i sør og for å redusere privatiseringen av strandsonen.

Avbøtende tiltak

Promenade langs fjæra må opparbeides og det må etableres et tydelig skille mellom privat og offentlig område. Dette sikres gjennom formål og bestemmelser i reguleringsplanen. Promenaden knyttes opp mot eksisterende friområder og gangstier utenfor planområdet og øker den generelle tilgjengeligheten til strandsonen i nabolaget.

Det bør reguleres inn stiforbindelser mellom strandsonen og mellom bebyggelsen frem til offentlig lekeareal i øst. Nord og sør for bebyggelsen bør det legges inn egnede forbindelser. Dette vil bedre tilgjengeligheten for offentligheten mellom grøntområder, boligbebyggelse og strandpromenaden. Bredde på sti bør være 3 meter.

Barn- og unges interesser

Et alternativt reguleringsforslag i tråd med kommunedelplanen, vil kunne gi lite tilbake til barn og unge, samt være et større hinder for å kunne komme seg ned til sjøkanten. I tillegg vil en slik plassering være til betraktelig mer til sjenanse for eksisterende villabebyggelse. Bebyggelsen vil være en barriere mellom eksisterende bebyggelse og strandsonen, både med tanke på tilgjengelighet og utsikt. Strandsonen blir ikke berørt, men en realisering av planen vil gi få kvaliteter tilbake til området, særlig for barn og unge.

I reguleringsplanforslaget utkrages boligene over område avsatt til grøntområde i gjeldende kommunedelplan. Overskridelsen betyr at bygningene og atkomstvei kommer relativt nært sjøkanten og at sonen mellom boliger og sjøkanten kan oppfattes som privat. Overskridelsen

komponeres ved at planforslaget legger til rette for et større friområde mot øst som også fungerer som en buffer mot eksisterende bebyggelse. Dette er et positivt tiltak for barn og unge, både i og utenfor planområdet.

Opparbeidelse av stien langs strandsonen på nedre nivå sikrer ferdsel og opphold langs sjøen for allmennheten. Atkomst til strandsonen vil sikres gjennom formål og bestemmelser i reguleringsplanen.

Totalt sett vil tiltaket gi stor positiv konsekvens (++++) for barn og unge. Tiltaket bidrar til å sikre tilgjengelighet og opphold til og langs strandsonen og opparbeidelse av en offentlig lekeplass, hvor det tidligere ikke var lett fremkommelig for barn og unge. I tillegg vil en realisering av prosjektet sørge for at masteinstallasjoner, barduner og nett under bakken blir fjernet. Atkomster til offentlig lekeplass, lekeareal og strandsonen må sikres ved å legge inn offentlige gangstier i N-S og Ø-V gående retninger i reguleringsplanen.

Avbøtende tiltak

Ved utbyggingen må følgende tiltak gjennomføres:

- lage et tydelig skille mellom privat og offentlig areal (for eksempel å etablere vegetasjon i grensen) mot strandsonen. Planen må sikre offentlig ferdselslinjer mellom offentlige friområder i øst og vest. Atkomst til friområder nord og sør for planlagt bebyggelse må sikres,
- opparbeide sonen mellom bebyggelse og sjøen med promenade og benker. Strandpromenaden bør opparbeides med universell utforming i størst mulig grad,
- vurdere alternativ atkomst til boligene internt i området ved å lede intern trafikk under bebyggelsen eller i kulvert for å sikre trafikksikkerhet i området,
- legge til rette for gående fra foreslått regulert offentlig lekeområde i bakkant av bebyggelsen og ned til sjøen.

Infrastruktur og trafikksikkerhetstiltak

I konsekvensutredningen er fire ulike atkomster vurdert;

Alternativ 1: Atkomst fra Ibsens gate

Alternativ 2: Atkomst mellom barnehage og rådhuset

Alternativ 3: Atkomst fra Strandgata på vestsiden av rådhuset

Alternativ 4: Atkomst fra Jonas Lies gate

Reguleringsplanforslaget viser alternativ 1, og vil ha noe negative virkninger både internt på området, og i influensområder. Alternative atkomster bør vurderes for å minimere negative konsekvenser i og rundt området. Rapport fra ViaNova konkluderer med at atkomst nordvest for rådhuset vil gi minst negative konsekvenser for nabolaget.

Atkomst i reguleringsforslaget vil totalt sett få liten negative konsekvenser (-) internt på planområdet og i influensområdet. Reguleringsplanforslaget legger til rette for å benytte deler av regulert parkområde som atkomst og den interne vegen vil kunne oppfattes som en barriere mellom foreslått lekeområde og strandsonen (friområdet).

Ved å lede trafikken ut i Ibsens gate som er en lokal boliggate vil dette føre til økt trafikk som igjen gir mer støy i området, samt at trafikksikkerheten forringes. Økningen i støy vurderes til å være på 3 dB. Med tanke på framtidige planer om å etablere gang- og sykkelsti langs Ibsens gate vil alternativ 2 og 3 gi bedre trafikksikkerhet enn for alternativ 1.

Området ligger sentralt til med tilgjengelighet for alle og med gode muligheter for påkobling til gang- og sykkelstinet og til en attraktiv strandpromenade.

Risiko ved havstigning synes liten og ikke i strid med TEK10, § 7-2. Ved bruk av alternativ 2-4 må planområdet utvides.

Avbøtende tiltak

Dersom alternativ 1 skal benyttes må det gjøres avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak vil være å utforme tverrprofilen slik at fartsgrensen overholdes. I dette tilfellet hvor det totale antall boliger vil bli ca. 100 boliger, er det rom for å kunne utforme tverrprofilen, som en ett felts gate med møtemuligheter. Feltbredden mellom kantstein blir 3,5 m. I tillegg etableres fortau på minimum 2 m. bredde.

Ibsens gate er regulert til 8 m bredde, som er tilstrekkelig bredde for endring av tverrprofil. Dette tverrprofilen gir lav kjørehastighet og høy trafiksikkerhet og sikrer boligkvaliteten. Den fysiske og tekniske utforming må godkjennes av Alstahaug kommune.

Den interne atkomstgaten i prosjektet bør gis en fysisk utforming som en ett felts gate, som beskrevet for Ibsens gate. Dette for å redusere barriereeffekt og for å få økt trafiksikkerhet. I tillegg vil funksjonen for opphold, sosial kontakt og lek være viktige kvaliteter å ivareta.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Prosjektet har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Prosjektet vil gi tilskudd til ny infrastruktur for det offentlige vann- og avløpsanlegg og vil bli sikret gjennom utbyggingsavtale.

Planlagt gjennomføring

Bebyggelsen vil bli bygd ut i ulike trinn. Utviklingen vil starte med første blokk, sør i området. Det enkelte byggetrinn vil bygges ut med en boliglamell og tilhørende parkeringskjeller.

Utbyggingsavtaler

Det skal utarbeides utbyggingsavtale mellom Lavollen AS og Alstahaug kommune vedørende ansvarsfordeling for utbygging av offentlig infrastruktur. Opparbeidelse av strandpromenade, offentlig friområde, o_GF og gangforbindelse mellom Jonas Lies gate og o_BLK, vil inngå i utbyggingsavtalen. Trafiksikker løsning i Ibsens gate skal også inngå i utbyggingsavtale med kommunen.

Diskusjon

Dette er en planprosess som av ulike grunner har trukket ut i tid. Samtidig er det, gjennom behandling av første forslag lagt en del premisser som det nå er vanskelig å gå bort ifra nå, selv om løsningene ikke synes optimale. Dette gjelder for eksempel volum på bebyggelsen og nærhet til strandsone. Hovedutfordringer i planen har vært:

- Hensynet til strandsone
- Lek og tilgang til offentlige lekearealer
- Trafikkhåndtering og atkomst til området
- Utsikt, sol og skygge for eksisterende bebyggelse
- Brann

I tillegg har forholdet til Kystradar vært en utfordring, selv om dette er et privatrettslig forhold. Her har oppdragsgiver nå fått en god dialog med eier av mastene. Det kan være aktuelt å flytte mastene til Dønna kommune, noe som vil gi samme dekning som i dag. Eier av mastene er positive til flytting.

Hensynet til strandsone

Som beskrevet tidligere er ny bebyggelse lagt nærmere strandsonen enn hva overordnede planer tilsier. Dette gir økt privatisering av strandsonen, og vil kunne virke begrensende på bruken.

Som avbøtende tiltak skal det etableres turvei langs sjøen. Et område som i dag er lite tilgjengelig på grunn av manglende tilrettelegging, vil få bedre tilgjengelighet og økt bruksverdi for flere. Dette er et positivt element med planforslaget, selv om det er en fare for at bebyggelsens nærhet gjør at området oppfattes privat. Dette, kombinert med at bebyggelsens høyde, dominerende virkning gjennom stort volum og utkraging over atkomstvei, vil forsterke dette inntrykket.

Lek og tilgang til offentlige lekearealer

Planforslaget legger opp til at det skal opparbeides en stor lekeplass øst for bebyggelsen. Det er en fare for at denne kan virke noe bortgjemt innimellom ny og eksisterende bebyggelse. I løpet av planprosessen synes det likevel som forslagsstiller har greid å skape gode forbindelseslinjer til denne plassen, både fra friområdet ved sjøen og fra Jonas Lies gate.

Atkomst fra Jonas Lies gate er i dag regulert som atkomst til området, men denne reguleringsplanen er for gammel til at området kan erverves. I tillegg er det plassert en lekestue på dette arealet. Denne passasjen er essensiell for at området skal bli tilgjengelig for allmennheten og at passasjene mellom de offentlige friområdene skal fungere. Det må derfor settes som vilkår at denne passasjen er ervervet og opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak i form av bygging av boliger i området.

Utformingen av denne lekeplassen må også utformes slik at den ikke bare blir tilrettelagt for barn, men blir en attraktiv møteplass for folk i alle aldre.

Trafikkhåndtering og atkomst til området

Gjennom trafikkanalyse og konsekvensutredning er flere ulike atkomstløsninger vurdert. Av ulike grunner, jf. planbeskrivelse og konsekvensutredning, er atkomst via Ibsens gate valgt. Som avbøtende tiltak på økt trafikkmengde i Ibsensgate har forslagsstiller foreslått ulike trafikksikkerhetstiltak her. Dette omfatter både innsnevring av veibredde med møteplasser, etablering av fortau og andre fartsdempende tiltak.

Utsikt, sol og skygge for eksisterende bebyggelse

Prosjektet har prøvd å tilpasse seg til eksisterende bebyggelse, gjennom å velge en løsning som gir så små konsekvenser som mulig, ut fra at det ønskes bygd blokker. En lavere bebyggelse, med for eksempel rekkehus, eneboliger mv. ville gitt mindre konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Dette har ikke vært aktuelt fra tiltakshavers side, og er derfor heller ikke utredet.

Bebyggelsen er trukket bort fra eksisterende bebyggelse og plassert på en slik måte at både lys og utsikt opprettholdes i stor grad. Den planlagte plasseringen er også bedre for eksisterende bebyggelse enn hva overordnede planer tilsier. I følge kommunedelplan for Sandnessjøen er det området nærmest eksisterende bebyggelse avsatt til byggeområde. I planforslaget er bebyggelsen trukket lengre bort fra eksisterende bebyggelse, noe som er positivt for dem. Bebyggelsen er også søkt plassert slik at det skal gi lys og utsyn. Illustrasjoner av sol- og skyggeforhold viser at ny bebyggelse i liten grad gir konsekvenser for solforholdene på dagtid. På kveldstid vil derimot ny bebyggelse gi redusert solforhold for eksisterende boliger.

Planforslaget har også illustrert ny bebyggelse sett fra både Jonas Lies gate og inne fra eksisterende bebyggelse. Dette viser at selv om ikke ny bebyggelse oppfattes betydelig høyere enn eksisterende bebyggelse, så vil det ta en del utsyn mot sjøen.

Brann

Utforming og høyder på planlagt bebyggelse har gitt utfordringer knyttet til brannsikkerhet og redning. Dette er knyttet både til lengde og høyde på bebyggelsen, samt store høydeforskjeller i planområdet. Gjennom å legge til rette for at brannbil også kan komme til på østsiden av bebyggelsen, og mellom bygningene, synes dette forholdet som godt ivaretatt i planen. En brannteknisk illustrasjon er utarbeidet og følger planforslaget.

Konklusjon

Planforslaget bringer en ny type bebyggelse inn i området, og fra sjøsiden blir den nye bebyggelsen svært synlig og skiller seg vesentlig fra eksisterende bebyggelse. Tross forsøk på å gi så små konsekvenser som mulig for eksisterende bebyggelse, vil forslaget gi både dårligere solforhold og utsikt for dagens beboere i området.

Planforslaget har flere positive elementer gjennom at det etableres ny lekeplass i området, samt opparbeidelse av turvei langs sjøen. Gjennom prosessen har det også blitt gode forbindelseslinjer mellom offentlig grønnstruktur ved sjøen og den offentlige lekeplassen øst i planområdet.

Vurdering fra kommunalteknisk sektor tilsier at planområdet må utvides før planen kan sendes på høring og offentlig ettersyn. Nordlige del av Ibsens gate må tas inn i planområdet, og det må etableres fortau fram til Jonas Lies gate.

Før sluttbehandling må følgende gjennomføres:

Atkomst til pumpestasjon sør for området må sikres.

IV Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 anbefales det faste utvalg for plansaker å vedta å legge forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling kan skje må følgende endring av bestemmelsene:

Atkomst fra Jonas Lies gate til lekeplass må sikres bedre enn hva som er tilfelle i forslag til bestemmelser fra Selberg Arkitekter AS. Denne passasjen er essensiell for at området skal bli tilgjengelig for allmennheten og at passasjene mellom de offentlige friområdene skal fungere. Det må derfor settes som vilkår at denne passasjen er ervervet og opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak i form av bygging av boliger i området.

Sandnessjøen, den 10.03.15

Ingunn Høyvik
Arealplanlegger

V Enhetsleders innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 10.03.15

Bjørn Frammarsvik
Enhetsleder

VI Administrasjonssjefens innstilling:

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den

Børge Toft
Administrasjonssjef