

Konsekvensutredning

Detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m. flere



Tiltakshaver:
Lavollen AS

Konsulent:
Selberg Arkitekter AS

Datert 16.02.2015

FORORD

Konsekvensutredning av *detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr 37/139 m. fl.* i Alstahaug kommune, redegjør for tiltakets virkningene med hensyn på 1)arkitektur og landskap, 2)strandsonen, 3)barn og unge og 4)infrastruktur, i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.

Tiltakshaver er Lavollen AS.

Selberg Arkitekter AS (SA) er hovedkonsulent for utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning tilknyttet reguleringsplanen utarbeidet av Stein Hamre Arkitektkontor AS (SHA). Prosjektansvarlig er Siv Minna Aastorp og prosjektmedarbeider er Grim Almhjell, Jens Zeevaert, Linda Dahle og Jane Wenstrand. ViaNova Trondheim AS (VNT) har bistått i deler av delutredningene.

Konsekvensutredningen har i hovedsak tatt utgangspunkt i prinsippene i veileder fra Statens vegevesen ”Konsekvensanalyser”, håndbok 140 og Miljøverndepartementets ”veileder om konsekvensutredninger”.

Reguleringsplan med konsekvensutredning skal legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner. Konsekvensutredningen vil ligge som vedlegg til justert reguleringsplanforslag.

Ansvarlig planmyndighet er Alstahaug kommune.

Trondheim, 16.02.2015

For Selberg Arkitekter AS

INNHOOLD

| | |
|---|----|
| FORORD | 2 |
| KAP.1.0 INNLEDNING | 5 |
| KAP. 2.0 KONSEKVENsutREDNING | 9 |
| 2.1 Oversikt over temaer som inngår i konsekvensutredningen | 9 |
| KAP. 3.0 VURDERING AV ULIKE TEMA | 11 |
| 3.1 ARKITEKTUR OG LANDSKAP | 11 |
| 3.1.1 Generelt | 11 |
| 3.1.2 Bakgrunnsmateriale og analysemetode | 11 |
| 3.1.3 Beskrivelse av situasjonen og utviklingstrekk | 12 |
| 3.1.4 Landskap, arkitektur og steds karakter | 13 |
| 3.1.5 Vurdere konsekvenser av tetthet, volumbetraktninger. | 16 |
| 3.1.6 Vurdere visuell fjern- og nærvirkning mot naboer, gjenboere og naturlige omgivelser. | 17 |
| 3.1.7 Konklusjon - totalvurdering | 20 |
| 3.1.8 Forslag til avbøtende tiltak | 21 |
| 3.2 STRANDSONEN – REKREASJON OG TILGJENGELIGHET | 22 |
| 3.2.1 Generelt om deltemaet | 22 |
| 3.2.2 Analysemetode og bakgrunnsmateriale | 22 |
| 3.2.3 Dagens situasjon | 22 |
| 3.2.4 Tiltakets innvirkning på strandsonen | 23 |
| 3.2.5 Vurdering etter naturmangfoldloven | 27 |
| 3.2.6 Konklusjon - totalvurdering | 27 |
| 3.2.7 Avbøtende tiltak | 28 |
| 3.3 BARN OG UNGES INTERESSER | 29 |
| 3.3.1 Generelt om deltemaet | 29 |
| 3.3.2 Analysemetode og bakgrunnsmateriale | 29 |
| 3.3.3 Dagens situasjon og utviklingstrekk | 29 |
| 3.3.4 Barn og unges interesser | 31 |

Konsekvensutredning av detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m. flere

| | |
|---|----|
| 3.3.5 Kriminalitetsforebygging | 34 |
| 3.3.6 Erstatningsareal | 34 |
| 3.3.7 Konklusjon - totalvurdering | 34 |
| 3.3.8 Avbøtende tiltak | 35 |
| 3.4.1 Generelt om deltemaet | 37 |
| 3.4.2 Analysemetode og bakgrunnsmateriale | 37 |
| 3.4.3 Beskrivelse av situasjonen og utviklingstrekk | 37 |
| 3.4.4 Vurdering av adkomstalternativene, barriere strandsonen | 39 |
| 3.3.5 Støy og støv | 42 |
| 3.4.6 Risiko ved havstigning | 42 |
| 3.4.7 Konklusjon - totalvurdering | 43 |
| 3.4.8 Avbøtende tiltak | 43 |
| KAP 4.0 SAMMENSTILLING AV KONSEKVENSER | 44 |
| 4.1 Arkitektur | 44 |
| 4.2 Strandsonen | 44 |
| 4.3 Barn og unges interesser | 45 |
| 4.4 Infrastruktur | 45 |

KAP.1.0 INNLEDNING

Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for utvikling av et boligområde på Stamnesøra i Sandnessjøen, Alstahaug kommune. Utbyggingen består av tre boliglameller som strekker seg mot sjøen. Området vil i hovedsak reguleres til boligområde, kjøreveg, offentlig friområde og lekeplass.



Figur 1. Adkomst fra Ibsens gate.

Planens omfang er av en slik art at tiltaket skal behandles etter forskrift om konsekvensutredning, av 26.6.2009, som blant annet innebærer utarbeiding av planprogram. Planprogrammet legger føringer for videre prosess av planarbeidet og konsekvensutredningen og avklarer herunder hvilke utredninger som skal gjøres i tillegg til å skissere et opplegg for medvirkning under planprosessen. Planprogrammet ble vedtatt av det Fast utvalg for plansaker i Alstahaug kommune januar 2014.

Lokalisering

Stamnesøra er lokalisert sørvest for sentrumskjernen i Sandnessjøen, på eiendommen gnr. 37 bnr. 139 og 37/4. Prosjektet ligger i eksisterende bystruktur ved rådhuset ca. 1, 2 km vest for sentrum. Størrelsen på området som er foreslått regulert er på ca. 23,8 daa. og består av kupert åpent kystterreng ned mot strandsonen.



Figur 2 Lokalisering med planområdets avgrensning

Planavgrensning og influensområde

Ved vurderingen av konsekvensene av tiltaket vil det være nødvendig å ta utgangspunkt i både det faktiske planområdet og boligområdets influensområde. Planområdet er avmerket på kartet ovenfor, og viser den foreslåtte juridiske avgrensningen til reguleringsplanen.

Tiltakets influensområde er naboområder som blir berørt av økt trafikk og av selve utbyggingen. Det er viktig at planens omfang og konsekvenser også for arealer utenfor planområdet belyses, da dette er av interesse for planleggingen av tiltaket. Områdets avgrensning kan variere ut fra de ulike delutredningene og beskrives der det er av betydning.

Referansealternativet (0-alt.)

Konsekvenser av et tiltak framkommer ved å måle forventet tilstand **etter** tiltaket mot forventet tilstand **uten** tiltak. Referansealternativet (0-alternativet) utgjør den framtidige situasjonen eller utviklingen dersom tiltaket i reguleringsplanen ikke gjennomføres.

0-alternativet innebærer i dette tilfelle ingen utbygging og dermed at området forblir gjengrodd og med radiomaster med tilhørende nedgravd nett.

Tiltakshavers føringer

Det er utarbeidet et reguleringsplanforslag av tiltaket, *Reguleringsplan for Stamnesøra Boligfelt*, av Stein Hamre Arkitektkontor AS i 2012. Etter innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland ble saksdokumenter returnert til tiltakshaver med krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning, med særlig tanke på inngripen i regulert friområde og nærheten til strandlinja. Forslaget i reguleringsplanen er alternativet, som blir utredet i konsekvensutredningen.



Figur 3 Ferdigstilt utbygging, planforslag Stein Hamre Arkitektkontor AS.

Nasjonale lover og regler

En rekke nasjonale lover med tilhørende forskrifter, vil være relevante å forholde seg til i planarbeidet. Listen er ikke uttømmende, og det vil være tiltakshavers ansvar å påse at arbeidet til enhver tid følger gjeldende lover og regler innenfor det aktuelle fagområde;

| Lover |
|------------------------|
| Plan- og bygningsloven |
| Kulturminneloven |
| Friluftsløven |
| Naturmangfoldloven |

Regionale planer

Planer på regionalt nivå (fylkesnivå) skal være retningsgivende for arealplanarbeidet i kommunene. I Alstahaug kommune er følgende planene av særlig interesse for planarbeidet:

| Planer | Kommentar |
|-----------------------------------|--|
| Fylkesplan for Nordland 2013-2025 | Regionalpolitisk utviklingsplan, der det avklares visjoner, politikkområder og hvordan en sammen skal nå mål. Har langsiktig strategisk karakter. |
| RPR Barn og unge | Viktig med gode oppvekstvilkår. Fokus på størrelse, form og beliggenhet på utearealer for barn og unge. Medvirkningsprosess viktig - barn må høres. |
| St. meld. nr 21 (2004-2005) | Miljøvern og arealbruk |

| | |
|---|--|
| St. meld. nr 16 (2002-2003) | Folkehelse |
| SATP for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. | Retningslinjer med hensyn til transport. |

Kommunale planer

Kommunale planer i Alstahaug kommune har betydning for konsekvensutredningen:

| lover og retningslinjer | Kommentar |
|-----------------------------------|---|
| Kommunedelplan Sandnessjøen 2010 | Planområdet er i denne regulert til fremtidig boligområde og LNF-område. |
| Grønn plakart, 2007 | Området er definert som område med meget store verdier, omdisponering bør ikke forekomme. |
| Omkringliggende reguleringsplaner | Omkringliggende reguleringsplaner er viktig for å vurdere tiltaket overordnet. Området er omkranset av boligregulering mot øst, grøntområde mot sør og offentlig formål mot nord (barnehage og rådhus). |

Aktuelle veiledere/statlige skriv

| Veiledere og statlige skriv |
|--|
| MDs digitale veileder <i>Plan og kart etter plan- og bygningsloven.</i> |
| DSBs <i>Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser.</i> |
| MDs temaveileder: Universell utforming og planlegging etter plan- og bygningsloven. |
| MDs veileder Versjon 26.06.2009 "Forskrift om konsekvensutredninger – planlegging etter plan- og bygningsloven. |
| MDs veiledningsnotat av 16.oktober 2009 <i>Endringer i forskrift om konsekvensutredninger av 26.juni 2009.</i> |
| Statens vegvesen Veileder Håndbok 140 "Konsekvensanalyser". |
| Havnivåstigning i Norge i det 21 århundre (MD 31.05.2012) |
| Datafangst av friluftsområder i Nordland: Et samarbeidsprosjekt mellom kommunene i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Asplan Viak / Avinett |
| Den moderne bærekraftige byen, T-1537 |
| Den funksjonelle strandsonen |
| Planretningslinjer for strandsonen langs sjøen |

KAP. 2.0 KONSEKVENsutREDNING

Formålet med konsekvensutredningen

Formålet med konsekvensutredningene er å klargjøre virkninger av reguleringsplanen som kan ha vesentlig konsekvenser for naturressurser, miljø og samfunn. Utredningene som følger nedenfor er utformet i tråd med det vedtatte planprogrammet, datert 30.01. 2014 (sak 60/12) i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.2009, sist endret 15.03.2013.

2.1 Oversikt over temaer som inngår i konsekvensutredningen

Utredninger om miljø, naturressurser og samfunn

Formålet med lovbestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, planen kan gjennomføres. Behovet for utredninger i forbindelse med planarbeidet bestemmes av både formelle forhold og alminnelige regler for god planlegging.

Utredningene skal i dette tilfelle ta utgangspunkt i virkningene av det foreslåtte utviklingsalternativet som er beskrevet i reguleringsforslaget «Reguleringsplanforslag for Stamnesøra boligfelt» 24.04.2012.

De ulike utredningene skal tilpasses tiltakets omfang. En ”utredning” tilsvarer ikke nødvendigvis en omfattende rapport, men er betegnelsen på en redegjørelse av virkningene, og avklaringer av forhold under det aktuelle deltema, som ledd i en helhetlig konsekvensutredning.

De ulike temaene som beskrives i kapittelet er i samsvar med vedtatt planprogram. Listen over tema som skal utredes er som følger;

- 1) Arkitektur og landskap
- 2) Hensyn til strandsonen – rekreasjon og tilgjengelighet
- 3) Barn og unges interesser
- 4) Infrastruktur

I en nidelt skala vurderes konsekvensene plantiltaket vil få innenfor de ulike deltemaene. Dersom tiltaket har ingen/ubetydelig innvirkning, vurderes konsekvensgraden til 0. Ytterpunktene på skalaene er ”meget stor positiv konsekvens” og ”meget stor negativ konsekvens”.

| Angivelse med tegn | Tekstlig benevnelse |
|--------------------|-------------------------------|
| ++++ | Meget stor positiv konsekvens |
| +++ | Stor positiv konsekvens |
| ++ | Middels positiv konsekvens |
| + | Liten positiv konsekvens |
| 0 | Ingen/ubetydelig konsekvens |
| - | Liten negativ konsekvens |
| -- | Middels negativ konsekvens |
| --- | Stor negativ konsekvens |
| ---- | Meget stor negativ konsekvens |

Skala for vurdering av konsekvensgrad innen hvert deltema.

I utgangspunktet skilles det mellom *prissatte* og *ikke-prissatte* konsekvenser.

Ikke-prissatte konsekvenser omfatter vurdering av biologisk mangfold, hensyn til strandsonen, grønnstruktur, barn og unges interesser og friluftsliv/rekreasjon. Andre forhold som blant annet trafikale forhold, arkitektur og landskapspåvirkning kan i utgangspunktet prissettes, men omtales her kun i en skriftlig kvalitativ vurdering.

Ikke-prissatte konsekvenser

Verdi, omfang og konsekvens er sentrale begrep under vurdering og analyse av ikke-prissatte konsekvenser.

- Med *verdi* menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Med *omfang* menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene, og graden av denne endringen.
- Med *konsekvens* menes en avveining mellom de fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre.

Metoden bygger på hovedprinsippene i veileder fra Statens vegvesens, *Konsekvensanalyser* (håndbok 140).

KAP. 3.0 VURDERING AV ULIKE TEMA

3.1 ARKITEKTUR OG LANDSKAP

| Vurdering av arkitektur og landskap | |
|-------------------------------------|---|
| Delutredning | <ul style="list-style-type: none">• Vurdere landskap og arkitektur, steds karakter.• Vurdere konsekvensen av tetthet, volumbetraktninger.• Vurdere visuell fjern- og nærvirkning av tiltaket mot naboer, gjenboere og naturlige omgivelser.• Vurdere avbøtende tiltak. |

3.1.1 Generelt

Utbygging av Stamnesøra boligfelt er planlagt med en tidsriktig arkitektur som en fortetting i bestående bystruktur. Tre lamellformede leilighetsbygg strekker seg mot strandsonen og vil romme til sammen ca. 70 boenheter. Huskroppene er oppdelt i flere sammensatte volum som gir en vertikal betoning av bygningslamellene.



Figur 4. Illustrasjon av reguleringsplanforslag til Stein Hamre Arkitektkontor AS.

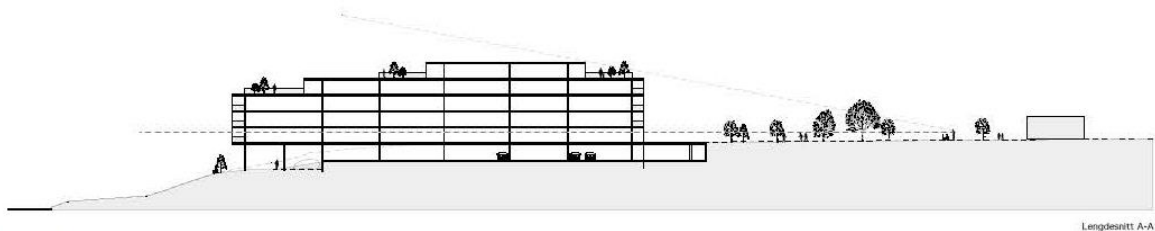
3.1.2 Bakgrunnsmateriale og analysemetode

Ulike tema er belyst med tilgjengelig underlag. Dette er skråfoto, flyfoto, 3D- modellering, snitt og informasjon fra kommunens karttjenester.

Metoder som er benyttet i arbeidet er veileder T-986 Stedsanalyse – Realistisk byanalyse. Miljøverndepartementet. En metode for estetisk byforming. Byens uttrykksformer. Forfatter Thomas Thiis- Evensen (1994)



Figur 5. Situasjonsplan av reguleringsplanforslaget. Illustrasjon SHA.



Figur 6. Lengdesnitt av reguleringsplanforslaget. Illustrasjon SHA.

3.1.3 Beskrivelse av situasjonen og utviklingstrekk

Boligområdet er orientert mot nordvest på et platå (kote +12 - +13) i landskapsrommet mot Alsteinfjorden, Platået ligger mellom sjøen i vest og et etablert eneboligområde (havebyen) i sør og øst med villabebyggelse som grunntype. Området grenser i nord mot rådhuset som ligger på odden mot småbåthavna og Strandgata. Rådhusets plassering i kvartalsstrukturen og skala, legger rammer for utviklingen på tomten og platået.

Bebyggelsestypene generelt er gruppert innenfor tre bymodeller etter Thomas Thiis-Evensen:

«**Havebyen**» med villaen som type, representert ved en åpen landlig modell. Karakteren bestemmes av at bygningene er knoppskytende og hvor det grønne definerer mellomrommene. Denne modellen representerer villabyggelsen mot øst og sør for prosjektet på Stamnesøra.

Den «**åpne byen**» med punkthuset, lamellhuset og flåtehuset. Dette er den funksjonalistiske modellen der karakteren er åpen idet bygningene betraktes som selvstendige legemer. Denne bymodellen representeres av lamellbebyggelsen som foreslås på Stamnesøra. Mellomrommene mellom volumene skaper gode utearealer og gir bebyggelsen et åpent grønt uttrykk på samme måte som havebyen. Rådhusets plassering på odden og mot strandsonen legger føringer for plassering av bebyggelsen på Stamnesøra.

Den «**tette byen**» med karrèn, rekkehuset og monumentalbygget. Dette er den tradisjonelle bymodellen, der karakteren er tett og mellomrommene har stor figurbetydning. Denne modellen representerer den tette byen.

3.1.4 Landskap, arkitektur og stedskarakter

Bebyggelsen i Sandnessjøen ligger på vestsiden av en markant åsrygg i NØ-SV gående retning. Landformen mot Alsteinfjorden er en dalsideskråning. Åsryggen over Stamnesøra (Rishatten) ligger på ca. kote +80 ca. i en avstand på ca. 600 m fra strandsonen. I denne dalsideskråningen ligger bebyggelsesbeltet i en bredde på ca. 400 m. Denne langstrakte åsryggen danner en viktig bakgrunn, silhuett for bebyggelsen på Stamnesøra.



Figur 7. Landskapsrom og terrenghelning.

Det overordnede landskapsrommet er fjorden mot omkringliggende åsrygger som danner veggene i rommet. Stamnesøra underordner seg dette overordnede landskapsrommet. Et mindre landskapsrom mot nord dannes i småbåthavnen som avgrenses av odden mot vest der rådhuset

er plassert. Boligbebyggelsen på Stamnesøra ligger i et mindre landskapsrom på plataet som henvender seg mot fjorden i nordvest. Eksisterende villabebyggelse i havebyen (kvartalsstrukturen) grenser direkte til planområdet og bidrar til å understreke dette landskapsrommet med sin grensekarakter. Prosjektet på Stamnesøra ligger på et platå på kote +12- +13. Skråningen ned mot strandsonen er markert og relativt bratt ned til en relativ smal strandflate.

Småhusbebyggelsen (havebyen) er relativt homogen, og domineres av villabebyggelse med saltak, der boligene i stor grad er plassert midt på tomta. Havebyen representerer en åpen, grønn landlelig modell, der karakteren bestemmes av villabebyggelsen. Størstedelen av havebebyggelsen er organisert linjeært langs gater med klar relasjon og henvendelse til denne. Kvartalsstrukturen i havebyen er irregulær og brytes feltvis, av større bebyggelse som idrettsanlegg, skole samt næringsbebyggelse ved sjøfronten i nordøst.

Rådhuset og nevnte bygninger er flaterelatert bebyggelse. Bebyggelsen er organisert i forhold til en flate f.eks. kaiflate eller, parkeringsplass o.l. Rådhuset er organisert i en karrèstruktur med inngang mot sørøst. Området rundt Rådhuset er preget av store ødslige asfaltflater. Rådhuset er kontrasterende bebyggelse i forhold til villabebyggelsen i havebyen.

Strandgata med småbåthavnen danner en sammenhengende strandpromenade som avsluttes mot rådhuset. Funksjonen i småbåthavnen er båtvedlikehold, grøntområde og annet rekreativt opphold. Området har et stort utviklingspotensiale med hensyn på et mangfold av rekreative aktiviteter.



Figur 8. Kvartalsstruktur og områdetypologi.

Prosjektet på Stamnesøra. Den «åpne byen».

Prosjektet på Stamnesøra benytter formspråket i den åpne byen med lamellhus bebyggelse til grunn for plangrepet. Bygningenes plassering er organisert radielt på strandlinja og terrenget og gir stor åpenhet med mulighet for utsyn og kommunikasjon mellom bygningene og ned til sjøen. De grønne rause rommene mellom bebyggelsen og lamellhusene og plassrommet mot øst og havebyen gir god åpenhet og grønt preg. Mellomrommene gir god funksjonalitet og figur betydning. Strukturen åpner for gode bevegelseslinjer mellom viktige målpunkter.

Mot øst er byggene på 4 etasjer og mot strandsonen på 3 etasjer. Husene trappes opp til en 5. etasje over to akser. Byggene har variasjon i vegglivet, som består av flere sammensatte volum (vertikal betoning) som gir en følelse av letthet i prosjektet.

Mot strandsonen er byggene kraget ut over terreng. Boligenes gavlvegger ligger mer enn en etasje over terreng og har ikke terrengetilgang mot fjorden. Dette bidrar til at strandsonen ikke vil oppfattes privatisert. I tillegg vil opparbeidelsen av stien og møblering med bl.a. benker og vegetasjon etablere et sterkt skille mellom offentlig og felles arealer. Dette bidrar til å få en attraktiv strandsone for allmennheten som ikke framstår privatisert.

Et attraktivt plassrom vist som grøntområde (ca. 3,8 daa lekeplass), er plassert på østsiden av bebyggelsen mot eksisterende villabebyggelse. Plassrommet gir en god romlig avstand (50 m) mot havebyen i øst. Mot vest er gavlvegg på lamellhusenes lagt ca. 30 m fra strandkanten. Dette grepet gir grønne forbindelser («fingre») mellom strandsonen og friområdet, samt mot villabebyggelsen. Planforslaget gir et grønt åpent preg hvor det grønne definerer mellomrommene.

Byform messig vurdering av utbyggingsform.

Det er ønskelig å gi området en tydelig områdekarakter, der prosjektet både i uttrykk og formalt, avviker (kontrasterer) fra sine nære omgivelser mot den tilgrensende villabebyggelsen med havebykarakter.

Det er en tidsriktig tilnæringsmåte med en formgivning som tydeliggjør stedet i bysituasjonen med ny boligtypologi som kontraster og annonserer prosjektet i bybildet med karakter og identitet. Avviket er imidlertid ikke påfallende i den store sammenhengen siden dette er en svært vanlig måte å arbeide med volumer i nye prosjekt i Sandnessjøen og byer for øvrig. I videreutvikling av prosjektet med sammensatte volumer er det viktig at formene rendyrkes og blir tydelige og ikke mister sin kraft ved bruk av mange tilleggs elementer. Siden det formale grepet avviker fra omgivelsene er det viktig med gode virkemidler som gir et godt visuelt helhetsinntrykk. Her kan material og fargebruk spille en viktig rolle.

Denne konsekvensutredningen tar i utgangspunktet ikke for seg alternativ utbygging. Det ønskes likevel å vise et alternativ som vil være i tråd med overordna plan og dermed ikke utløser krav om konsekvensutredning.



Figur 9. Alternativ plassering av bebyggelse i tråd med overordna plan. Illustrasjon SHA.

Konseptet organiserer bebyggelsen nært opp til og mot eksisterende bebyggelse med et stort plassrom mot fjorden. Situasjonen vil oppleves med stor åpenhet mot fjorden, men med større lukkethet for eksisterende villabebyggelse (havebyen). Utsynet fra småhusbebyggelsen mot sjøen blokkeres for flere av boligene mot øst. I dette konseptet er avstanden til strandsonen større og berører ikke friområdet som er avsatt i kommuneplanens arealdel.

3.1.5 Vurdere konsekvenser av tetthet, volumbetraktninger.

Utnyttelsen (BYA) angis som forhold mellom bebygd areal (fotavtrykk) og tomtearealet. Den gjennomsnittlige utnyttelsen i prosjektet på Stamnesøra er 24%. Utnyttelsen (BYA) i prosjektet gir en svært åpen bebyggelsesstruktur med rause grønne mellomrom på samme måte som den åpne karakteren i villabebyggelsen.

Planforslaget viser en tomt på 23,8 daa. Gjennomsnittlig utnyttelse blir 70 boliger/ 12,2 daa = 5,7 boliger per daa. Denne tettheten er i samsvar med nasjonale føringer om krav til relativ høy utnyttelse i kompakte byer og tettsteder.

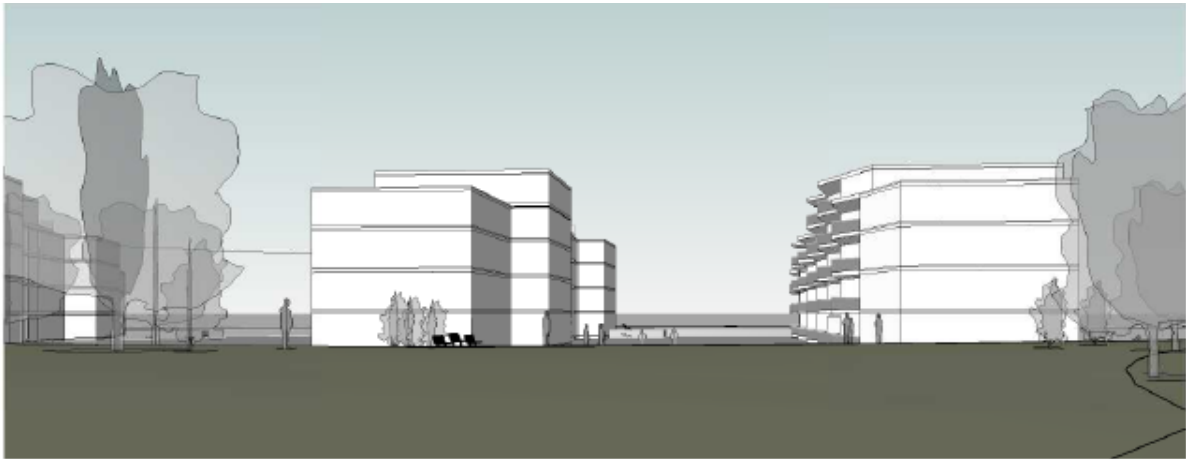
I veileder T-1537 fra Miljøverndepartementet vises til at det er de tette utbygde byene som er mest klima- og miljøvennlige. God arealutnyttelse gir muligheter for energieffektivisering som følge av korte transportavstander, og reduksjon av utslipp til luft. Klimasmart planlegging er et viktig bidrag til en framtidig lavutslippssamfunn. Dette gir synergieffekter i form av bedre folkehelse. Et viktig element er at velfungerende byer har stor betydning for bærekraftig utvikling og verdiskapingen i landet.

Deler av tilliggende småhusbebyggelse mot Stamnesøra som i dag har fritt utsyn over fjorden vil få sitt utsyn redusert ut mot fjorden. Den nasjonale fortettingspolitikken i våre byer og tettsteder gir konsekvenser for det frie utsyn. I kravet om å oppnå tette og kompakte byer vil

fritt utsyn for alle være vanskelig å oppnå. Organiseringen av bebyggelsen i en åpen vifteform vil gi best mulig siktakser og utsyn for bestående bebyggelse

Bygningsvolumene består av hovedvolumer i 3-5 etasjer (tre lameller) plassert på platået i vifteform. Lamellene er gitt en vertikal oppdeling med å tilføre vertikale additive volum som artikulering. I tillegg artikuleres med at de flate takene avtrapper husene med sprang i høyde mot villabebyggelse og mot fjorden. Taklandskapet oppdeles og får en god variasjon og rytme. Denne artikuleringen i bebyggelsen vil dempe høydeuttrykket mot villabebyggelsen.

Plassrommet mot øst gir en avstand på ca. 50-60 m mellom lamellbebyggelsens gavl og villabebyggelsen. Avstanden demper lamellbebyggelsens høyder og betydning i en romlig sammenheng.



Figur 10. Byrommet mellom villabebyggelse og prosjektet.

3.1.6 Vurdere visuell fjern- og nærvirkning mot naboer, gjenboere og naturlige omgivelser.

Vurdering av fjernvirkning

Prosjektet på Stamnesøra er bygget opp og preget av den «åpne bys» arkitektur. Organiseringen av bygningslammene i en vifteform på tomte gir området stor åpenhet. Det grønne og åpne uttrykket i området (havebyen) blir videreført i prosjektet på Stamnesøra, som grønne fingre mellom huskroppene fra det store plassrommet i øst mellom bygningene og ut til strandsonen. Det åpne grønne uttrykket ivaretar hensynet til omkringliggende villaområdet sin åpne karakter siktakser- og lysforhold.



Figur 11. Rådhuset og prosjektet sett fra fjorden.

Deler av tilliggende småhusbebyggelse mot Stamnesøra som i dag har fri utsyn over fjorden vil få sitt frie utsyn noe redusert ut mot fjorden. Den nasjonale fortetningspolitikken i våre byer og tettsteder vil kunne gi konsekvenser for utsyn i de etablerte områdene.



Figur 12. Prosjektet sett fra fjorden med rådhuset mot nord og villabebyggelse mot øst og sør.

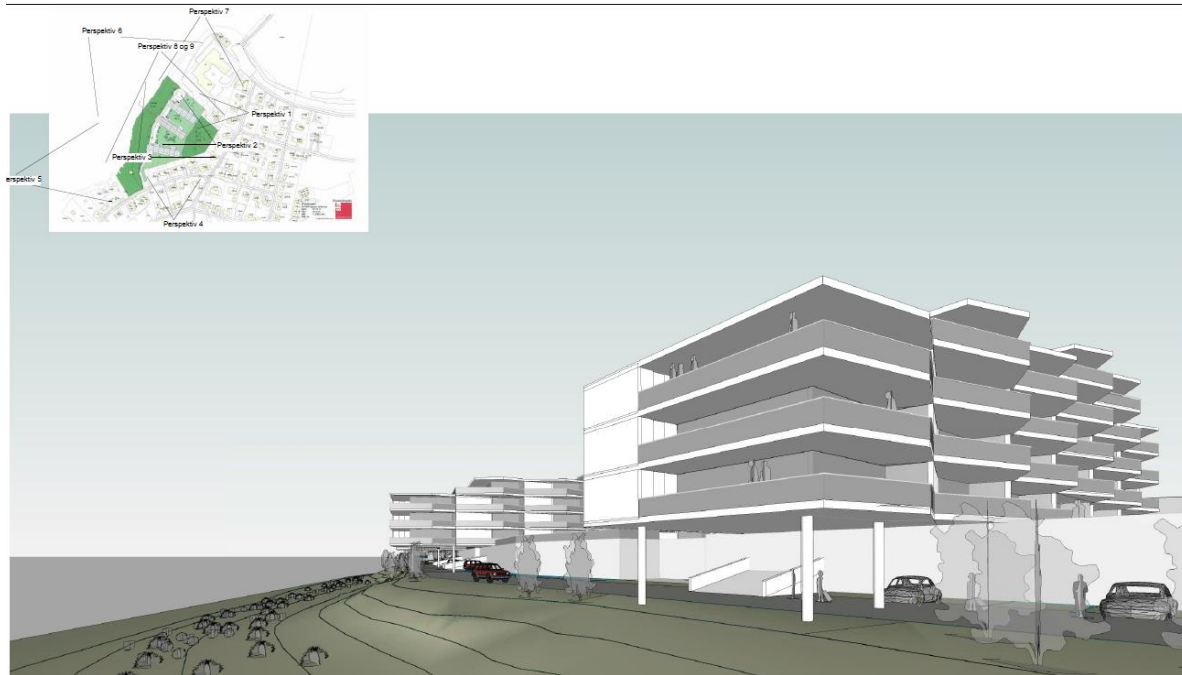
Formalt opptrer dette prosjektet som noe nytt i området. Prosjektet blir synlig i bybildet og vil framstå visuelt markant med berikende kontrast i form og skala i forhold til villabebyggelsens karakter.

Avviket er imidlertid ikke påfallende i den store sammenheng. Prosjektet glir godt inn i bystrukturen og danner ikke silhuett mot den markante åsryggen i sørøst.

Vurdering av nærvirkning

Plasseringen av bygningslameller i vifteform på platået med endegavl mot villabebyggelsen, gir området stor åpenhet og grønt preg. De relativt slanke volumer med en generøs avstand, gir gode oppholdsarealer, siktlinjer og utsyn mellom de relativt slanke hus kroppene. Denne organiseringen legger til rette for en større utnyttelse med økte byggehøyder og større volum i forhold til villabebyggelsen. På østsiden mot villabebyggelsen er det planlagt et trapesforma samlende plass med en bredde på ca. 45-50 m. Avstanden til villabebyggelsen mot øst er stor og gir en høyde/breddeforhold på 1:4, som regnes som svært romslig.

Volumene er avpasset i forhold til bylandskapet og plassert i vifteform, radielt på strandsonen. Starten på «vifteformen» danner veggen mot rådhuset. Lamellene er gitt en vertikal oppdeling, ved å tilføre vertikale additive volum som artikulering. Utforming på takene er et viktig kriterium ved vurdering av bygningers visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene. Taket avgrenser bygningens volum mot himmelen og understreker bygningens karakter. De flate takene avtrapper husene med sprang mot villabebyggelse og mot fjorden. Taklandskapet oppdeles og får en god variasjon og rytme. Overgangen mellom tak og vegg har stor betydning for det arkitektonisk uttrykket og for nærvirkning til omkringliggende bebyggelse.



Figur 13. Prosjektet sett fra Strandsøna.

Prosjektet er en tidsriktig tilnæringsmåte både i uttrykk og form og avviker formalt i volum og skala fra sine nære omgivelser. En slik organisering av bebyggelsen, formgivning og uttrykk kontrasterer seg fra omgivelsene med gode visuelle kvaliteter. Bebyggelsen skiller seg ut – blir et blikkfang. Dette tydeliggjøres i bysituasjonen om at dette er et nytt prosjekt som annonserer tidsriktige boliger/boligformer i bybildet. Avviket er imidlertid ikke påfallende i en bymessig sammenheng. Siden dette er en svært vanlig måte å arbeide med volumer i nye prosjekt.



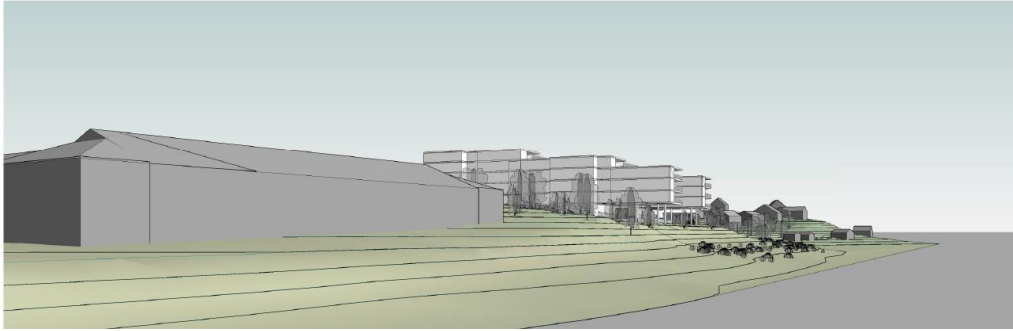
Figur 14. Prosjektet er lite synlig fra Jonas Lies gate.



Figur 15. Utsikt fra havebyen mot fjorden med prosjektet i bakgrunnen.

Konseptet kan virke noe høyt mot 1-2 etasjer småhusbebyggelse i nabokvartaler. I fortettingsprosjekter er det ikke unaturlig i forhold til hva en kan forvente i en by på Sandnesjøen sin størrelse.

Deler av den tilliggende småhusbebyggelse mot Stamnesøra som i dag har fri utsyn over fjorden vil få sitt frie utsyn noe redusert ut mot fjorden. Det er her forsøkt å hensynta utsynet for nabobebyggelse i størst mulig grad, i utformingen av prosjektet.



Figur 16. Prosjektet med rådhuset i forgrunnen.



Figur 17. Bebyggelsen trappes med i takt med terrenget.

3.1.7 Konklusjon - totalvurdering

Formalt opptrer dette prosjektet som noe nytt som tilføres byen og bydelen, og som ikke prøver å tilpasse seg omgivelsene som form. Det betyr at prosjektet blir mer synlig i bybildet med gode visuelle kvaliteter. Høyden oppleves som akseptabel sett i relasjon til villabebyggelsen i havebyen og i forhold til rådhusets plassering på odden sett fra sjøsiden. Tiltaket er tilpasset omgivelsene i størst mulig grad.

Plassering av lamellbebyggelse på området i vifteform, er et godt grep for å oppnå best mulig utsyn for villabebyggelsen mot fjorden. I tillegg gjør de ulike avtrappinger i bebyggelsen til at prosjektet synes å følge og tilpasse seg landskapet. Det store plassrommet mot øst skaper avstand og buffer mot eksisterende villabebyggelse og gir gode funksjoner og rekreative kvaliteter til eksisterende og ny bebyggelse. Tiltaket ivaretar hensynet til tilgjengelighet for allmennheten ved opparbeidelse av sti (kyststi, promenade) i offentlig friområde i strandsonen, og som gir gode forbindelser til øvrig offentlige arealer (o_BLK). I dette sentrumsnære området vektlegges fortetting og byutvikling med fokus på gode grønne bevegelseslinjer, som en del av den funksjonelle strandsonen.

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 organisering av bebyggelsen radielt på tomte er positivt med tanke på prosjektet og naboområdet åpne karater, grønne omgivelser, utsyn og bruken av strandsonen.

3.1.8 Forslag til 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 grønndrag bindes sammen i fra nord og sør. Strandpromenaden bør videreføres mot Strandgata. Traseene 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.

Plasseringen av husene flyttes nordover mot Rådhuset for å gi større rom og avstand til naboer i sør. Mur mellom hus mot strandsonen tas ut for å gi området bedre tilgjengelighet til strandsonen. De åpne grønne rommene kobles til friområdet, strandsonen.

3.2 STRANDSONEN – REKREASJON OG TILGJENGELIGHET

| Vurdering av strandsonen – rekreasjon og tilgjengelighet | |
|--|---|
| Delutredninger | <ul style="list-style-type: none">• Helhetlig vurdering av tiltakets innvirkning på strandsonen (ferdselskorridor og rekreasjonsareal, helseaspekt, allmennhetens interesse)• Vurdere tiltaket etter naturmangfoldloven• Vurdere avbøtende tiltak |

3.2.1 Generelt om deltemaet

Siden midten av 1950-tallet har det vært politisk enighet om å ta vare på verdiene i strandsonen. Det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet ble første gang innført i 1965. I en ny plan- og bygningslov som kom i 2009, har regelverket blitt enda strengere enn tidligere. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ble fastsatt i 2011 med formål om å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100 metersbeltet langs sjøen. Landet ble her delt inn i tre hovedområder hvor Alstahaug kommune faller inn under kategorien ”områder med mindre press på arealene”.

Den funksjonelle strandsonen kan beskrives som arealene som står i direkte samspill med strandsonen økologisk, topografisk, og/eller bruksmessig. Den kan være smalere eller bredere enn 100 meter.

3.2.2 Analysemetode og bakgrunnsmateriale

- St. meld. nr 21 (2004-2005)
- St. meld. nr 16 (2002-2003)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Funksjonelle strandsonen
- Håndbøker fra Direktoratet for naturforvaltning
- Handlingsplan for fysisk aktivitet (2005-2006)
- Grønn plakat – Vær varsom signal (2007)
- Annen dokumentasjon fra kommunen i forbindelse med kommuneplanen og kommunedelplan for Sandnessjøen
- Naturdatabaser
- Arealis

3.2.3 Dagens situasjon

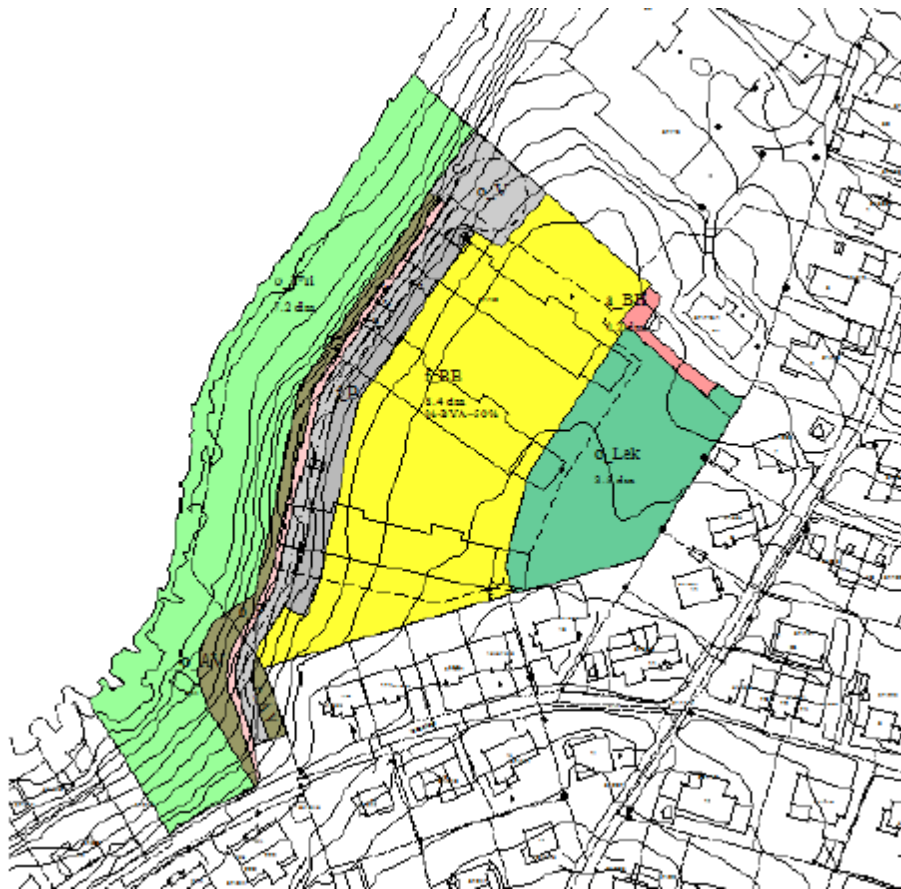
Planområdet består i hovedtrekk av to nivåer. Det øvre nivået grenser til eksisterende boligbebyggelse i øst og heller mot sjøen i vest. En bratt skråning leder ned til nedre nivået som

er relativt flatt nede ved sjøkanten. Området er i stor grad gjengrodd, og det står 2 masteinnstallasjoner med barduner og et nedgravd nett for kystradioen på det øvre plataået.

Det nedre nivået er relativt smalt og lite anvendelig for opphold og muligheten for aktiviteter er begrenset. Området synes å være i sporadisk bruk som sti som er delvis gjengrodd. Stien kan oversvømmes ved høy flo kombinert med vind. Området bærer for øvrig lite preg av menneskelig aktivitet og tilgjengeligheten er dårlig.

3.2.4 Tiltakets innvirkning på strandsonen

Reguleringsforslaget legger opp til leilighetsbygg som er orientert radielt mot strandsonen. Avstandene fra bebyggelse til sjøkanten er rundt 30 meter.



Figur 18. Reguleringsplanforslag utarbeidet av SHA som lå ute til offentlig ettersyn og høring.

Plangrepet åpner for siktlinjer og muligheter for opphold og ferdsel mellom bygningene samt et større plassrom (3,5 daa. i SHA) mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Plassrommet på plataået blir regulert til offentlig lekeplass og opparbeidet etter krav stilt i utomhusplan som skal godkjennes av Alstadhaug kommune. Dette vil sikre tilgjengelighet for alle og åpne for nye rekreasjonsmuligheter. Bygningenes orientering bidrar til å gi gode forbindelseslinjer til strandsonen, se figur 19. Atkomst til offentlig lekeplass reguleres inn fra Jonas Lies gate.



Figur 19. Offentlige forbindelseslinjer mellom offentlig lekeområde på øvre nivå og strandsonen på nedre nivå. Private soner er vist nærmest boligene.

Mellom øvre platå og strandsonen er det i reguleringsforslaget vist en mur der det i dag er en skråning. Muren vil være begrensende for ferdsel mellom øvre og nedre platå. Det anbefales å legge inn trapper i terrenget/muren, eventuelt etablere en slakkere skråning, for å sikre tilgjengeligheten ned mot sjøkanten som reduserer barrierevirkningen. Det legges til rette for å etablere gangforbindelser mellom strandsonen og regulert lekeplass langs eiendomsgrensen mot rådhuset i nord. En tilsvarende god forbindelse legges i sør (o_SGS) mellom strandsonen og regulert lekeplass mot eksisterende småhusbebyggelse. Dette vil gi området meget god tilgjengelighet.

Strandsonen er å anse som det mest verdifulle området i forhold til allmennhetens interesse og rekreasjonsmuligheter. Dette bekreftes både i kommunens "grønn plakat" og "datafangst av friluftsområder i Nordland" (se figur 20 og 21). I planforslaget vil det legges til rette for å etablere en promenade langs sjøkanten, fra i sør til i nord. Dette sikres i reguleringsplanen gjennom formål og tilhørende bestemmelser. Promenaden vil kunne knyttes opp mot arealene nord for området, Strandgata, og Ibsens gate i sør. Dette vil bedre allmenhetens tilgang, og bidra positivt med tanke på tilgjengelighet og rekreasjonsmuligheter i området. Tiltaket ivaretar hensynet til tilgjengelighet for allmennheten ved å etablere promenade, samt trygge og forbedre allmenn rekreasjon og økt mulighet for friluftsliv og opplevelse i strandsonen.

Grønn plakat

Grønn plakat for Alstahaug kommune har vurdert område som kategori 1 ”Områder med meget store verdier; omdisponeringer bør ikke forekomme.” I forslag til forbedringstiltak i grønn plakat heter det: «Strandsonen må i første omgang sikres som friareal. Tiltak må vurderes og gjennomføres for å bedre tilgjengeligheten».



Figur 20. Utsnitt fra "Grønn plakat". Område 13 omfatter Stamnesøra boligfelt.

Deler av område 13 er i kommunedelplan for Sandnessjøen (2010) regulert til boligutbygging. I ”datafangst av friluftsområder i Nordland” som er et samarbeidsprosjekt mellom kommunene i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Asplan Viak/Avinett, vises friluftsområder av vesentlig betydning. Databasen er sist oppdatert 05.12.2012.



Figur 21. Registrering av friluftsområde.

Registreringen viser skravert område som nærturterreng, strandpromenade. Dette er områder som bør opprettholdes som ubebygget med tanke på ferdsel langs strandsonen. Bebyggelsen i reguleringsforslaget strekker seg inn i det skraverte området, se figur 21.



Figur 22. Bebyggelses plassering i forhold til registrert friluftsområde.

Området som er skravert dekker skråningen mellom øvre og nedre platå (strandsonen) i planområdet. Øvre platå er ikke registrert som friluftsområder av vesentlig betydning. Skråningen i seg selv er heller ikke av vesentlig betydning, da muligheten for bruken av dette arealet er begrenset grunnet brattheten i skråningen. I planforslaget krager bebyggelsen noe ut i skråningen og berører den skraverte sonen i mindre grad. Adkomstveg og fortau ligger innenfor areal som er utkraget. Skråningen fungerer som en buffer mot nedre nivå, (strandsonen) og skiller offentlige og private arealer.



Figur 23. Friområdet tilrettelagt med strandpromenade.

3.2.5 Vurdering etter naturmangfoldloven

Det finnes ifølge Naturbase.no, artsdatabankens artskart 1.6 og miljøstatus.no ingen registreringer om prioriterte arter, truede/nær truede naturtyper, truede eller nær truede rødlistearter, inngrepsfrie områder, verdifulle kulturlandskap innenfor planområdet.

Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i Naturmangfoldloven § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

3.2.6 Konklusjon - totalvurdering

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 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. Leilighetsbyggenes plassering i avstand på ca. 30 m fra sjøkanten vurderes å være akseptabelt for å ivareta den funksjonelle strandsonen. Eventuelt kan husene visis noe

mot nord for å få litt større avstand mot nabohus i sør og for å redusere privatiseringen av strandsonen.

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 og gjøre det bedre egnet til lek og opphold for alle. Den planlagte plassen på 3,8 daa (o_BLK) på østsiden mellom villabebyggelsen og lamellbebyggelsen 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 (se figur 17).

3.2.7 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/gangstier utenfor planområdet og øker den generelle tilgjengeligheten til strandsonen i nabolaget.

Mur mellom øvre og nedre platå må organiseres på en slik måte at tilgjengeligheten sikres mellom offentlige friområder i øst og vest. Alternativt kan det etableres enn slakkere skråning eller etableres trapper i muren.

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. Bredden på sti bør være 3 meter.

3.3 BARN OG UNGES INTERESSER

| Vurdering av Barn og unges interesser | |
|---------------------------------------|--|
| Delutredninger | <ul style="list-style-type: none">• Redegjøre for hvordan barn og unges interesser blir berørt av eventuelle endringer i planforslaget.• Kriminalitetsforebygging• Vurdere behov for avbøtende tiltak og erstatningsareal. |

3.3.1 Generelt om deltemaet

I rikspolitiske retningslinjer for barn og unge er det satt fokus på gode oppvekstvilkår, trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Dette gjelder uansett hvor en bor i landet, samt hvilken sosial og kulturell bakgrunn en innehar. Det vil si at utearealer som barn og unge benytter ved lek og opphold, skal ha en viss størrelse, form og beliggenhet, som gir mulighet for ulike type lek/aktivitet på ulike årstider. Arealene skal kunne brukes av forskjellige aldersgrupper og gi mulighet til samhandling mellom flere generasjoner (barn, unge voksne). Kommunen skal blant annet sørge for at det settes av tilstrekkelige, store nok og egnete areal til barnehage. Ved omdisponering av arealer som benyttes av barn og unge skal det skaffes erstatningsarealer.

3.3.2 Analysemetode og bakgrunnsmateriale

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.
- Miljøverndepartementets veileder T-1513 «Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven».
- Ortofoto.
- Befaring.

3.3.3 Dagens situasjon og utviklingstrekk

Arealene i og rundt Stamnesøra er vurdert med henblikk på om det er områder som i dag benyttes av barn og unge der utbyggingen vil kunne få konsekvenser.

Innenfor planområdet er landskapet i stor grad gjengrodd og viser lite tegn til at området er benyttet av barn og unge. Landskapet heller mot sjøsiden i vest og består i hovedtrekk av to nivåer. Det øverste nivået er på ca. kote +13 er relativt slakt terreng. En bratt skråning leder ned til strandsonen på det nedre nivået. Langs sjøkanten i strandsonen ligger en delvis gjengrodd sti. Strandsonen er åpen og viser tegn til at stien sporadisk benyttes som ferdselsåre mellom boligbebyggelse i sør, rådhuset og småbåthavna i nord.

Det står to masteinstallasjoner med barduner for kystradioen på området, noe som kan ha medført til noe mindre aktivitet av barn og unge på området. Det er ikke strålingsfare

forbundet med mastene, men de tar opp plass og kan virke avvisende for opphold.



Figur 24. Området er i stor grad gjengrodd (sett fra øst). Radiomast vises til venstre i bildet. Foto Selberg Arkitekter AS.



Figur 25. Sti i strandsonen langs sjøkanten. Skråning til venstre i bildet leder til øvre nivå. Foto Selberg Arkitekter AS.

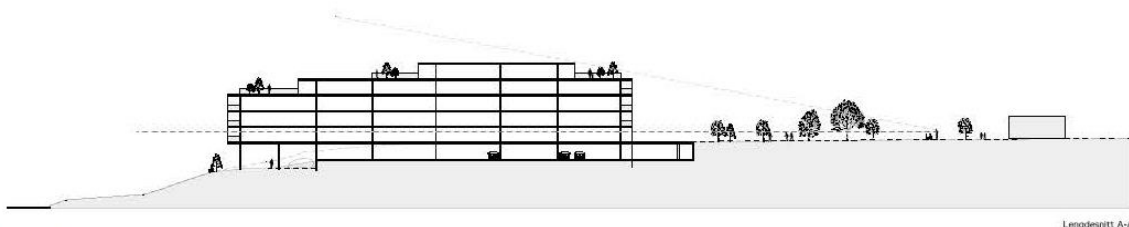


Figur 26. Ortofoto med foreslåtte bygningskroppene stiplet.

3.3.4 Barn og unges interesser

Foreslått leilighetshus i planforslaget legges på det øvre nivået på ca. kote +13 med mindre utstikk ut i den bratte skråningen i vest. Hovedvekten av bebyggelsen legges til arealer som er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen. De tre bygningskroppene trekkes mot kanten på skråningen og areal i bakkant danner en fin plass, uterom på 3,5 daa. (i SHA) mellom eksisterende småhusbebyggelse og nybygg. Dette rommet reguleres til offentlig lekeplass som blir tilgjengelig for allmenheten. Plassen gir gode kvaliteter med hensyn til avstand (45-50 m) mellom planlagt og eksisterende småhusbebyggelse. Siktlinjer etableres mellom leilighetsbyggene og småhusbebyggelsen. Plassrommet vil fungere som en buffer mellom ny og den gammel villabebyggelsen. Skråningen er bratt og er ikke spesielt attraktiv til uteområde or barn og unge. Men området har viktig funksjon som bufferområde.

Det øvre platået er gjengrodd og lite fremkommelig. En realisering av planen vil føre til at store deler av området blir tilgjengelig, med strandpromenade og opparbeidelse av det rause plassrommet som offentlig lekeplass.



Figur 27. Snitt av bebyggelse plassert i terrenget. Illustrasjon SHA.

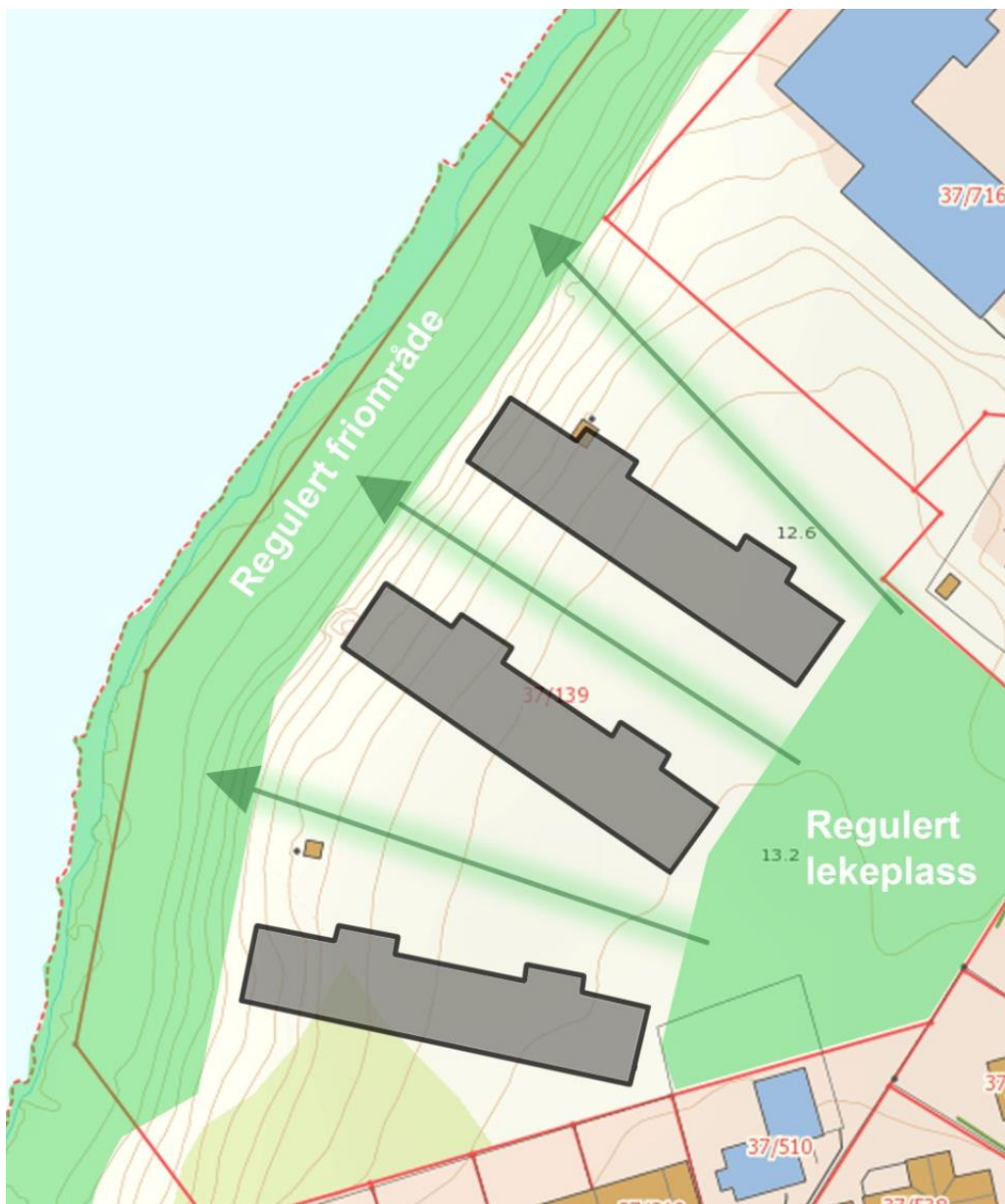
Avstanden fra bebyggelse til sjøkanten er ca. 30 meter. Bebyggelse nære sjøkanten kan oppfattes som en viss privatisering av strandsonen, men åpner imidlertid for en grønn gjennomgående forbindelse som gir åpenhet. En opparbeidelse av promenade langs sjøkanten og et markert skille mellom privat og offentlig område vil gi området et positivt preg og

redusere følelsen av privatisering av strandsonen. Strandpromenaden reguleres og sikres gjennomført ved rekkefølgebestemmelser.



Figur 18. Strandsonen tilrettelagt for barn og unge.

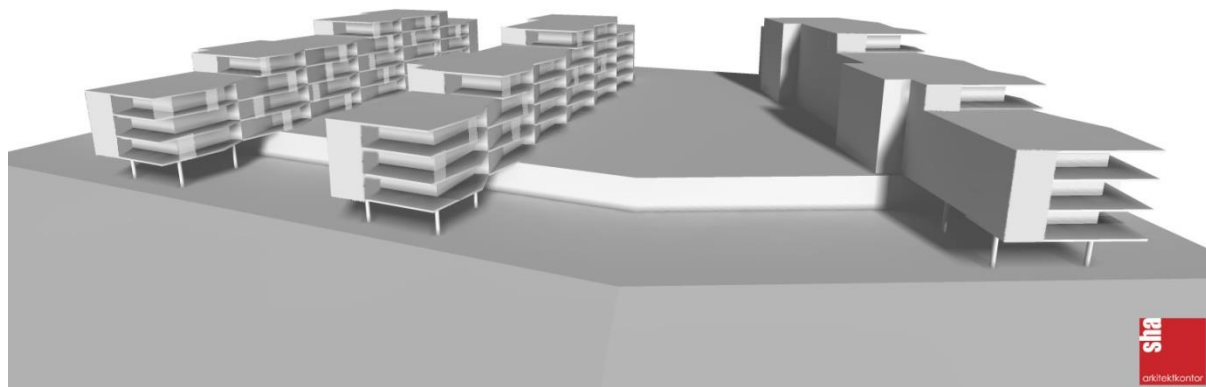
Lekeplass i øst og friområde i vest foreslås regulert til offentlig formål og vil tilføre gode kvaliteter for alle, og dermed bygge opp under for allmennhetens interesse for ferdsel inn i og i området. Tilgangen til strandsonen bedres for alle, og promenaden vil kunne inngå i kommunens øvrige gangveinett og bidra til å etablere flere rundløyper. Det bør reguleres gangstier inn til offentlig lekeområde både sør og nord for planlagt bebyggelse. Den søndre tilkoblingen legges parallelt med eksisterende bebyggelse, og gis en universell utforming med offentlig tilgjengelighet. Disse bør reguleres offentlig, som vil gi en god tilgang i både nord-sørlig retning og øst-vestlig retning. Forbindelsen kobles til eksisterende bebyggelse i Jonas Lies gate.



Figur 29. Foreslått bebyggelse med forbindelser fra lekeplass til sjøkanten.

Planforslaget legger opp til en radial organisering av bebyggelsen. En slik organisering sikrer en god kobling mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse med tanke på sikt, ferdsel, kontakt mot sjøen og mellom offentlige grøntområder.

”Grønne fingre” strekker seg fra friområdet i øst og ut mellom bygningene frem til sjøkanten. Dette gir flere gode adkomster til strandsonen. I reguleringsplanforslag er det foreslått en mur som skiller mellom intern atkomstvei og opp til boligene. Muren er en barriere for ferdsel mellom grøntområdene. Det bør derfor etableres trapper eller skråning med tursti fremfor mur. I illustrasjonsplan må det stilles krav til god opparbeidelse av arealene slik at gode forbindelseslinjer oppnås. Forbindelseslinjene bør i størst mulig grad opparbeides etter prinsippene om universell utforming. Langs adkomst veg i sør vil dette være mulig.



Figur 30. Illustrasjon fra reguleringsplanforslaget sett fra sjøkanten. Murer bør erstattes med trapp eller skråning for bedret kommunikasjon mellom grøntområdene.

3.3.5 Kriminalitetsforebygging

En utbygging av området slik reguleringsforslaget tilsier, vil gi økt sosial og uformell kontroll. Bebyggelsen er organisert med større utearealer mellom bygningskroppene. Disse utearealene vil være under god sosial kontroll fordi leilighetene har godt utsyn mot områdene. Uterom/lekeplasser mellom boligbebyggelsen er fellesarealer som alle har ansvar for.

Områdene kan gis utendørs belysning som forebyggende tiltak. Parkering i kjeller vil være positivt for området med tanke på innbrudd/ødeleggelse av biler, sykler osv.

3.3.6 Erstatningsareal

Ved omdisponering av areal som er avsatt til fellesareal eller friområde skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

Reguleringsforslaget legger delvis til rette for boligbygging i områder som er avsatt til friområde i kommunedelplanen. Samtidig legges det til rette for et større friområde øst for bebyggelsen som i utgangspunktet er regulert til boligformål. Offentlig atkomst i nord og sør må sikres gjennom reguleringsplanen.

Foreslått reguleringsplan vil knytte sammen eksisterende boligområder fra sør og øst med en tursti langs sjøkanten, som vil lede opp til rådhuset og småbåthavna i nord. Dette er et positivt grep som gir en helhetlig og bedret tilgjengelighet til området. Turstien må vises i utomhusplanen og opparbeidelse må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. En opparbeidelse av strandpromenade vil øke muligheten for bruken av strandsonen for allmennheten.

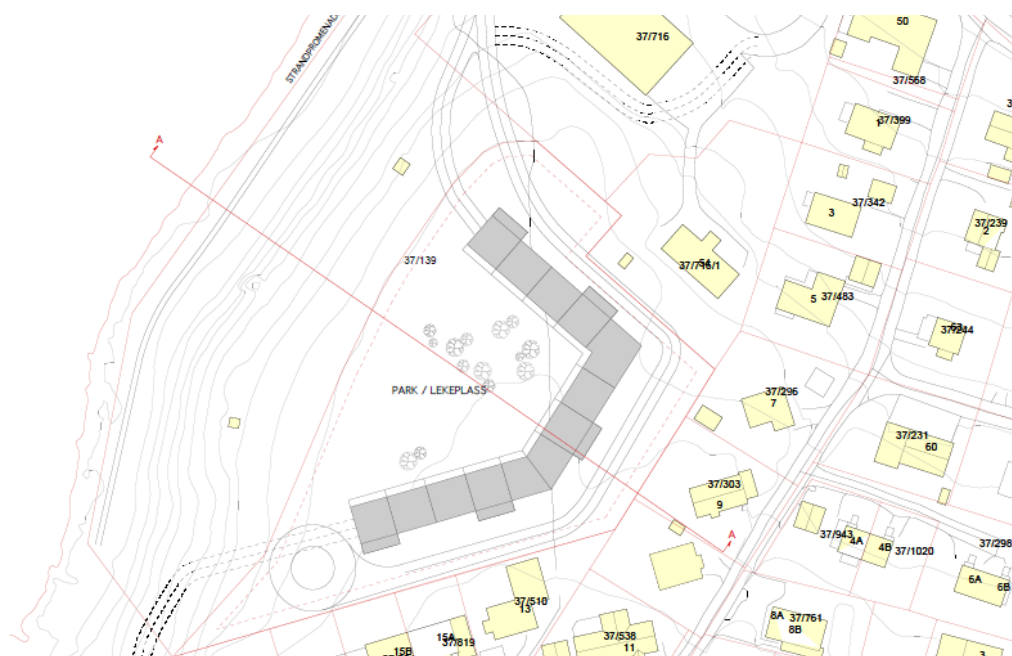
3.3.7 Konklusjon - totalvurdering

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 et slikt grep være til betraktelig mer til sjenanse for eksisterende villabebyggelse (se figur 17). I dette alternativet vil regulert friareal i forkant av bebyggelsen oppfattes som forbeholdt ny bebyggelse. I tillegg vil bebyggelsen være en barriere mellom eksisterende villabebyggelse og

strandsonen, både med tanke på tilgjengelighet og utsikt. Strandsonen blir ikke berørt, men en realisering av planen vil gi svært lite 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 adkomstveg kommer relativt nært sjøkanten og at sonen mellom boliger og sjøkanten kan oppfattes som privat. Overskridelsen kompenseres ved at planforslaget legger til rette for et større friområde (plassrom 3,8 daa. i SA konsept) mot øst som også fungerer som en buffer (50 m) mot eksisterende villabebyggelse.

En realisering av de planlagte boligene med foreslått fotavtrykk vil rydde opp i det som i dag oppfattes som et uryddig og lite brukt område. Det planlegges for et raust offentlig plassrom mot villabebyggelsen øst, som er et positivt tiltak for barn og unge, i og utenfor planområdet. Opparbeidelse av stien langs strandsonen på nedre nivå sikrer ferdsel/opphold langs sjøen for allmennheten. Atkomst til strandsonen vil sikres gjennom formål og bestemmelser i reguleringsplanen.



Figur 21. Alternativ organisering av bebyggelsen i tråd med kommunedelplanen.

Totalt sett vil tiltaket gi stor positiv konsekvens (+++) for barn og unge. Tiltaket bidrar til å rydde opp i en uoversiktlig situasjon ved å sikre tilgjengelighet og opphold til og langs strandsonen og opparbeidelse av et offentlig plassrom, (lekeplass 3,8 daa) 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 plassrom, lekeareal og strandsonen må sikres ved å legge inn offentlige gangstier i N-S og Ø-V gående retninger i reguleringsplanen.

3.3.8 Avbøtende tiltak

Med avbøtende tiltak menes de tilpasninger av prosjektet som tiltakshaver gjør under planleggingsprosessen, som kan gjennomføres for å minimere andre uønskede virkninger av tiltaket.

Konsekvensutredningen tar for seg tiltaket slik det er foreslått regulert i SHA sitt planforslag. Avbøtende tiltak her innebærer derfor ingen vesentlige endringer i selve bebyggelsen, men vil foreslå andre konkrete tiltak for å redusere ulempene for barn og unge.

| Tiltak | Virkning |
|---|---|
| <p><u>Formålsbruk</u></p> <p>Lage et tydelig skille mellom privat og offentlig areal (for eksempel å etablere vegetasjon i grensen) mot strandsonen.</p> <p>Planen må sikre offentlig ferdselslinjer mellom offentlige friområder i øst og vest. Det må også sikres atkomst til friområder nord og sør for planlagt bebyggelse.</p> | <p>Gjør friområde mellom bebyggelse og sjøen til et naturlig sted å være, også for dem som ikke bor innenfor planområdet. Etablering av vegetasjon i formåls grensen vil tydeliggjøre skille mellom privat og offentlig område og følelsen av å ikke føle at en går på privat grunn.</p> <p>Sikre offentlige ferdselsmuligheter mellom de offentlige friområdene og bedre atkomsten til strandsonen.</p> |
| <p><u>Tilrettelegging</u></p> <p>Opparbeide sonen mellom bebyggelse og sjøen med promenade og benker. Strandpromenaden bør opparbeides med universell utforming i størst mulig grad.</p> | <p>Strandsonen blir mer tilgjengelig og èt gode for barn og unge som lettere kan ferdes langs sjøkanten. Strandpromenade utformes etter prinsippene om universell utforming og gir tilgjengelighet til alle. Strandpromenaden kobles opp mot arealene i nord for området, Strandgata, og Ibsens gate i sør. Dette legger grunnlaget for en attraktiv strandpromenade.</p> |
| <p><u>Intern trafiksikkerhet</u></p> <p>Vurdere alternativ atkomst. Lede intern trafikk under bebyggelsen eller i kulvert.</p> | <p>Trafikk konsentreres til en hovedatkomstveg. Mindre trafikk på internveg vil gjøre det tryggere for barn og unge. Det reguleres fortau langs adkomstvegen, mot regulert friområde.</p> |
| <p><u>Tilgjengelighet</u></p> <p>Legge til rette for gående fra foreslått regulert offentlig lekeområde i bakkant av bebyggelsen og ned til sjøen.</p> | <p>Det bør etableres skråning eller trapper i muren mellom strandpromenaden og adkomstveg. Traseer i nord og sør kobles til friområdet og reguleres til offentlige forbindelseslinjer. Dette vil forbedre kommunikasjonen mellom grøntområdene slik at barn og unge kan få lettere atkomst til sjøkanten. Den søndre gangforbindelsen mellom offentlig plassrom (o_BLK) og strandsonen, gis universell utforming.</p> |

3.4 INFRASTRUKTUR

| Vurdering av infrastruktur | |
|----------------------------|---|
| Delutredning | <ul style="list-style-type: none"> • Vurdering av planforslagets adkomst - fra Ibsensgt. Vurdere adkomst inn til området Alt.1) adkomst fra Ibsens gate Alt.2) adkomst fra mellom barnehage og rådhuset Alt.3) adkomst fra Strandgata på vestsiden av rådhuset Alt.4) adkomst fra Jonas Lies gate • Vurdere intern adkomst i forhold til barriere mot strandsonen • Vurdering av støy og støvproblematikk som konsekvens av økt trafikk. • Risiko ved havstigning • Vurdere behov for avbøtende tiltak |

3.4.1 Generelt om deltemaet

Utbygging av Stamnesøra boligfelt fører til økt trafikk i eksisterende vegnett, både med kjørende, gående og syklende. I planforslaget er det lagt inn adkomst fra Ibsens gate. Dette vurderes opp mot alternative adkomstmuligheter (alt.1-alt.4). De ulike adkomstmulighetene blir sett opp mot influensområdet for å vurdere konsekvenser de ulike adkomstene gir med tanke på økt støy, støv og trafikksikkerhet.

Innenfor planområdet blir intern adkomstvei vurdert opp mot hvilken virkning den vil ha som barriere mot strandsonen.

Innenfor deltema infrastruktur blir også vurderingen av risiko ved havstigning tatt opp.

3.4.2 Analysemetode og bakgrunnsmateriale

- Plan for sammenhengende sykkelvegnett
- Ortofoto
- Rapport fra ViaNova datert 30.04.2014

3.4.3 Beskrivelse av situasjonen og utviklingstrekk

Stamnesøra boligfelt er lokalisert i nærhet til rådhuset og sentrum. Tabellen under viser avstander målt i km.

Avstander fra Stamnesøra boligfelt til:

| Sted | Avstand i km |
|----------------------------------|--------------|
| Sykehus | 0,7 |
| Sentrum | 1,2 km |
| Småbåthavn | 0,2 |
| Sandnessjøen ungdomsskole og vgs | 0,3 |
| Bjarnetjønna barneskole | 0,6 |

Dersom det er en målsetting at flest mulig beboere skal kunne sykle eller gå til sentrale funksjoner bør det tilrettelegges for et sammenhengende gang- og sykkelvegssystem i området. Stamnesøra ligger såpass sentralt til at behovet for bil er lavt og miljøgevinstene ved at beboere kan gå/sykle er relativt store.

Økt trafikk

Konsekvensene av utbyggingen er estimert etter følgende tabell:

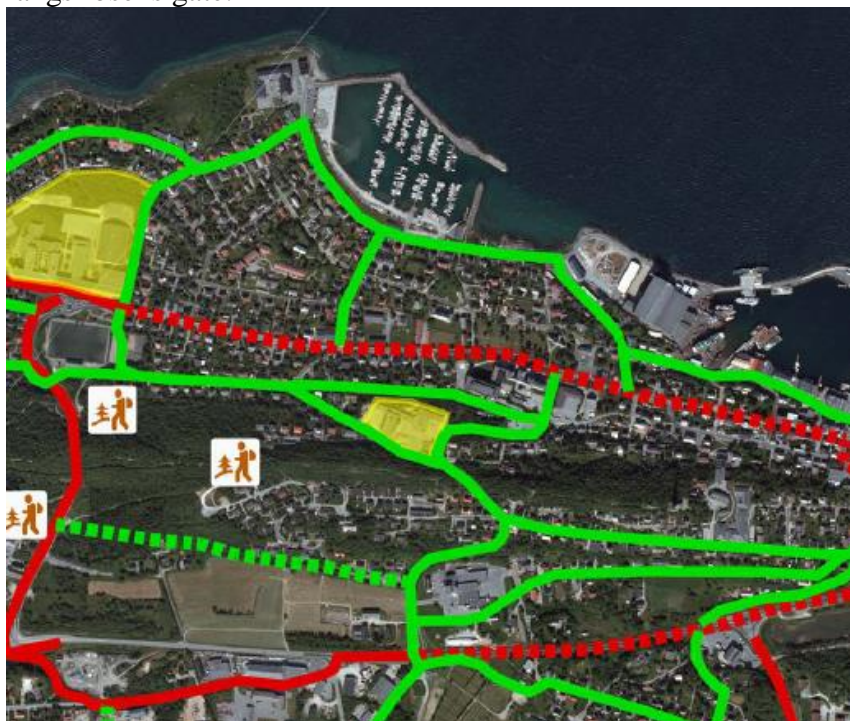
| | Antall boenheter | Gjennomsnittlig antall beboere per enhet | Turproduksjon per boenhet | Trafikkmengde fra utbyggingsområdet | Variasjonsområde |
|-------|------------------|--|---------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Bolig | 70 enheter | 3 personer | 3 kjt/d | 210 kjt/d | 105 – 350 kjt/d |

Tabellen tar utgangspunkt i 70 leiligheter med en gjennomsnittsstørrelse på 70-80 m². Dette tilsvarer erfaringsmessig rundt 210 bilturer i døgnet. Trafikkmengden anses som lite betydelig med tanke på støy, jf notat fra ViaNova datert 23.06.2014 (vedlegg 10).

Ibsens gate er en gate med hovedsakelig adkomst- og oppholdsfunksjon. Fartsgrense er 30 km/t. Gata bør utformes slik at fartsgrensen overholdes. Boliggata betjener i dag ca. 32 boligeiendommer. Boligata for øvrig benyttes til opphold, sosial kontakt og lek.

Gang- og sykkelstinet

For alle atkomstalternativene må man legge til rette for å knytte seg til eksisterende gang- og sykkelstinet. Stamnesøra ligger fint plassert i forhold til å knytte seg til det lokale bevegelsesnettet. Det foreligger ifølge kommunen en plan om å utvide gang- og sykkelstinet langs Ibsens gate.



Figur 32: Gang- og sykkelstinet. Grønt viser lokalt nett, rødt viser nåværende hovednett, mens prikkete viser framtidig tenkt nett.

3.4.4 Vurdering av adkomstalternativene, barriere strandsonen

Alternativ 1 - Ibsens gate. Fra reguleringsplan utarbeidet av SHA

Alternativ 1 ligger inne som adkomst i opprinnelige planforslaget (SHA). Adkomsten her vil gå i randsonen mellom bebyggelse og regulert parkanlegg sør for foreslått bebyggelse.



Figur 33. alternativ 1 med adkomst fra Ibsens gate tilsvarende reguleringsplanforslag SHA.

Trafikken blir ledet ut til Ibsens gate. Dette medfører økt trafikk som gir noe mer støy og støv i området. Antatt økt støy i lokalgatene er beregnet til ca. 3dB. Den økte trafikkmengden fra prosjektet som er beregnet til 210 kjt/d, vil generere høyeste timetrafikk på 21 kjøretøy i høyeste time, morgen og ettermiddag. Dette innebærer en økning på 5 biler pr. kvarter i høyeste timetrafikk.

Ibsens gate er planlagt som en del av det lokale gang- og sykkelnettet.

Alternativ 2 - adkomst mellom barnehage og rådhuset

Dette alternativet vil lede trafikken ut i Strandgata. Veien vil gå mellom rådhuset og eksisterende barnehage hvor det i dag er parkering og adkomst til rådhuset og barnehagen. Gang/sykelsti med bredde nok for utrykningskjøretøy må etableres i forkant av bebyggelsen.

Fordelen med dette alternativet er at influensområde blir mindre siden trafikken ledes rett ut til hovedgatenettet i Strandgata. Løsningen innebærer at man slipper å beslaglegge deler av regulert park for å etablere ny adkomst. Negative konsekvenser er at veien blir tett opp mot eksisterende barnehage, som er uheldig med hensyn på støv, støy og trafikksikkerhet. Rådhuset mister noen parkeringsplasser som må erstattes andre steder på tomta.



Figur 34. Alternativ 2 med adkomst mellom barnehagen og rådhuset.

Alternativ 3 - adkomst fra Strandgata på vestsiden av rådhuset

Dette alternativet benytter eksisterende hovedgatenett og leder trafikken ut til Strandgata. Veien vil gå rundt det nordvestlige hjørnet på rådhuset og inn til planområdet.

Gang/sykelsti med bredde nok for utrykningskjøretøy i forkant av bebyggelsen gir en tilfredsstillende løsning. Positivt for dette alternativet er at influensområde blir mindre og terrenngrepet relativt lavt.

Alternativet innebærer ingen økning av trafikk i omkringliggende boligområder, ingen reduksjon av parkarealet da en benytter seg av allerede nedbygd område. Adkomsten kan etableres med 5 meters bredde, som vil være tilstrekkelig gatebredde for internveg.

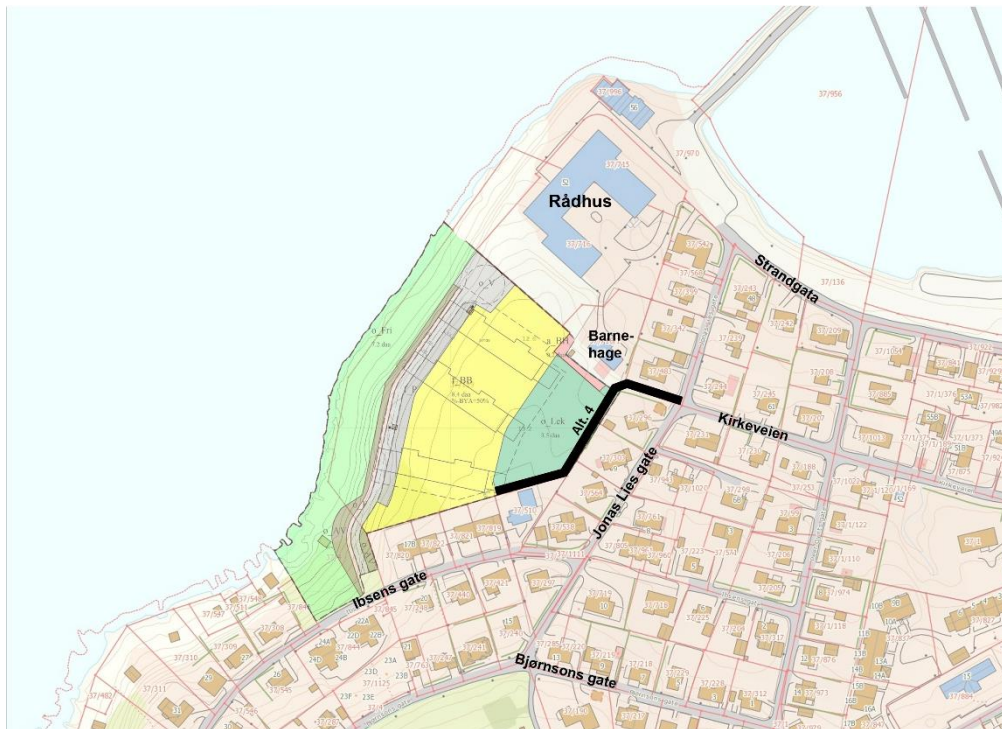


Figur 35. Alternativ 3 med adkomst fra Strandgata og vegføring rundt nordvestre hjørne av rådhuset.

Alternativ 3 gir minst konsekvenser på influensområder da en benytter eksisterende infrastruktur. Disponibelt areal mellom rådhuset og teknisk hus er tilstrekkelig til å etablere en god adkomstgate for ny bebyggelse. Gaten vil gi en oppstramning av utflytende udefinerte arealer rundt rådhusområdet. Oppstramning av gateløpet med strandpromenade vil gi en kvalitetsheving i hele området.

Alternativ 4 - adkomst fra Jonas Lies gate

Alternativet er basert på adkomst fra Jonas Lies gate gjennom en regulert turveg til området. Adkomsten bryter direkte inn i eksisterende boligområde og vil berøre to boligtomter. Traseen er delvis gjenbygd (dukkestue). Dette alternativet da det ikke er tilstrekkelig areal til å føre frem en kjøreveg uten å måtte berøre eksisterende boligtomter.



1:2500

Figur 36. Alternativ 1 fra Jonas Lies gate.

3.3.5 Støy og støv

ViaNova Trondheim AS har utarbeidet et notat hvor støy og trafikksikkerhet er vurdert. Tall på eksisterende trafikk er innhentet i samarbeid med Alstahaug kommune. En antatt økning av trafikken vil kunne gi en økning i støy på 3dB i lokalgatene (se notat fra ViaNova datert 23.06.2014). Trafikkøkningen er ikke av en slik størrelse at den overskrider grenseverdiene.

Økt trafikk vil gi liten økning av støv. Veiene er asfaltert, og støvmengden som genereres pga økt trafikk er minimal.

3.4.6 Risiko ved havstigning

Ved etablering av bebyggelse i strandsonen skal risiko ved havstigning vurderes etter TEK10, §7-2. Tallene som er presentert her er hentet fra veilederen "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging" utgitt av DSB i 2012. Veilederen bygger på rapporten "Havnivåstigning. Estimerer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner (revidert 2009)".

For Alstahaug kommune viser rapporten følgende prognoser for havstigning:

| År | 2050 | 2100 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Beregnet havstigning | 1-23 cm (kote 1) | 26-81 cm (kote 1) |
| 100 års stormflo | 241-263 cm (kote 2-3) | 271-326 cm (kote 3-4) |

I reguleringsplanforslaget ligger bebyggelsen ned mot kote 6-7. Ved 100 års stormflo etter år 2100 vil sjøen kunne strekke seg over strandpromenaden, men bebyggelsen vil ikke bli berørt. Dersom man velger atkomstalternativet nordvest for rådhuset (alternativ 3), vil vegen kunne bli oversvømt ved stormflo etter år 2100. Alternativ 1, 2 og 4 blir ikke berørt av stormflo.

3.4.7 Konklusjon - totalvurdering

Atkomst som reguleringsplanforslaget (alternativ 1) viser, 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.

3.4.8 Avbøtende tiltak

Dersom alternativ 1 skal benyttes må det gjøres avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak vil være å utforme tverrprofilet slik at fartsgrensen overholdes. I dette tilfellet hvor det totale antall boliger vil bli ca. 100 boliger, er det rom for å kunne utforme tverrprofilet, 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 tverrprofilet gir lav kjørehastighet og høy trafikksikkerhet og sikrer boliggratens oppholds kvaliteter. Den fysiske og tekniske utforming må godkjennes av Alstadhaug kommune.

Den interne adkomstgaten 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 trafikksikkerhet. I tillegg vil funksjonen for opphold, sosial kontakt og lek være viktige kvaliteter å ivareta. Den fysiske utforming prioriterer gang- og oppholdsfunksjonene foran kjørehastighet. (Referanse: Statens vegvesen håndbok 017).

KAP 4.0 SAMMENSTILLING AV KONSEKVENSER

| Tema (med konsekvensgrad) | Oppsummering av konsekvenser |
|---|---|
| 4.1 Arkitektur Konsekvensgrad (-) | <p>Totalt sett vil tiltaket gi liten negativ konsekvens (-).</p> <p>Hoveddelen av området er regulert til bolig. Tettheten er i samsvar med nasjonale retningslinjer om høy tetthet. Tiltaket er i seg selv positivt med tanke på fortetting og at formål er gitt i overordna føringer i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Nedbygging av regulert friområde er imidlertid negativt i forhold til føringer i KPA. Inngripen i friområdet bør begrenses og avbøtende tiltak må vurderes.</p> <p>Avbøtende tiltak vil være justering av bebyggelsen eventuelt i forhold til nærmeste naboer i sør.</p> |
| 4.2 Strandsonen Konsekvensgrad (++) | <p>Totalt sett vil tiltaket gi middels positiv konsekvens (++) for rekreasjonsmuligheter og tilgjengelighet til strandsonen.</p> <p>Bebyggelsen berører friområdet, og dette kan oppfattes som en viss grad av privatisering i strandsonen. Imidlertid vil en opparbeidelse av en strandpromenade i friområdet, gi økt tilgjengelighet for allmenheten i forhold til dagens situasjon. Dette forutsetter imidlertid gode koblinger gjennom området og til strandsonen både i nordøstgående og østvestgående retning. Etablering av offentlige forbindelser mellom de to offentlige grøntområdene vil sikre god tilgjengelighet til strandsonen for allmenheten. Tilgjengeligheten for alle aldersgrupper og funksjonshemninger bedres ved tiltaket.</p> <p>En realisering av prosjektet vil også føre til at dagens masteinnstallasjoner og nett under bakken blir fjernet.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>4.3 Barn og unges interesser</p> <p>Konsekvensgrad (+++), også barn og unge med funksjonshemninger, kan ferdes i området</p> | <p>Totalt sett vil tiltaket gi stor positiv konsekvens (+++) for barn og unge.</p> <p>Området går fra å være lite tilgjengelig og lite i bruk, til å legges til rette for aktiviteter for både barn, unge og øvrig aldersgrupper.</p> <p>Det reguleres inn et større lekeområde i bakkant av bebyggelsen. Området reguleres til offentlig lekeplass med offentlige forbindelser gjennom området til strandsonen og omkringliggende boligområder. Tilgjengeligheten til strandsonen vil bedres betraktelig ved etablering av strandpromenade med tilhørende ulike aktivitetsplasser (aktivitetspunkter). Atkomst til strandsonen og gangsti må imidlertid sikres i formål eller bestemmelser i reguleringsplanen.</p> <p>Ved realisering av planforslaget vil maste innstallasjonene med mere fjernes. Dette er positivt i forhold til området som rekreasjonsområde.</p> |
| <p>4.4 Infrastruktur</p> <p>Samlet konsekvensgrad (-)</p> | <p>Totalt sett vil tiltaket gi liten negativ konsekvens (-).</p> <p>Atkomst som vist i reguleringsforslaget (alternativ 1) vil totalt sett få lav negative konsekvenser internt på planområdet, og i influensområdet. Reguleringsforslaget legger til rette for å benytte deler av regulert parkområde som atkomst og den interne vegen vil kunne bli en barriere mellom foreslått lekeområde og strandsonen i friområde. Trafikk i Ibsens gate vil øke noe.</p> <p>Ut fra en helthetsvurdering er alternativ 3 (via rådhuset) vurdert som det beste alternativet ut fra trafiksikkerhet, terrengforhold og inngripen i friområde. Alternativet kan bli berørt av stormflo.</p> <p>Dersom foreslått adkomstalternativ opprettholdes bør avbøtende tiltak vurderes.</p> <p>Avbøtende tiltak vil være;</p> <p>Trafiksikkerhetstiltak legges innenfor regulert bredde på 8 m. Ibsens gate. Tilrettelegging i strandsonen i form av strandpromenade. Gode forbindelseslinjer fra omkringliggende boligområder gjennom planområdet til strandsonen (friområdet) og øvrige grøntområder. Forbindelseslinjer må sikres offentlig tilgjengelighet.</p> |