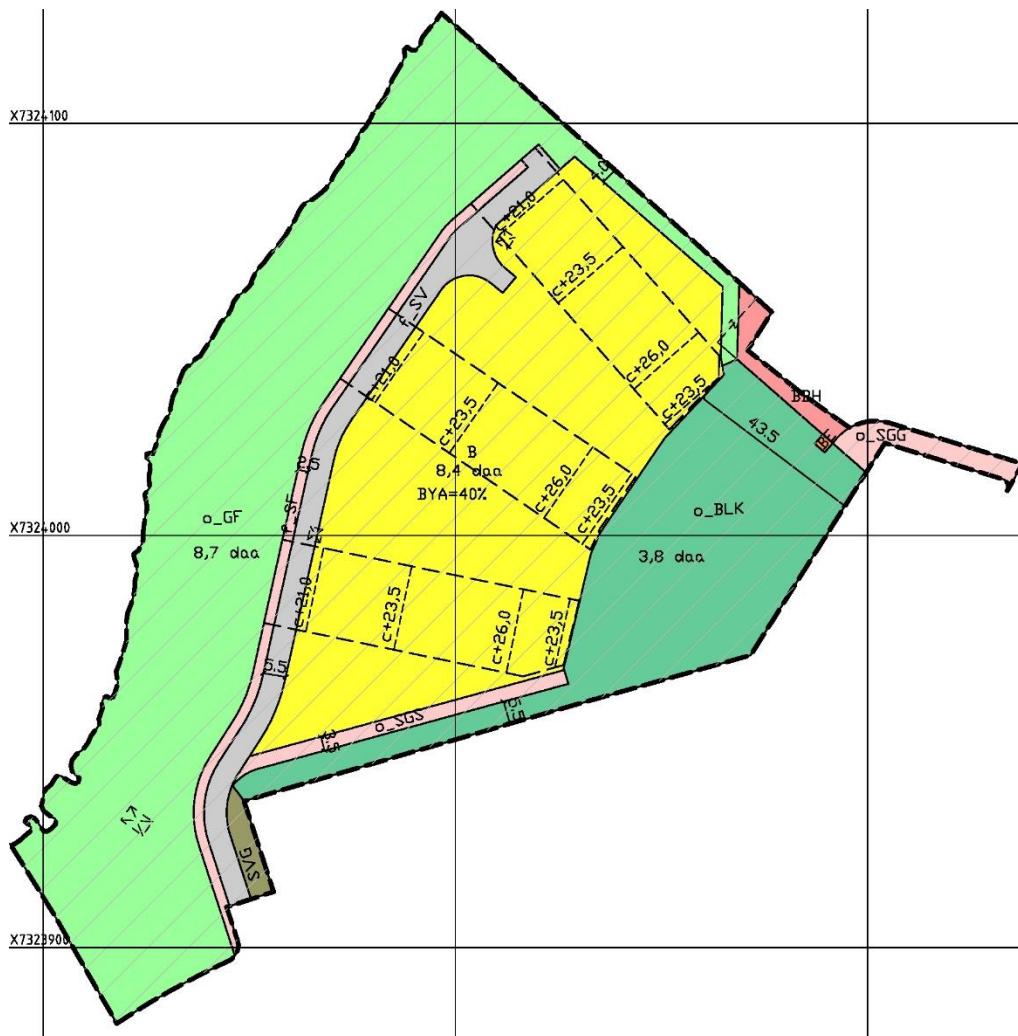


Planbeskrivelse

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



Tiltakshaver:

Lavollen AS

Konsulent:

Selberg Arkitekter AS

Datert 16.02.2015

Selberg Arkitekter AS

FORORD

Selberg Arkitekter AS (SA) har fått i oppdrag å utarbeide reguleringsplan med konsekvensutredning for boligområde på Stamnesøra i Alstahaug kommune.

Reguleringsplanen tar utgangspunkt i Stein Hamre Arkitektkontor AS (SHA) sitt planforslag fra 2012. I planforslaget er det foretatt justeringer basert på konsekvensutredningens funn.

Tiltakshaver er Lavollen AS.

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

Reguleringsplan med konsekvensutredning skal legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner.

Ansvarlig planmyndighet er Alstahaug kommune.

Trondheim, 16.02.2015

For Selberg Arkitekter AS

INNHALD

FORORD	2
1. BAKGRUNN	6
1.1 Oversikt over berørte grunneiere	6
1.2 Hensikten med planen	6
1.3 Varsel om igangsatt regulering	7
2. PLANSTATUS	8
2.1 Kommuneplanens arealdel - overordnede planer	8
2.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplan	8
2.3 Tidligere vedtak relevant for reguleringsplanen	9
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	10
3.1 Lokalisering	10
3.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk	10
3.3 Grunnforhold	11
3.4 Stedets karakter	11
3.5 Arkitektur	13
3.6 Natur- og rekreasjonsverdier	13
Rekreasjon	13
Naturmangfold	13
3.7 Kulturminner	13
3.8 Barn og unges bruk av området	13
3.9 Trafikkforhold	14
3.10 Servicedekning	14
3.11 Miljøforhold	15
Støy	15
	3

Forurensing	15
3.12 Energiforsyning	15
Energi	15
Fjernvarme	15
3.13 Vann og avløp	15
4. SAMRÅDS- OG MEDVIRKNINGSPROSESS	16
4.1 Statlige og regionale myndigheter	16
4.2 Kommunal medvirkning	16
4.3 Innkomne innspill ved første gangs behandling av planforslaget 2012	16
4.4 Medvirkning	17
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	18
5.1 Plangrepet og bebyggelse	18
5.2 Grad av utnyttelse og høyder	19
5.3 Sol/skygge	19
5.4 Kjøreveg, gangveg /sykkelveg	20
5.5 Parkering	20
5.6 Friområder, grønnstruktur	21
2.4 Tilgjengelighet - Universell utforming	24
2.5 Kriminalitetsforebyggende tiltak	24
5.7 Avfallshåndtering	24
5.8 Infrastruktur - vann og avløp	24
5.9 Energiforsyning	25
Energi	25
Fjernvarme	25
6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	26
6.1 Natur- og miljømessige virkninger	26
	4

Støy	26
Grunnforhold	26
Overvannshåndtering	26
Vurdering av Naturmangfold (NML § 8)	26
Landskapsvirkninger og arkitektur	26
6.2 Samfunnsmessige virkninger	27
Barn- og unges interesser	27
Infrastruktur og trafiksikkerhetstiltak	27
Kulturminner	27
Kriminalitetsforebyggende tiltak	27
Økonomi	27
6.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse	27
6.4 Planlagt gjennomføring	28
6.5 Utbyggingsavtaler	28
7. VEDLEGG	29

1. BAKGRUNN

Komplett planforslag er innsendt til Alstahaug kommune. Reguleringsplanforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn og høring 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.

Planen er bearbeidet og er innsendt av Selberg Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Lavollen AS.

Følgende materiale er innsendt:

- Planbeskrivelse med vedlegg datert 16.02.2015
- Reguleringsplan datert 24.04.2012, revidert 16.02.2015
- Reguleringsbestemmelser datert 24.04.2012, revidert 16.02.2015

1.1 Oversikt over berørte grunneiere

Reguleringsplanen berører følgende eiendommene. Liste over hvilke eiendommer som grenser til planområdet og som er varslet følger som vedlegg 11.

Gnr/Bnr	Adresse	Navn
37/139	Postboks 214, 8006 Bodø	BBL Prosjekt AS
37/716	Strandgata 52, 8800 Sandnessjøen	Alstadhaug kommune, Rådhuset
37/716/1	Strandgata 54, 8800 Sandnessjøen	Regnbuen Barnehage
37/4	Bjørnsonsgate 23 D, 8800 Sandnessjøen	Jacob Aasmund
37/846	Strandgata 52, 8800 Sandnessjøen	Alstadhaug kommune
37/296	Jonas Lies gate 7, 8800 Sandnessjøen	Botn Ronny Hjortdahl Brandth Harriet Kristen

Navn og adresse på hjemmelshavere er innhentet i samråd med Alstadhaug kommune.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for boligområde på eiendommen gnr. 37 bnr. 139 m.fl. (NRK-tomta) i Stamnesøra. Planforslaget legger til rette for bygging av 3 leilighetsbygg med ca. 70 boenheter.

Området ønskes utviklet til et attraktivt og godt bomiljø med fokus på et helhetlig plangrep og grønne forbindelseslinjer. I planforslaget er det vektlagt å legge til rette for et differensiert boligtilbud og ivaretagelse av områdets landskapsmessige særtrekk og med særlig tanke på strandsonens kvaliteter

1.3 Varsel om igangsatt regulering

Annonse med kunngjøring om planoppstart av reguleringsplanlegging ble satt inn i Helgeland blad i uke 9 i 2011. Sektormyndigheter og berørte ble varslet samtidig.

Kunngjøring av oppstart av planprogram og konsekvensutredning ble varslet i brev datert 25.09.2013. Nytt varsel med presentasjon av delutredninger i åpent møte, ble annonsert i Helgeland blad 14.11.2015.

Ved varsel om utleggelse av planprogram ble offentlige myndigheter, etater, institusjoner og direkte berørte tilskrevet. Varselliste er utarbeidet i samråd med Alstadhaug kommune (se vedlegg 13).

2. PLANSTATUS

2.1 Kommuneplanens arealdel – overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Alstadhaug 2006-2016 og i kommunedelplan for Alstadhaug avsatt til fremtidig boligformål (BR6) og nåværende friområde.

BR6 ligger i strandsonen med varierende avstander til fjæra på 50 – 60 meter. Området vest for BR6 er avsatt til offentlig friområde. Kommunedelplanen tilrettelegger for boligutbygging på BR6 (Figur 1), på deler av det som i "grønn plakat" er vist som område 13. Retningslinjer angir at dette er "områder med meget viktige verdier, omdisponering bør ikke forekomme" (figur 2).



Figur 1. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2006-2016 med tilgrensende reguleringsplaner.



Figur 2. Grønn plakat

2.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplan

Planområdet ligger i uregulert område (Figur 3).

Arealene nord for planområdet inngår i reguleringsplan for "Stamnesøra", datert 04.09.2003. Områdene er regulert til offentlig bygg, barnehage og småbåthavn. Utover dette er tilstøtende arealer regulert til boligformål og vegformål. Reguleringsplanene er fra tidlig 2000-tallet.



Figur 1 Tilgrensende reguleringsplaner

2.3 Tidligere vedtak relevant for reguleringsplanen

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden juni og juli 2012. Planforslaget er 2. gangs behandlet i Det Faste utvalg for plansaker i møte 15.11.2012, sak 60/12. I møtet ble reguleringsplanen sendt i retur til tiltakshaver for ny bearbeiding da tiltaket utløser konsekvensutredning.

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.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Lokalisering

Området ligger sørvest for sentrum i Sandnessjøen, på eiendommen gnr. 37 bnr. 139. Planforslaget berører deler av gnr./bnr 37/4 og 37/846. Eiendommen ligger sentrumsnært, like sør for rådhuset.

Planområdets avgrensning er på ca. 23,8 daa og består av åpent kystterreng ned mot strandsonen. Planområdet har høydeforskjell på ca. 13 m fordelt på to nivåer, med en bratt skråning som forbinder nivåene sammen.

3.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Planområdet grenser til sjøen mot vest, nordvest, og er omkranset av boligfelt med småhusbebyggelse mot sør og øst. Mot nord ligger rådhuset og en barnehage. Tomteparsellen er bebygd med 3 masteinstallasjoner for kystradioen. Deler av området har vært delvis utilgjengelig grunnet masteinstallasjoner med barduner.



Figur 2 Lokalisering av området - planområde med foreslått planavgrensning.



Figur 3 Ortofoto planområde med foreslått planavgrensning.

3.3 Grunnforhold

Planområdet ligger mellom kote +0 og kote +13,2 og ligger under marin grense. Området består av bart fjell, randmorene og stedvis tynt dekke med løsmasser. Det er ikke grunnvannspotensiale i massene. Arealet har dermed gode grunnforhold og er godt egnet for boligutbygging.

3.4 Stedets karakter

Bylandskapet i Sandnessjøen er sammensatt og består av en rekke elementer i ulik skala og volum. Sandnessjøen kan kategoriseres/beskrives i tre hovedkategorier, «Havebyen», «Den åpne byen» og «Tette byen».

Småhusbebyggelsen (havebyen) er relativt homogen, og domineres av villabebyggelse med saltak, der boligene i stor grad er plassert midt på tomte og hvor det grønne definerer



Figur 4 Kvartalsstruktur og områdetypologi

mellomrommene. Havebyen representerer en åpen, landlig modell der karakteren bestemmes av villabebyggelsen. Størstedelen av havebebyggelsen er organisert lineært langs gater med klar relasjon og henvendelse til denne. Kvartalsstrukturen i havebyen er irregulær og brytes delvis av større bebyggelse som idrettsanlegg, skole samt næringsbebyggelse ved sjøfronten i nordøst.

Rådhuset og ovennevnte 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 fra havnebebyggelsen i Sandnessjøen som avsluttes ved Rådhuset. Funksjonen i småbåthavnen er båtvedlikehold, grøntområde og annet rekreativt opphold. Området har et stort utviklingspotensiale med hensyn på et mangfold av aktiviteter.

3.5 Arkitektur

I nærhet til området er det ingen spesiell arkitektur som må hensyntas. Volum og bebyggelsestype er varierende fra flaterelatert bebyggelse til små villabebyggelse.

3.6 Natur- og rekreasjonsverdier

Rekreasjon

Området er ubebygd og grenser til strandsonen. Planområdet består i hovedtrekk av to nivåer. Det øvre nivået grenser til eksisterende boligbebyggelse i øst og sør. Området bærer preg av lite menneskelig aktivitet og lite brukt som rekreasjonsområde. En bratt skråning leder ned til nedre nivå, som er relativt flatt ved sjøkanten. Beltet er relativt smalt i forhold til det øvre nivået. Skråningen er i stor grad gjengrodd og viser ingen spor etter bruk som rekreasjonsområde.

På området som foreslås regulert til bolig og lek, finnes det få eller ingen spor, som skulle tilsi at arealene brukes til rekreasjon. Strandsonen er noe i bruk som rekreasjon i form av et stittråkk langs sjøkanten (i "fjæra").

Strandsonen er relativt smal og lite anvendelig for opphold og muligheten for aktivitet er begrenset. Området synes å være i sporadisk i bruk i form av en delvis gjengrodd sti i fjærekanten. Stien bærer preg å være oversvømt i perioder.

Naturmangfold

Det finnes ifølge Naturbase.no, artsdatabankens artskart 1.6 og miljøstatus.no ingen registreringer om prioriterte arter, viktige eller utvalgte naturtyper, truede/nær truede naturtyper, truede eller nær truede rødlistearter, fremmede arter på svartlista, inngrepsfrie områder, verdifulle kulturlandskap innenfor planområdet eller nært planområdet. Se kapittel 6 for vurdering etter Naturmangfoldloven.

3.7 Kulturminner

Det er i hht. kulturminne.no ikke registrert automatisk fredete kulturminner, SEFRAK-bygninger, samiske kulturminner, krigsminner eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Sommeren 2011 gjennomførte Nordland Fylkeskommune arkeologisk befarings i området. Det ble ikke gjort funn i området (Vedlegg 12, Brev fra FKM i Nordland).

3.8 Barn og unges bruk av området

Med bakgrunn i befarings og lokal kunnskap, synes ikke området å være i bruk av barn og unge i noen særlig grad.

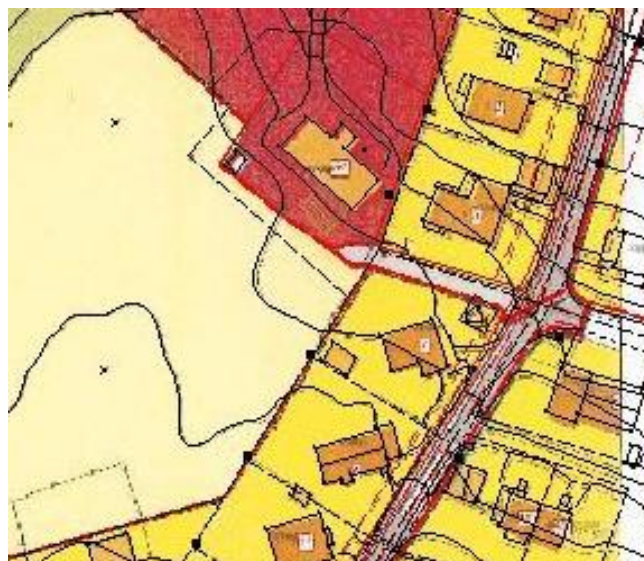
3.9 Trafikkforhold

Eksisterende gater som grenser til området er Strandgata med strandpromenaden i nord, Jonas Lies gate mot øst og Ibsens gate i sør. Strandgata framstår som en overordnet attraktiv gate i området. Gata er bred og har god kapasitet.

Området ligger sentralt til i eksisterende kvartalsstruktur med gode bevegelseslinjer og tilgjengelighet for alle. Det er gode muligheter for påkobling til gang- og sykkelstinet og en attraktiv strandpromenade i nord. Boliggatene er gater med blandet funksjon for biler, fotgjengere, syklist og for øvrig til opphold og sosial kontakt. Det er fast dekke på bolig gatene.



Figur 5 Ortofoto over planområdet



Figur 6 Tilgrensende gater og regulert gangveg til området.

tilstøtende plan er det regulert inn gangadkomst fra Ibsens gate til området, som vist på kartet over. Adkomsten er per i dag ikke opparbeidet.

3.10 Servicedekning

Området sokner til Sandnes barneskole som ligger ca. 2,7 km. øst for planområdet.

Nærmeste barnehager til boligområdet er Regnbuen barnehage (grenser inntil området) og Gråkallen barnehage, ca. 600 m øst for planområdet. Barnehagene er private.

Det ligger ingen offentlige barnehager i nærheten til planområdet. Nærmeste offentlige barnehage, Stamnes barnehage, ligger ca. 600 m sørøst for planområdet i Prestegårdsjordet. Kapasiteten på barnehager og skoler er relativt god.

Nærmeste butikk ligger i Sandnessjøen. Hovedvekten av servicefunksjoner (lege, frisør, apotek, bibliotek mm) ligger i selve Sandnessjøen, ca. 1,2 km nordøst for planområdet.

3.11 Miljøforhold

Støy

Inntil området ligger det eksisterende boligkater som har relativt liten trafikk. Trafikkmengden er av en slik størrelse at det ikke vil generer støy i området.

Det finnes ikke detaljerte støykart for området, men SVV sitt støyvarselkart for Nordland viser at området ikke er støyutsatt for vegtrafikk og forventes heller ikke å være det i 15-20 år framover. Her vises til Fylkesvegene som de mest støyutsatte vegene. De ligger ikke nært planområdet (kilde: vegvesen.no).



Figur 7 Støyvarselkart fra SVV.

Forurensing

Området er ubebygget, og det er i hht. miljøstatus.no er ikke registrert forurensning i grunnen.

3.12 Energiforsyning

Energi

Det ligger ingen trafo i umiddelbar nærhet til området, som boligprosjektet kan koble seg til.

Fjernvarme

Sandnessjøen Fjernvarmeanlegg AS har konsesjon til å drive fjernvarmeanlegg i området. Varmesentral 172 ligger ved Rådhuset ca. 100 m nord for planområdet. Eiendommen gnr. 37 bnr. 139, Stamnesøra boligprosjekt ligger innenfor konsesjonsområdet.

3.13 Vann og avløp

Det ligger offentlige vann- og avløpsledninger i Jonas Lies gate og Ibsens gate i sør. Vannkapasiteten i området er ikke tilfredsstillende, og det vil være behov for en oppgradering av tilliggende tilførselsledninger.

4. SAMRÅDS- OG MEDVIRKNINGSPROSESS

4.1 Statlige og regionale myndigheter

Statlige og regionale myndigheter er varslet om planarbeidet ved flere anledninger. Første varsel kom ved kunngjøring om planoppstart i 2011. Senere ble reguleringsplanforslaget sendt ut på offentlig høring og ettersyn i 2012.

Etter andre gangs behandling (møte 15.11.2012, sak 60/12) ble reguleringsplanforslaget sendt tilbake til forslagstiller grunnet krav til konsekvensutredning.

Varsel om utleggelse av planprogram ble sendt 29.05.2013. Planprogrammet ble fastsatt i det Faste utvalg for plansaker i møte 30.01.2014 (sak 1/14).

4.2 Kommunal medvirkning

Det er avholdt flere arbeidsmøter med Alstadhaug kommune i forbindelse med utarbeidelse av planprogrammet og endring av tidligere behandlet reguleringsplanforslag (se kap. 4.1, 4.3 og 4.4.).

4.3 Innkomne innspill ved første gangs behandling av planforslaget 2012

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring i brev datert 07.06.2012. Hovedtrekkene i innkomne merknader fra naboer og gjenboere omfatter forhold rundt tetthet, høyde, trafikale forhold, og boligutvikling i grøntsonen.

Merknadene fra sektormyndighetene er i hovedtrekk knyttet til at det åpnes for bebyggelse nærmere sjøen enn forutsatt i kommunedelplanen for Sandnesjøen. Oppføring av boliger inntil 30 meter fra strandlinjen er i konflikt med det nasjonale strandsonevernet. Tiltaket er i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. I saksdokumentene er det ikke gjort rede for behovet, og hvilken vekt som skal tillegges i planforslaget, i forhold til ønske om fortetting og byutvikling i slike områder. Tiltaket har en beliggenhet, og er av slik karakter at reguleringsplanen må behandles etter forskrift om konsekvensutredning (§ 4 bokstave d). Planforslaget fra SHA, hevdes å være i strid med kommuneplanens bestemmelser hva gjelder tetthet (økning fra BYA 30% - 60%). Videre er miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 ikke belyst tilfredsstillende.

I administrasjonens saksframlegg (sak 10/2953) av detaljreguleringsplan for Stamnesøra boligfelt, datert 08.11.2012 er innspill fra sektormyndigheter, offentlige etater og berørte beskrevet og kommentert.

4.4 Medvirkning

Det er avholdt åpent møte 20 november 2014, der reguleringsplanforslaget med tilhørende konsekvensutredninger ble presentert.

Etter møtet ble det satt en frist på 3 uker for å komme med innspill til planarbeidet. Det kom inn ett felles brev fra naboer/gjenboere til Stamnesøra boligområde. Merknaden er oppsummert i matrise under med plankonsulentens kommentar i høyre kolonne.

Konseptet er justert i henhold til vurderte innspill ved først gangs behandling (se vedlegg 8 og 14) og konsekvensutredning (se vedlegg 7).

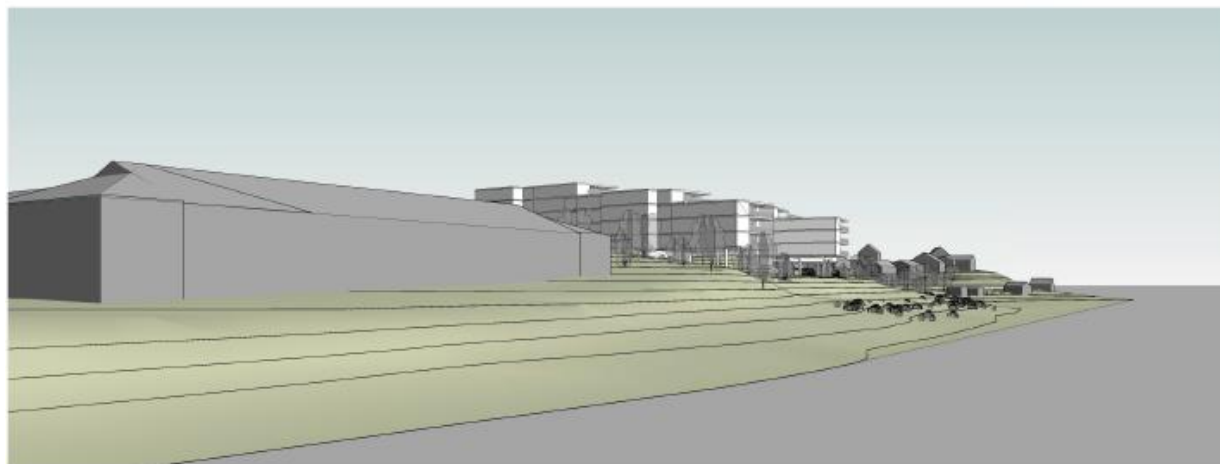
Beboere/gjenboer Stamnesøra, brev datert 04.12.2014.

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.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Plangrepet og bebyggelse

Hovedintensjonen i konseptet er å skape en struktur i bebyggelsen som ivaretar utsyn og romlighet for både eksisterende og ny bebyggelse. Planforslaget legger til rette for 70 stk. leiligheter fordelt på tre boliglameller. Ved utarbeidelse av konseptet har en hatt fokus på å skape gode varierende uterom, samt koble uterommene sammen på en god og hensiktsmessig måte. Koblinger til øvrig grønnstruktur og sykkel- og gangforbindelser har vært sentralt. Slik som bebyggelsen er organisert optimaliseres avstanden mellom boliglamellene, som gir luft og utsyn internt i området, og fra omkringliggende bebyggelse.



Figur 8. Prosjektet sett fra sjøen i nord. Rådhuset i forgrunnen.

Prosjektet bidrar til å skape ny bykvalitet og vil kunne oppnå en god romlig sammenheng med omkringliggende bebyggelses grønne åpne uttrykk. Prosjektet vil kunne tilby tidsriktige urbane boformer som ivaretar hensyn til miljø/ klima, fysisk, og psykisk folkehelse og en god sosial interaksjon i området (bærekraftig byutvikling).

Underveis i prosessen har flere konsept vært vurdert. Mulighetsstudien tok for seg ulike strukturer som la opp til en u-formet bebyggelse og en lineær bebyggelse med parallelle boliglameller i nord-sørgående retning. Løsningene skapte en markert barriere mot sjøen i forhold til bakenforliggende bebyggelse. Konsekvensen ble at eksisterende bebyggelse

tapte vesentlig utsyn mot sjøen ved u-formet bebyggelse. Konsept med en lineær struktur gav relativt dårlige og lite egnede uterom grunnet mye oppdeling av fellesarealene. Ved å bryte opp bebyggelsen og orientere bygningskroppene i øst-vest gående retning åpnes det opp for utsyn for eksisterende bebyggelse i bakkant.

Lekeområde plasseres lengst i øst og fungerer som buffer mot eksisterende bebyggelse. Avstanden mellom ny og gammel bebyggelse blir betraktelig større ved valgt konsept med boliglameller i vifteform. Tilgjengeligheten til offentlige lekeområde i øst, strandsonen og øvrig grøntforbindelser sikres gjennom reguleringsplanen (se figur 10). Strandsonen gjøres tilgjengelig og oppgraderes med gode uterom (sittegrupper, grillplasser etc.) og en attraktiv strandpromenade.

Konseptet med lamellbebyggelse tilfører området de beste kvalitetene når det gjelder bruken av strandsonen og det rause plassrommet mot øst (o_BLK). Øvrige konsept har ikke de beste helhetsløsningen for allmenheten. Uterommene blir mindre og lite egnet til uteopphold.

5.2 Grad av utnyttelse og høyder

Prosjektet har en gjennomsnittlig utnyttelse på 24 % BYA. Dette tilsvarer 5,7 boliger pr. daa. Dette er i samsvar med nasjonale retningslinjer med krav om høy tetthet i byer og tettsteder (Den moderne bærekraftige byen, T-1537).

Delfelt	daa	Antall boenheter	Brutto %-BYA i KPA	Brutto %-BYA i planforslag
Boligfelt (B)	8,4	70 stk.	30%	24 %
Lekeplass (– o_BLK)	3,8			
Sum	12.2	70 stk		

Bebyggelsen trappes ned i retning mot eksisterende bebyggelse i øst og mot sjøen i vest. Kombinasjonen av lav og høye bygningsdeler er enkelt og effektivt virkemiddel for å oppnå variasjon i volumene og spill i fasadene. Det legges opp til boliglameller med 3-5 etasjer. Maks kotehøyde er vist på plankartet.

5.3 Sol/skygge

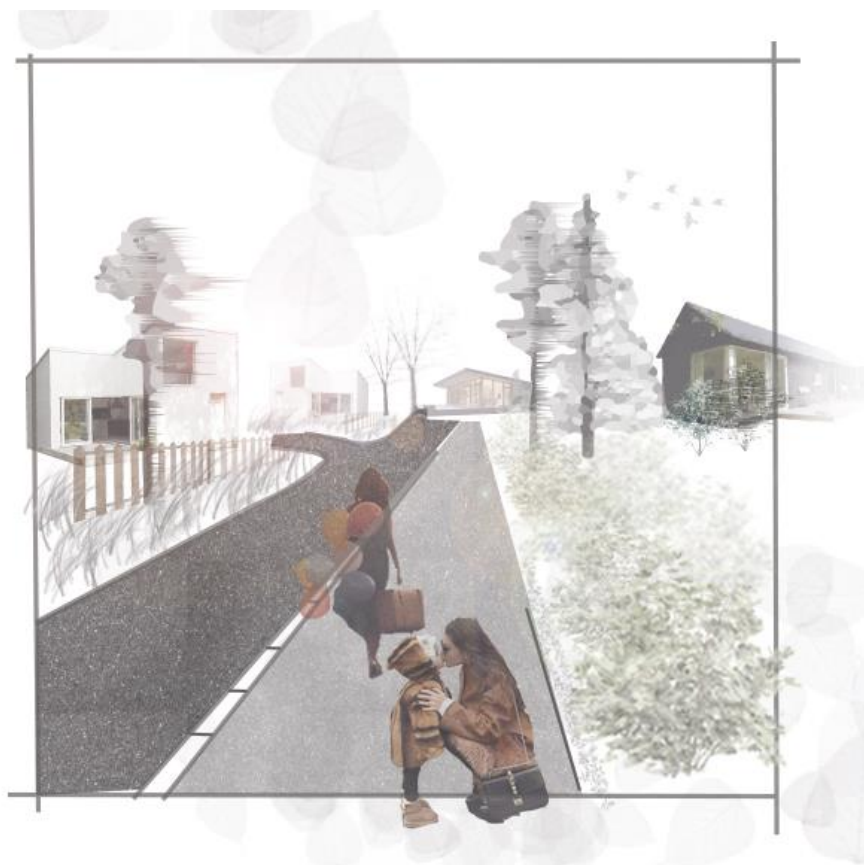
Bebyggelsen er organisert i øst vestlig retning. Avstanden mellom boliglamellene er på ca. 25-35 m. Boligstrukturen skaper luft og åpenhet mellom bebyggelse. «Havlyset» gir verdifullt og spennende lys mellom bebyggelsen. Sol- og skyggeanalysen viser svært gode solforhold i prosjektet og tiliggende nabobebyggelse.

5.4 Kjøreveg, gangveg /sykkelveg

Adkomst til planområdet er planlagt fra Ibsens gate. Kjøreadkomsten legges i randsonen mot eksisterende bebyggelse og regulert park (friområde). Trafikken fra prosjektet vil generere ca. 210 turer i døgnet. Dette gir høyeste timetraffikk på morgen og kveld en økning på 21 turer. I høyeste kvarter vil dette en økning på 5 turer.

Brann- og redningsadkomst til området er planlagt på intern veg mot sør (o_SGS).

Trafikksikkerhetstiltak i Ibsens gate kan ha ulike fysiske utforminger innenfor regulert vegbredde på 8 meter. Et forslag til tverrprofil er vist under. Det vises for øvrig til alternative plan- og profiltegninger for vegnettet som eget vedlegg (vedlegg. 6).



Figur 9. Ibsens gate med tverrprofil. Gaten er vist med 7 meters bredde. Av dette utgjør fortau 3, 5 m og kjørebane og møteplass for hver 50 meter.

5.5 Parkering

Det legges opp til parkering i felles parkeringskjeller. Hver boliglamell har separate parkeringskjellere (35 stk. p-plasser). Langs adkomstvegen etableres 5 stk.

gjesteparkeringsplasser. Parkeringsdekningen er i samsvar med Alstadhaug kommunes parkeringsnorm.

5.6 Friområder, grønnstruktur

Øst i planområdet reguleres det inn et offentlig lekeområde, o_BLK. Lekearealet blir tilgjengelig for allmenheten. Området ligger sentralt plassert mellom eksisterende og ny boligbebyggelse. Regulert gangadkomst fra Jonas Lies gate til lekeområdet kobles videre med en gangforbindelse (både i sør og nord) til strandpromenaden i offentlig friområde, o_GF.



Figur 10. Strandpromenaden i friområde.

Strandpromenaden vil tilrettelegge for aktiviteter i strandsonen og koble utearealene sammen ved rådhuset og båtmarinaen til grøntdrag sør for planområdet og Ibsens gate. Grønnstrukturen langs strandsonen kobles sammen og oppgraderes, som et ledd i å øke allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen.



Figur 13. Offentlig tilgjengelighet til strandsonen og grøntområder. Private og offentlige uterom.

Konseptet innebærer at bebyggelsen griper inn i et avsatt friområde, og grøntarealet langs sjøen reduseres. Terrengmessig er det et naturlig skille mellom øvre og nedre nivå. Den relativt bratte skråning kobler disse arealene sammen. Arealet i skråningen er lite egnet til uteopphold, men den er en viktig buffer i forhold til strandsonen. I planforslaget opprettholdes skråningen som viktig buffersone, selv om regulert friområde og skråningen reduseres noe. Inngripen i friområdet vil ikke ha vesentlig negativ virkning ut fra en helhetlig vurdering av planområdet og friområdet.



Figur 14. Grønne fingre kobler prosjektet sammen med øvrig grønnstruktur, Strandsonen.

Bebyggelsen er organisert slik at utearealene blir mer effektiv utnyttet, ved at en samler utearealer rundt bebyggelsen til et felles stort uteareal, framfor mindre, udefinerbare utearealer ved en boligstruktur som har en lineær eller hesteskoformet struktur (jfr. Mulighetststudien).



Figur 115. Forbindelseslinjer er mellom bebyggelsen til strandsonen og bakkenforliggende grønt plassrom.

Reguleringsplanen sikrer offentlige forbindelser gjennom planområdet i øst-vestlig retning og i nord-sørgående retning.

2.4 Tilgjengelighet - Universell utforming

Føringene fra ny lov plan- og bygningslov (§ 1-1) vedrørende prinsippet om universell utforming og bestemmelser i Byggteknisk forskrift (TEK 10) er lagt til grunn og ivaretatt i planforslaget.

Leke- og uteoppholdsarealer er utformet i henhold til prinsipper om universell utforming.

2.5 Kriminalitetsforebyggende tiltak

Samspillet mellom fysisk miljø og personers individuelle tilbøyelighet til å begå ulovligheter kan resultere i uønskede kriminelle handlinger. Kriminalforebyggende tiltak vil være å ha fokus på det fysiske miljøet i planleggingen. Bebyggelsen har en struktur som henvender seg mot felles uteareal mellom boligbebyggelsen. I fra boligene vil det være god utsyn til lekeområdene. Lekeområdene blir fellesarealer som beboerne er ansvarlig for og det stilles høye krav til utforming av områdene. Struktur og åpenhet i bebyggelsen vil gi stor sosial kontroll og vil virke begrensende på uønsket aktivitet og være kriminalforebyggende.

5.7 Avfallshåndtering

Søndre Helgeland Miljøverk har per i dag ikke noen nedgravløsninger eller avfallssug. Det legges opp til en felles samlingsplass for dunker/containere ved den enkelte boliglamell. Dunkene plasseres i parkeringskjeller i eget avfallsrom. Vendehammer plasseres mellom nordre og midtre boligblokk.

5.8 Infrastruktur - vann og avløp

Vannforsyningen til området tilknyttes offentlig vannledning (vannkum) i Jonas Lies gate og Ibsens gate i sør. Dette gir et ringsystem med forsyning fra to punkter. Brannkummer etableres for å sikre maks 50 m krav til slangeutlegg. Vannforsyningen til området har ikke tilfredsstillende kapasitet slik at det er nødvendig med en oppgradering av tilliggende tilførselsledninger. Tiltakshavers bidrag til oppgraderingen av vannledninger tas inn i utbyggingsavtalen.

Spillvannet fra prosjektet føres til pumpekum plassert sørøst i planområdet eller til renseanlegget ved Rådhuset. Overflatevannet håndteres primært lokalt ved bruk av fordrøying og eventuelt infiltrasjon i grunnen. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

5.9 Energiforsyning

Energi

Prosjektet er av en slik størrelse at det er behov for ny nettstasjon. Det er konferert med Helgeland Kraft AS vedrørende energiforsyning for etablering og mulig plassering av ny nettstasjon for prosjektet. Helgeland Kraft ønsker flere forbindelser inn i området. Det bør derfor etableres en ringforbindelse for å redusere sårbarheten ved evt. strømbrydd i området. Både frittstående nettstasjon sør for barnehagen og løsning integrert i bebyggelsen er vurdert. Forutsetningen for integrering i bebyggelse er god tilgjengelighet (ikke innerst i en garasje) og at bygget får riktig brannklasse.

Frittstående løsning er valgt og foreslås plassert i nordøstre hjørne. Dette er vist i plankartet som eget reguleringsformål og gitt reguleringsbestemmelser. Det er gitt reguleringsbestemmelser om at prosjektet skal knyttes til fjernvarmeanlegg.

Fjernvarme

Helgeland Kraft AS har konsesjon på fjernvarme. Varmesentral 172 ligger nord for Rådhuset. Prosjektet tilknyttes denne varmesentralen for oppvarming med vannbåren varme. Kommunen er i ferd med å legge V/A ledninger og kabler for fjernvarme i området. Det anbefales at det legges rør for høgspennet i samme trase.

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Natur- og miljømessige virkninger

Støy

Området er ikke støyutsatt.

Når det gjelder støy tilknyttet anleggsdriften er det i bestemmelser til reguleringsplanen stilt krav til plan for behandling av støy i anleggsfasen.

Grunnforhold

Området har gode grunnforhold i forhold til boligutvikling på området.

Overvannshåndtering

For å redusere belastningen på eksisterende overvannsledninger, søkes området utbygd med lokal overvannshåndtering.

Vurdering av Naturmangfold (NML § 8)

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

Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes 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. Vurdering etter § NML 9-12 er uaktuelt da tiltaket ikke berører verdifullt naturmangfold.

Landskapsvirkninger og arkitektur

Bygningslamellene er gitt en vertikal oppdeling med åpne grønne rom mellom boligene. De flate takene avtrapper husene med sprang i høyde mot villabebyggelse og mot fjorden. Dette demper både fjærn- og nærvirkningen i prosjektet. Volumet på lamellene forholder seg til både småskala villabebyggelsen og rådhuset, som har et relativt stort volum.

Det vises til konsekvensutredningen vedrørende ovennevnte tema.

6.2 Samfunnsmessige virkninger

Barn- og unges interesser

I Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Konsekvensutredning viser at valgt løsning vil gi trygg skolevei (fortau hele vegen til skolen fra Jonas Lies gt.) og gode uteområder.

Det vises før øvrig til konsekvensutredningen vedrørende ovennevnte tema.

Infrastruktur og trafikksikkerhetstiltak

Konsekvensutredningen alternativ 3 anbefales. Imidlertid viser konsekvensutredning at valgt alternativ 1 for atkomstveg, vil ha tilfredsstillende løsninger for gang- og sykkeltrafikk, da atkomstvegen vil lede ut i Ibsens gate, der det er planlagt gang- og sykkelvegnett, som inngår i et større sammenhengende gang- og sykkelvegnett i Sandnessjøen. I Jonas Lies gate er det opparbeidet fortau fram til Strandgata.

Det vises før øvrig til konsekvensutredningen vedrørende ovennevnte tema.

Kulturminner

Det er ingen konsekvenser for kulturminner i området.

Kriminalitetsforebyggende tiltak

Felles lekearealer ligger sentralt mellom boligbebyggelse. I fra boligene vil det være god utsyn til lekeområdene. Struktur og åpenhet i bebyggelsen vil gi stor sosial kontroll og vil virke begrensende på uønsket aktivitet og være kriminalforebyggende. Deler av områdets uteoppholdsarealer vil bli godt lyssatt.

Økonomi

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.

6.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse datert 21.09.2011 basert på sjekkliste. Sjekklisen er kvalitetssikret for evt. nye kunnskapsoppdateringer i februar 2015. Sjekklisen beholdes uendret. Denne er et eget vedlegg til planen (vedlegg 4). Malen er basert på veiledningen fra DSB.

ROS-analysen er utarbeidet for å gi et grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige hensyn kan integreres i den ordinære planleggingen i kommunen.

Det er ikke registrert noen form for mulige uønskede hendelser knyttet til risiko eller sårbarhet innenfor området.

6.4 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.

6.5 Utbyggingsavtaler

Det skal utarbeides utbyggingsavtale mellom Lavollen AS og Alstadhaug 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.

Det er i gjeldende reguleringsplaner regulert vegareal på 8 m vegbredde i Ibsens gate. Vegbredden er tilfredsstillende for valg av ulike trafikksikkerhetstiltak med eller uten fortau i gata.

7. VEDLEGG

Følgende vedlegg medfølger:

Vedlegg 1: Plankart (over og under grunnen)

Vedlegg 2: Bestemmelser

Vedlegg 3.0: Prinsipiell illustrasjonsplan

Vedlegg 3.1: Prinsipiell illustrasjonsplan - oversikt over offentlig og private utearealer

Vedlegg 4: ROS-analyse, sjekklister utarbeidet av SHA arkitektkontor AS

Vedlegg 5: Sol-/skyggeforhold

Vedlegg 6: Trafikksikkerhetstiltak. Tverrprofil i Ibsens gate

Vedlegg 7: Konsekvensutredning

Vedlegg 8: SHA planbeskrivelse ved 1.gangsbehandling er vurdert.

Vedlegg 9: Innkomne merknader ved utleggelse av planprogram og åpent møte

Vedlegg 9: Kunngjøringsannonse åpent møte 28.10.2014

Vedlegg 10: Trafikk notat utarbeidet av ViaNova Trondheim.

Vedlegg 11: Varsel liste, kopi annonse

Vedlegg 12: Brev fra FKM i Nordland vedrørende kartlegging av kulturminner

Vedlegg 13: Vedtatt planprogram og saksprotokoll

Vedlegg 14: Saksframlegg til 2. gangsbehandling av Stamnesøra boligfelt og protokoll