

Alstahaug
kommune

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Sandnes skole og barnehage



Offentlig ettersyn

Nasjonal arealplan-ID: 20170064

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 03.10.2017

Dato for godkjenning av Kommunestyret:

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	3
1.1 Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning (KU).....	3
2. Planstatus og rammer for planarbeidet.....	3
3. Beskrivelse av planområdet,	5
3.1 Planområdet og planavgrensning	5
3.2 Dagens arealbruk.....	5
3.3 Landskap	6
3.4 Naturverdi	7
3.5 Friluftsliv	7
3.6 Barn og unges bruk av området	7
3.7 Eksisterende solforhold	7
3.8 Kulturminner og kulturmiljø.....	8
3.9 Teknisk infrastruktur	8
3.10 Støy	8
3.11 Grunnforhold	9
4. Beskrivelse av planforslaget	10
4.1 Uterom og miljø	12
4.2 Trafikkløsninger	12
4.3 Parkering og renovasjon	14
4.4 Energiløsning	15
4.5 Vann og avløp	16
4.6 Støy.....	16
4.7 Friområde.....	16
5. Virkninger av planforslaget.....	18
6. Planprosess og medvirkning	19
6.1 Innspill.....	20

1. Bakgrunn

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en utvidelse av barnehagen på Sandnes for inntil 216 barn samt ombygging med økt arealbehov for dagens barneskole. Planforslaget legger til grunn at deler av friområdet i nærhet til skolen kan benyttes som uteareal for elevene. I tillegg sikrer planforslaget nødvendige tiltak for å få en trafiksikker adkomst til området.

Planlagt arealbruk for området er offentlig tjenesteyting (skole og barnehage), kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, friområde samt kommunalteknisk anlegg.

Planavgrensningen er endret noe etter varsel om planoppstart og høring av planforslaget vil også være en høring av utvidet planavgrensning. Endringen er gjort for å få med regulert friområde som inngår i uteareal og del av tjenesteytingsformål i planforslaget.

1.1 Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning (KU)

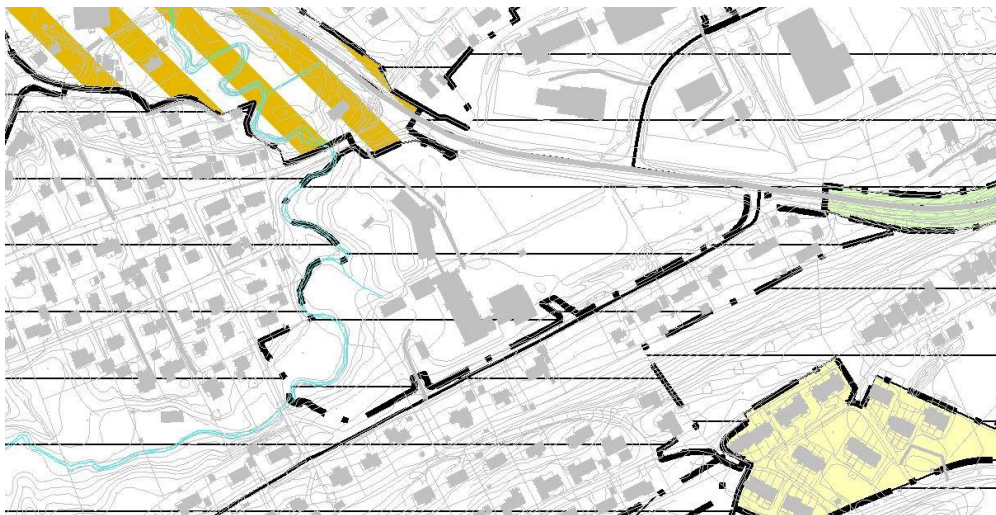
Reguleringsplan for Sandnes skole og barnehage er vurdert til ikke å omfattes av krav til konsekvensutredning eller planprogram, jf. Forskrift om konsekvensutredninger.

Planen omfatter bygg for offentlig tjenesteyting og er vurdert mot forskriftens § 8 (*Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn*). Av kriterier som listes opp i § 10 er det vurdert at ingen vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn siden planlagt arealbruk er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

2. Planstatus og rammer for planarbeidet

Overordnede planer

Planarbeidet er i tråd med overordnet plan, Kommuneplanens arealdel 2016-2022,



Figur 1 Utsnitt av Kommuneplanens arealdel som viser areal avsatt med hensynssone H910, område der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området, Sandnes skole og Horvnes del 1, ble vedtatt i 1998. Formål i planen er offentlig bygg – undervisning, parkeringsplass, veg, gang-/sykkelvei og offentlig friområde.



Figur 2 Hovedtrekk i gjeldende reguleringsplan videreføres

Premisser for skolebygg og barnehage

- Skolen dimensjoneres for en kapasitet på 168 elever (i henhold til mulighetsstudie utarbeidet av Norconsult)
- Barnehagen dimensjoneres for en kapasitet på 216 barn og ca.50 ansatte.
- Veileder IS-2073 Miljø og helse i skolen - Veileder til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler angir anbefalinger som er brukt i planleggingen.

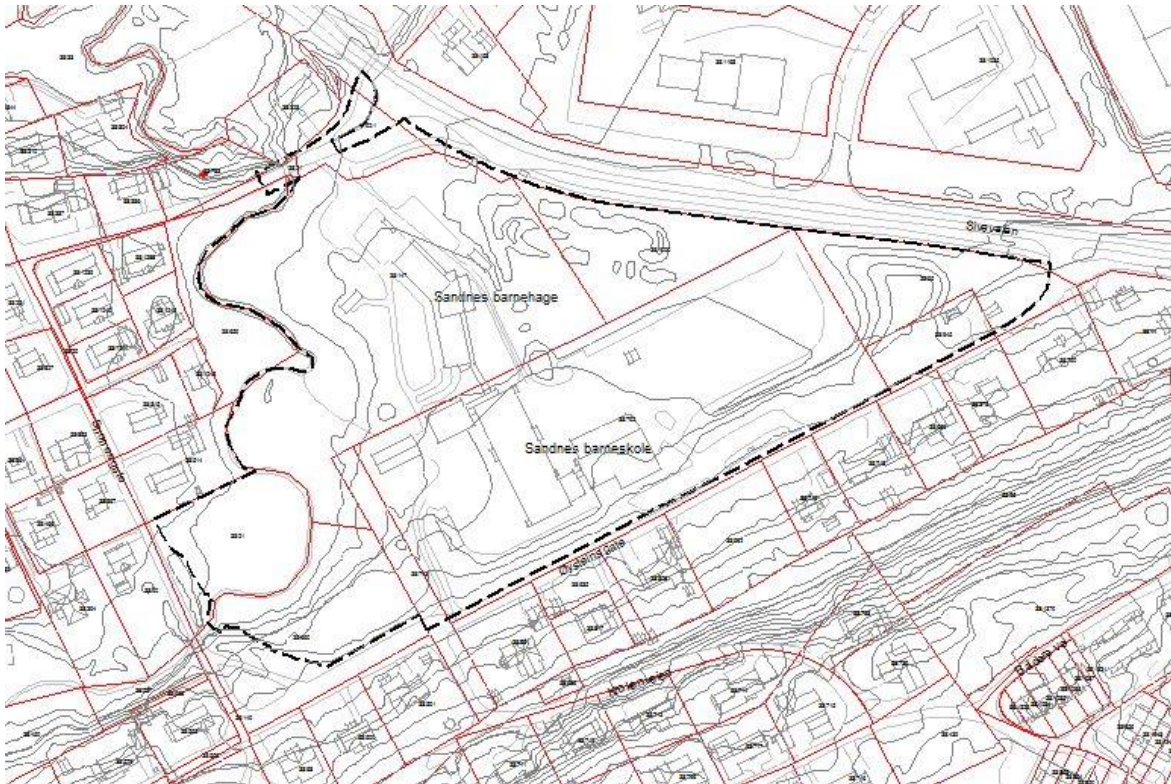
For nye skoler er anbefalingen til uteareal:

- Færre enn 100 elever samlet minimumsareal ca. 5000 m².
 - Mellom 100 og 300 elever samlet minimumsareal ca. 10 000 m².
 - Flere enn 300 elever samlet minimumsareal ca.15 000 m² med tillegg på 25 m² for hver elev over 300.
- Kunnskapsdepartementets merknader til barnehageloven angir veiledende norm for ute og inne arealene i barnehager. Uteareal pr. barn over 3 år bør være 24m² og ca. 33 m² for barn over 3 år.

3. Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon

3.1 Planområdet og planavgrensning

Planområdet er på 43,4 daa og ligger ved fv.17 på Sandnes. Planens avgrensning er vist på kart med sort stiplet linje i figuren under. Området grenser mot Øysteins gate i sør, Snorres gate og Sandneselva i vest, Harald Hårfagres gate og fylkesvei 17 i nord/nordøst.



Figur 3 Oversiktskart, planområdets avgrensning og utstrekning.

3.2 Dagens arealbruk

Planområdet inneholder bygninger til barneskole og barnehage samt tilhørende uteområde. I nærhet til skoleområde er det et regulert friområde, der deler er tatt i bruk til lekeareal for skolen. Det er også etablert en liten fotballbane innenfor friområde. Øst i planområdet ligger det en større grusbane for ballspill.

Dagens skoleanlegg består av 6 bygninger oppført mellom 1975 – 1997. Bygningene er i hovedsak i en etasje og har flatt tak. Totalt bebygd areal er 2 315 m². (Tall fra matrikkelen, takomriss, dvs. BYA er noe mindre)

Rett ved barneskolen ligger Sandes barnehage som ble bygget i 2005.

Bygningen er oppført med ensidige skråtak og deler av bygningen har 2 etasjer. Bebygd areal er ca. 880 m².

Uteområdet ligger i vest mot friområdet og sandneselva.



Figur 4 Sandnes barnehage

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene:

Gnr /bnr	Eier
38/21	Eiere privat
38/25	Alstahaug kommune
38/147	Alstahaug kommune
38/645	Alstahaug kommune
38/659	Coop Helgeland
38/660	Alstahaug kommune
38/743	Alstahaug kommune
38/792	Alstahaug kommune
38/1000	Alstahaug kommune
92/1	Nordland fylkeskommune

3.3 Landskap

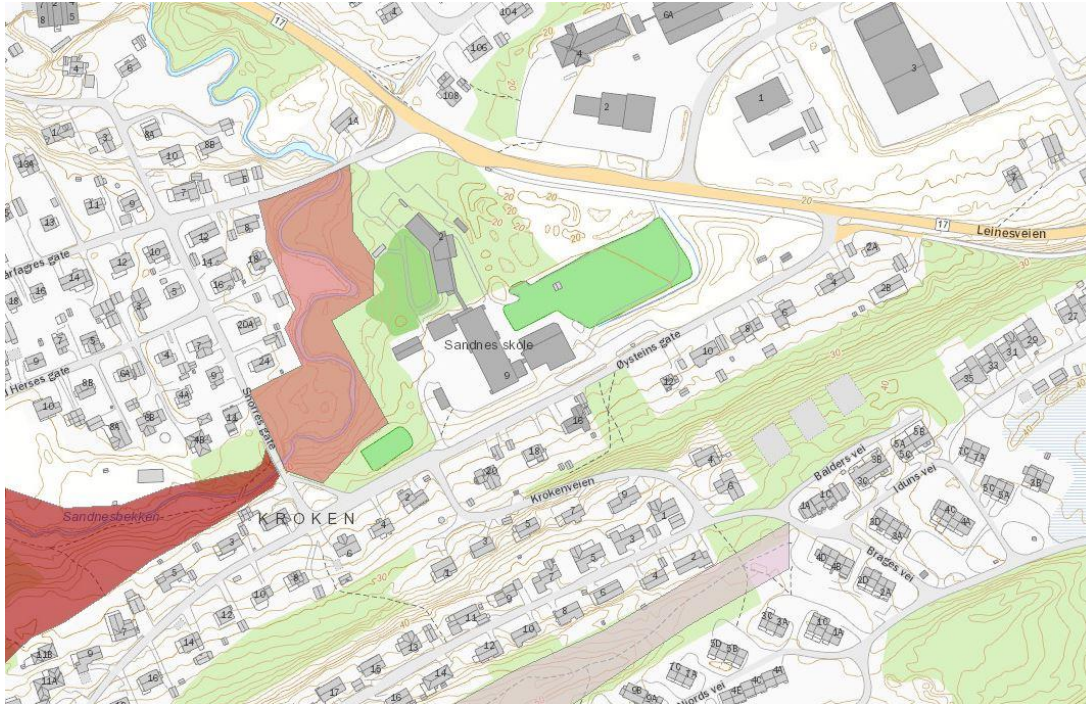
Planområdet har terreng som er relativt flatt, det ligger mellom kote +18 og kote +22. Nord-vest for skolen skrår terrenget ned mot Sandneselva til kote +15.

3.4 Naturverdi

Innenfor planområdet er det et viktig bekkedrag, Sandneselva, som er registrert som naturtype med verdi *viktig* i Miljødirektoratets naturbase.

3.5 Friluftsliv

Deler av område regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan er registrert i naturbasen som viktig leke- og rekreasjonsområde (kartlagt friluftslivsområde).



Figur 5 Utsnitt fra Miljødirektoratets naturbase. Lyse rødt område er leke- og rekreasjonsområde registrert med verdi *Viktig*. Mørkerødt område er deler av området Sandneselva registrert som nærturterreng med verdi *Svært viktig*.

3.6 Barn og unges bruk av området

Barnetråkkregistreringer er gjennomført i 2015 for området. Fotballbanene er hyppig registrert og godt likt. Grøntområder, sykkelbane og lekeområder er også godt likt. Det er flere negative registreringer knyttet til søppel og mye trafikk i nærområdet til skole og barnehage.

3.7 Eksisterende solforhold

Nærliggende områder skaper ingen spesielle skyggeeffekter på området. Det vil være eksisterende og ny bebyggelse som vil skape skyggeeffekter.

3.8 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i området. (Kulturminnesøk.no og riksantikvarens kulturminnebase Askeladden er sjekket). Fylkeskommunen kommenterer i innspill til planoppstart at planforslaget ikke er i konflikt med verneverdige kulturminner.

3.9 Teknisk infrastruktur

Trafikkforhold

Det er stor trafikk langs fv.17. Vegen er nasjonal turistveg. Trafikkregistreringen viser at Øysteins gate er mye brukt for gående og syklende til planområdet, mens avkjørsel i Harald Hårfages gate har mest biltrafikk.

Vann og avløp

Skole og barnehage er tilknyttet kommunens ledningsnett. Det er hovedvannledninger med dimensjon på 125 mm og 280 mm liggende langs tilgrensede veier. Nye tiltak krever økt vannforsyning og flere brannkummer.

Energiforsyning

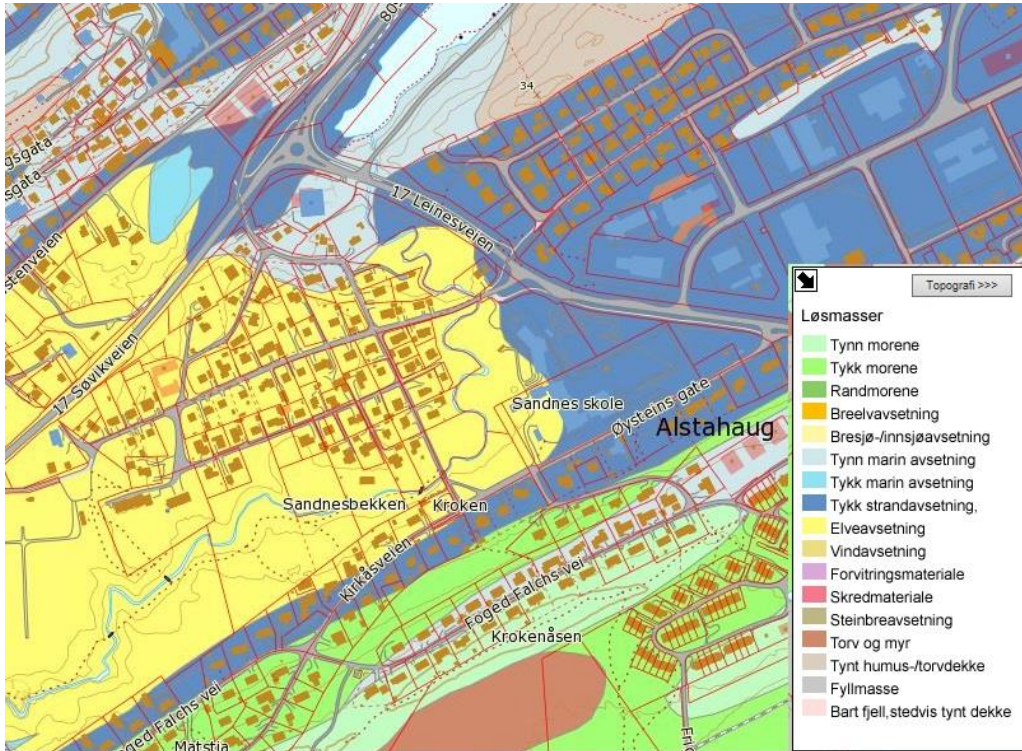
Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

3.10 Støy

Det er gjort beregninger av støyutbredelse fra vegtrafikk til planområdet.

Beregningsresultatene viser at store deler av tilhørende uteområder ligger utenfor støysonene fra vegtrafikkstøy. Eksisterende barnehage ligger på grensen til gul støysone. Deler av utearealene til skolen ligger innenfor gul sone, det gjelder BMX-banen og fotballbanen.

3.11 Grunnforhold



Figur 6 Løsmassekart fra ngu.no (Norges geologiske undersøkelse)

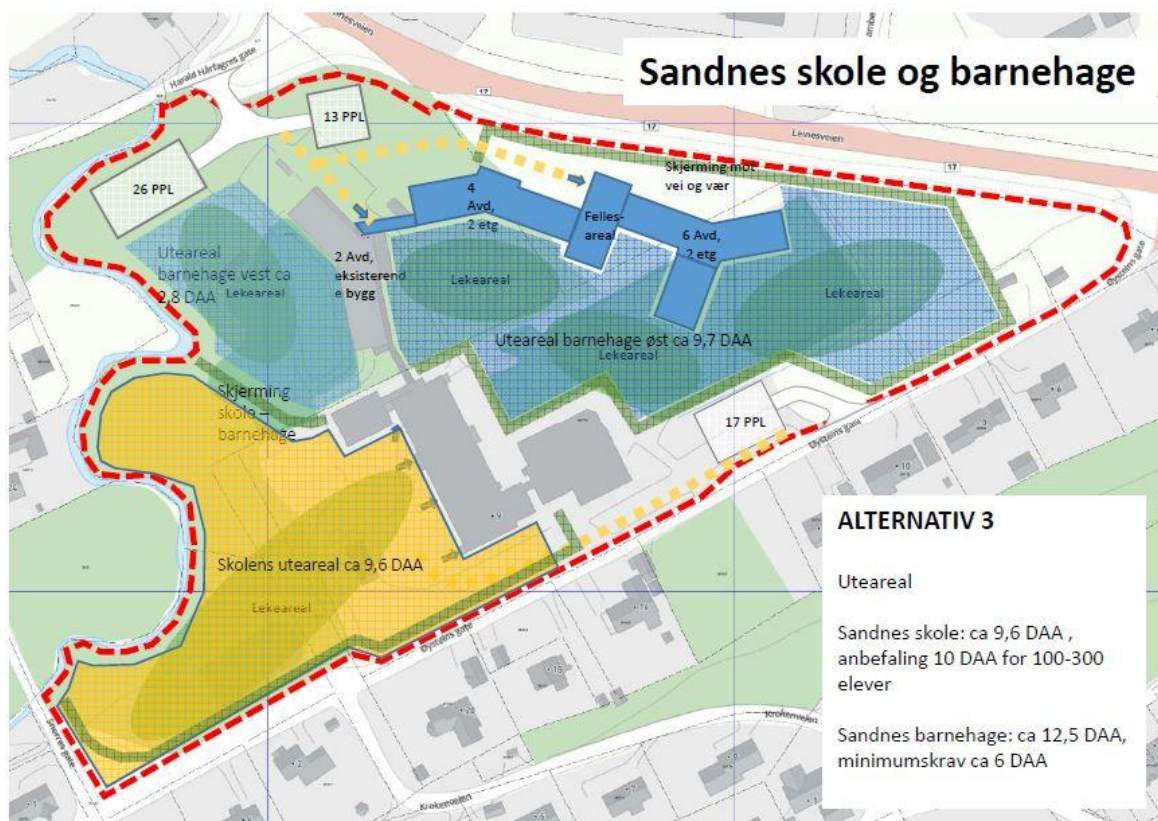
Området ligger under marin grense og løsmassekart fra NGU viser at området består av tykk marin strandavsetning og elveavsetning.

Det er gjort grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet. Endelig datarapport og geoteknisk vurdering er ikke mottatt ennå, men en foreløpig uttalelse om området er gitt fra Rambøll. *Ved utbygging vil det kunne bli aktuelt å masseutskifte deler av den bløte leira for å få god nok bæreevne for fundamentene. Dersom bygget fundamenteres uten kjeller vil det antageligvis være unødvendig å masseutskifte leirlagene. Se vedlegg 6.*

4. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for en storbarnehage på Sandnes for inntil 216 barn samt ombygging av dagens barneskole. Dagens skolefunksjon med inntil 168 elever planlegges beholdt, og det tilrettelegges for økt arealbehov. Forslaget legger til grunn at tilgrensende friområde kan fortsette å nyttes til uteareal for elever ved barneskolen.

Planen sikrer nødvendige tiltak for å gi en trafiksikker atkomstløsning til skole og barnehage. Privatbil- og busstrafikk er skilt, og kjøremønster er angitt i planen. Rekkefølgekrav er gitt i planbestemmelsene som sikrer at detaljert situasjonsplan og tekniske planer for området må foreligge før igangsettingstillatelse for utbygging kan gis.



Figur 7 Illustrasjon som viser ny organisering av området, Mulighetsstudie utarbeidet av Norconsult.

Planlagt arealbruk

- Bygeområde: Offentlig tjenesteyting, o_T, skole og barnehage
Kommunalteknisk anlegg, o_KT
- Samferdselsanlegg: Kjørveg, o_KV
Fortau, o_F
Gang- og sykkelveg, o_GS
Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG
- Grønnstruktur: Friområde, o_GF

Arealformål	Tjenesteyting (o_T)	Kommunal- teknisk anlegg (o_KT)	Kjøreveg (o_KV)	Gang- og sykkelveg (o_GSV)	Fortau (o_F)	Annen veggrunn grøntareal (o_AVG)	Friområde (o_GF)	Sum
Grunnareal (m ²)	30 836 m ²	403 m ²	326 m ²	1 547 m ²	149 m ²	1 177 m ²	8 955 m ²	43 393 m ²
Utnyttning planlagt bebyggelse m ² (Oppgitt i BTA=bruttoareal i mulighetsstudie)	2120m ² BTA (barnehage) + 870m ² BTA(skole)							
Regulert % BYA	30 % (Bebygd areal skal ikke overstige 9250m ²)	12 % (Bebygd areal skal ikke overstige 50m ²)						
Areal eksisterende bebyggelse som skal rives (BYA)	437 m ²							
Areal eksisterende bebyggelse innenfor planområdet som skal beholdes (BYA)	2 758 m ²	45 m ²						
Antall arbeidsplasser Barnehage + skole	Barnehage 50 ansatte (premiss brukt i mulighetsstudie) Skole, 25 ansatte							

Grad av utnyttning

Bebygd areal (% BYA) innenfor området for tjenesteyting (o_T) skal ikke overstige 30 %. Det vil si at bebygd areal ikke skal overstige 9250 m². I dette arealet inngår eksisterende og ny bebyggelse samt parkeringsareal.

Bebygd areal (% BYA) innenfor området kommunalteknisk anlegg, o_KT, skal ikke overstige 12 %. Det vil si at bebygd areal ikke skal overstige 50 m²

Utregning:

Ny barnehage: maks BYA (2 x dagens barnehagebygg, 2 x 880m ²)	1760m ²	(2120 m ² BTA oppgitt i mulighetsstudie)
Eksisterende bebygd areal for skolebygg og barnehage som skal beholdes (areal takomriss). For skolen er det antydnet et behov for mer bruksareal.	2758 m ²	
Parkeringsareal + manøvreringsareal vil maks utgjøre (25m ² x 65 parkeringsplasser)	1625 m ²	
SUM	6 143 m ²	(6503 m ²)
Restareal som kan bebygges	3107 m ²	(2747m ²)

En utvidelse av skolen er da fortsatt mulig slik utnyttelsesgraden er satt.

Høyde som tillates for bygninger innenfor formålet o_T er satt til kote + 30. Dette gir en høyde på ca. 11 m over ferdig planert terreng. Eventuelle installasjoner på tak er ikke inkludert.

4.1 Uterom og miljø

Uteområdet til barnehage og skole vil være godt skjermet fra trafikk og trafikkstøy ved utforming av området i tråd med plan og illustrasjon. Det anbefales 10 daa uteareal for skoler med 100-300 elever. For barnehagen er det et minimumskrav på ca. 6 daa uteareal.

Planen legger til rette for sikring av ca. 9 daa uteareal for skolen og over 10 daa uteareal for barnehagen. Deler av tilgrensende offentlig friområde inngår da i arealgrunnlaget. Kun areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon er tatt med, se illustrasjon under.



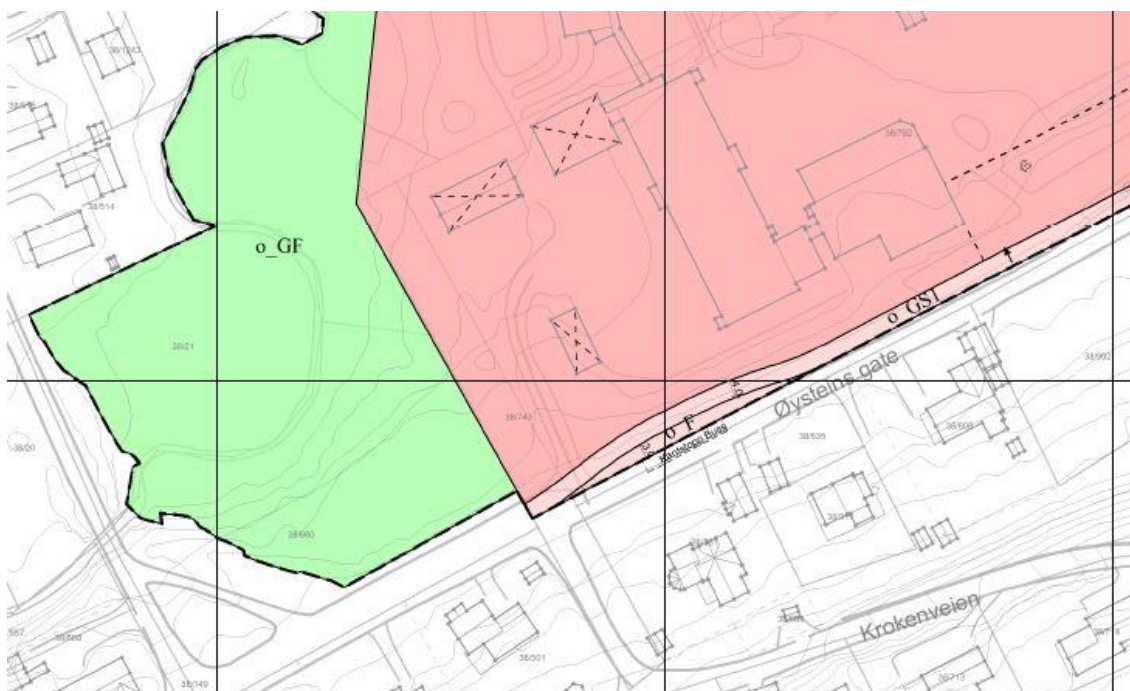
Figur 8 Illustrasjon areal egnet til lek og opphold innenfor planområdet.

4.2 Trafikkløsninger

Gang – og sykkelveg i Øysteins gate er videreført fra gammel reguleringsplan. For å sikre et trafikksikkert nærområde for skolen og barnehagen er det lagt inn rekkefølgebestemmelser som sier at samferdselsanlegg skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Det planlegges en oppstramming av kjøremønsteret til/fra skoleområdet. Hovedatkomst til skolen for bil vil være i sør ved siden av gymsal, her tillates innkjøring. Utkjøring fra parkeringsområdet vil være ut i Øysteins gate lengre øst. For utrykningskjøretøy vil avkjørsel i Øysteins gate være hovedatkomst. Adkomst til barnehage skal skje fra Harald hårfagres gate.

Planforslaget legger til rette for en kantstopp for buss som er trukket bort fra parkeringsplass og avkjørsel for biltrafikk til/fra skole. Under ses bussholdeplass i eksisterende reguleringsplan og utsnitt av planforslag.



Figur 9 Kartutsnitt som viser planforslag med plassering av kantstopp og gjeldende plan (nederst).

Utforming kantstopp

I henhold til Statens vegvesen håndbok V123 anbefales kantstopp som normalløsningen i tettbygde strøk der det er 2-feltsgater og fartsgrense til og med 50 km/t. Kantstopp prioriterer kollektivtrafikkens fremkommelighet framfor biltrafikken. Kantstopp gir kort betjeningstid og er enklere i drift og vedlikehold. Krav til utforming vises under.

Figur 21 viser kantstopp der gjennomgående gang- og sykkelveg er ledet bak plattform. Dette gjøres for å skille passasjerer fra gjennomgående gang- og sykkeltrafikk. Leskuret plasseres fortrinnsvis på plattformen eller mellom plattform og gang- og sykkelvegen.

KOLLEKTIVHÅNDBOKA :: HOLDEPLASSER, SNUPLASSER



Figur 21 Kantstopp med gang- og sykkelveg

Figur 10 Utforming kantstopp iht. håndbok V123.

4.3 Parkering og renovasjon

Parkeringen ved skole og barnehage skal dekke behovet for henting- og bringing av barn, ansattparkering og besøksparkering. Planen viderefører dagens plassering av parkeringsplasser for skolen, bestemmelsesområde #1, her tillates maks 25 parkeringsplasser. Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det maks etableres 40 parkeringsplasser knyttet til barnehagen.

Det tillates opparbeidet parkeringsplasser med følgende anbefaling:

Parkering innenfor bestemmelsesområder	# 1	# 2
Av- og påstigning	4	6
Parkeringsplasser for forflytningshemmede	2	2
Ansattparkering og drift	17	30
Besøkende, korttidsparkering	2	2

I tillegg skal det opparbeides sykkelparkering i tråd med planbestemmelsene.

Renovasjon og varelevering for skole og barnehage skal løses innenfor henholdsvis bestemmelsesområde #1 og #2. Det bør vurderes å tilrettelegge for nedgravde løsninger for sortering av avfall.

Områdene #1 og #2 er vurdert i forkant av utarbeiding av plankartet. Bestemmelsesområdene har godt med plass til å finne en parkeringsløsning som dekker parkeringskravene i kommunen.



Figur 11 Skissert parkeringsplasser innenfor bestemmelsesområde – parkering. Det er satt av tilstrekkelig plass

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan. Situasjonsplanen skal redegjøre for løsning for trafikksikker henting/bringning av barn til barnehage og skole. Den skal også vise planlagt og eksisterende bebyggelse samt uteoppholdsareal.

4.4 Energiløsning

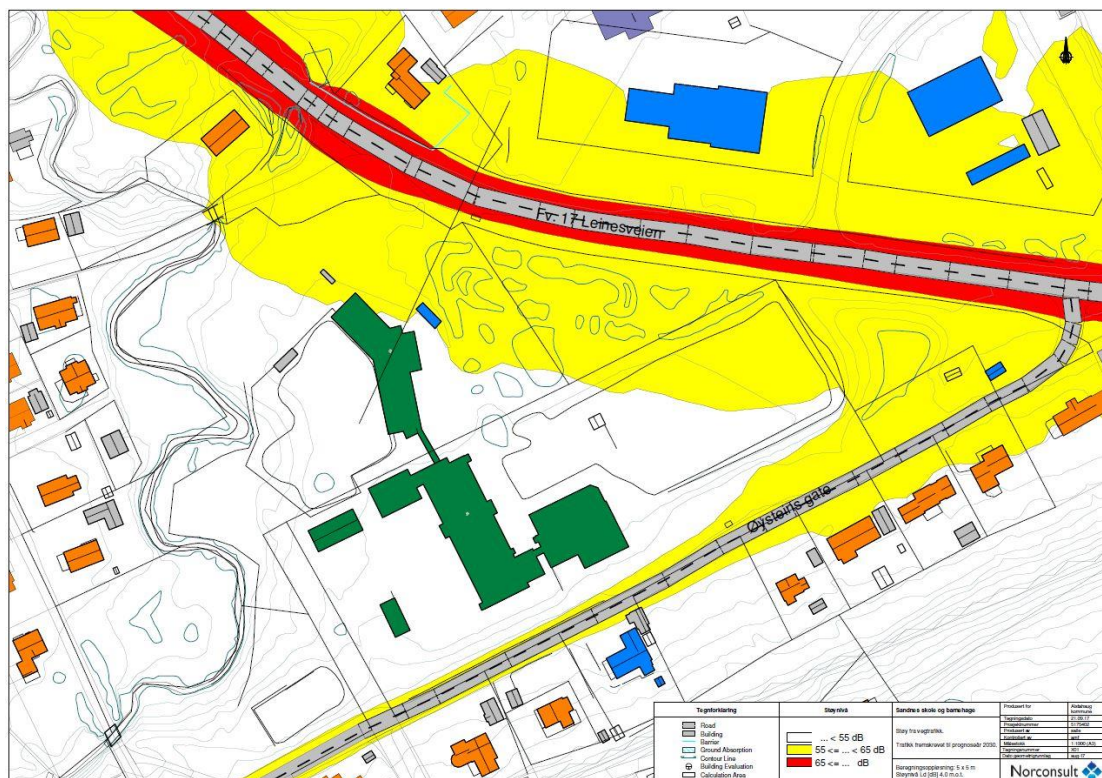
Plassering av energiløsning skal avklares med nettleverandør.

4.5 Vann og avløp

Planbestemmelsene krever at det utarbeides tekniske detaljplaner som viser løsning for håndteringa av vann, avløp og evt. behov for fordrøyningsløsninger av overvann.

4.6 Støy

Et nytt bygg kan fint plasseres nærme fv.17, noe som kan være effektivt for å skjerme utearealene. Dimensjonering av lydisolasjonskrav til fasadelementer vil bli nødvendige for fasader innenfor støysonene for å sikre at gjeldende grenseverdier til innendørs støynivå oppfylles.



Figur 12 Støysonekart vegtrafikkstøy. Støysoner L_d beregnet 4 m over terreng

I retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, er støynivåer inndelt i to støysoner:

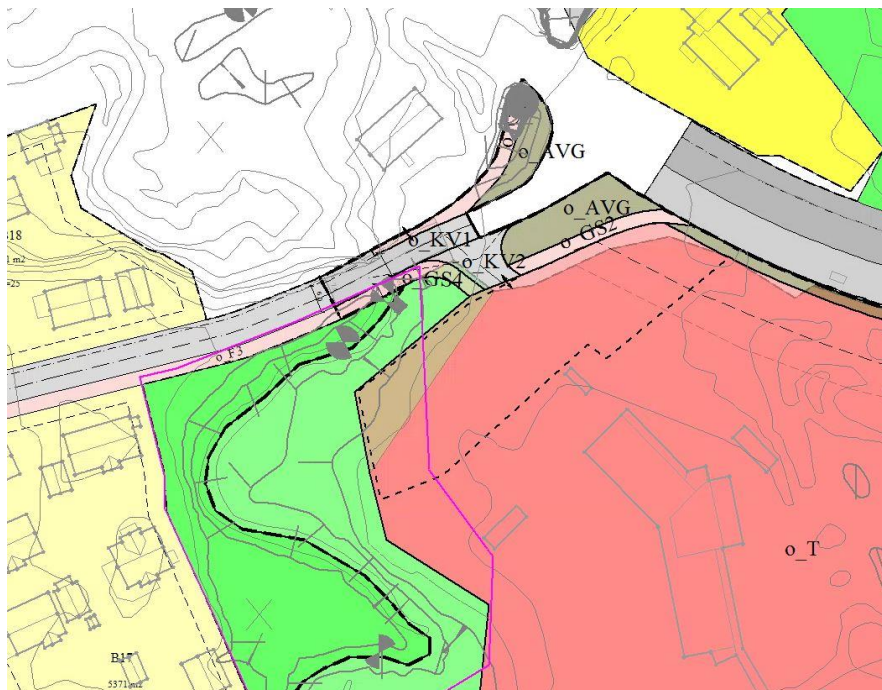
Rød sone: Angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme formål og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

Gul sone: Vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

4.7 Friområde

Grønnstrukturen langs Sandneselva og tilgrensede skoleanlegget er hovedsakelig videreført som friområde, o_GF. Et areal på ca. 320m² er tatt med som tjenesteytingsområde, bestemmelsesområde #2. Dette er for å ha tilgjengelig parkeringsareal i tråd med illustrasjonsplan/mulighetsstudie. Lilla linje i figur til høyre er grense for kartlagt

friluftsområde. Mørkerødt område er formålsområde tjenesteyting i gjeldende reguleringsplan.



Figur 13 Kartlagt friluftsområde (lilla linje) over gjeldende regulering og planforslag.

5. Virkninger av planforslaget

TEMA	KOMMENTARER
Stedets karakter, estetikk og hensyn til omliggende bebyggelse	Planforslaget med bestemmelser tar hensyn til bebyggelsen rundt med å ha krav til at ny bebyggelse skal utformes som en helhet sammen med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsens høyde er bestemt med maks kotehøyde + 30. Gymsal har i dag høyeste punkt med kotehøyde + 27, 18. Estetikk vil også følges opp i byggesaken.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ingen kjente kulturminner innen planområdet. Lov om kulturminner gjelder hvis man under arbeid skulle komme over kulturminner, jfr. § 8 Lov om kulturminner.
Infrastruktur, kommunikasjon, transport, transportproduksjon, trafiksikkerhet	Planforslaget med rekkefølgebestemmelser vil kunne gi økt trafiksikkerhet i nærområdet. (Økt biltrafikk til spesielt barnehage som følge av tiltak er omtalt i Trafikknotat)
Klima, havnivåstigning, energi og vann	Regulering av Sandnes skole og barnehage er i hovedsak en videreføring av dagens situasjon og vil ikke ha noen spesielle virkninger på temaene
Støy og forurensing	Planforslaget vil ikke ha negativ virkning på omgivelsene rundt. Ny bebyggelse kan virke skjermende med tanke på vegstøy til uteområdene. Det vil være støy i en anleggsperiode, men T-1442 sine retningslinjer om varsling og avbøtende tiltak skal legges til grunn.
Grunnundersøkelser	En utvidelse av barnehagen i tråd med planforslaget er ikke vurdert til å ha negative virkninger på planområdet og omgivelsene rundt.
Folkehelse	Planen vil være positiv med tanke på folkehelse. Forslaget legger til rette for gode uteområder for elevene ved skolen. Arealbruken og bestemmelsene åpner for god sykkelparkering og bygging av gang- og sykkelvei.
Barn og unge - herunder eventuelle erstatningsareal for lekeområder.	Planforslaget vil ha positiv virkning på barn og unges oppvekstvilkår. Det planlegges for en ny barnehage og opprusting av skoleanlegget.
Tilgjengelighet (og universell utforming)	Planbestemmelsene sikrer krav til universell utforming av bygninger og trafikkanlegg.
Hvordan påvirker planforslaget bosettingsmønsteret i kommunen	Men planforslaget gir ingen spesielle endringer i bosettingsmønsteret. Etableringen av ny stor barnehage på Sandnes kan gi området en økt attraktivitet.

Hvordan forholder planforslaget seg til kommunens by- eller bygdestruktur	Planforslaget ligger sentralt til på Sandnes og ligger ikke langt fra sentrumsgrensen.
ROS-analyse	Planforslaget har ingen problemstillinger som angir noen grad av stor risiko/sårbarhet for planområdet eller omgivelsene.
Økonomiske konsekvenser for kommunen	Barnehage på Sandnes har en anslått investeringskostnad på 74,0 mill inkl mva. (Norconsults beregning for en 12 avdelings barnehage.) Saken skal endelig behandles i forbindelse med økonomiplan for 2018-2021. Det må finnes finansiering for rekkefølgekrav til samferdselsanlegg (pkt. 9.6 i planbestemmelsene) Infrastruktur er estimert til en kostnad på 5,1 mill inkl. mva.
Forholdet til naturmangfoldloven	Området er allerede utbygd. Ingen registreringer som omfatter spesielle verneinteresser av dyre- eller planteliv. Viktig bekkedrag, Sandneselva, vil ikke bli negativt berørt av planforslaget. Elveløp inngår i området regulert til friområde.

6. Planprosess og medvirkning

Planforslaget er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-3. Varsel om oppstart ble sendt 17.02 2017 til offentlige instanser, grunneiere og andre berørte.

Vedtak om oppstart av planarbeid	10.02.2017
Varsel om oppstart	17.02.2017
1.gangs behandling i planutvalget	13.10.2017
Offentlig ettersyn	
2.gangs offentlig ettersyn	
2.gangs behandling i planutvalget	

6.1 Innspill

Det er mottatt 6 innspill etter varsel om planoppstart. Oppsummering og kommentarer er vist under.

Statnett

Ingen merknader til planoppstart

Statens vegvesen

Vil komme tilbake med trafikal vurdering av planforslaget når planen blir lagt frem i senere planfase. Ber om at det avsettes tid til gjennomgang av forslaget før plan fremlegges til politisk behandling og offentlig ettersyn.

Kommentar:

Innspill tas til etterretning.

NVE region Midt-Norge

NVE forventer at det i utarbeidelsen av reguleringsplanen blir gjennomført en geoteknisk vurdering og eventuelt utredning før planen tas opp til førstegangs behandling og legges ut til offentlig ettersyn.

Kommentar:

Geoteknisk undersøkelse er utført av Rambøll i august 2017. Endelig datarapport og geoteknisk vurdering er ikke mottatt ennå, men en foreløpig uttalelse om området er gitt fra Rambøll. «Ved utbygging vil det kunne bli aktuelt å masseutskifte deler av den bløte leira for å få god nok bæreevne for fundamentene. Dersom bygget fundamenteres uten kjeller vil det antageligvis være unødvendig å masseutskifte leirlagene.» Se vedlegg 6. Rapport og vurdering gjøres tilgjengelig når de mottas fra konsulent.

Telenor kabelnett

Ingen merknad til planoppstart.

Nordland fylkeskommune

Informerer om regional arealpolitikk, og viser spesielt til kap. 8.3 by og tettstedsutvikling. Fylkeskommunen er bekymret for om det vil bli nok areal til uteopphold og lek på barnehagens område. Andel ubebygget areal tilrettelagt for lek og opphold må belyses i planforslaget.

Det informeres som hensyn som bør tas i planleggingen blant annet må det tas hensyn til fremtidige klimaendringer. Alternative energikilder bør alltid vurderes. Universell utforming må ivaretas i tråd med nasjonal politikk.

Planforslaget er ikke i konflikt med verneverdige kulturminner.

Kommentar:

Krav/anbefalinger for størrelse på uteareal for barnehage og skole er tatt hensyn til i utarbeiding av plan og bestemmelser. Barnehagen vil ha et uteareal på over 10 daa. (For

barnehager er det et minimumskrav på ca. 6 daa uteareal). Skolen vil ha et uteareal på ca. 9 daa. (Det anbefales 10 daa uteareal for skoler med 100-300 elever).

Alstahaug brannvesen

Minner om at det må legges til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats. Må ha hensiktsmessig plassering og nødvendig antall brannkummer og forskriftsmessig slokkevannkapasitet. På grunn av dagens slokkevannsforsyning. Det må etableres nye brannventiler inne på området. Opplyser at brannvesen ikke har høyderedskap og dermed en høydebegrensning på 5 m ved utvendig innsats.

Kommentar:

Planbestemmelsene setter krav til utarbeiding av tekniske detaljplaner og etablering av tilfredsstillende vann og avløpsanlegg før bebyggelsen tas i bruk. Informasjon om høydeberedskap tas til etterretning.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 20.07.2017
2. Forslag til bestemmelser, datert 20.07.2017
3. Illustrasjon/Mulighetsstudie
4. Innspill
5. Rapport Støy, datert 21.09.2017
6. Informasjon grunnundersøkelser
7. Trafikknotat, datert 18.09.2017
8. ROS-analyse