





Alstahaug Kommune, Byplankontoret
Rådhuset
8805 Sandnessjøen

Att: Saksbehandler John Mardal

Dato: 12/10 2012

Ref: 2010-015/Plan-nr. 20120034. Følgerev og innholdsfortegnelse./RBH

Følgerev og innholdsfortegnelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter, fase 2

På vegne av HelgelandsGruppen AS oversendes vedlagt komplett planmateriale.

Planforslaget er detaljreguleringsplan, som skal erstatte reguleringsplan-nr. 30043 innenfor planområdet. I planbeskrivelsen er det redegjort for endringer i forhold til plan-nr. 30043. Det har vært avholdt oppstartsmøte med Alstahaug Kommune d. 29/6 2012.

Sentrale punkter i plansaken er byggehøyder, sol-skyggeforhold og parkeringsdekking. Det er redegjort nærmere for forholdene i planbeskrivelsen. Det er ikke utarbeidet konsekvensutredning – dette er iht. vurdering gjort av forslagstiller og kommunen.

Iht. uformell avtale mellom Voll Arkitekter v/Rasmus Bolvig Hansen og Alstahaug Kommune v/saksbehandler John Mardal vil kommunen søke å få planforslaget 1. behandlet i Fast utvalg for plansaker d. 15/11 2012.

Forslagsstiller v/Rasmus Bolvig Hansen vil stå til rådighet for spørsmål mv.

Med vennlig hilsen
for VOLL ARKITEKTER AS

Rasmus Bolvig Hansen
Arkitekt MNAL

Kopi: HelgelandsGruppen AS v/Torbjørn Folgerø

Liste over alle vedlegg:

1.	Forslagsstillers planbeskrivelse
2.	Reguleringsbestemmelser med plankart
3.	<p>Illustrasjoner:</p> <p>3_01 Skansen_Situasjonsplan 1-1.000_2012.10.11</p> <p>3_02 Skansen_Plan 00_1-500_2012.10.11</p> <p>3_03 Skansen_Plan 01_1-500_2012.10.11</p> <p>3_04 Skansen_Plan 02_1-500_2012.10.11</p> <p>3_05 Skansen_Plan 03_1-500_2012.10.11</p> <p>3_06 Skansen_Plan 04 og 05_1-500_2012.10.11</p> <p>3_07 Skansen_Takplan_1-500_2012.10.11</p> <p>3_08 Skansen_Snitt BB og CC_1-500_2012.10.11</p> <p>3_09 Skansen_Snitt CC og DD_ ny og gammel plan_1-500_2012.10.11</p> <p>3_10 Skansen_sol-skygge_Sammenligning av ny og gjeldende regulering</p> <p>3_11 Ledningskart med formålsgrenser</p>
4.	<p>Orienteringsvedlegg:</p> <p>4_01 Annonse i Helgelands Blad_Skannet_2012.07.06</p> <p>4_02 Varsel om oppstart av planarbeid_m. vedlegg</p>
5.	<p>Merknader og innspill:</p> <p>5_00 Referat oppstartsmøte Skansen 2012.06.29</p> <p>5_01 Statens Vegvesen 2012.08.02</p> <p>5_02 Nordland Fylkeskommune 2012.07.17</p> <p>5_03 Alstahaug Kommune 2012.07.13</p> <p>5_04 Eldrerådet_2012.07.31</p> <p>5_05 Sameiet Berget_2012.07.31 - Innspill til Reguleringsplan</p>
6.	<p>Planer og utredninger:</p> <p>6_01 Rambøll_6090208_Trafikk_Notat</p> <p>6_02 Skansen Kjøpesenter - handelsanalyse april 09</p> <p>6_03 ROS-analyse_detaljregulering av Skansen Kjøpesenter, fase 2</p> <p>6_04 415532-RIA-RAP-001</p> <p>6_05 Vedlegg 1 - Lden_1,7m_gjeldende regulering</p> <p>6_06 Vedlegg 2 - Lden_5,0m_gjeldende regulering</p> <p>6_07 Vedlegg 3 - Lden_1,7m_ny regulering</p> <p>6_08 Vedlegg 4 - Lden_5,0m_ny regulering</p> <p>6_09 Vedlegg 5 - Lden fasader og uteplasser_uskjernet</p> <p>6_10 Vedlegg 6 - Lden fasader og uteplasser_skjernet</p> <p>6_11 Parkeringsoppsett, Skansen kjøpesenter, fase 2</p>

Fra: Rønnaug Trondsen [/O=ALSTAHAUG
KOMMUNE/OU=SANDNESSJOEN/CN=RECIPIENTS/CN=ROTR5989]
Til: Rønnaug Trondsen [/O=ALSTAHAUG
KOMMUNE/OU=SANDNESSJOEN/CN=RECIPIENTS/CN=Rotr5989]

Kopi:

Sendt: 12.10.2012 15:44:50

Emne: VS: e-post 1 av 2: Planforslag-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter, fase 2
Vedlegg: 0_1 Plan-nr. 20120034. Følgerev og innholdsfortegnelse.docx; 0_1 Plan-nr. 20120034.
Følgerev og innholdsfortegnelse.pdf; 1_1 Planbeskrivelse_planr. 20120034_2012.10.12.docx; 1_1
Planbeskrivelse_planr. 20120034_2012.10.12.pdf; 2_01 Plan-nr.
20120034_bestemmelser_2012.10.12.docx; 2_01 Plan-nr. 20120034_bestemmelser_2012.10.12.pdf;
2_02 plankart_plan-nr. 20120034_2012.10.06.pdf; 2_03 20120034.sos; 2_04 20120034.TXT;
3_01 Skansen_Situasjonsplan 1-1.000_2012.10.11.pdf; 3_02 Skansen_Plan 00_1-
500_2012.10.11.pdf; 3_03 Skansen_Plan 01_1-500_2012.10.11.pdf; 3_04 Skansen_Plan 02_1-
500_2012.10.11.pdf; 3_05 Skansen_Plan 03_1-500_2012.10.11.pdf; 3_06 Skansen_Plan 04 og
05_1-500_2012.10.11.pdf; 3_07 Skansen_Takplan_1-500_2012.10.11.pdf; 3_08 Skansen_Snitt BB
og CC_1-500_2012.10.11.pdf; 3_09 Skansen_Snitt CC og DD_ny og gammel plan_1-
500_2012.10.11.pdf; 3_10 Skansen_sol-skygge_Sammenligning av ny og gjeldende regulering.pdf;
3_11 Ledningskart med formålsgrenser.pdf; image001.png

div class=WordSection1>

Fra: Rasmus Bolvig Hansen [mailto:rasmus.bolvig@vollark.no]

Sendt: 12. oktober 2012 09:58

Til: Post Alstahaug

Kopi: John Mardal; torbjorn@sorra.no

Emne: e-post 1 av 2: Planforslag-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter, fase 2

Til Alstahaug Kommune v/Saksbehandler John Mardal

På vegne av Helgelandsgruppen AS oversendes vedlagt komplett planmateriale.

Planforslaget er detaljreguleringsplan, som skal erstatte reguleringsplan-nr. 30043 innenfor planområdet.

I planbeskrivelsen er det redegjort for endringer i forhold til plan-nr. 30043.

Det har vært avholdt oppstartsmøte med Alstahaug Kommune d. 29/6 2012.

Iht. uformell avtale mellom Voll Arkitekter v/Rasmus Bolvig Hansen og Alstahaug Kommune v/saksbehandler John Mardal vil kommunen søke å få planforslaget 1. behandlet i Fast utvalg for plansaker d. 15/11 2012.

Forslagsstiller v/Rasmus Bolvig Hansen vil stå til rådighet for spørsmål mv.

Det oversendes 2 e-poster med planmateriale, hvor dette er 1. e-post.

Innholdet i e-posten er angitt med rødt i vedlegglisen.

Liste over alle vedlegg:

1.	Forslagsstillers planbeskrivelse
2.	Reguleringsbestemmelser med plankart
3.	Illustrasjoner: 3_01 Skansen_Situasjonsplan 1-1.000_2012.10.11 3_02 Skansen_Plan 00_1-500_2012.10.11 3_03 Skansen_Plan 01_1-500_2012.10.11

	<p>3_04 Skansen_Plan 02_1-500_2012.10.11</p> <p>3_05 Skansen_Plan 03_1-500_2012.10.11</p> <p>3_06 Skansen_Plan 04 og 05_1-500_2012.10.11</p> <p>3_07 Skansen_Takplan_1-500_2012.10.11</p> <p>3_08 Skansen_Snitt BB og CC_1-500_2012.10.11</p> <p>3_09 Skansen_Snitt CC og DD_ ny og gammel plan_1-500_2012.10.11</p> <p>3_10 Skansen_sol-skygge_Sammenligning av ny og gjeldende regulering</p> <p>3_11 Ledningskart med formålsgrenser</p>
4.	<p>Orienteringsvedlegg:</p> <p>4_01 Annonse i Helgelands Blad_Skannet_2012.07.06</p> <p>4_02 Varsel om oppstart av planarbeid_m. vedlegg</p>
5.	<p>Merknader og innspill:</p> <p>5_00 Referat oppstartsmøte Skansen 2012.06.29</p> <p>5_01 Statens Vegvesen 2012.08.02</p> <p>5_02 Nordland Fylkeskommune 2012.07.17</p> <p>5_03 Alstahaug Kommune 2012.07.13</p> <p>5_04 Eldrerådet_2012.07.31</p> <p>5_05 Sameiet Berget_2012.07.31 - Innspill til Reguleringsplan</p>
6.	<p>Planer og utredninger:</p> <p>6_01 Rambøll_6090208_Trafikk_Notat</p> <p>6_02 Skansen Kjøpesenter - handelsanalyse april 09</p> <p>6_03 ROS-analyse_detaljregulering av Skansen Kjøpesenter, fase 2</p> <p>6_04 415532-RIA-RAP-001</p> <p>6_05 Vedlegg 1 - Lden_1,7m_gjeldende regulering</p> <p>6_06 Vedlegg 2 - Lden_5,0m_gjeldende regulering</p> <p>6_07 Vedlegg 3 - Lden_1,7m_ny regulering</p> <p>6_08 Vedlegg 4 - Lden_5,0m_ny regulering</p> <p>6_09 Vedlegg 5 - Lden fasader og uteplasser_uskjermet</p> <p>6_10 Vedlegg 6 - Lden fasader og uteplasser_skjermet</p> <p>6_11 Parkeringsoppsett, Skansen kjøpesenter, fase 2</p>

Med Vennlig Hilsen

✘ Beskrivelse:
 Beskrivelse:
 Beskrivelse:
 Beskrivelse:

Rasmus Bolvig Hansen arkitekt, MNAL
 D: +47 73 87 38 09 M: +47 41 29 09 47
rasmus.bolvig@vollark.no

Vi er Voll arkitekter | Verftsgt. 4, 7014 Trondheim | tlf. 73 87 38 00 | firmapost@vollark.no

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 12/10 2012 av Voll Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Helgelandsgruppen AS.

Det foreligger godkjent reguleringsplan for utvidelse av Skansen Kjøpesenter (plan-nr. 30043, vedtatt 16/12 2009). Plan-nr. 30043 utreder overordnede virkinger av å utvide kjøpesenteret. Herunder nytt forretningsareal og økt trafikk, som følge av utbyggingen. Trafikk- og handelsanalyser utført for plan-nr. 30043 er vedlagt planforslaget.

Sammenlignet med plan-nr. 30043 øker inneværende planforslag byggehøyder og legger til rette for økt bolig-andel i bygg. Forretningsarealer utvides ikke med planforslaget.

Hensikten med planen, arkitektonisk hovedgrep, planlagt arealbruk

Bakgrunnen for inneværende planforslag er at:

1. Tiltakshaver ønsker mulighet for lidt høyere bygg med større bolig-andel enn i gjeldende reguleringsplan (plan-nr. 30043)
2. Alstahaug Kommune ønsker bedre kryssløsning for Sjøbergs gate vest i planområdet.
3. Alstahaug Kommune ønsker bredere fortau på sørsiden av Sjøbergs gate (sammenlignet med reguleringsplan-nr. 30043).

Det er derfor utarbeidet nytt reguleringsplanforslag, som tar inn momentene nevnt ovenfor. Sjøbergs gate blir enveiskjørt fra øst mot vest, slik den også er det i plan-nr. 30043. Sjøbergs gate flyttes ca. 1 m nordover i forhold til plan-nr. 30043. Det legges inn gateparkering, som i plan-nr. 30043.

Planendringene er så små at det ikke har vært nødvendig med konsekvensutredning. Det vises i øvrig til trafikk- og handelsanalyser for reguleringsplan-nr. 30043.

Planområdet inneholder offentlige trafikkarealer og 3 byggefelter:

- Felt BFK reguleres til bolig, forretning og kontorarealer. Forretning og kontorer plasseres i byggets nederste etasjer, mens boliger legges i byggets 3 øverste etasjer. Bygget vil fungere som en utvidelse av dagens kjøpesenter.
- Felt FK reguleres til forretning og kontor. Bygget vil danne et transparent mellombygg mellom dagens kjøpesenter og kommende utvidelse av senteret i felt BFK
- Felt PFB reguleres til parkering, forretning og boliger – hovedvekten legges på parkeringsetasjer til å betjene især kjøpesenteret. boliger plasseres i byggets 2 øverste etasjer. Forretningsarealer forventes å bli et mindre tilskudd til bygget.

Byggefeltene BFK og PFB får lik byggehøyde mens byggefelt FK reguleres med lavere høyde.

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Tidligere vedtak i saken.

Forslagsstiller har tidligere fremmet ønsket om økt byggehøyde og større bolig-andel som forslag til en mindre reguleringsendring.

Forslaget ble fremmet iht. plan- og bygningslovens § 12-14.

Forslaget ble d. 28/6 2012 politisk behandlet i Alstahaug Kommune, Fast utvalg for plansaker.

Planutvalgets vedtak var:

"Dersom reguleringsplan for Nye Skansen kjøpesenter og Sjøbergs gate, vedtatt 16.12.09 skal endres i tråd med ønsker i brev, datert 14.05.12 fra Voll Arkitekter på vegne av tiltakshaver, Helgelandsruppen AS, må dette fremmes som en ny detaljreguleringsplan"

Med bakgrunn i politisk vedtak ble det startet opp reguleringsprosess for privat planforslag iht. Plan- og Bygningslovens § 12-11.

Kunngjøring om igangsatt regulering

Kunngjøring ble lagt ut på www.vollark.no/Kunngjoringer d. 5/7 2012 og var i Helgelands Blad d.6/7 2012.

Varsel om igangsatt regulering

Varsling om oppstart av detaljert reguleringsplan ble d. 5/7 sendt til samrådsparter og naboer iht. lister fra Alstahaug Kommune.

Oversikt over varslingsparter

	Navn	Adresse	Poststed	Rolle
	Sosialistisk venstreparti v/ Trond Solfeld	Øvermarka 4	8800 Sandnessjøen	
	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Vestre Rosten 81	7075 Tiller	
	Høyre v/Thomas Lehre	Uraveien 27 A	8800 Sandnessjøen	
	Ungdomsrådet v/ Anne Irene Johansen Paule	Torolv Kveldulvsøns 42	8800 Sandnessjøen	
	Alstahaug kommune, Brannvesen	Rådhuset	8805 Sandnessjøen	
	Alstahaug kommune, Bygg- og eiendom	Rådhuset	8805 Sandnessjøen	
	Alstahaug kommune, Kommunalteknisk kontor	Rådhuset	8805 Sandnessjøen	
	Alstahaug kommune, Undervisning- og barnehage	Rådhuset	8805 Sandnessjøen	
	Alstahaug kommunikasjonsnemnd v/ Stig-Gøran Olsen	Rådhuset	8805 Sandnessjøen	
	Kommunehelsetjenesten i Alstahaug v/ Kirsten Toft	Rådhuset	8805 Sandnessjøen	
	Kommunens barnerepresentant, Tove Eliassen	Rådhuset	8805 Sandnessjøen	
	Nordland Fylkeskommune,	Prinsens gate 100	8002 Bodø	
	Lensmannen i Alstahaug	Postboks 94	8801 Sandnessjøen	

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

	og Leirfjord			
	Telenor, Servicesenter for nettbygging	Postboks 7150	5020 Bergen	
	Helgelandskraft AS	Postboks 702	8654 Mosjøen	
	Nordlandsbuss, Avd. Sandnessjøen	Postboks 500	8801 Sandnessjøen	
	Fremskrittspartiet v/Richard Dagsvik	Postboks 296	8801 Sandnessjøen	
	Sandnessjøen Handelsstandsforening v/ Roger Hansen, c/o Helgeland Sparebank	postboks 153	8805 Sandnessjøen	
	Råd for likestilling for funksjonshemmede i Alstahaug v/ Kjell Ingebrigtsen	Novikveien 35	8800 Sandnessjøen	
	Områdeutvalget for Sandnessjøen sentrum v/Odd Ragnar Holmvik	Nessgt. 15B	8800 Sandnessjøen	
	Senterpartiet v/Odd Magne Karlsen	Myran	8800 Sandnessjøen	
	Fylkesmannen i Nordland	Moloveien 10	8002 Bodø	
	Rødt Alstahaug v/Håkon Sund	Kirkeveien 9	8800 Sandnessjøen	
	Arbeiderpartiet v/Bård Anders Langø	Håreksgt. 25	8800 Sandnessjøen	
	Venstre v/ Oddrun Iversen	Høgåsveien 1	8800 Sandnessjøen	
	Syklistenes Landsforening Lokalkontakt i Sandnessjøen v/ Florian Kindl	Dokmoveien 4	8800 Sandnessjøen	
	Kristelig Folkeparti v/John Almendingen	Boks 29	8801 Sandnessjøen	
	Statens Vegvesen Nordland, Region nord	Boks 1403	8002 Bodø	
	Eldrerådet v/ Irene Lieng	A. Øverlandsgt. 14	8800 Sandnessjøen	
1820-37/100				
1820-37/100/0/1 og 1820-37/100/0/2	ANDERSSSEN GEIR RAGNAR MO	TOROLVS GATE 34	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/1288	ERIKSEN KJELL MAGNE	JUTULVEIEN 25	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/1288 og 1820-38/195	TALSETH PIA ELLINOR	PROST FEGHTS GATE 11	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/136				
1820-38/136/0/1	LOENG AS	Sjøbergsgate 24	8801 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/136/0/2	JOHANSEN BRIT HELENE	POSTBOKS 247	8801 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-	KRISTENSEN IVAR	SJØBERGS	8800	Hjemmelshaver

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

38/138		GATE 35	SANDNESSJØEN	(H)
1820-38/138	KRISTENSEN MARGOT ALISE	SJØBERGS GATE 35	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/166	SANDNESSJØEN PARKERINGSBUS AS	Torolvs gate 39	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/175	POSTGÅRDEN EIENDOM AS	Storgaten 41	6508 KRISTIANSUND N	Hjemmelshaver (H)
1820-38/179	FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS	Postboks 6866 St Olavspl	0130 OSLO	Hjemmelshaver (H)
1820-38/195	TALSETH HANS CHRISTIAN	PROST FEGHTS GATE 11	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/212	TOROLVSGATE 37 AS	Åsmarkveien 10	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22				
1820-38/22/0/1	VOLNES ELSA JOHANNA	SYV SØSTRES GATE 5 A	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/10	HJORTDAHL GALINA IVANOVA	SYV SØSTRES GATE 7 D	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/11	NILSEN SANDRA H HOLMEN	SYV SØSTRES GATE 7 E	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/12	AAS MAY BRITH	SYV SØSTRES GATE 7 F	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/13	JONISTAR AS	c/o Sportshuset AS, Postboks 512	8801 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/2	SKOGSHOLM STIG TORE	ØVERMARKA 72	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/2	SKOGSHOLM BEATE KRISTIN	RYPNARET 2	8890 LEIRFJORD	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/2	SKOGSHOLM ODD ARNOLD	MØLNHUSSLET TA 21	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/3	KONRADSEN GRY ELIN	SYV SØSTRES GATE 5 C	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/4	OLSEN MATS OLAV	PROST FEGHTS GATE 3	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/5	BJØRNØ LOVISE KANUTTE M	SYV SØSTRES GATE 5 E	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/6	HENRIKSEN KIM	SYV SØSTRES GATE 5 F	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/7	MOEN GUNNLEIF	SYV SØSTRES GATE 7 A	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/8	STENSHOLM TORDY	SYV SØSTRES GATE 7 B	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/22/0/9	SØRVIK KATE	SYV SØSTRES GATE 7 C	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/36	EDVARDESEN IVAR	ERNST BRODTKORBS VEG 30	8665 MOSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/37	MOEN HILDUR VIKTORIA FALK	SJØBERGS GATE 32	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/407				
1820-38/407/0/1 og 1820-38/407/0/2	TOROLV KVELDULVSONS GATE 35 AS	Torolv Kveldulvs gate 35	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/407/0/3	GRANDE HÅKON JOHAN	FAGERVIK STORE	8890 LEIRFJORD	Hjemmelshaver (H)

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

1820-38/407/0/3	GRANDE KARI IRENE SCHALDE	FAGERVIK STORE	8890 LEIRFJORD	Hjemmelshaver (H)
1820-38/407/0/4	PAULSEN WIGGO		8813 KOPARDAL	Hjemmelshaver (H)
1820-38/407/0/5	IVERSEN BJØRNHILD	BEKKEFARET 7	8700 NESNA	Hjemmelshaver (H)
1820-38/407/0/6	STARKENBERG HANS CHRISTER	POSTBOKS 170	8801 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/407/0/7	GRANDE RAGNAR SCHALDE	TOROLVS GATE 35	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/407/0/7	OLSEN SIV LILLIAN	POSTBOKS 101	8801 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/407/0/8	SUNDFÆR KRISTINE	TOROLVS GATE 35	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/407/0/9	HESTNES SØLVI	POSTBOKS 62	8801 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/407/0/9	STRØM HANS HENRIK	POSTBOKS 62	8801 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/41 m.fl.	ALSTHAUG KOMMUNE	Strandgata 52	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/42	VALBERG MARIT	SJØBERGS GATE 33	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/43 og 1820-38/51	SØSTERHJEMMET HYBEL OG HERBERGE AS	Kirkeveien 30	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/45	SØRRA LEONH L & CO AS	Postboks 204	8801 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/46				
1820-38/46/0/1	LUND TONE ANITA	GLEIN	8820 DØNNA	Hjemmelshaver (H)
1820-38/46/0/1	MORTENSEN STEIN IVAR	GLEIN	8820 DØNNA	Hjemmelshaver (H)
1820-38/46/0/2	STORMO MORTEN ALBERTSEN	ARNULF ØVERLANDS GATE 28	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/46/0/4	BORGARHEIMEN AS	Håreks g 22	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/46/0/5	ABELSEN MARTIN AUFLES	SJØBERGS GATE 34	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/46/0/5	LORVIK KINE LUND	SJØBERGS GATE 34	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/46/0/6 m.fl.	SJØBERGSGATE 34 AS	Sjøbergsgate 34	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/53				
1820-38/53/0/10 m.fl.	SKANSEN AS	c/o Sørra Byggsenter AS, Nesset	8805 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)
1820-38/53/0/9 og 1820-38/53/0/15	NAF GÅRDENE AS	Postboks 5070 Majorstuen	0301 OSLO	Hjemmelshaver (H)
1820-38/57	UNGDOMSLAGET SYV SØSTRE	harald.iversen@c2i.net		Hjemmelshaver (H)
1820-38/89	FAGERSTAD LARS TORGRIM	NERMARKA 11	8800 SANDNESSJØEN	Hjemmelshaver (H)

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Liste over alle vedlegg

1.	Forslagsstillers planbeskrivelse
2.	Reguleringsbestemmelser med plankart
3.	Illustrasjoner: 3_01 Skansen_Situasjonsplan 1-1.000_2012.10.11 3_02 Skansen_Plan 00_1-500_2012.10.11 3_03 Skansen_Plan 01_1-500_2012.10.11 3_04 Skansen_Plan 02_1-500_2012.10.11 3_05 Skansen_Plan 03_1-500_2012.10.11 3_06 Skansen_Plan 04 og 05_1-500_2012.10.11 3_07 Skansen_Takplan_1-500_2012.10.11 3_08 Skansen_Snitt BB og CC_1-500_2012.10.11 3_09 Skansen_Snitt CC og DD_ ny og gammel plan_1-500_2012.10.11 3_10 Skansen_sol-skygge_Sammenligning av ny og gjeldende regulering 3_11 Ledningskart med formålsgrenser
4.	Orienteringsvedlegg: 4_01 Annonse i Helgelands Blad_Skannet_2012.07.06 4_02 Varsel om oppstart av planarbeid_m. vedlegg
5.	Merknader og innspill: 5_00 Referat oppstartsmøte Skansen 2012.06.29 5_01 Statens Vegvesen 2012.08.02 5_02 Nordland Fylkeskommune 2012.07.17 5_03 Alstahaug Kommune 2012.07.13 5_04 Eldrerådet_2012.07.31 5_05 Sameiet Berget_2012.07.31 - Innspill til Reguleringsplan
6.	Planer og utredninger: 6_01 Rambøll_6090208_Trafikk_Notat 6_02 Skansen Kjøpesenter - handelsanalyse april 09 6_03 ROS-analyse_detaljregulering av Skansen Kjøpesenter, fase 2 6_04 415532-RIA-RAP-001 6_05 Vedlegg 1 - Lden_1,7m_gjeldende regulering 6_06 Vedlegg 2 - Lden_5,0m_gjeldende regulering 6_07 Vedlegg 3 - Lden_1,7m_ny regulering 6_08 Vedlegg 4 - Lden_5,0m_ny regulering 6_09 Vedlegg 5 - Lden fasader og uteplasser_uskjernet 6_10 Vedlegg 6 - Lden fasader og uteplasser_skjernet 6_11 Parkeringsoppsett, Skansen kjøpesenter, fase 2

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse iht. plan- og bygningslovens § 4-3. Analysen er vedlagt og referert nedenfor.

Analysen viser at:

- Sjøbergs gate må utformes slik at det sikres plass til kollektivtrafikk, redningskjøretøy og varelevering med lastebil/vogntog til kjøpesenter.
- Det ligger ledninger gjennom planområdet. Flere av ledningene er felles ledninger, som også forsyner bygg utenfor planområdet.
- Nybygg sannsynligvis må ta inn trafo(er) for å ha tilstrekkelig strømforsyning. Alternativt må en eller fler trafoer flyttes til arealer utenfor byggeområder.
- Det sannsynligvis er veitrafikkstøy fra Sjøbergs gate.
- Det vil være kryssende gangtrafikk over Sjøbergs gate.
- Anleggsområde (for bygg) ligger inn til gågate hvor mange mennesker ferdes.

Det anbefales følgende tiltak:

- Det anbefales å nytte vogntog som dimensjonerende kjøretøy i Sjøbergs gate.
- Felles ledninger gjennom planområdet må sikres i utforming av planforslaget.
- Behovet for trafo(er) i nybygg eller utenfor bygg skal klareres i byggesak.
- Veitrafikkstøy bør undersøkes og nybygg utformes slik at evt. veitrafikkstøy dempes.
- Gangtrafikk bør kanaliseres over Sjøbergs gate i gangfelt(er).
- Anleggsområde (for bygg) bør sikres ved inngjerding eller lignende.

Veitrafikkstøy

Multiconsult sin støyrapport 415532-RIA-RAP-001 datert 7/9 2012 viser at det forventes overskridelse av veiledende støygrenser mot Sjøbergs gate. For uteoppholdsarealer mot Sjøbergs gate anviser støyrapporten nødvendig støyskjerming.

For boligfasader mot Sjøbergs gate er det ikke praktisk mulig (eller ønskelig rent estetisk) å dempe støy med støyskjermer mot gata. Derfor vil veiledende støygrenser bli overskredet på del av boligfasader mot Sjøbergs gate.

Utbygger og tiltakshaver har vurdert at den beste planløsning for boligene er egen balkong og stue/kjøkken mot utsikt og sjø i nordvest. Dvs. soverom mot Sjøbergs gate.

Boligene har luftemulighet mot stille side og får balansert ventilasjon, slik at innendørs lydnivå i soverom vil være uproblematisk.

Derfor reguleres utendørs støynivå (støy på uteoppholdsarealer) etter T-1442/2012 og innendørs støy etter NS 8175. Fremgangsmåten er vanlig i tette byområder – slik som planområdet.

Planprogram

Det er ikke utarbeidet planprogram eller konsekvensutredning for planforslaget.

Planendringer er vurdert såpass små at det ikke er behov for planprogram eller konsekvensutredning. Forslagsstiller har vurdert dette iht. Plan- og bygningsloven og Forskrift om konsekvensutredninger.

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Avvik fra gjeldende planer

Kommuneplanens Arealdel 2006-2016 og Kommunedelplan for Sandnessjøen:

Planforslaget er i samsvar med Kommuneplanens Arealdel 2006-2016 for Alstahaug Kommune. Planforslaget er også i samsvar med kommunedelplan for Sandnessjøen. Det er dog et mindre avvik for så vidt angår uteoppholdsarealer.

Iht. Kommuneplanens Arealdel § 5 og kommunedelplanens § 4.8, skal det i konsentrert bebyggelse avsettes 25 m² areal egnet til lek og utendørsopphold pr. boenhet.

Kommunen har dog valgt å innføre lavere utearealsnorm for sentrum i Sandnessjøen jf. reguleringsplan-nr. 30018 (*Reguleringsplan for del av Åsen*) vedtatt 17/9 2008.

Ny utearealsnorm for planområdet er derfor 15 m² pr. boenhet, slik det også er tilfellet i Reguleringsplan for del av Åsen.

Etter oppfordring fra kommunen er en del av uteoppholdsarealet bundet til felles lekeareal.

Parkeringsnormen for planområdet foreslås nærmere vurdert iht. "*Trafikkvurdering Nye Skansen Kjøpesenter*" v/Rambøll, datert 20/4 2009. Som det går frem av analysen er standardparkeringsnorm i kommunen for høyt satt i forhold til det faktiske parkeringsbehov.

Skansen kjøpesenter ligger sentralt plassert i sentrum av Sandnessjøen, inntil gågate og med busstopp rett "utenfor døren". Avstanden til øvrige kollektivtrafikkanlegg er, som det går frem av trafikkanalysen, heller ikke stor.

Reguleringsplan-nr. 30043, Nye Skansen Kjøpesenter:

Planforslaget er grunnleggende i samsvar med gjeldende reguleringsplan-nr. 30043.

Det er dog tatt inn endringer, som er nødvendige for å realisere ønskede bygg og veianlegg.

Det er også gjort enkelte justeringer jf. endret lovverk siden vedtak av plan-nr. 30043.

Det er dessuten gjort enkelte endringer for å få til enklest mulige bestemmelser.

Reguleringsplan-nr. 30043, endringer i plankart

1. Formålsgrenser for byggefelter er justert.

Det var ikke 100 % samsvar mellom enkelte formålsgrenser i plan-nr. 30043 og eiendomsgrenser. Utgangspunktet til forslagsstiller har vært å beholde planbegrensing, som avtalt med Alstahaug Kommune, mens formålsgrenser inne i planområdet er plassert i eiendomsgrenser hvor det er mulig. Enkelte steder er formålsgrenser "rettet ut" så de ligger parallelt med prosjekterte bygningskropper.

2. Byggefelter BFK og FK på plankartet er endret.

Endringer i byggefelter tilsvarer godkjent rammesøknad datert 22/3 2012 (arkivsak: 11/1926) hvor det gis tillatelse til omsøkt utforming av overbygging av tverrforbindelsen mellom Torolv Kveldulvsens gate 24 og 26 – dvs. byggefelt FK.

3. Regulerte gesimshøyder utgår til fordel for regulert byggehøyde jf. bestemmelser.

For feltene BFK og PFB er endringene gjort for å få plass til ekstra boliger.

For felt FK er gesimshøyden økt for å muliggjøre etablering av støyskjerming oppe på bygget – dersom taket skal nyttes til uteoppholdsarealer.

4. Plassering av Sjøbergs gate er endret, slik at det har blitt bedre plass til fortau på sørsiden av gaten. Regulert veimidte er flyttet ca. 1 m mot nord i forhold til plan-nr. 30043. Veimidte er lagt iht. anvisning fra Alstahaug Kommune.

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

5. Sjøbergsgate vest i plankartet er endret slik at det er plass til at dimensjonerende kjøretøy (vogntog) kan svinge både til høyre og venstre ved kjørsel videre ut av planområdet.
6. Regulert bredde på offentlig gangvei (o_GV på plankartet) er endret fra 3 m til 2,5 m. I digitalt plankart for plan-nr. 30043 er bredden på gangveien ca. 2,5 m mens regulert minimumsbredde i planens bestemmelser (§ 3 h) er 3 m. Forslagsstiller har vurdert at 2,5 m er tilstrekkelig for å sikre en god gangforbindelse.
7. Parkeringsplasser i Sjøbergsgate er tilpasset endret gateutforming. 2 av p-plassene er utformet som handicap-plasser iht. merknad fra Alstahaug Kommune. Parkeringsplasser (utover handicap-plasser) er utformet iht. Vegnormalen.

Vanlig størrelse på en handicap-plass er 4,5x6 m. Det er ikke i det smale gaterommet plass til slike plasser. Derfor er de to handicap-plasser gitt lengde som vanlig skråparkeringsplass (ca. 5 m) og bredde som 1½ standardplass (ca. 3,7 m).
8. Parkområder vest i planområdet (o_PA1 og o_PA2) har blitt mindre, da ny gateutforming og fortauer tar mer plass enn i plan-nr. 30043.
9. Byggegrense i byggefelt PFB er redusert fra 3 til 2 m mot eiendom 38/42, slik at nytt bygg kan få samme fotavtrykk som dagens parkeringshus.
10. Eksisterende avkjørsler til eiendommer langs Sjøbergsgata er lagt inn på plankartet.
11. BYA for felt PFB økes fra 80 til 90 % slik at fremtidig bygg kan samme fotavtrykk som dagens p-hus.
12. Det er regulert inn fotgjengerfelt utfor kjøpesenteret. Fotgjengerfeltet ligger som en forlengelse av trappa ned fra Syv Søstres gate. Fotgjengerfelte var en del av bestemmelser i plan-nr. 30043 men var ikke vist på plankartet.

Reguleringsplan-nr. 30043, endringer av bestemmelser

Bestemmelser er endret slik at de samsvarer med nytt plankart.

Høyder på bygg reguleres i inneværende plan ved samlet byggehøyde frem for gesimshøyde. Dette sikrer mer entydige bestemmelser og en reguleringsmåte tilpasset flate taker. Det er planlagt flate taker i byggefelt BFK og det er naturlig å fortsette det bygningsmessige uttrykket i felt PFB. Kravet om saltak i felt PFB utgår derfor.

Bolig-andel er økt fra 25 % til 40 % for å muliggjøre høyere utnyttelse av tomtene. Det er regulert inn en ekstra boligetasje. Dette er i samsvar med nasjonale og regionale mål om økt fortetting innenfor eksisterende bebyggelse og i tilknytting til senterområder.

Krav til universell utforming utgår for boliger.

Byggeteknisk forskrift (TEK 10, § 12-2) stiller krav om at alle boenheter i bygg med heis (som her) skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

Derfor trengs ikke krav om universell utforming av boliger. TEK 10 trådte i kraft etter vedtak av til plan-nr. 30043, hvorfor gjeldende plan hadde krav til universell utforming av boliger.

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet:

Planområdet ligger i Sandnessjøen sentrum og dekker et område på ca. 6,85 daa.

Herav utgjør byggefeltene ca. 3,2 daa. Byggefeltene dekker områder hvor det i dag ligger:

- Bygg for Posten (byggefelt BFK)
- Eksisterende parkeringshus og bowlinghall (byggefelt PFB)
- Del av Skippergate (byggefelt FK)

Resterende planområde består av Sjøbergsgate og tilliggende arealer.

Grunnforhold:

Planområdet ligger innenfor område som i all hovedsak består av fast fjell (se ROS-analyse). Planforslaget stiller (som tidligere reguleringsplan) krav om at det foretas geologiske prøver i de bratteste partier av området før utbygging.

Det er ingen kjente kulturminner i grunnen.

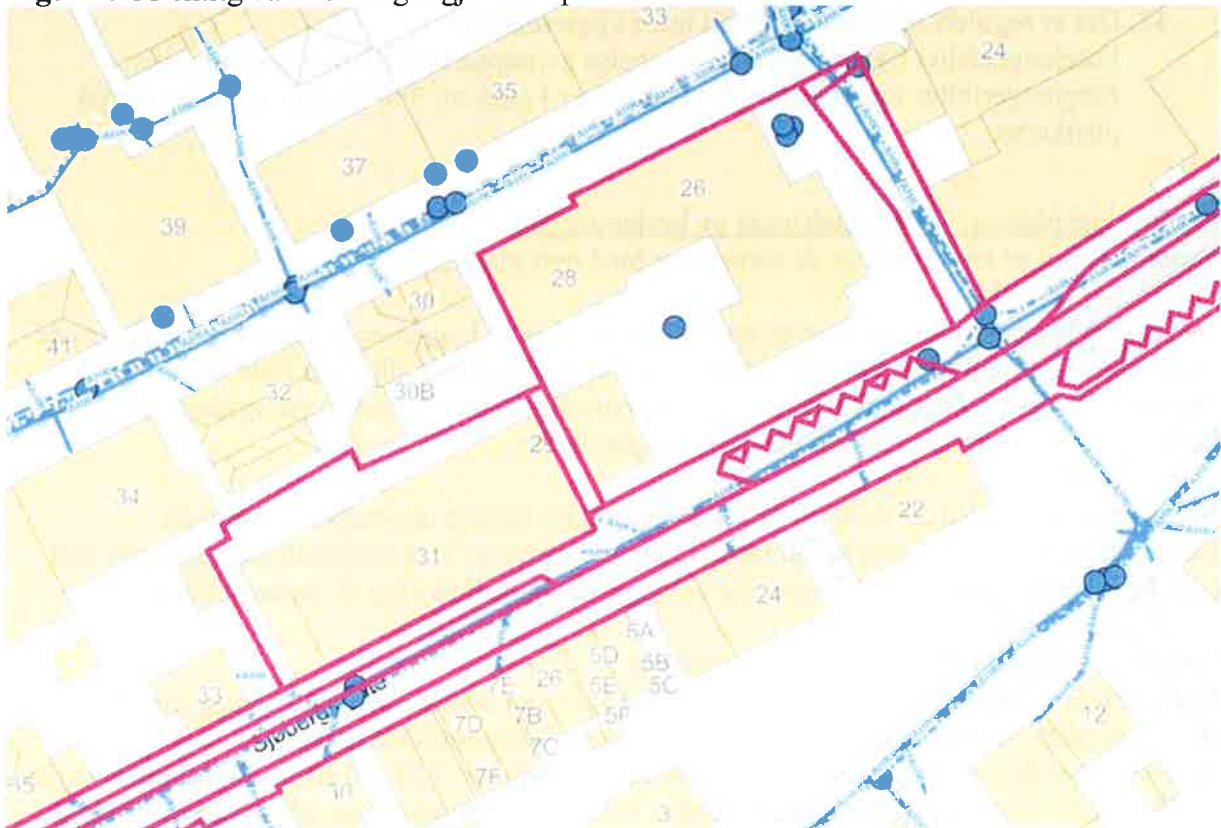
Det ligger flere offentlige og private ledninger innenfor planområdet.

Ledninger innen for byggefelter er i all hovedsak private ledninger til byggene.

I byggefelt FK på plankartet ligger dog flere felles og offentlige ledninger, som vist på vedlagte ledningskart. Bestemmelser for byggefelt FK er utformet slik at det sikres tilgang til ledningene.

Under planlagt heis-/trappesjakt i byggefelt BKF er det påvist vannledning, som sannsynligvis må legges om.

Figur 1: Offentlig vannledninger gjennom planområdet. Målestokk 1:1.000



Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Topografi

Sjøbergs gate har – innenfor planområdet – en gjennomsnittlig helling på ca. 4,5 %. Den laveste delen av veien er utfor bussholdeplassen (o_BL på plankartet) – herfra stiger veien vestover.

Innenfor byggefeltene er det stor terrengforskjell mellom Sjøbergs gate i sør og Torolv Kveldulvsøns gate i nord.

Sjøbergs gate ligger ca. 1 – 1½ etasje høyere enn Torolv Kveldulvsøns gate.

I byggefeltet FK (som vil fungere som forbindelse mellom de to gatene) er det viktig at terrengforskjellen tas opp på en slik måte at også kjørestolsbrukere og barnevogner har gjennomgang gjennom feltet.

Trafikkforhold:

Det er ikke utført en egen trafikkanalyse for planen, da det er tale om en mindre endring av en gjeldende plan. I forbindelse med utarbeiding av gjeldende reguleringsplan (plan-nr. 30043, vedtatt 16/12 2009) ble det foretatt trafikkanalyse og handelsanalyse, som beskriver konsekvenser ved utbygging av kjøpesenteret.

Utsnitt av oppsummering i trafikkanalyse til reguleringsplan-nr. 30043:

"Nye Skansen kjøpesenter er lokalisert i sentrum av Sandnessjøen. Dette gir erfaringsmessig en lavere trafikkvekst enn perifere lokaliseringer. Det er beregnet at det nye kjøpesenteret vil generere maksimalt 3.400 bilturer pr dag, hvorav ca. 550 i makstimen. Den totale trafikkøkningen vil være mindre. Mange av bilturene eksisterer i dagens situasjon og inngår bl.a. som en del av andre reiser, f.eks. arbeidsreiser. Kjøremønsteret i dagens situasjon opprettholdes med enveisregulert Sjøbergs gate og det beregnede trafikkvolumet vil ikke gi avviklingsproblemer. Sikring av gangfelt i form av opphøyde gangfelt anbefales."

Det er utarbeidet støyrapport for inneværende planforslag. Støyrapporten vurderer konsekvenser av å åpne mulighet for en ekstra boligetasje i byggefelter BFK og PFB.

Trafikktall i støyrapporten er innhentet fra Alstahaug kommune. ÅDT er basert på kommunens sentrumsplan fra 1993, men er justert med grove estimat ut i fra endringer i trafikkbildet i Sandnessjøen sentrum. Tallene er fremskrevet til 2022, med en antatt årlig trafikkvekst på 1,5 %. Andel tungtrafikk er estimert.

Tabell 1 (fra støyrapport: 415532-RIA-RAP-001).

Trafikktall som er benyttet i støyberegningene. Tallene er avrundet.

Kilde Alstahaug kommune og Multiconsult (framskrivinger andel tungtrafikk)

Veg	ÅDT 2022	Hastighet	Andel tungtrafikk
Sjøbergs gate	4.700	30 km/t	10 %
Sjøbergs gate (mot Syv Søstres gate)	5 800	50 km/t	10 %
Syv Søstres gate	5 800	50 km/t	10 %

Inneværende planendringen vil bety en ekstra boligetasje innenfor område "BFK" i planen og 2 ekstra boligetasjer innenfor område "PFB".

Område "BFK" er pr. i dag bygg for Posten m.fl. mens område "PFB" er et eksisterende P-hus og bowlinghall.

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Reguleringsendringen ventes å gi om lag 18 flere boenheter enn gjeldende plan:

- 6 boenheter i område "BFK"
- 12 boenheter i område "PFB"

Dersom en antar at hver boenhet genererer 4 passeringer per døgn, så vil planendringen medføre en trafikkøkning på 72 passeringer. Dette tilsvarer en prosentvis trafikkøkning på 1,2-1,5 % i Sjøbergs gate og Syv Søstres gate. 1,5 % trafikkøkning gir 0,06 dB økning i støynivået. Trafikkøkningen som reguleringsendringen medfører vil med andre ord ikke gi merkbar økning i støynivået fra veitrafikk.

Annen infrastruktur:

Skole- og barnehagekapasitet må klareres i byggesaken innen det kan gis byggetillatelse.

Samråds- og medvirkningsprosess

Det har vært varslet oppstart i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8.

Det er innkommet i alt 5 merknader etter varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet.

Merknader er vedlagt som egne dokumenter og referert nedenfor.

Innkomne innspill

Innkomne innspill er referert av forslagsstiller:

5_01 Statens Vegvesen 2012.08.02

... [vi] ser svært positivt på at kryss som ikke tilfredsstiller normalenes krav til utforming blir tatt med i planområdet.

Vi har for øvrig ingen merknader til planarbeidet.

5_01 Forslagsstillers kommentar:

Nytt veiforløp for Sjøbergs gate er tegnet ut iht. anvisninger fra veimyndighet i Alstahaug Kommune. For kryss vest i planområdet er det forutsatt at dimensjonerende kjøretøy (vogntog) skal ha mulighet for å svinge både til høyre og venstre.

5_02 Nordland Fylkeskommune 2012.07.17 [forslagsstillers nummerering]

Planfaglig innspill

1. *I gjeldende fylkesplan er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi vil be om at disse hensynstas i planarbeidet.*
2. *... De funksjonshemmedes interesser må ivaretas.*

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

3. *Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være fokus i planleggingen. Det bes også om at man i planleggingen har fokus på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.*
4. *Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningslovens § 1-1 om de estetiske forhold.*
5. *Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.*
6. *Det vises til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jvf. naturmangfoldlovens §§ 8 - 12.*
7. *Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.*
8. Kulturminnefaglig innspill
*Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner...
Når det gjelder samiske kulturminner, vises det til egen uttalelse fra Sametinget.*

5.02 Forslagsstillers kommentar:

1. Fylkesplanens kapittel 6 "Arealpolitiske retningslinjer" har en rekke overordnede mål om klar og helhetlig arealpolitikk. Forslagsstiller vurderer at målene følges ved at det nå utarbeides ny reguleringsplan for endrede byggehøyder, økt bolig-andel og nytt veiforløp for Sjøbergs gate.

Forslagsstiller vurderer at planforslaget fremstår spesielt positivt i forhold til punktet: "Det skal legges opp til effektiv arealbruk for å spare arealer og redusere transportbehovet" [Fylkesplan for Nordland 2008-2011, s. 34, siste avsnitt]. Ved å sikre mer effektiv arealutnyttelse med høyere bolig-andel enn gjeldende reguleringsplan for området får planområdet en mer effektiv arealbruk.

2. Boliger får heis og utformes med tilgjengelighet iht. TEK 10. Forretnings- og kontorlokaler får universell utforming. 5 % av p-plasser utformes for forflytningshemmede.
3. Planen bestemmelser har min. krav til felles lekeareal og det stilles krav til sikring av arealer for barn. Sjøbergs gate utføres med tosidig fortau og fotgjengerfelt.
4. Bebyggelsen utføres med enhetlig byggehøyde mot Sjøbergs gate og uten tilbaketrekking fra gaten. Dette er med på å skape et klart definert aterom.

Bygg i feltet FK utføres i glass og trekkes tilbake fra gatelivet slik at bygget fremstår som ett lett mellombygg, som forbinder Sjøbergs gate og Torolv Kveldulvsens gate. Dette vil markere bygget som forbindelse mellom gatene.

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Forslagsstiller vurderer at beskrevne bygg vil gi klart definerte offentlige rom, som vil leve opp til plan- og bygningslovens § 1-1 ang. estetikk.

Det er lagt gatetrær inn i planen, hvilket vil også løfte inntrykket av Sjøbergs gate.

5. Det har vært bred høring om oppstart av planarbeidet jf. liste over høringsparter. Samme parter vil bli hørt, når planen legges ut til offentlig ettersyn. Dette sikrer offentlighetsprosess i samsvar med plan- og bygningsloven.
6. Det er utført ROS-analyse (vedlagt og referert i eget avsnitt). Som det kommer frem av analysen er det ikke sårbar flora eller fauna innenfor planområdet. Det meste av planområdet er i øvrig dekket av asfalt og andre tette overflater.
7. Nye bygg utformes iht. gjeldende Byggeteknisk forskrift (TEK). TEK 10 stiller strenge krav til bl.a. oppvarming, energiforsyning og energiforbruk. Herunder krav om at minimum 60 % av netto varmebehovet skal dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbruker (TEK 10, § 14.7).
8. Om kulturminner mot formodning, skulle finnes i grunnen stanses arbeidet og myndighet underrettes iht. kulturminneloven. Det er ingen indikasjoner på kulturminner i grunnen.

5.03 Alstahaug Kommune 2012.07.13 *[forslagsstillers nummerering]*

1. *I tekstdelen er planens avgrensning feil. Alstenveien grenser ikke mot planområdet.*
2. *Sjøbergs gate: Veiens senterlinje må justeres med 1m (en meter) mot nordvest (parallellforskyves) slik at nødvendig og tilstrekkelig fortausbredde mot eiendommer på SØ-siden blir ivaretatt. Jfr. innmålt senterlinje fra kommunen. Sjøbergs gate skal være enveiskjørt fra øst mot vest.*
3. *Kryssutforming mot sørvest må endres da høydeforskjellen og stigning mellom veiene må hensyntas.*
4. *Planen må tilpasses nylig vedtatt reguleringsplan for Sandnessjøen Badeland.*
5. *Dimensjonering av parkeringslommer etter gjeldende norm. Forskrift om 5 % andel HC-parkering.*
6. *Gatelyspunkt skal plasseres langs veiens SØ-side.*
7. *Pga. tiltaket skal trafo i området flyttes. Det er lagt opp til en plassering i/inntil regulert grøntområde langs veiens SØ-side. Tilstrekkelig areal må avsettes.*

5.03 Forslagsstillers kommentar:

1. Vei-navner er tatt til etterretning.
2. Senterlinje i Sjøbergs gate er justert iht. merknad og senterlinje fra Alstahaug Kommune. Sjøbergs gate blir enveiskjørt fra øst mot vest.

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

3. Kryssutforming i vest er endret slik at krysset kan betjenes med kjøretøy helt opp til vogntog-størrelse. Det må dog bemerkes at stigning på vegarm opp mot Syv søstres gate (til venstre når en kommer fra planområdet) er ganske stor, ca. 9,5 %. Vegnormalkrav er 6 eller 8 %, avhengig av hvilken vegstandard som legges til grunn. Det betyr at det vil være få vogntog som klarer å kjøre opp der på glatte vinterveger. Veistrekingen med helling på ca. 9,5 % ligger utenfor planområdet.
4. Planavgrensning mot reguleringsplanen for Sandnessjøen Badeland er klarert med Alstahaug Kommune v/byplankontoret.
5. Parkeringslommer er tegnet ut iht. Vegnormalen. Samlet sett er min. 5 % av plassene reservert handicap-parkering. Det er satt av plass til 2 handicap-plasser i parkeringsfelt o_P3 på plankartet. Handicap-parkeringsplassene har måttet utformes lidt annerledes enn forutsatt i Vegnormalen, da det er begrenset plass i Sjøbergs gate.
6. Forslagsstiller har ikke motforestillinger mot å plassere gatelys på SØ-siden av Sjøbergs gate. Nøyaktig plassering av lysmaster fastlegges i byggesak for Sjøbergs gate.
7. Ny plassering av trafoen på SØ-siden av Sjøbergs gate er utenfor planområdet. Plassering og utforming av trafoen må derfor løses i byggesaken og ikke plansaken.

5 04 Eldrerådet 2012.07.31 *[forslagsstillers nummerering]*

1. *Eldrerådet vil understreke betydningen av at forbindelsen mellom Sjøbergsgate og Torolv Kveldulvsøns gate holdes åpen hele døgnet mellom Skansen og postbygget. Dette er spesielt viktig for eldre mennesker.*
2. *Det forutsettes at det legges til rette for rullestol-brukere.*
3. *Når det gjelder byggehøyde m.m. forutsetter rådet at det tas behørig hensyn til omliggende bebyggelse og estetikk.*
4. *Rådet viser også til at avstanden mellom de to gatene er så liten at byggehøyden i Sjøbergsgate vil få betydning for sol-/skyggeforholdene i gågata. Utgangspunktet for reguleringen må være at Sandnessjøen sentrum fortsatt skal være et trivelig sted med god fremkommelighet både for beboere og brukere.*
5. *Rådet forutsetter for øvrig å bli involvert også i de kommende høringsrundene.*

5 04 Forslagsstillers kommentar:

1. Planens bestemmelser sikrer mulighet for allmenn ferdsel gjennom bygget, som forbinder Sjøbergsgate og Torolv Kveldulvsøns gate (bygg i felt FK på plankartet).
2. Forbindelsen mellom Sjøbergsgate og Torolv Kveldulvsøns gate gis universell utforming iht. planens bestemmelser.
3. Bebyggelsen gis en helhetlig utforming med gjennomgående gesimshøyde.

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Bygget i byggefelt FK gis lavere høyde og utformes i glass for å understreke byggets funksjon som forbindelse mellom Sjøbergsgate og Torolv Kveldulvs gate.

4. Det er utført sol-skyggediagram, som viser foreslått planendring i forhold til gjeldende plan (plan-nr. 30043). Som det fremgår av diagrammene har ikke økt byggehøyde noen synlig effekt på sol-skyggeforhold i Torolv Kveldulvs gate.
5. Planforslaget skal sendes til 6 ukers offentlig ettersyn hos alle høringsparter (herunder Eldrerådet) innen planen kan vedtas av kommunen.

5 05 Sameiet Berget 2012.07.31 - Innspill til Reguleringsplan [forslagsstillers nummerering]

1. *... Med flere private reguleringsplaner for området begynner forvirringen og frustrasjonen å bli total.*
2. *Vi har tidligere gitt vår tilslutning til gjeldende reguleringsplan for Sjøbergs gate og del av Syv Søstres gate vedtatt 01.04.03.*
3. Ulemper med smalt fortau:
Sameiet Berget består av 12 boenheter og en næringsenhet. På grunn av at parkeringen er foreslått flyttet til motsatt siden av gaten vil dette føre til ulemper for næringsseksjonen, så vel som for andre brukere av parkeringshuset.

Oppfylles kravene til universell utforming?

Så smalt som fortauet er planlagt foran Sameiet Berget vil det ikke være mulig å møtes med barnevogner og rullestoler. Er det sett på om det eventuelt kommer til å bli behov for trapper/ramper som følge av høydeforskjellen i gata? Og kommer disse i så fall til å ta deler av fortauet?

4. Trafikksikkerhet:
Vi reagerer på at det ikke tas hensyn til trafikksikkerheten for beboere eller kundene i butikken. Med parkering foran parkeringshuset vil vi komme midt ut i gata før vi overhodet ser trafikken i gata. Og kundene vil være omtrent i kjørebanelen idet de kommer ut av butikken.
5. Støy:
Den planlagte byggehøyde vil være til ugunst for vår del. Trafikkstøyen i området vil med høyere byggehøyde forsterket. Trafikken vil, med stor sannsynlighet øke som følge av etableringen av kjøpesenteret og parkeringshuset. Det er normer for trafikkstøy i boligområder. Disse er ikke målt her i Sjøbergs gate med dagens trafikkmonster. Vi ber om en analyse av fremtidig trafikkmonster; for alle trafikantgrupper, og årlig døgntrafikk, for biler.
6. Utsyn / lysforhold /verditap:
*Sjøutsikten samt solforhold fra sameiet blir svært forringet og det blir gjeldene for alle etasjer i sameiet...
Vi ber om en analyse på sol- /skyggeforhold for sameiet før og etter nybygg.
Parkering forringes for butikken og dette kan medføre tap av omsetning.*

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

7. Bruken av P-huset:

Vi forutsetter at dere er kjent med at vi i Sameiet Berget har en rettskraftig dom som gir oss rett til å parkere på gateplan i Parkeringshuset, og med innkjørsel fra Sjøbergs gate slik det er i dag. Noe annen innkjørsel er til ulempe både for bolig- og næringsseksjonene.

5_05 Forslagsstillers kommentar:

1. Nytt reguleringsplanforslag utarbeides for å gi klarere føringer i området – bl.a. for trafikkløsningen i Sjøbergs gate.
2. Sameiet Berget viser til reguleringsplan vedtatt 1/4 2003 (plan-nr. 504267, "Reguleringsplan for Sjøbergs Gate og del av Syv Søstres gate"). Reguleringsplan, som regulerer høyde av berørte byggefelter (BFK, FK og PFB på plankartet) og forløp for Sjøbergs gate er imidlertid plan-nr. 30043, vedtatt 16/12 2009 ("Nye Skansen kjøpesenter"). Det blir derfor feil når Sameiet Berget i etterfølgende kritikk viser til løsninger i en plan, som er utgått.
3. Fortauet foran Sameiet blir med ny reguleringsplan ca. 2,6 – 2,7 m bredt (ca. 1 m bredere enn i reguleringsplan-nr. 30043). Dette er tilstrekkelig fortausbredde til å sikre universell utforming og muligheten for at kjørestoler og/eller barnevogner kan passere hverandre.
4. I planforslaget er avstand fra yttervegg i Sameiet Berget og til veikant i Sjøbergs gate ca. 2,6 – 2,7 m. Dette er ca. 25 – 40 cm mer enn nåværende avstand til veikant. Det er derfor god plass på fortauet for kunder som kommer ut av butikken i Sameiet Berget.

Samlet bredde på gaterommet ut for Sameiet Berget er vel 11 m.

Med kjørebane på 4,1 m og parkeringslommer på 2 m's bredde er det ca. 5 m "til overs" til fortauer. Av trafikksikkerhetsmessige grunner ønskes tosidig fortau.

Spørsmålene blir da:

- a) Hvilken side av veien, skal parkeringslommer ligge på?
- b) Hvordan skal fortau fordeles mellom de to sider av veien?

Ad. a) I fremtiden vil de fleste p-anlegg (p-hus, p-kjellere og større p-plasser) ligge på nordsiden av Sjøbergs gate. Derfor er det valgt å legge kantsteinsparkering på nordsiden av gaten. Denne løsningen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan (plan-nr. 30043).

Ad. b) Mht. fordeling av fortauet er det valgt å fordele fortauet stort sett likt, slik at det blir bra fremkommelighet på begge sider av veien.

5. Multiconsult har utført støyrapport, som beskriver konsekvenser ved økt byggehøyde i planområdet. Som det går frem av rapporten vil økt byggehøyde ikke gi merkbar økning i støy fra vegtrafikk mot nabobebyggelsen (herunder Sameiet Berget).

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

6. Det er utført sol-skyggediagram, som viser foreslått planendring i forhold til gjeldende plan. For Sameiet Berget er økt høyde i byggefelt PFB av størst betydning.

Gesimshøyde på Sameiet Berget er ca. på kote 21,5 m og mønehøyde ca. kote 26,5 m.

For felt PFB stiller gjeldende plan (plan-nr. 30043) krav om saltak og maks. gesimshøyde på kote 21,5. Det er derfor trolig at et bygg innenfor felt PFB i gjeldende plan ville fått utforming og størrelse veldig lik Sameiet Berget. Dette er vist i sol-skyggediagrammer for gjeldende reguleringsplan (plan-nr. 30043).

I inneværende plan foreslås høyder regulert ved samlet byggehøyde frem for gesimshøyde. Dette sikrer mer entydige bestemmelser og en reguleringsmåte tilpasset flate taker. Det er planlagt flate taker i byggefelt BFK og det er naturlig å fortsette det bygningsmessige uttrykket i felt PFB.

Flate taker gir også større tomteutnyttelse uten at samlet byggehøyde økes merkbart

Byggehøyde for felt PFB foreslås i inneværende plan regulert til kote 29,0 m.

Samtidig foreslås det at kravet om saltak i felt PFB utgår.

Bygg PFB med flatt tak får bare samlet byggehøyde som er et par meter over forventet mønehøyde i plan-nr. 30043.

Dette er vist i sol-skyggediagrammer for ny reguleringsplan.

Som det fremgår av sol-skyggediagrammer er Sameiet Berget stort sett urørt av skygger fra planområdet frem til kl. 18.

I vinterhalvåret vil solen være gått ned kl. 18.

I sommerhalvåret vil skygger gradvis bevege seg oppover fasaden på Sameiet Berget utover kvelden. Situasjonen er stort sett den samme om plan-nr. 30043 eller inneværende plan legges til grunn.

Forslagsstiller må derfor konkludere med at:

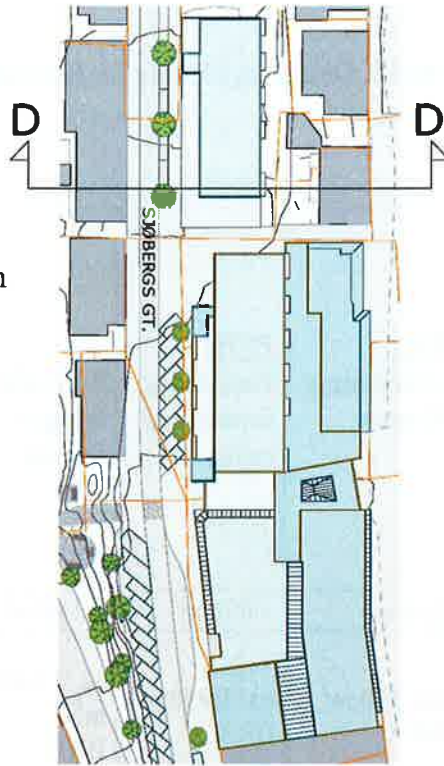
- Utsikten mot nord vil forsvinne for Sameiet Berget uansett om plan-nr. 30043 eller inneværende plan legges til grunn for utbygging.
- Solen vil fra kl. 18 og utover kvelden gradvis forsvinne fra nederste etasjer og oppover etasjene i Sameiet Berget. Dette er tilfellet uansett om plan-nr. 30043 eller inneværende plan legges til grunn.

7. Forslagsstiller er kjent med Sameiet Bergen sin rett til å bruke p-huset. Planforslaget endrer ikke på denne retten.

**Figur 2: Snitt DD
1:500**

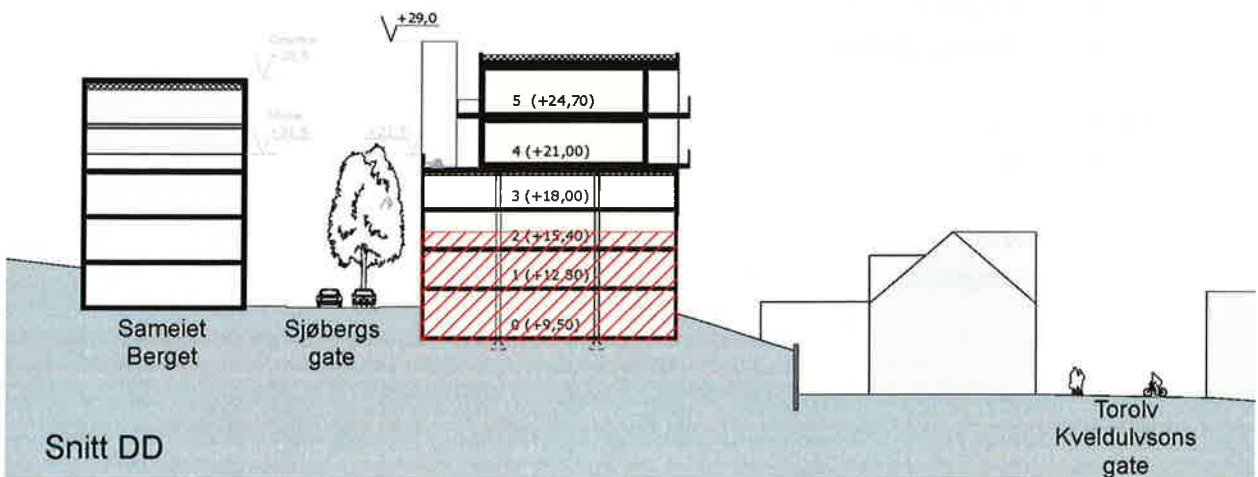
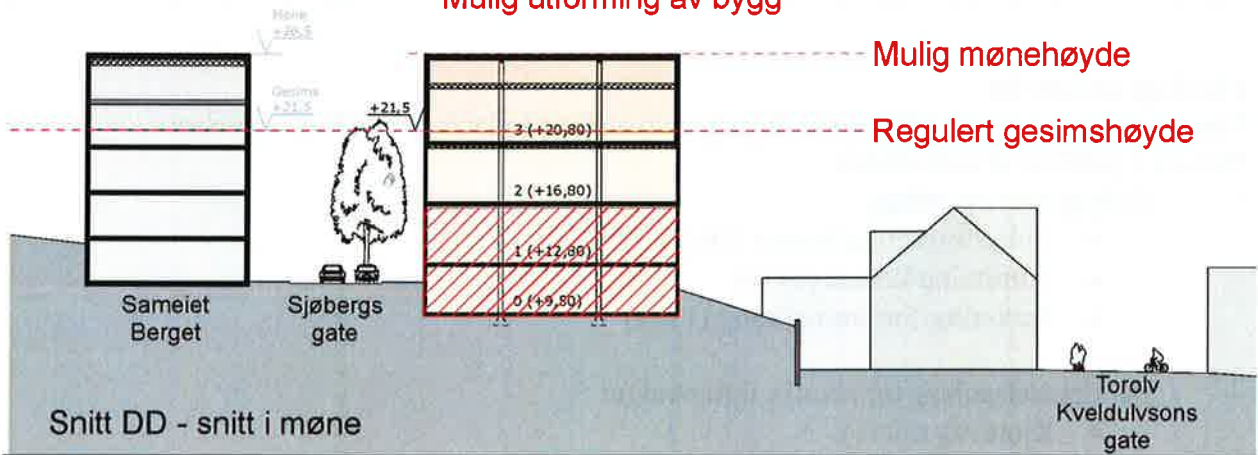
Øverst:
Gjeldende reguleringsplan
(plan-nr. 30043)

Nederst:
Ny reguleringsplan
(plan-nr. 20120034)



 Eksisterende
P-hus

Mulig utforming av bygg



Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Beskrivelse av planforslaget

Plandata

Arealbruksformål i planen	BKF: Bolig/ forretning/ kontor	FK: Forretning/ Kontor	PFB: Parkering/ forretning/ bolig	Sum alle byggeformål	O PA: Park	Trafikk-områder: • Kjøreveg • Fortau • Gangveg • Annen veggrunn – grøntareal • Holdeplass • Parkering
Sum grunnareal	1.946 m ²	210 m ²	1.033 m ²	3.189 m ²	116 m ²	3.547 m ²
Samlet planlagt bebyggelse. Inkl. eksisterende bebyggelse, som bevares	ca. 6.910 m ² BRA	ca. 550 m ² BRA	ca. 3.950 m ² BRA	ca. 11.410 m ² BRA		
Eksisterende bebyggelse, som bevares.	ca. 1.260 m ² BRA	- m ² BRA	ca. 1.440 m ² BRA	ca. 2.700 m ² BRA		

Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til følgende formål, som angitt på plankart og i bestemmelser (tallene i parentes er sosi-kode):

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/kontor (1802)
 - Forretning/kontor (1810)
 - Parkering/forretning/bolig (1900)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gangveg (2016)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
 - Holdeplass (2025)
 - Parkering (2080)
- Grønnstruktur
 - Park (3050)
- Hensynssoner
 - Sikringssone, frisikt (140)

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Planlagte byggeområder

Det planlegges i alt 3 byggeområder innenfor planområdet:

1. Bolig/forretning/kontor (BFK på plankartet):

Byggefeltet er bebygd med bygg for Posten.

Bygg mot Torolv Kveldulvsens gate skal bevares mens bygg mot Sjøbergs gate rives.

Bygg mot Sjøbergs gate er i all hovedsak tekniske bygg, som garasjer mv.

Mot Sjøbergs gate oppføres ny varelevering, supplerende forretningslokaler og øverst i bygget 3 etasjer med boliger. Løsningen er (bortsett fra økt høyde og en ekstra boligetasje) lik den, som ble fremlagt ved siste reguleringsprosess i 2009-2010.

Byggets størrelse reguleres ved byggehøyder og maks. BRA.

2. Forretning/kontor (FK på plankartet):

Byggefeltet dekker del av Skippergate.

Bygg i feltet FK utføres i glass og trekkes tilbake fra gatelivet slik at bygget fremstår som ett lett mellombygg, som forbinder Sjøbergs gate og Torolv Kveldulvsens gate.

Byggets størrelse reguleres ved byggehøyder og maks. BRA.

3. Parkering/forretning/bolig (PFB på plankartet):

Byggefeltet er bebygd med eksisterende parkeringshus og bowlinghall.

Nytt bygg vil få samme fotavtrykk som dagens bygg. Nytt bygg vil formentlig bli tilbygg med ekstra etasjer ovenpå dagens bygg.

Alternativt et helt nytt bygg med ca. samme fotavtrykk som dagens bygg.

Bygget vil inneholde parkeringsplasser tilsvarende de to eksisterende parkeringsdekk, i P-huset (1. etasje og taketasje).

Byggets øverste etasjer tenkes nytt til boliger.

Løsningen er (bortsett fra økt høyde, en ekstra boligetasje og litt større fotavtrykk) lik den, som ble fremlagt ved siste reguleringsprosess i 2009-2010.

Byggets størrelse reguleres ved byggehøyder, byggegrense, maks. BRA og BYA

Parkeringsdekking:

Det planlegges i alt 3 typer/plasseringer av p-plasser:

A. Felt PFB:

I dag har p-huset i felt PFB ca. 50 p-plasser, hvorav Sameiet Berget disponerer over 25 plasser. Det tenkes bygd til en ekstra etasje med parkering, slik at det i fremtiden vil bli i alt ca. 75-90 p-plasser i bygget. Antall p-plasser avhenger bl.a. av om ramper plasseres innenfor eller utenfor dagens bygg.

B. Eksisterende Skansen Kjøpesenter:

I eksisterende Skansen Kjøpesenter (rett utenfor planområdet, nabo til byggefelt FK) er det full parkeringskjeller. Parkeringskjelleren har pr. i dag 47 p-plasser.

C. Gateparkering (felter o P1-3 på plankartet):

Det er regulert inn gateparkering, som vist på plankartet.

I alt er det 34 p-plasser– 22 skråparkeringsplasser og 12 kantsteinsparkeringsplasser.

All gateparkeringen, eller deler av gateparkeringen, kan nyttes til gjeste- og kunde- parkering for kjøpesenteret.

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Det er laget et eget oppsett for parkeringsdekkingen for eksisterende og nytt kjøpesenter. Parkeringsdekkingen for eksisterende Skansen og bygg innenfor inneværende plan behandles under ett.

Som det kommer frem av arealoppsettet kan planområdet kun tilfredsstillende ca. halvparten av den parkeringsdekkingen, som parkeringsnormen for Alstahaug Kommune forutsetter.

Det er innenfor planområdet og eksisterende kjøpesenter realistisk å etablere opp imot 171 parkeringsplasser, hvorav Sameiet Berget disponerer over 25 plasser i p-huset/Bowlingen i felt PFB. Det gir inntil 146 p-plasser til rådighet for Skansen Kjøpesenter inkl. boliger.

Iht. kommunens parkeringsnorm må det imidlertid være ca. 300 p-plasser for den samlede utbyggingen av kjøpesenter og boliger.

Som det kommer frem av "*Trafikkvurdering Nye Skansen Kjøpesenter*" v/Rambøll, datert 20/4 2009, er imidlertid p-normen alt for høyt satt i forhold til områdets plassering. Skansen kjøpesenter ligger plassert i sentrum av Sandnessjøen, inntil gågaten og med bussstopp rett "utenfor døren". Avstanden til øvrige kollektivtrafikkkanlegg er, som det går frem av trafikkanalysen, heller ikke stor.

Forslagsstiller vurderer derfor at det er gode argumenter for å sette en lavere parkeringsnorm enn standarden for tilsvarende prosjekter andre steder i kommunen.

Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges utbygd kjøreveg med fortau og parkeringslommer, som vist på plankartet. Det planlegges vedtrær på nordsiden av Sjøbergs gate, som vist på plankartet. Kommunen disponerer over veianleggene. Det gis mulighet til at private grunneiere i tilliggende bygg kan disponere over del av p-plassene.

Det planlegges busslomme, som også kan nyttes til varelevering for tilliggende kjøpesenter.

Det planlegges to mindre offentlige parkområder vest i planområdet som vist på plankartet. Områdene vil fungere som grønne innslag i et ellers stort trafikkanlegg.

Virksomheter av planforslaget

Risiko og sårbarhetsanalyse beskriver vesentlige momenter ved planforslaget. Konklusjoner er også referert i eget avsnitt i inneværende planbeskrivelse. Nødvendige tiltak er tatt inn i bestemmelser og plankart.

Virksomheter av å utbygge kjøpesenteret er beskrevet i trafikk- og handelsanalyser gjort for gjeldende reguleringsplan for området (plan-nr. 30043, vedtatt 16/12 2009). Forretningsarealet utvides ikke i forhold til plan-nr. 30043.

Konsekvensen ved økt byggehøyde er et lidt annerledes gateprofil for Sjøbergs gate, hvor det legges til rette for større byggehøyder enn hittil. Skyggevirkninger ved økt byggehøyde er begrenset jf. vedlagte sol-skyggediagrammer.

Veitrafikkstøy er vurdert i egen rapport vedlagt planforslaget. Som det går frem av rapporten er det ikke noen merkbar øking i trafikkstøy ved økt byggehøyder og fler boenheter.

Planbeskrivelse. Plan-nr. 20120034. Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter fase 2

Avveining av virkninger

Forslagsstiller vurderer det som positivt at det med planen legges til rette for fler boliger og en bedre tomteutnyttelse for området. Dette er også i samsvar med nasjonale føringer og regionale strategier som f.eks. Fylkesplan for Nordland.

Forslagsstiller vurderer at økt byggehøyde vil ha begrensede skyggevirksomheter sammenlignet med gjeldende regulering.

DETALJERT
REGULERINGSPLAN
Skansen Kjøpesenter
Fase 2
gnr/bnr 38/51 m.fl.

REVIDERT	—
Δ XXX	—
KONTROLT	—
Reguleringsplan nr.	20120034
Arkiv-nr.	Aistahaug K 12/1218

PROSJEKT
SKANSEN
SANDNESSJØEN

INNHold
SITUASJONSPLAN
Illustrasjonsprosjekt
1. innsending, reg.plan

MÅL 1:1000
DATO 11.10.12
TEGN. AV RBH
SAKSBEH. RBH
TEGN. NR Vedlegg 3_01



