

ALSTAHAUG KOMMUNE
PLANSEKTOR

KROKEN

Gbnr 38/796 m.fl.
Planid: 20120033



Detaljregulering
Planbeskrivelse
03.05.2013
Revidert 18.07.14

<p>Navn på plan/tiltak: Kroken</p>	
<p>Kommune: Alstahaug kommune</p>	<p>Tiltakshaver: Bolig Invest Sandnessjøen as v/Jon-Kåre Olufsen Uravolden 8 8800 Sandnessjøen Mobil: 46915049</p> <p>Siva Enterprises As v/Carl-Øivind Hill Forsland Boks 12 8800 Sandnessjøen Mobil: 91844824</p>
<p>Stedsnavn: Kroken, Krokenåsen, Siva, Horvnes, Skarmyra</p>	<p>Utredet: LandArk as</p> <p>Nina Mari Karlsø, landskapsarkitekt mnl Tlf: 99038025 E-post: karlso@landark.no</p> <p>Åsfrid Fagervik, landskapsarkitekt mnl Tlf: 92622556 E-post: fagervik@landark.no</p>
<p>Gårds- og bruksnr: Gbnr 38/793, 38/795, 38/796, 38/886, 38/1043, 38/1044, 38/1045, 38/1046, 38/1047, 38/1048, 38/1049, 38/1050, 38/1051, 38/1052, 38/1053, 38/1054, 38/1055, 38/1056, 38/1057, 38/1058, 38/1059, 38/1060, 38/1061, 38/1062, 38/1063, 38/1064, 38/1065, 38/1066, 38/1067, 38/1068, 38/1069, 38/1070, 38/1071, 38/1072, 38/1073, 38/1074, 38/1075, 38/1076, 38/1077, 38/1172, 38/1173, 38/1174, 38/1175, 38/1176, 38/1177, 38/1178, 38/1179, 38/1180, 38/1181</p>	<p>Saksbehandler: Ingunn Høyvik</p>
<p>Oppstartsmøte: 10.12.12</p>	
<p>Start kommunal saksbehandling:</p>	<p>Vedtaksdato:</p>

Innhold

1.	Innledende del	4
	Bakgrunn	4
	Planstatus	4
2.	Planforslaget	6
3.	Planprosess	8
4.	Forhåndsuttalelser	9
	Merknader til forhåndsuttalelser	9
5.	Tematisk kartlegging	11
	Miljø	11
	Naturressurser	15
	Samfunn	16
6.	Oppsummering	17
	Alternativer	17
7.	Vedlegg	17

1. Innledende del

Bakgrunn

Målsetting med planen/tiltaket

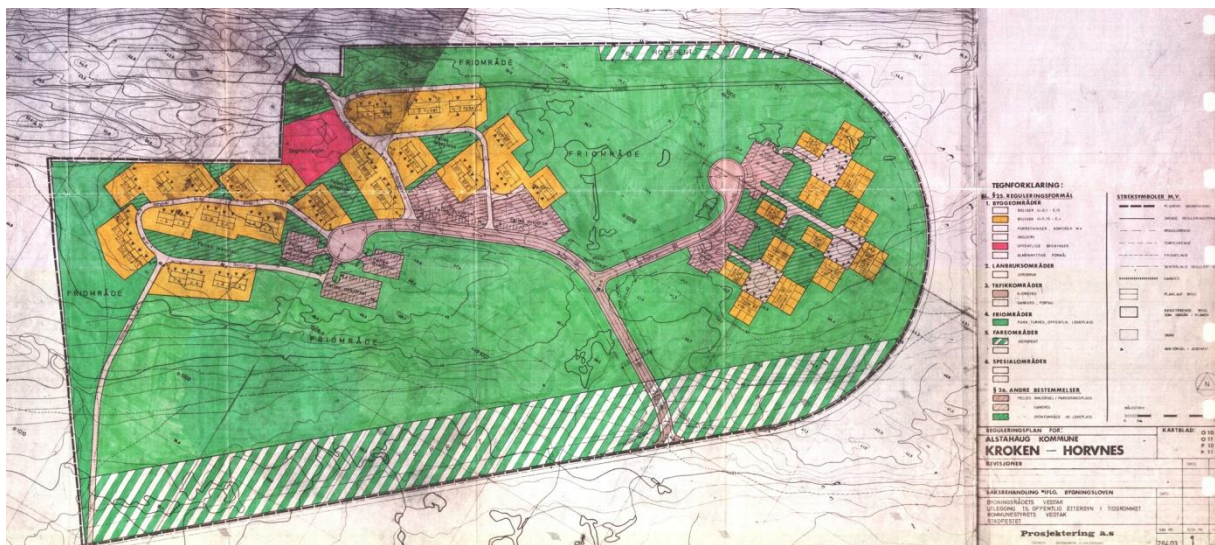
Planforslaget legger til rette for etablering av ny boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse med 90 nye boenheter, lekearealer og parkeringsarealer. De nye boligene er planlagt med tanke på nyetablerere i boligmarkedet. I tillegg tas deler av eksisterende, nærliggende boligområder med i reguleringsplanforslaget. Det legges vekt på at adkomstveger, parkering, fortau og plassering av bebyggelse m.m. skal få en god tilpasning til terreng og landskap slik at opparbeiding av området kan la seg gjennomføre på en tilfredsstillende måte.

Planstatus

Planstatus

Foreslått planområde er regulert tidligere:
Reguleringsplan for Kroken - Horvnes, 1975

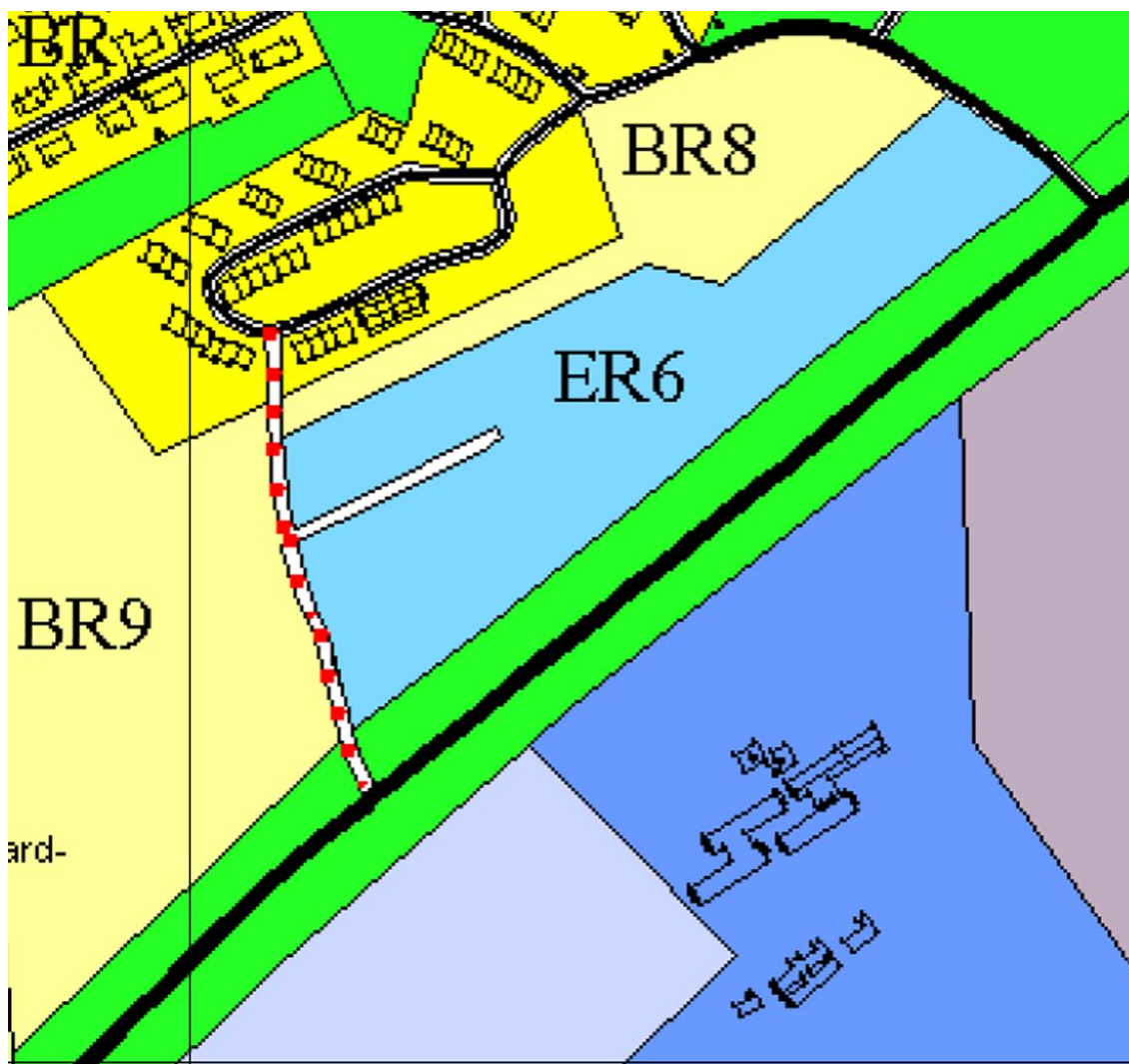
Formål i eksisterende reguleringsplan er hovedsakelig parkeringsplasser samt friområder og felles lekeplass.



Figur 1. Eksisterende reguleringsplan, Kroken-Horvnes.

Området er i kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016 satt av til (figur 2 nedenfor):

- Nåværende boligområde (sterk gul farge)
- Framtidig boligområde med krav om reguleringsplan, BR8 og BR9 (svak gul farge)
- Framtidig ervervsområde, ER6



Figur 2. Utsnitt av kommunedelplan for prosjektområdet.

Føringer for tiltakstypen

Detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3 benyttes i dette tilfellet for å følge opp foreslått arealbruk i kommuneplanens arealdel. Bygge- og anleggstiltak hjemlet i planen, som ikke settes i gang senest 5 år etter vedtak av planen, kan ikke gjennomføres uten nytt planvedtak, jfr. pbl. § 12-4.

Det må i hvert tilfelle avklares med kommunen om gjennomføring av tiltak i samsvar med planen er søknadspliktige.

Økonomiske eller administrative virkninger

Tiltaket vil føre til økt trafikk på offentlig og private veger samt økning av brukere på kommunalt VA-nett og strømmettet. Dette vil få enkelte økonomiske og administrative virkninger for utbygging spesielt av kommunalt VA-nett og strømmnett over tid, i tillegg til administrativ tilretteleggingen av ny bebyggelse.

Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan (Reguleringsplan for Kroken-Horvnes, stadfestet 04.03.75). Området er derimot i tråd med kommunedelplanen for Sandnessjøen, gjeldende fra 2006 til 2016, og satt av til formål som omfatter boligbebyggelse i sin helhet. Unntak gjelder for utnyttelsesgraden for formålene BK11 og BK12 samt formålene for eksisterende boligområder. Da planforslaget er i henhold til overordnet plan skal planforslaget ikke behandles etter Forskrift om konsekvensutredning, jfr. §2. Planforslaget faller heller ikke inn under forskriftens §3 og §4.

Kjente/antatte problemstillinger

En del av området som er friområde (gjeldende reguleringsplan fra 1975) blir gjort om til parkering, men dette tilføres/erstattes av tre områder til lek og rekreasjon. Nærlekeplass på 1060 m² anlegges midt i boligfeltet og to sandlekeplasser på ca. 500 m² etableres i den vestlige og østlige delen av feltet.

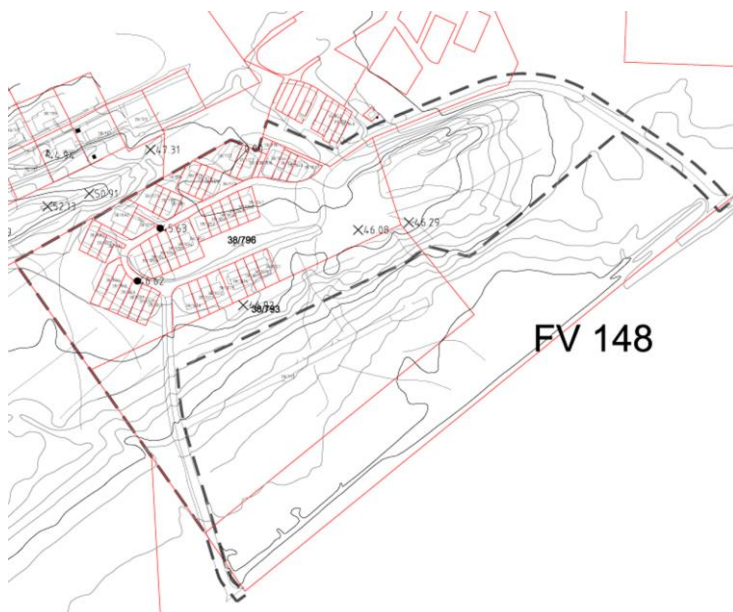
Den lange, smale delen av BR8 har i nesten hele sin bredde (12m) blitt avsatt til vegetasjonsskjerm som buffer mot ervervs- og næringsområde mot sør.

Det er antatt at støy fra området Strendene vil være en problemstilling. Tiltakshavere, Bolig Invest Sandnessjøen as og Siva Enterprises as, har fått utarbeidet en støyutredning utført av Norconsult as, se vedlegg. Grunnlagsdata for støykilder til masseuttak ved Strendene er basert på Støyrapport fra firmaet Sinus, datert 23.02.2010.

2. Planforslaget

Lokalisering og avgrensning

Planområdet, Kroken, ligger øst i Alstahaug kommune i ytterkant av Sandnessjøen. Det er både et eksisterende boligområde som ønskes fortettet av forslagsstiller samt fem områder med nyetablerte boligfelt. Deler av den gamle bebyggelsen har blitt eller skal i tillegg renoveres. Arealet området gjelder er på ca. 54 daa, og grenser mot friområde og boligområde i nord, boligområder og krattvegetasjon i vest, krattvegetasjon i øst og område for erverv i sør. Deler av området har fra før av bebyggelse og veger jfr. figur 3 nedenfor.



Figur 3. Kartutsnitt som viser planområdet med foreslått reguleringsgrense (stiplet).

Beskrivelse av tiltaket

Boligfeltet Kroken ligger ved Strendene i Sandnessjøen og er omkranset av boligfelt, friområde og naturområder med kratt. Planforslaget omfatter 6 områder med eksisterende rekkehusbebyggelse og 6 områder med planlagt konsentrert småhusbebyggelse.

Det meste av terrenget innenfor formål hvor det skal etableres nye boliger er forholdsvis slakt med gjengrodd mark med varierende krattvegetasjon. For en mindre del av BK11 og BK12 er det også en rygg med fjell i dagen som stikker opp. Denne har +47,5 som øverste punkt, men ligger stort sett på kote +46,0. For de østligste bygningene i BK11 vil det derfor bli nødvendig å utføre sprengning med høydeforskjell på ca. 1,0-2,0m. For de nordligste boligene i BK12 vil det bli nødvendig å utføre sprengning med en høydeforskjell på ca. 3,0-4,0m og for de resterende boligene i BK12 ca. 1,0-3,0m. Disse høydeforskjellene tar utgangspunkt i høydesetting til inngang i 1. etasjer, og ikke eventuell kjelleretasje i bygningene. Terrengendringene bør utføres slik at det ikke blir stående skjæringer igjen av bergryggen, men at nytt, prosjektert terreng får en jevn overgang til omkringliggende terreng.

Det er avsatt parkeringsplasser etter Alstahaug kommune sin parkeringsnorm for nye planlagte boliger. Her er det satt av plass til 2 parkeringsplasser per boenhet for nye 2- og 4-mannsboliger, og 1,5 parkeringsplasser per boenhet for 6-8-mannsboliger. Der hvor det er felles parkeringsplass for minimum fem boenheter eller mer er det satt av plass til 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Parkeringssituasjonen for eksisterende boliger er i dag svært dårlig definert og følger ikke på noen måte tidligere reguleringsplan for området. I første, innleverte planforslag ble det av kommunen godkjent at det for eksisterende boenheter var mulig å ha 2 p-plasser ved hver boenhet da ingen boenheter i praksis benytter seg av felles parkeringsareal, men parkerer nærmest mulig sin egen boenhet. Da kommunen har gitt nytt ønske om å redusere dette antallet for å redusere rygging ut i offentlig veg, har det blitt redusert antall p-plasser ved hver eksisterende boenhet til maks 1 p-plass som kan rygge ut i vegbanen. De resterende p-plassene har blitt samlet i felles parkeringsplasser.

I det første planforslaget som ble levert inn til kommunen i 03.05.2013 ble den største lekeklassen definert som en kvartalslekeplass på 2 daa. Kommunens arealplan viser til at den største typen lekeplass (ballplass/løkke) minst måtte være 1000 m2. I begynnelsen av 2014 har det imidlertid blitt utarbeidet og godkjent en egen lekeplassnorm. Denne viser til at kvartalslekeplass nå omtales som nærlekeplass med en minstestørrelse på 1500 m2. I dette planforslaget er det forslått en nærlekeplass på litt over 1 daa som følge av at kommunen har krevd mer plass til felles parkeringsareal for eksisterende boliger. I tillegg er det planlagt to sandlekeplasser på ca. 0,5 daa i øst og vest av feltet. Den vestlige, L3, er ny i dette reviderte planforslaget. I tillegg er det forslått tre friområder innenfor reguleringsplanforslaget.

Formål i planforslaget

Planområdet har et totalt areal på ca. 54 daa.

Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01-01-2013):

Kode 1112: «Boligbebyggelse-konsentrert-småhusbebyggelse»

Kode 1610: «Lekeplass»

Kode 2011: «Kjøreveg»

Kode 2012: «Fortau»

Kode 2015: «Gang-/sykkelveg»

Kode 2016: «Gangveg/gangareal»

Kode 2018: «Annen veggrunn – teknisk anlegg»

Kode 2082: «Parkeringsplasser»

Kode 2140: «Vann- og avløpsnett»

Kode 3040: «Friområde»

Kode 3060: «Vegetasjonsskjerm»

Kode 140: «Sikringssone, Frisikt»

Kode 190: «Sikringssone - VA »

Grad av utnytting

Bebyggd areal (BYA) og bruksareal (BRA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter teknisk forskrift, TEK. Nødvendig parkeringsareal regnes således med i arealet ved beregning av BYA og BRA.

Arealbehov for bebyggelse:

- Nye boligområder: tillatt bebyggd areal på området er %- BYA = 30% - 43%, se reguleringsbestemmelser for grad av utnytting for hvert formålsområde.

Eiendomsforhold

Det er følgende gårds- og bruksnummer, og eiere innenfor planområdet, oppgitt av Alstahaug kommune:

Gbnr 38/796, Gbnr 38/1048, Gbnr 38/1049, Gbnr 38/1050, Gbnr 38/1051, Gbnr 38/1052, Gbnr 38/1053, Gbnr 38/1054, Gbnr 38/1055, Gbnr 38/1056, Gbnr 38/1057, Gbnr 38/1058, Gbnr 38/1064, Gbnr 38/1065, Gbnr 38/1066, Gbnr 38/1067, 38/1068, Gbnr 38/1069, Gbnr 38/1047, Bolig Nord as
Gbnr 38/793, Alstahaug kommune
Gbnr 38/795, Bugge Carl Ulrik
Gbnr 38/886, Nord-Offshore A/S
Gbnr 38/1043, Johansen Kjell Valter P
Gbnr 38/1044, Hanssen Arnt Bjørnar og Hanssen Basilia Nuestro
Gbnr 38/1045, Tømmervik Marte Birgitte
Gbnr 38/1046, Tønder Bente
Gbnr 38/1059, Tømmervik Monika
Gbnr 38/1060, Johansen Bodil Johanne
Gbnr 38/1061, Gbnr 38/1062, Northern Properties AS
Gbnr 38/1063, Forsland Carl-Øivind Hill og Mathisen Mari Lillegaard
Gbnr 38/1070, Klausen Albert
Gbnr 38/1071, Arntsen Lise Moe og Forsland Michael K Hill
Gbnr 38/1072, Andersen Dag Eivind J
Gbnr 38/1073, Bosness Rikard
Gbnr 38/1074, Damås Kai Micharl
Gbnr 38/1075, Wennberg Tom Aleksander
Gbnr 38/1076, Leknes Steffen Navjord
Gbnr 38/1077, Forsland Richard B Hill
Gbnr 38/1172, Edvardsen Anita Beate
Gbnr 38/1173, Johansen Cato Andre
Gbnr 38/1174, Iversen Grete
Gbnr 38/1175, Ovesen Marianne
Gbnr 38/1176, Johansen Kirsti Jorunn
Gbnr 38/1177, Winther Jørn Erik Bosness
Gbnr 38/1178, Skjærvik Grete-Elisabeth
Gbnr 38/1179, Zahl Marita
Gbnr 38/1180, Strand Bjørn Robert
Gbnr 38/1181, Westermann Line

3. Planprosess

Planprosessen følger plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler.

Sakshistorikk

Oppstartsmøte med Alstahaug kommune ble avholdt 10.12.12. Kunngjøring om igangsetting ble foretatt med skriftlig varsel, datert 12.12.12, i annonse i Helgelands Blad 12.12.12 samt på LandArk as sin nettside www.landark.no.

Medvirkning

Følgende berørte parter og høringsinstanser er tilsendt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid etter oversendte lister fra Alstahaug kommune:

Fylkesmannen i Nordland, Moloveien 10, 8002 Bodø
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
Statens Vegvesen Nordland, Region nord, Boks 1403, 8002 Bodø
Lensmannen i Alstahaug og Leirfjord, Postboks 94, 8801 Sandnessjøen
Nordland Fylkeskommune, Prinsens gate 100, 8002 Bodø
Sametinget v/Samisk kulturminnevern, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Karasjok
Nordlandsbuss, Avd. Sandnessjøen, Postboks 500, 8801 Sandnessjøen
Telenor, Servicesenter for nettbygging, Postboks 7150, 5020 Bergen
Helgelandskraft AS, Postboks 702, 8654 Mosjøen
Områdeutvalget for Sandnes v/Liv Irene Mørch, Kirkåsveien 5, 8800 Sandnessjøen
Råd for likestilling for funksjonshemmede i Alstahaug v/ Kjell Ingebrigtsen, Novikveien 35, 8800 Sandnessjøen
Alstahaug naturressursutvalg, v/ Landbrukssektor, her
Alstahaug kommunikasjonsnemnd, v/ Stig-Gøran Olsen, her
Alstahaug kommune, Brannvesen, her
Alstahaug kommune, Undervisning- og barnehage, her
Alstahaug kommune, Kommunalteknisk kontor, her
Kommunens barnerepresentant, Tove Eliassen, her
Kommunehelsetjenesten i Alstahaug v/ Kirsten Toft, her
Eldrerådet v/ Irene Lieng, A. Øverlandsgt. 14, 8800 Sandnessjøen
Ungdomsrådet v/ Anne Irene Johansen Paule, Torolv Kveldulvsens 42, 8800 S.Sj
Syklistenes Landsforening, Lokalkontakt i Sandnessjøen v/ Florian Kindl, Dokmoveien 4, 8800 Sandnessjøen
Arbeiderpartiet v/Bård Anders Langø, Håreksgt. 25, 8800 Sandnessjøen
Høyre v/Thomas Lehre, Uraveien27 A, 8800 Sandnessjøen
Senterpartiet v/Odd Magne Karlsen, Myran, 8800 Sandnessjøen
Kristelig Folkeparti v/John Almendingen, Boks 29, 8801 Sandnessjøen
Venstre v/ Oddrun Iversen, Høgåsveien , 8800 Sandnessjøen
Rødt Alstahaug v/Håkon Sund, H. Wregelandsgt. 26, 8800 Sandnessjøen
Sosialistisk venstreparti v/ Trond Solfjeld Øvermarka 4, 8800 Sandnessjøen
Fremskrittspartiet v/Richard Dagsvik , Postboks 296, 8801 Sandnessjøen

For nabovarsel til grunneiere/leietakere vises det til eget vedlegg, Kvittering nabovarsel.

4. Forhåndsuttalelser

Merknader til forhåndsuttalelser

I forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid har det kommet inn 5 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Forhåndsuttalelsene følger som eget vedlegg. Merknader og innspill er kort referert og kommentert av forslagsstiller.

Sametinget 19.12.2012

Sametinget kan ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner og de har derfor ingen spesielle merknader. Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Kommentar

Tiltakshaver er informert om kulturminneloven.

Statens vegvesen 15.01.2013

Det er viktig at utbyggingen dimensjoneres etter kapasiteten på det eksisterende vegnettet, eventuelt at det er mulig å bygge ut eller oppgradere vegnettet i henhold til den økte trafikkmengden. Det bør vektlegges gode løsninger for infrastruktur og tilrettelegging for gang- og sykkeltrafikk. Vegvesenet orienterer om forvaltningsreformen.

Kommentar

Det tilstrebes å planlegge gode vegløsninger og en funksjonell infrastruktur. Mesteparten av området er allerede etablert og har ikke muligheter for tilrettelegging av f.eks. fortau, men det vil bli etablert fortau der det er tilstrekkelig med areal, det vil si på samleveggen inn i området, Skarpsnogata.

Norges vassdrags- og energidirektorat 21.01.2013

I følge NGUs løsmassekart består grunnen i området av marine avsetninger og disse kan ha lommer med kvikkleire/jordarter med sprøbruddegenskaper og de forutsetter derfor at geoteknikk og skredfare tas inn som tema i ROS-analysen.

Kommentar

Temaet geoteknisk vurdering vil bli vurdert i ROS-analysen.

Nordland fylkeskommune 09.01.13 mottatt 28.01.2013

Nordland fylkeskommune ønsker at målene for arealpolitikken tas med i planarbeidet, i tillegg må det tas hensyn til universell utforming og barn og unge. Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold jfr. PBL §1-1. Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med PBLs bestemmelser. De viser også til naturmangfoldsloven. Planforslaget er så langt som fylkeskommunen kjenner til ikke i konflikt med verneverdige kulturminner.

Kommentar

Nordland fylkeskommunes merknader tas til følge.

Fylkesmannen i Nordland 12.02.13

Fylkesmannen i Nordland viser til T-1442/2012 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", fastsatt av Miljøverndepartementet 02.07.2012. Retningslinjen kommer bl.a. til anvendelse ved etablering av nye boliger ved eksisterende eller planlagt støykilde.

Kommentar

Ifølge T-1442/2012 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", har kommunen ansvaret for å inkludere støysonekart i kommuneplanen på en egnet måte, for eksempel på kommuneplanens arealdel, som eget temakart i kommuneplanen eller som tematisk kommunedelplan. Dette er ikke utarbeidet noe eget støysonekart av Alstahaug kommune, men kommuneplanens arealdel viser at det ikke er ønske om å etablere boligområder i umiddelbar nærhet til det nærmeste industriområdet, Strendene. Det er for øvrig utarbeidet en støyutredning av Norconsult as, se vedlegg. Grunnlagsdata for støykilder til masseuttak ved Strendene er basert på Støyrappport fra firmaet Sinus, datert 23.02.2010.

5. Tematisk kartlegging

Miljø

Kulturmiljø og kulturminner

Kulturmiljøet i planområdet er eksisterende boligbebyggelse og naturområder tilvokst av kratt. Det er ikke registrert arkeologiske kulturminner verken innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet, jfr. Riksantikvarens database for kulturminner, Askeladden.

Landskap

Planområdet er hovedsakelig slakt sørøstvendt og ligger i ytterkant av boligbebyggelsen ved Siva. I høyde strekker det seg fra kote + 35,0 og opp til kote + 47,5. Terrenget stiger slakt oppover fra sør mot nord. Deler av området er et eksisterende boligfelt med svært varierende og tilfeldig opparbeidet uteareal og med kratt som randvegetasjon. For de resterende områdene består de av gjengrodd mark med varierende krattvegetasjon.



Figur 4. Bildet er tatt mot nordøst og viser en lekeplass og hager til boliger, i bakre del av bildet ser vi en balløkke,



Figur 5. Oversiktsbilde av eksisterende balløkke, bildet er tatt fra nordøst mot sør.



Figur 6. Oversiktsbilde av eksisterende boenheter, bildet er tatt fra sør mot nord.



Figur 7. Eksisterende boenheter og friområde nord i boligfeltet, bildet er tatt fra nord mot øst.



Figur 8. Oversiktsbilde av område for nye boenheter øst i området, bildet viser at området er preget av gjengroing og krattvegetasjon.



Figur 9. Oversiktsbilde av område for nye boenheter sør i området, bildet viser at området er preget av gjengroing og krattvegetasjon.



Figur 10. Oversiktsbilde av område for nye boenheter øst i området, bildet viser at området er preget av gjengroing og krattvegetasjon.

Naturverdi og biologisk mangfold

Det er ingen registreringer i eller like utenfor planområdet i DN's naturdatabase eller Artsdatabanken sin database som omfatter vernings- eller fredningsinteresser i forhold til dyre- og planteliv.

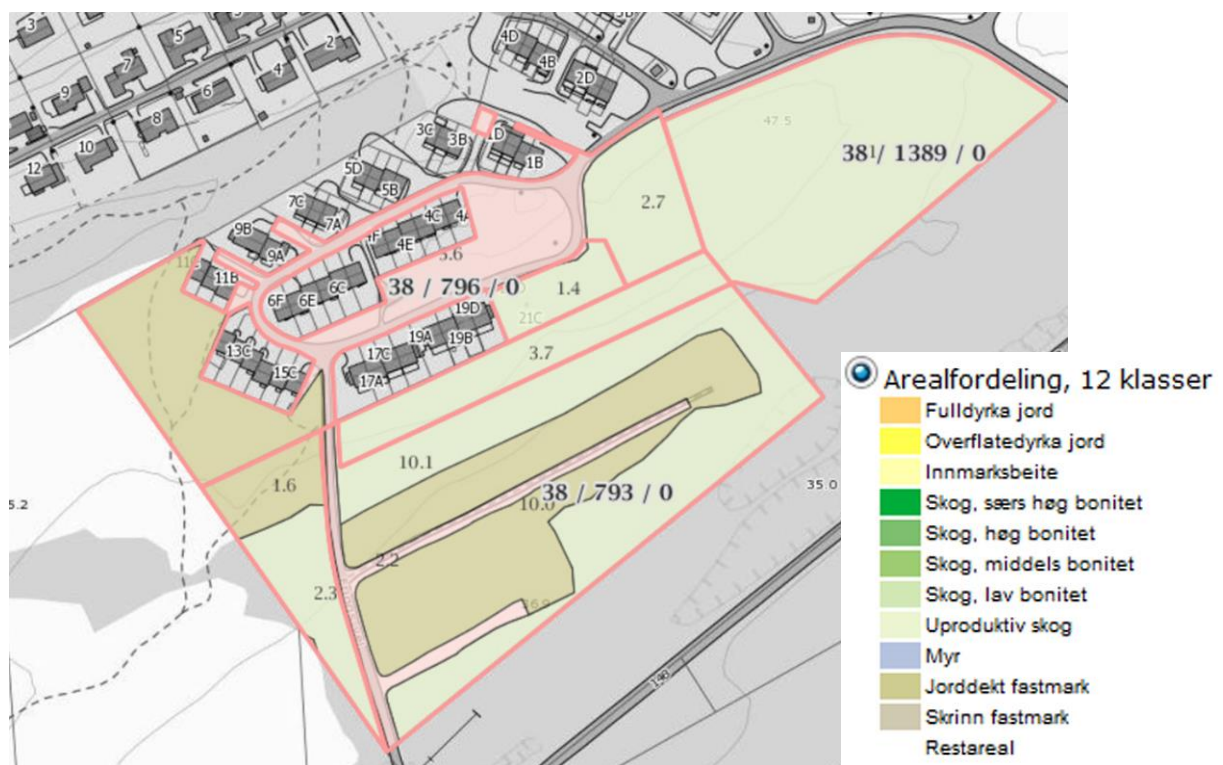
Forurensing

Det er ikke registrert noe form for forurensing i planområdet. Planlagte tiltak vil måtte ha godkjente løsninger for avløp og renovasjon og medfører således ingen problemer med hensyn til forurensning.

Naturressurser

Jordbruk, skogbruk og reinbeitedrift

Planområdet består både av jorddekt fastmark og uproduktiv skog, jfr. figur 11.



Figur 11. Kartutsnitt fra databasen "Gårdskart" som viser arealfordeling for bonitet for planområdet.

Samfunn

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomgått en enkel sjekklister for risiko- og sårbarhet i planområdet. ROS-analysen følger som vedlegg. Det er ikke påvist spesielle risikoforhold i planområdet med unntak av eventuell uønsket støy og støv fra industriområdet Strendene. Erfaringsmessig har det forekommet uønsket støv hos beboere i nærområdet. Så fremst driften av industriområdet har gode planmessige rammer og kontrollrutiner (med avbøtende tiltak som for eksempel regelmessig vanning ved tørke), behøver det ikke oppstå situasjoner som oppleves som belastende for nærområdet når det gjelder støv.

Tiltakshavere, Bolig Invest Sandnessjøen as og Siva Enterprises as, har fått utarbeidet en støyutredning utført av Norconsult as, se vedlegg. Grunnlagsdata for støykilder til masseuttak ved Strendene er basert på Støyrapport fra firmaet Sinus, datert 23.02.2010. Rapporten konkluderer med at det vil være tilstrekkelig med fasadetiltak for å sikre innendørs støyinnivå. Når det gjelder utendørsstøyinnivå vil det være nødvendig å skjerme uteplasser, dvs. balkonger eller terrasser, hvor støyinnivåene er høyere enn gjeldende grenseverdier. Her vil tiltakshaverne legge opp til skjerming nærmest mulig uteplassene.

Når det gjelder temaet radon så er det ikke gjort målinger av radon i området, verken av forslagsstiller eller i offentlig regi. Nye boliger vil av tiltakshaver bli bygget med radonsperre/radonmembran som avbøtende tiltak mot evt. radon i området.

Rekreasjon og friluftsliv

Det er ikke registrert spesielle interesser knyttet til rekreasjon og friluftsliv i området jfr. DN's naturdatabase, annet enn eksisterende boenheters bruk av området. Det antas å bli større bruk av området til rekreasjon og lek etter tilrettelegging for lekeplasser.

Boligbebyggelse

Planforslaget omfatter 6 områder med eksisterende rekkehusbebyggelse og 6 områder med planlagt konsentrert småhusbebyggelse, til sammen 90 nye boenheter, 45 eksisterende boenheter. Tiltakshaver planlegger å selge innflyttingsklare leiligheter som inkluderer minimum 1,5 til 2 parkeringsplasser per boenhet planlagt etter kommunens parkeringsnorm samt felles nett for VA og strøm som skal tilknyttes hver boenhet.

Næringsliv og sysselsetting

Tiltaket vil ha liten innvirkning på næringslivet totalt sett.

Infrastruktur/Kommunikasjon/Transport/Trafikksikkerhet

En større del av planområdet har eksisterende kjøreveger og de brukes kun av dem som bor i området og besøkende. Eldre bebyggelse er plassert slik at det ikke er mulig å etablere fortau/ gangsykkelveg langs deler av det eksisterende, interne vegnett. Eldre reguleringsplan fra 1975 har ikke tatt høyde for dagens omfattende bilbruk. Dagens beboere av eldre boliger har svært liten plass til parkering på egen eiendom. Disse parkerer inntil sin egen bolig så fremt det er mulig og benytter da kjørevegen til snuareal. Eldre reguleringsplan legger opp til felles parkeringsareal, men hovedmengden av dette arealet har aldri engang blitt opparbeidet. Parkeringsarealet som har blitt opparbeidet, blir ikke benyttet til dette formålet men til lek/balløkke. Det blir tilrettelagt for fortau på nordsiden av samlevegen, Skarpsnogata, det er på denne siden busskuret er og det er derfor naturlig at fortauet ligger på denne siden. Det blir også tilrettelagt for fortau langs Njords vei. Njords vei vil bli avstengt fra Friggs vei med bom.

Barn og unge

Tiltaket er vurdert til å ha positiv effekt innenfor overnevnte tema da lekeplassarealene opprustes samt at det etableres tre nye lekeplasser. Til sammen blir det en nærlekeplass, to sandlekeplasser og noen mindre friområder.

Tilgjengelighet/Universell utforming

Universell utforming med hensyn til adkomst og byggeløsninger skal tilstrebes.

Bosetting og by- og tettsted

Boligfeltet ligger ca. 2,5 km og 5 minutters kjøring fra sentrum av Sandnessjøen. Tiltaket vil ha begrenset virkning for nevnte forhold.

Klima, energi og vann

Tiltaket er vurdert til ikke å ha noen særskilt effekt innenfor overnevnte tema.

Helse

Tiltaket er vurdert til ikke å ha noen særskilt effekt innenfor overnevnte tema.

6. Oppsummering

Foreliggende forslag til detaljreguleringsplan er i samsvar med kommunedelplanen for Sandnessjøen med unntak av utnyttelsesgraden for formålene BK11 og BK12 samt formålene for de eksisterende boligområdene. Planprosessen har fulgt plan- og bygningslovens bestemmelser. Kroken ligger på Strendene i Sandnessjøen og er omkranset av boligfelt, friområde og naturområder med kratt. Deler av området brukes i dag til boligområde og en del av den nye bebyggelsen er fortetting av området med konsentrert småhusbebyggelse i tillegg til at det etableres flere nye boligområder. Planforslaget åpner for etablering av 90 nye boenheter for nyetablerere i boligmarkedet samt en nærlekeplass, to sandlekeplasser og tre friområder innenfor planområdet.

Alternativer

Det er ikke vurdert alternative områder gjennom dette reguleringsarbeidet da slike vurderinger er behandlet gjennom rulleringen av kommunedelplanen samt at forslagsstiller ikke har anledning til å foreslå andre områder for lignende tiltak.

7. Vedlegg

- Reguleringsplankart for forslaget Kroken, arealplan-ID 182020120033, datert 16.07.2014
- Landskapsplan som illustrasjon til reguleringsplankart, datert 16.07.2014
- Reguleringsbestemmelser
- Sjekkliste, risiko- og sårbarhet
- Høringsuttalelser, totalt 5 stykker
- Annonse for avis og webannonse for oppstart reguleringsplanarbeid
- Kvittring nabovarsel
- Støyutredning for Kroken boligfelt, Norconsult as, datert 27.05.14, revidert 17.06.14