

# SAKSFRAMLEGG

<b>Saksbehandler:</b> Ingunn Høyvik	
<b>Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans):</b> Kommunestyret	
<b>Dok. offentlig:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	<b>Klageadgang:</b> Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke klageadgang
<b>Møte offentlig:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
<b>Arkivsaksnr.:</b> 12/1120	<b>Arkivnr.:</b> RNR 20120033

## SAK: DETALJREGULERINGSPLAN FOR KROKEN - SLUTTBEHANDLING

### I Saksdokumenter (vedlagt):

Planbeskrivelse, utarbeidet av LandArk AS, revidert 18.07.14  
Plankart, datert 03.05.13, revidert 18.07.14  
Illustrasjonsplan, datert 03.05.13, revidert 18.07.14  
Reguleringsbestemmelser, revidert 20.08.14

### II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Støyutredning for Kroken boligfelt, Norconsult, revidert 17.06.14

### III Saksutredning:

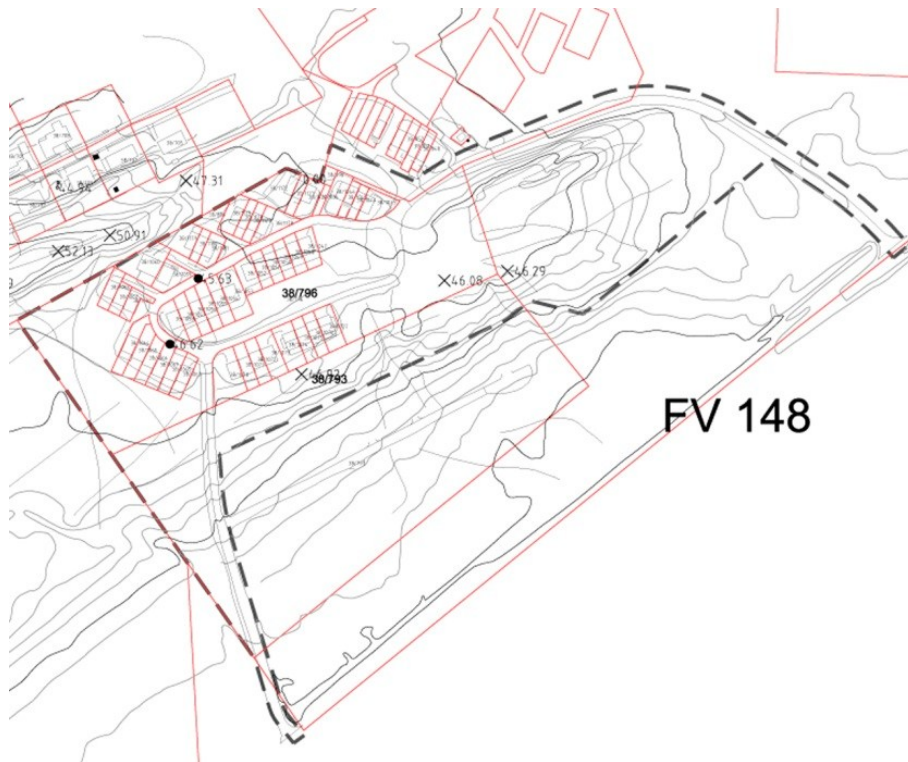
#### Målsetting med planen

Planforslaget legger til rette for etablering av nye boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og tilhørende leke- og parkeringsareal. De nye boligene er planlagt med tanke på nyetablerere i boligmarkedet. I tillegg tas deler av eksisterende boligområder med i reguleringsplanforslaget, slik at et større område ses i sammenheng, med hensyn til lekearealer, parkering, utforming og byggestil.

#### Lokalisering og avgrensning

Planområdet, Kroken, ligger ved Strendene, i ytterkant av Sandnessjøen. Det er et eksisterende boligområde som ønskes fortettet, gjennom å legge til rette for fem delområder med nye boliger.

Planområdet er 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 er allerede utbygget med boliger og veier jf. illustrasjon:



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

### Beskrivelse av tiltaket

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. Her vil det bli nødvendig å utføre sprengning, og terrenget blir endret med mellom 1 og 4 meter i forhold til dagens terreng. Disse høydeforskjellene tar utgangspunkt i høydesetting til inngang i 1. etasje, og ikke eventuell kjelleretasje i bygningene.

Det er avsatt parkeringsplasser etter Alstahaug kommune sin parkeringsnorm. Her er det satt av 2 parkeringsplasser per boenhet for nye 2- og 4-mannsboliger, og 1,5 parkeringsplasser per boenhet for 6- og 8-mannsboliger.

Eksisterende boliger har i dag svært dårlig definert parkeringsløsning og følger ikke på noen måte tidligere reguleringsplan for området. Ingen av de som bor i eksisterende boliger benytter seg i dag av felles parkeringsareal, men parkerer nærmest mulig egen bolig. I det første planforslag godkjente kommunen at eksisterende boliger kunne ha to parkeringsplasser ved hver boenhet. For å få en mer trafikksikker situasjon i området, og å redusere rygging ut i offentlig vei, har kommunen i ettertid ønsket å redusere dette antallet. Foreliggende plan legger derfor opp til at det ved de eksisterende boligene tillates maks én parkeringsplass som kan rygge ut i veibanen. De resterende parkeringsplassene har blitt samlet i felles parkeringsareal, men nærmere boligene enn i gjeldende plan.

Det er også gjort endringer mht. lekeplasser i foreliggende planforslag. Det er her 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.

For videre beskrivelse av planforslaget, samt merknader til planen under høring, vises det til vedlagte planbeskrivelse fra forslagsstiller.

## **Diskusjon**

Planforslaget har en rekke positive elementer gjennom store arealer for lek, lekeplasser spredt rundt i feltet, fortau og trafiksikre forbindelser mellom lekearealene. Det legges også opp til en variert boligstruktur, samt mange nye boliger med universell utforming.

Hovedutfordringer i planen har vært:

- Utnyttelsesgrad, både for områder med eksisterende og ny bebyggelse
- Parkering
- Støy
- Terrengbearbeiding – opp mot 4 meter.

### Utnyttelsesgrad

Foreliggende forslag til detaljreguleringsplan er i samsvar med kommunedelplan for Sandnessjøen, med unntak av utnyttelsesgraden. Både for delområdene BK11 og BK12, og for de eksisterende boligområdene, er tettheten vesentlig høyere enn hva overordnet plan legger opp til. Denne sier en utnyttelsesgrad på 30%, mens planforslaget åpner for en utnyttelsesgrad på opp mot 50%.

Høy utnyttelsesgrad er i utgangspunktet ikke negativt, forutsatt at det sikrer godt bomiljø og et trafiksikkert område. Men her bærer planen preg av at det er for høy tetthet ut fra valgte løsninger. Dette kommer særlig tydelig fram øst i planområdet. Selv om illustrasjonsplanen ikke er juridisk bindende, så sier den noe om planene for utbyggingen og plassering av boliger, parkering mv. For delområde BK 11 og de to sørligste rekkene av BK12 viser illustrasjonsplanen ikke gode nok parkeringsløsninger.

### Parkering

Etter at saken var ute på høring og til offentlig ettersyn, er det gjort en del grep for å bedre trafiksikkerheten og parkeringsløsningene i planforslaget.

Parkering foregår foran fasade for husene i områdene som er utbygd i dag, og de regulerte felles parkeringsplassene er verken i bruk eller opparbeidet. Dette gir en uheldig og trafikkfarlig situasjon, da det blant annet innebærer mye rygging ut i veien. For de eksisterende boligene kan det i liten grad gjøres noe med parkeringsløsningene i planen, all den tid boligene er bygget ut og parkeringsmønster er etablert.

Ved utbygging av de nye boligene er det viktig ikke å gjøre samme feil. Planforslaget legger opp til parkering med mye rygging ut i veien. I tillegg innebærer den foreslåtte parkeringsløsningen at rekker med biler parkeres like foran stue- eller soveromsvinduene. I de nye områdene legges det opp til 4- og 8-mannsboliger. Dette genererer mye trafikk og vil gi sjenerende lys fra biler inn på stue eller soverom, i tillegg til eksos og forurensing fra biler. I disse flermannsboligene er man prisgitt andre mht. forstyrrelser, og man kan ikke styre dette i samme grad som for de eksisterende boligene, som er rekkehus.



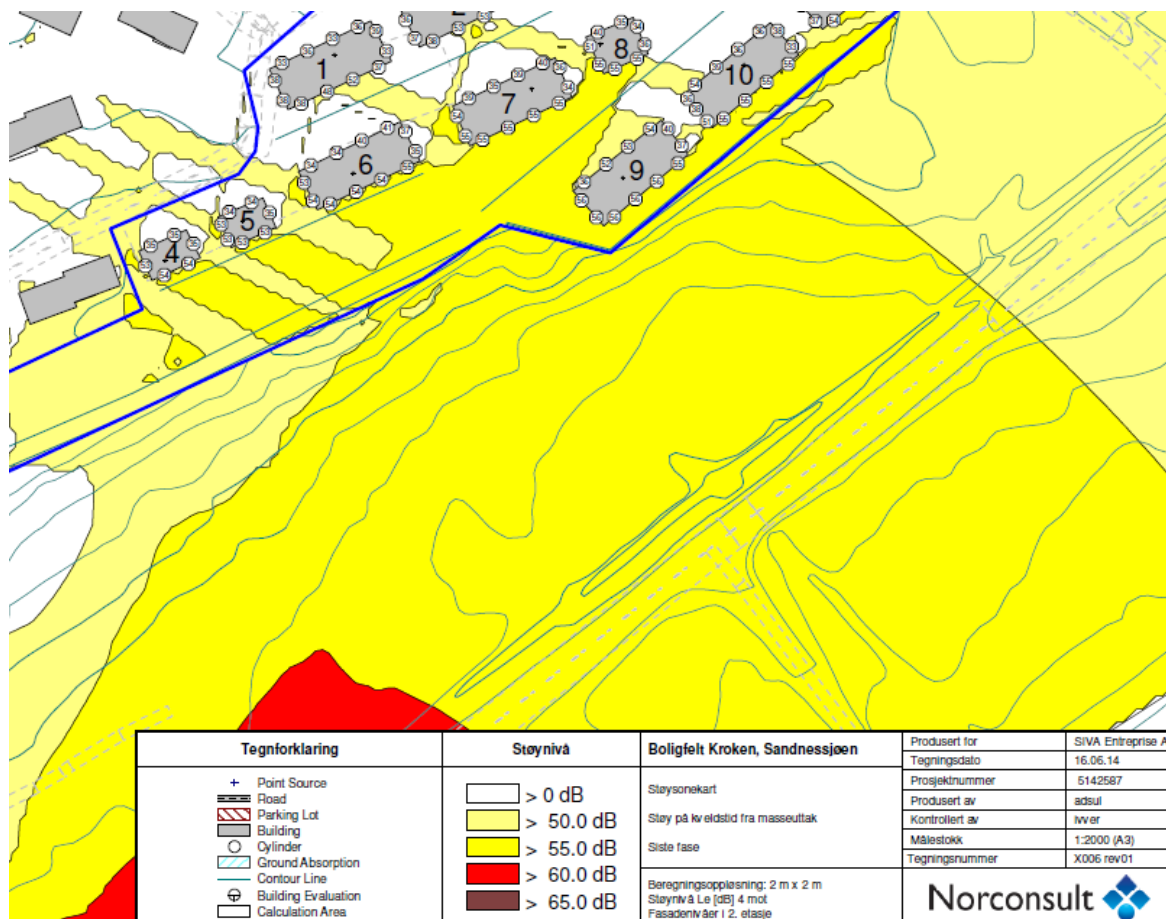
*Illustrasjon som viser planlagt utbygging og dårlig parkeringsløsning. Parkeringsløsningen innebærer parkering foran fasade og mye rygging ved inngangsparti og et område som planlegges benyttet til gjennomgangsvei.*



*Illustrasjon som viser en annen planlagt utbyggingsstruktur. Her foregår parkering og rygging på et eget, avgrenset parkeringsareal. Dette bedrer trafikksikkerheten rundt boligene og deres inngangsparti, og man får i mindre grad forstyrrelser opp mot beboelsesrom.*

## Støy

Området ligger nært opp til industriområdet på Strendene, og det er antatt at støy fra dette området kan bli et problem. Det er derfor gjennomført en støyanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.



Støyanalysen viser at noen boliger i sør kan bli støypåvirket, men at det vil være tilstrekkelig med fasadetiltak for å sikre innendørs støynivå. Når det gjelder utendørs støynivå, blir det nødvendig å skjerme uteplasser for de arealene hvor støynivået er høyere enn gjeldende grenseverdier.

Bestemmelsene sikrer at støyforholdene ivaretas i byggesaken for de aktuelle boligene.

## Terrengebearbeiding

Øst i planområdet, ved felt BK 11 og BK 12 forutsettes det utsprenget av fjell og terrengebearbeiding på opp mot 4 meter. Terrengeendringene bør utføres slik at det ikke blir stående skjæringer igjen av bergryggen, men at nytt, prosjektert terreng får en jevn overgang til omkringliggende terreng. Krav til god terrengebearbeiding er sikret gjennom bestemmelsene.

## Vurdering om behov for ny høring og offentlig ettersyn

Det er gjort noen endringer i planen, sammenlignet med planforslaget som var på høring og offentlig ettersyn. Endringene er vurdert som mindre vesentlig, slik at det ikke er nødvendig med ny høring og offentlig ettersyn. Foreliggende plan legger opp til mere lekeareal, fortau

og bedre trafikkisikkerhet i området. I tillegg er atkomst til eksisterende boliger sikret, gjennom at atkomstveier er regulert til felles atkomst og ikke til boligformål.

Reguleringsbestemmelsene er noe justert i forhold til det som ble sendt inn av forslagsstiller 18.07.14. Disse endringene er diskutert med forslagsstiller, som har godkjent endringene.

Endringene omfatter i hovedsak av redigering og forenkling. I § 4.7 er det også lagt til en bestemmelse som skal sikre gode, trafikkisikre arealer rundt boligene, samt at rekkefølgebestemmelsene sikrer oppsetting av gjerde mellom parkeringsplass f\_P1 og lekeplassen som grenser opp til dette arealet, men som ligger utenfor planområdet.

### **Konklusjon:**

Selv om det er gjort en del grep mht. parkering og trafikkisikkerhet betraktes det ikke som tilstrekkelig for å få et bra boligområde. Dette skyldes i stor grad for høy tetthet og for mange boenheter i området, med de krav dette stiller til antall parkeringsplasser. For å få et bedre boligområde foreslås derfor at tettheten for deler av området reduseres. Dette medfører at det ikke kan bygges i tråd med illustrasjonsplanen for disse to delområdene. Illustrasjonen er ikke juridisk bindende, og bare veiledende for utbyggingen.

Den foreslåtte endringen innebærer at det ikke kan bygges like mange boenheter som er skissert på illustrasjonsplanen. Antall boenheter må reduseres noe, samt at parkeringsarealene må omarbeides og få en annen form. Opprinnelig var det planlagt 24 boenheter i felt BK11 og 52 boenheter i felt BK12. Plassering av boliger og parkeringsareal vil være avgjørende for hvor stor reduksjon i antall boenheter den foreslåtte endringen innebærer, men planen må reduseres med anslagsvis 4 boenheter i BK11 og 8 i BK12.

---

## **IV Saksbehandlers innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for "Kroken" datert 18.07.14 med følgende mindre vesentlig endringer:

Bestemmelsen § 3.2 endres fra:

*«Tillatt bebygd areal for BK11 og BK12 er 43%-BYA.»*

Til:

*«Tillatt bebygd areal for BK11 og BK12 er 40%-BYA.»*

Sandnessjøen, den 18.08.14

Ingunn Høyvik  
Arealplanlegger

---

## **V Enhetsleders innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 18.08.14

Bjørn Frammarsvik  
Enhetsleder

---

## **VI Administrasjonssjefens innstilling:**

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 20.08.14

Børge Toft  
Administrasjonssjef