

Planbeskrivelse

Områderegulering for Stamnesmarka øvre



Revidert 09.10.19

Nasjonal planid: 20140050

Arkivsak: 19/14

Vedtak om offentlig ettersyn : 07.06.19, sak 11/19

Høringsperiode: 12.06.19-25.08.19

Formannskapets vedtak: 17.04.20, sak 22/20



– Et historisk sted med nye muligheter

Innhold

1. Bakgrunn	4
1.1 Målsetning med planarbeidet	4
1.2 Beliggenhet og planavgrensing	4
1.3 Dagens situasjon og tidligere vedtak i saken.....	6
1.4 Planstatus.....	6
Forholdet til overordnet plan.....	6
Gjeldende reguleringsplaner	7
Avvik fra overordnet plan	7
1.5 Eiendomsforhold.....	7
1.6 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning/planprogram.....	12
1.7 ROS-analyse	12
2. Planområdet, dagens situasjon	12
2.1 Bebyggelse	12
2.2 Stedets karakter.....	13
2.3 Grunnforhold	14
2.4 Naturverdier.....	14
2.5 Rekreasjonsverdi.....	15
2.6 Trafikkforhold	15
2.7 Infrastruktur.....	18
3. Samråd og medvirkning	18
3.1 Oppstartsmøte og initiativ	18
3.2 Vedtak om oppstart.....	18
3.3 Samråds- og medvirkningsprosess	18
3.4 Varsel om oppstart.....	19

3.5 Sammenheng av forhåndsmerkningene med kommentarer	19
4. Beskrivelse av planforslaget	25
4.1 Planlagt arealbruk	25
Bebyggelse og anlegg	25
Grøntstruktur	27
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	28
5. Virkninger av planforslaget.....	30
5.1 Stedets karakter, estetikk, hensyn til omliggende bebyggelse	30
5.2 Kulturminner og kulturmiljø	30
5.3 Infrastruktur, kommunikasjon, transport, transportproduksjon, trafiksikkerhet	30
5.4 Klima, havnivåstigning, energi og vann	30
5.5 Støy og forurensing.....	30
5.6 Andre tema som er vurdert som aktuelle knyttet til ROS-vurderinger.....	30
Befolkningens helse, rekreasjon	30
Barn og unge - herunder eventuelle erstatningsareal for lekeområder	30
Jord- og skogbruk, fiskeri og akvakultur, samisk utmarksnæring og reindrift	30
Næringsliv og sysselsetting	30
Tilgjengelighet (og universell utforming)	30
Hvordan påvirker planforslaget bosettingsmønsteret i kommunen.....	30
Hvordan forholder planforslaget seg til kommunens by- eller bygdestruktur	30
Utbyggingsavtaler	31
Økonomiske konsekvenser for kommunen	31
5. Forholdet til naturmangfoldloven.....	31
6. Avveining av konsekvenser	31

1. Bakgrunn

1.1 Målsetning med planarbeidet

Planområdet, som består av vegene Huldreveien, Pansveien og Tyrihansveien med tilhørende arealer, er stort sett bebygd. Målet med planarbeidet er å legge føringer for boligområdene samt å sikre adkomst - og parkeringsmuligheter. I tillegg skal det tilrettelegges for vegutbedringer og myke trafikanter.



FIGURE 1: HULDREVEIEN ER RELATIVT OVERSIKTIG OG FRAMKOMMELIG. PÅ HØYRE SIDE AV VEGEN ER DET ET BEKKEDRAG, SOM ER SENTRALT INNENFOR PLANOMRÅDET.

1.2 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger i nær tilknytning til Stamnes skole og idrettsanlegg, og grenser mot friområdet, Lyngåsen, i sør. Friluftsområdet i Åsen avgrenser planområdet mot sørøst. Mot nordøst avgrenses planområdet av FV143.

Planområdet ble først utvidet etter annonsering av planarbeidet. Det er deretter gjort endring i avgrensingen etter offentlig ettersyn og høring. Utvidelsen er begrunnet med behovet for å sikre parkeringsmuligheter. De berørte eiendommene er tilskrevet.

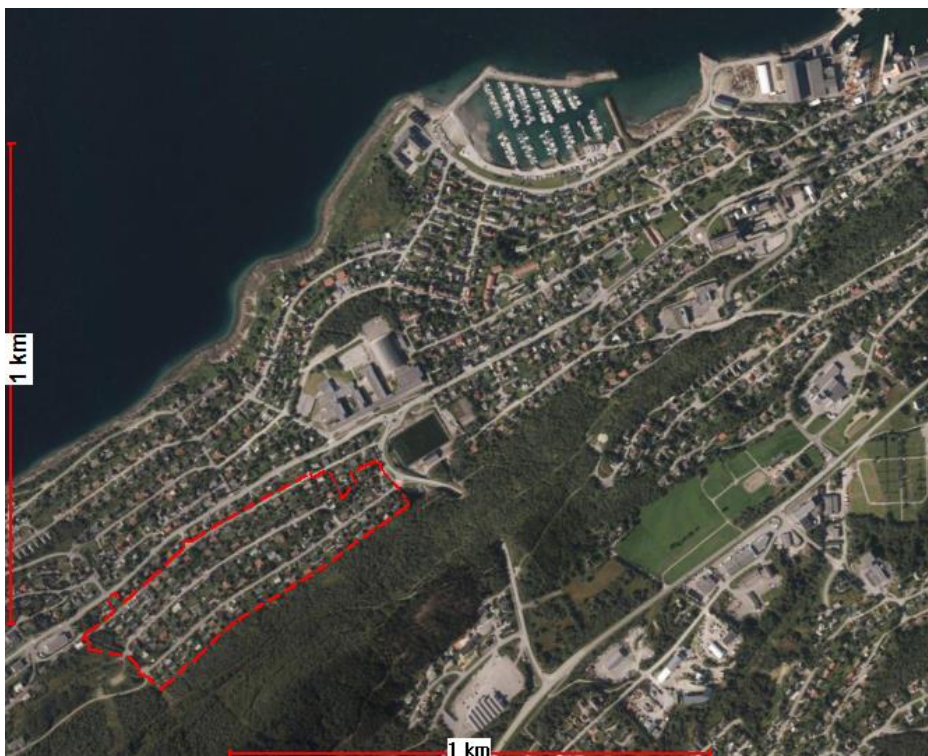


FIGURE 2: AVGRENSING AV PLANOMRÅDET, REVIDERT ETTER OFFENTLIG ETTERSYN, ER MARKERT MED RØD STIPLET LINJE.

Planområdet er på ca 118 daa (Utvidet etter offentlig ettersyn), og avgrensing er nærmere beskrevet i figur 2 og 3.



FIGURE 3: PLANOMRÅDETS AVGRENSING, REVIDERT ETTER OFFENTLIG ETTERSYN, ER VIST MED SVART STIPLET LINJE.

1.3 Dagens situasjon og tidligere vedtak i saken

Området har en utfordrende eiendomsstruktur og til dels vanskelige adkomstforhold. Det har kommet mange henvendelser til Alstahaug kommune knyttet til dette. Det har vært flere søknader om kjøp av tilleggsareal fra Alstahaug kommune og Opplysningsvesenets Fond. Det ble nedlagt forbud mot tiltak innenfor planområdet i planutvalget den 16.11.18, sak 31/18, i påvente av reguleringsplanarbeid. Bakgrunn for dette er behovet for en helhetlig vurdering av arealbehovet.

Det har også kommet mange henvendelser knyttet til parkeringsproblemene i Pans vei og Tyrihansveien. Innspillene er til dels knyttet til eksisterende felles, garasjeanlegg på eiendommen 37/307, som Alstahaug kommune eier.



FIGURE 4: GARASJEANLEGGET, LYNGÅSEN GARASJEANLEGG, I PANS VEI BESTÅR AV GARASJER SOM GRUNNEIERE I OMRÅDET EIER. EIENDOMMEN ER IMIDLERTID ALSTAHaug KOMMUNES.

1.4 Planstatus

Forholdet til overordnet plan

Området er avsatt boligformål og grøntstruktur i kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre illustrasjonsplan for området. Søndre delen av planområdet er regulert til offentlig friområde. Et areal i nordre delen av planområdet er regulert til byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde og grøntstruktur. Disse arealene er tatt med for å vurdere eventuelle endringer i veg og trafikk samt nødvendig sikring av bekkedrag.

Avvik fra overordnet plan

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med overordnede planer.

1.5 Eiendomsforhold

Planområdet ca 118 daa (Utvidet etter offentlig ettersyn). Følgende eiendommer berøres av planarbeidet (Korrigert etter offentlig ettersyn):

Navn	Adresse	Poststed
SPANGRUD KRISTEN ANDREAS	HULDREVEIEN 5	8800 SANDNESSJØEN
SØRDAL BODIL EIDE	HAMNAHÅGVEGEN 2	6639 TORVIKBUKT
SCHEI LILL CHATRIN EIDE	HULDREVEIEN 7 B	8800 SANDNESSJØEN
SCHEI ROY ARILD	HULDREVEIEN 7 B	8800 SANDNESSJØEN
PEDERSEN ANJA	THORA STORMS VEI 12	7020 TRONDHEIM
OLSEN ROY LUDVIG	HULDREVEIEN 9	8800 SANDNESSJØEN
JØRGENSEN VIRGINIA SUELTO	HULDREVEIEN 11	8800 SANDNESSJØEN
JOHANSEN ROALD	HULDREVEIEN 13	8800 SANDNESSJØEN
MARTINUSSEN KRISTIN	PANS VEI 1 A	8800 SANDNESSJØEN
RØLVÅG EDITH I DAVIDSEN	TYRIHANSVEIEN 8 A	8800 SANDNESSJØEN
BALSETH ESPEN	TYRIHANSVEIEN 8	8800 SANDNESSJØEN
ANFINDSEN BRIT	HULDREVEIEN 2	8800 SANDNESSJØEN
JOHANSEN SOLFRID	HULDREVEIEN 2 A	8800 SANDNESSJØEN
PRUCHNIEWSKA JANINA	HULDREVEIEN 4	8800 SANDNESSJØEN
PRUCHNIEWSKI SLAWOMIR	HULDREVEIEN 4	8800 SANDNESSJØEN
JENSSEN TRINE BENEDICTE	HULDREVEIEN 4 A	8800 SANDNESSJØEN
SUNDE ASGEIR LONGVANES	HULDREVEIEN 6	8800 SANDNESSJØEN
NORDHUS KARL HENRIK	HULDREVEIEN 6 A	8800 SANDNESSJØEN
NORDHUS UNN	HULDREVEIEN 6 A	8800 SANDNESSJØEN

JENSSEN CATHRINE	HULDREVEIEN 8	8800 SANDNESSJØEN
BREVIK OLAV DANIEL	HULDREVEIEN 8 A	8800 SANDNESSJØEN
KVEUM ANNA AMALIE	HULDREVEIEN 8 A	8800 SANDNESSJØEN
SELNES CATO SVERRE	HULDREVEIEN 10 A	8800 SANDNESSJØEN
EDVARDBSEN BARBRO	HULDREVEIEN 10	8800 SANDNESSJØEN
LAKSFORS THOMAS	HULDREVEIEN 10	8800 SANDNESSJØEN
JENSEN MARTIN GODTHARD	HULDREVEIEN 12 A	8800 SANDNESSJØEN
WIK TONJE MARIELL	HULDREVEIEN 12 A	8800 SANDNESSJØEN
LORENTZEN MONIKA J O	HULDREVEIEN 12	8800 SANDNESSJØEN
LORENTZEN STEIN-OVE	HULDREVEIEN 12	8800 SANDNESSJØEN
HANSEN ODD ALFRED	V/ANNE KRISTIANSEN HANSEN, HULDREV 14	8800 SANDNESSJØEN
GRANDE LILLIAN	HULDREVEIEN 14 A	8800 SANDNESSJØEN
HUSMO ROALD	HULDREVEIEN 16	8800 SANDNESSJØEN
EDVARDBSEN ANITA BEATE	HULDREVEIEN 16 A	8800 SANDNESSJØEN
NORDHEIM SVEIN INGVAR	HULDREVEIEN 16 A	8800 SANDNESSJØEN
JENSEN SVEIN HARALD	HULDREVEIEN 18	8800 SANDNESSJØEN
HANSEN OLAUG GUSTA	HULDREVEIEN 18 A	8800 SANDNESSJØEN
EIDE STÅLE HENNING	HULDREVEIEN 20	8800 SANDNESSJØEN
VÆRNES ERLING ELIAS	HULDREVEIEN 20 A	8800 SANDNESSJØEN
THORKILDSON ULF RAGNAR	HULDREVEIEN 22	8800 SANDNESSJØEN
RØNNING BILL SUNE	HULDREVEIEN 22 A	8800 SANDNESSJØEN
STOKKA HOGNE	HULDREVEIEN 24	8800 SANDNESSJØEN
RØTVOLD WENCHE	HULDREVEIEN 24 A	8800 SANDNESSJØEN
MONSEN BJØRN	HULDREVEIEN 26	8800 SANDNESSJØEN
VÆRNES INGE SVEN	HULDREVEIEN 26 A	8800 SANDNESSJØEN
HVIDSTEN BENTE	HULDREVEIEN 30	8800 SANDNESSJØEN
MEVIK LIV JANE	HULDREVEIEN 30 A	8800 SANDNESSJØEN
EDVINSEN TRINE A JULIE	HULDREVEIEN 32	8800 SANDNESSJØEN
KIELLAND KARI-ANNE DAAE	HULDREVEIEN 32 A	8800 SANDNESSJØEN
ANDERSEN JOAKIM JOHANSEN	HULDREVEIEN 34 A	8800 SANDNESSJØEN
LARSEN ELDBJØRG	HULDREVEIEN 34	8800 SANDNESSJØEN
JOHANSEN ERNA VIGDIS	HULDREVEIEN 36	8800 SANDNESSJØEN
LØKÅS RITA SKULSTAD	HULDREVEIEN 36 A	8800 SANDNESSJØEN

GJENGAAR RAGNHILD L	HULDREVEIEN 38 A	8800 SANDNESSJØEN
KRISTIANSEN BIRGER	HULDREVEIEN 38	8800 SANDNESSJØEN
EIDE ODDBJØRN MAGNE	HULDREVEIEN 40 A	8800 SANDNESSJØEN
HENRIKSEN DAGNY	HULDREVEIEN 40	8800 SANDNESSJØEN
BERGESEN BORGNY JOHANNE	HULDREVEIEN 47	8800 SANDNESSJØEN
HUSMO JAN ERIK	PANS VEI 32	8800 SANDNESSJØEN
ZAHL KRISTIAN EDVARD BANG	PANS VEI 30	8800 SANDNESSJØEN
SPANGRUD ELINDA KATHLEEN	HULDREVEIEN 45	8800 SANDNESSJØEN
DAHL IRENE ANNIE	HULDREVEIEN 43	8800 SANDNESSJØEN
ASPVIK FRANK	PANS VEI 28	8800 SANDNESSJØEN
JOHANSEN TONJE ELISABETH	PANS VEI 28	8800 SANDNESSJØEN
ANDERSEN ELLING VIKTOR	PANS VEI 26	8800 SANDNESSJØEN
SCHÜRMANN FINN-STÅLE	HULDREVEIEN 41	8800 SANDNESSJØEN
NILSEN CAMILLA	HULDREVEIEN 39	8800 SANDNESSJØEN
PEDERSEN INGEMAR	HULDREVEIEN 39	8800 SANDNESSJØEN
BJØRGAN LISA MARI	HULDREVEIEN 37	8800 SANDNESSJØEN
RINGKJØB ANDERS STOKKA	HÅREKS GATE 42	8800 SANDNESSJØEN
LARSEN LARS-ERIK	HULDREVEIEN 35	8800 SANDNESSJØEN
ERIKSEN ANNE GRETE	PANS VEI 20	8800 SANDNESSJØEN
MIKALSEN HARRY	PANS VEI 20	8800 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG KOMMUNE	Strandgata 52	8800 SANDNESSJØEN
LUDVIGSEN KARL	HULDREVEIEN 33	8800 SANDNESSJØEN
JAKOBSEN TOM RUNE SØRVIK	PANS VEI 18	8800 SANDNESSJØEN
NILSEN LINE THERESE	PANS VEI 18	8800 SANDNESSJØEN
BJØRNVOLD OVE JOHAN	HULDREVEIEN 31	8800 SANDNESSJØEN
RØNNING ODD MAGNE	HULDREVEIEN 29	8800 SANDNESSJØEN
TALLERÅS SØLVI	HULDREVEIEN 29	8800 SANDNESSJØEN
DANIELSEN GUTTORM	PANS VEI 14	8800 SANDNESSJØEN
BRASTAD HEIDI	PANS VEI 12	8800 SANDNESSJØEN
OLSEN TERJE	PANS VEI 12	8800 SANDNESSJØEN
JÆGTVIK STURE	HULDREVEIEN 27	8800 SANDNESSJØEN
ANDERSEN HELGE EMIL	HULDREVEIEN 25	8800 SANDNESSJØEN
FOURNAROS KATHRINE S	PANS VEI 10	8800 SANDNESSJØEN
FOURNAROS WILLIAM	PANS VEI 10	8800 SANDNESSJØEN

GAUSTAD JON SIGBJØRN	PANS VEI 8	8800 SANDNESSJØEN
GAUSTAD LAILA	PANS VEI 8	8800 SANDNESSJØEN
ANDREASSEN RUNA MARIE	HULDREVEIEN 23	8800 SANDNESSJØEN
MONSEN SVEIN ARNE	HULDREVEIEN 23	8800 SANDNESSJØEN
BARTH-HEYERDAHL EINAR F	PANS VEI 6	8800 SANDNESSJØEN
MOEN KNUT	POSTBOKS 441	8801 SANDNESSJØEN
KYNSVEEN BIRGIT WIIK	HULDREVEIEN 19	8800 SANDNESSJØEN
KYNSVEEN CHRISTIAN WIIK	HULDREVEIEN 19	8800 SANDNESSJØEN
HAUGLAND LINDA	HULDREVEIEN 17	8800 SANDNESSJØEN
PEDERSEN KENNETH ANDRE	HULDREVEIEN 17	8800 SANDNESSJØEN
OLSEN GEIR	HULDREVEIEN 15	8800 SANDNESSJØEN
VOLNES BRIT	HULDREVEIEN 15	8800 SANDNESSJØEN
DALEN TONE	PANS VEI 1 B	8800 SANDNESSJØEN
BERGLAND HANS PETTER	TYRIHANSVEIEN 10 A	8800 SANDNESSJØEN
BERGLAND SYNØVE B O M	TYRIHANSVEIEN 10 A	8800 SANDNESSJØEN
DALEN KAREN	TYRIHANSVEIEN 10	8800 SANDNESSJØEN
LUNDEBERG KNUT	TYRIHANSVEIEN 10	8800 SANDNESSJØEN
ANTONSEN HEGE	TYRIHANSVEIEN 12	8800 SANDNESSJØEN
BØE JOHANNES SØRHEIM	TYRIHANSVEIEN 12	8800 SANDNESSJØEN
LILLEHOLT HELGE JØRGEN	TYRIHANSVEIEN 12 A	8800 SANDNESSJØEN
LAKSFORS ODD	PANS VEI 3 A	8800 SANDNESSJØEN
KARLSEN GEIR STÅLE	TYRIHANSVEIEN 14	8800 SANDNESSJØEN
HÅKONSEN WENCHE ANITA	TYRIHANSVEIEN 14 A	8800 SANDNESSJØEN
MATHISEN BÅRD RØE	PANS VEI 3 B	8800 SANDNESSJØEN
IVERSEN JØRGEN	TYRIHANSVEIEN 16	8800 SANDNESSJØEN
STEINHOLT MAGNE KRISTIAN	PANS VEI 5	8800 SANDNESSJØEN
TELLEMANN LINE ANTONIE	PANS VEI 5	8800 SANDNESSJØEN
OLSEN OLE-FREDRIK	HALSSJØVEIEN 11	8865 TRO
OLSEN SIDSEL B MYHRE	HALSSJØVEIEN 11	8865 TRO
CHRISTIANSEN LISE B F	PANS VEI 7	8800 SANDNESSJØEN
CHRISTIANSEN TROND	PANS VEI 7	8800 SANDNESSJØEN
LILLEHOLT ODDNY MARIANNE	TYRIHANSVEIEN 20	8800 SANDNESSJØEN

EIDE HÅVARD OTTAR	TVERGATA 2 B	8660 MOSJØEN
OTTESTAD TORUNN	PANS VEI 9	8800 SANDNESSJØEN
BLAKSTAD HELGA JULIE	TYRIHANSVEIEN 22	8800 SANDNESSJØEN
JENSEN MAY BRITT	TYRIHANSVEIEN 22 A	8800 SANDNESSJØEN
BORGAN KJERSTI	PANS VEI 11	8800 SANDNESSJØEN
LIE ALEKSANDER	PANS VEI 11	8800 SANDNESSJØEN
RØNNING SVEND JOHN	TYRIHANSVEIEN 24 A	8800 SANDNESSJØEN
FATTAKHOVA EKATERINA	BRAGES VEI 4 B	8803 SANDNESSJØEN
SØRØY WILLY	BRAGES VEI 4 B	8803 SANDNESSJØEN
OLSEN ROLF	PANS VEI 13	8800 SANDNESSJØEN
WIK KOLBJØRN P FREDRIK	TYRIHANSVEIEN 26	8800 SANDNESSJØEN
MONSEN MAGDALENA	TYRIHANSVEIEN 26 A	8800 SANDNESSJØEN
KJÆRSTAD HILLBJØRG TH	PANS VEI 15	8800 SANDNESSJØEN
HESTØYFISK AS	Hestøysund	8854 AUSTBØ
ALSTAHAUG KOMMUNE	Strandgata 52	8800 SANDNESSJØEN
JOHANSEN BERGLJOT I	PANS VEI 17	8800 SANDNESSJØEN
TORRISSEN GUNNAR JAN	TYRIHANSVEIEN 30	8800 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG KOMMUNE	Strandgata 52	8800 SANDNESSJØEN
HENRIKSEN HALVAR ANDREAS	PANS VEI 19	8800 SANDNESSJØEN
KARLSEN ANNE KARIN	TYRIHANSVEIEN 32	8800 SANDNESSJØEN
STRØMSMO MONICA RENATE	TYRIHANSVEIEN 32 A	8800 SANDNESSJØEN
NILSSEN TROND ARNE	PANS VEI 21	8800 SANDNESSJØEN
SILVIK GERD SONJA	PANS VEI 21	8800 SANDNESSJØEN
STORØY JONAS BERG-HANSSEN	TYRIHANSVEIEN 34	8800 SANDNESSJØEN
SALAMONSEN ANN-HELEN	TYRIHANSVEIEN 34 A	8800 SANDNESSJØEN
ANDERSEN ÅSMUND JOHAN	PANS VEI 23	8800 SANDNESSJØEN
VATNAN TOVE EDVARDSEN	TYRIHANSVEIEN 36	8800 SANDNESSJØEN
VATNAN YNGVE	TYRIHANSVEIEN 36	8800 SANDNESSJØEN
SKRZYPEK JAROSLAW HENRYK	FOGED FALCHS VEI 26	8803 SANDNESSJØEN
VANGEN ERLING	PANS VEI 25	8800 SANDNESSJØEN
ØSTREM RØNNAUG IRENE	TYRIHANSVEIEN 38	8800 SANDNESSJØEN
MATHISEN SVEIN JARL	TYRIHANSVEIEN 38 A	8800 SANDNESSJØEN
OLSEN EMIL ANDREAS	PANS VEI 27	8800 SANDNESSJØEN
AAKER TROND	TYRIHANSVEIEN 40	8800 SANDNESSJØEN

STOKKA BEATE KRISTIN	TYRIHANSVEIEN 40	8800 SANDNESSJØEN
KÜMMEL BJØRN HERBERT	TYRIHANSVEIEN 40 A	8800 SANDNESSJØEN
OLSEN HILDE ANITA T	PANS VEI 29	8800 SANDNESSJØEN
OLSEN ØYVIND	PANS VEI 29	8800 SANDNESSJØEN
PEDERSEN JARLE	TYRIHANSVEIEN 42	8800 SANDNESSJØEN
WALLA SIGURD	TYRIHANSVEIEN 42 A	8800 SANDNESSJØEN
BREISTRAND ANTON NORMANN	PANS VEI 31	8800 SANDNESSJØEN
BREISTRAND SIDSELD HELENE	PANS VEI 31	8800 SANDNESSJØEN
VATNAN TOVE EDVARDESEN	TYRIHANSVEIEN 36	8800 SANDNESSJØEN
VATNAN YNGVE	TYRIHANSVEIEN 36	8800 SANDNESSJØEN
EIDE STÅLE HENNING	HULDREVEIEN 20	8800 SANDNESSJØEN
BRANDLIE KNUT OLE	PANS VEI 24	8800 SANDNESSJØEN
JOHANSEN ANNE MARI	PANS VEI 24	8800 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG KOMMUNE	Strandgata 52	8800 SANDNESSJØEN

1.6 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning/planprogram

Det åpnes ikke for store, nye tiltak innenfor planområdet. Planarbeidet vurderes derfor å ikke falle inn under Forskrift om konsekvensutredninger.

1.7 ROS-analyse

Ros-analyse følger som vedlegg til saken. Da planarbeidet i hovedsak omfatter eksisterende boligbebyggelse vurderes risiko- og sårbarheten totalt sett å være liten.

2. Planområdet, dagens situasjon

2.1 Bebyggelse

Området preges av frittliggende småhusbebyggelse med relativt små tomter. Mellom Pansvei og Tyrihansveien er det tre husrekker. Den midterste av disse rekkene har ikke adkomst direkte til kjøreveg.

2.2 Stedets karakter

Planområdet grenser mot friluftsområdet Åsen i sørøst. Mot sør ligger friområdet ved Lyngåsen. Boligrekke mot Novikveien avgrenser planområdet mot nordvest, og mot nord er ender planområdet mot FV143 og idrettsanlegget på Stamnes. Terrengmessig er det et ganske flatt preg i tilknytning til Huldreveien og Pansvei. Bebyggelsen mellom Pans vei og Tyrihansveien ligger i skrånende terreng. Bekkedraget i tilknytning til Huldreveien er et sentralt landskapselement innenfor planområdet.



FIGURE 5: MELLOM PANS VEI OG TYRIHANSVEIEN ER DET GANSKE BRATT TERRENG MED SMÅ TOMTER OG GANSKE TETT BEBYGGELSE. MIDTERSTE HUSREKKE HAR IKKE ADKOMST DIREKTE TIL KJØREVEG.



FIGURE 6: MANGE AV EIENDOMMENE I DEN MIDTERSTE HUSREKKE MELLOM PANS VEI OG TYRIHANSVEIEN HAR BARE GANGADKOMST.

2.3 Grunnforhold

Ettersom området er bebygd forutsettes det at grunnforholdene ble vurdert i forbindelse med utbyggingen. Bekkedraget er viktig når det gjelder avrenning og drenering innenfor planområdet.

2.4 Naturverdier

Tilgrensende grøntområder i Åsen og Lyngåsen fungerer som grønn innramming av området. Eksisterende bekkedrag er en sentral grønn korridor knyttet til flora og fauna. Rennende vann er videre et positivt element i opplevelsen landskapet. I tillegg er bekken viktig for avrenning av overflatevann.



FIGURE 7: EKSISTERENDE BEKKEDRAG SOM ER EN VIKTIG GRØNN KORRIDOR.

2.5 Rekreasjonsverdi

En av innfallsportene til friluftsområdet i Åsen ligger innenfor planområdet. Her er det mulig å komme seg til fine turløyer året rundt samt treningsparken «Tufteparken». Gang- og sykkelveg gjennom friområdet på Lyngåsen berøres også av planarbeidet. Dette er en sentral og bilfri forbindelse til boligområdene lenger sør.



FIGURE 8: SØNDRE DEL AV PLANOMRÅDET BERØRER EN SENTRAL INNFALLSPORT TIL FRILUFTSOMRÅDET I ÅSEN.

2.6 Trafikkforhold

De tre vegene i området har varierende bredde og kvalitet. Huldreveien er relativt oversiktlig. Det er imidlertid en del utfordringer knyttet til veivedlikehold, trafiksikkerhet og brøyting i nordlige delene mot FV 143. Pans vei er til dels smal og mye biler er parkert langs veien. Ned mot Tyrihansveien er terrenget bratt. Tyrihansveien er smal og lite framkommelig. Mange biler parkeres langs Tyrihansvegen p.g.a de utfordrende adkomstforholdene til eiendommene i midten mellom Pans vei og Tyrihansveien. Dette gjør at vedlikeholdsarbeidet og snøbrøyting er krevende. Det er utført en del utbedringer av Tyrihansveien, og det er behov for ytterligere sikringsarbeider.



FIGURE 9: DET ER EN DEL PROBLEMER KNYTTET TIL FRAMKOMMELIGHET OG TRAFIKKSIKKERHET I DEN NORDLIGE DELEN AV HULDREVEIEN MOT FV143. VED STORE SNØFALL ER DET UTFORDRENDE PGA MANGE BILER PARKERT LANGS VEGEN.



FIGURE 10: PANS VEI ER TIL DELS SMAL OG LITE FRAMKOMMELIG PGA MYE PARKERING LANGS VEGEN.



FIGURE 11: TYRIHANSVEIEN ER TRANG OG LITE FRAMKOMMELIG. DET BEHOV FOR SIKRINGSTILTAK.



FIGURE 12: DET ER GJORT EN DEL SIKRINGSTILTAK LANGS TYRIHANSVEIEN MED BLA AUTOVERN OG STØTTEMURER. DET ER BEHOV FOR YTTERLIGERE TILTAK.

2.7 Infrastruktur

Området er bebyggt og infrastrukturen er derfor etablert. Planområdet ligger sentralt i Sandnessjøen og i tett tilknytning til skole og veger.

3. Samråd og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte og initiativ

Kommunen er forslagstiller, og det er derfor ikke holdt oppstartsmøte.

3.2 Vedtak om oppstart

Planarbeidet er gjennomført i tråd med vedtatt prioritering. Kommunens faste utvalg for plansaker har etterlyst og bedt om oppstart av prosessen p.g.a vedtatte forbud mot tiltak.

3.3 Samråds- og medvirkningsprosess

Igangsatt regulering ble kunngjort i Helgelands Blad den 23.01.19. Brev om planarbeidet ble sendt ut til naboer og aktuelle offentlige samt private interessenter den 22.01.19.

Informasjonsmøter og befaring sammen med berørte grunneiere er avholdt. Det har også vært befaring av området sammen med kommunens driftsavdeling. Etter forhåndsinnspill fra kommunalteknisk sektor ble planområdet utvidet. De berørte grunneierne ble varslet om dette i brev, datert 09.04.19.



FIGURE 13: BILDE FRA BEFARING I PLANOMRÅDET MED BEBOERE BILDET ER FRA HULDREVEIEN, DER DET ER MULIGHETER FOR FORTAU PÅ VENSTRE SIDE AV VEIEN.

Planforslaget ble behandlet 1. gang i planutvalget den 07.06.19, sak 11/19. I høringsperioden er det gjennomført et åpent informasjonsmøte, med over 20 deltagere, den 18.06.19. I tillegg er det gitt informasjon og avholdt møter etter ønsker fra berørte grunneiere. Utvidelse av planområdet ble varslet i brev, datert 18.09.19. Det var ingen innvendinger mot denne utvidelsen.

3.4 Varsel om oppstart

Etter varslingskom det inn 14 innspill. Merknadene kom fra sektorinteresser/ naboer/frivillige organisasjoner, og gikk i all hovedsak på følgende tema:

- Utfordringer knyttet til parkering
- Ferdselsmuligheter i området
- Utfordringer knyttet til kjøreveiene og overvannshåndtering

3.5 Sammendrag av forhåndsmerknadene med kommentarer

Nr	Dato			Merknad	Kommentar
1	22.01. 2019	Opplysningsvesenets Fond	535 Sentrum, 0105 Oslo	Det orienteres om at Opplysningsvesenets Fond er grunneier for 37/1, som berøres av planarbeidet. Ettersom det er lite opplysninger om planformål vil ikke Fondet komme med merknader på det nåværende tidspunkt.	Merknad vil bli behandlet når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn
2	08.02. 2019	Geir Olsen	Huldreveien 13	Det ønskes redegjørelse for hva planarbeidet betyr for Huldreveien 13 og 15.	En kort redegjørelse ble gitt i svarbrev, datert 13.02.19.
3	07.02. 2019	Wenche Anita Håkonsen	Tyrihalsveien 14A	Wenche A. Håkonsen gjør oppmerksom på at det er datteren, Camilla Håkonsen som fikk den digitale oversendelsen av oppstartsmeldingen. Det opplyses om at Tyrihalsveien 14A som hun eier ligger i midtre rekke, og parkering og adkomst ønskes fra Pans vei. Postkasse til eiendommen ligger også her. Det opplyses om at det var kontakt med kommunen for ca to år siden knyttet til parkeringsmulighet ved fellesparkering ved garasjene i Pansvei. I dag deler hun en plass med Helge Lilleholt, Tyrihalsveien 12A.	Feilen i den digitale oversendelsen er beklaget i mail. I planforslaget er det regulert felles parkering, f_SPA 2 og 3 i Pans vei. Bestemmelseområdene, # 1-3 og 5-7 har rettigheter til parkering på disse to områdene i henhold til reguleringsbestemmelsen e.

4	12.02. 2019	Finn- Ståle Schurmann	Huldreveien 41	Det ønskes orientering om saken.	Orienteringsmøte ble avholdt den 13.02.19. Her ble det gitt innspill som er vurdert i planarbeidet.
5	04.02. 2019	Statens vegvesen Region nord	firmapost-nord@vegvesen.no	Det informeres om Statens Vegvesen sitt ansvarsområder. Arealpolitiske føringer knyttet til trafiksikkerhet i nasjonal transportplan blir påpekt. Vegnormalene skal legges til grunn for all planlegging. Konkrete innspill vil bli gitt når konkret planforslag foreligger.	Innspillene taes til etterretning
6	30.01. 2019	Statnett	Boks 4904 Nydalen, 0423 Oslo	Ingen merknader til planarbeidet	Ingen kommentar
7	12.02. 2019	Helge Lilleholt	Tyrihansveien 12a, 8800 Sandnessjøen	Det informeres om at eiendommen ligger i midtrekka mellom Tyrihansveien og Pans vei. Den tildelte parkeringsplassen foran Tyrihansveien 12 er lite hensiktsmessig pga smal vei. Hovedadkomsten har i alle år vært fra Pansvei. Det informeres videre om at Lilleholt eier garasje i Lyngåsen garasjeanlegg i Pans vei. Disse garasjene har imidlertid en uhensiktsmessig størrelse og plassering. Han må derfor parkere på den kommunale eiendommen 17/442, og ønsker en permanent løsning med kjøp av ca 100 m2 for garasje og parkering.	I planforslaget er det regulert felles parkering, f_SPA 2 og 3 i Pans vei. Bestemmelseområdene, # 1-3 og 5-7 har rettigheter til parkering på disse to områdene i henhold til reguleringsbestemmelsene. Eksisterende garasjeanlegg tillates revet.
8	28.02. 2019	Oddny Marianne Lilleholt	Tyrihansveien 20 8800 Sandnessjøen	Det bekreftes å ha mottatt oppstartsmeldingen	Ingen kommentar
9	14.03. 2019	Edith Irene Davidsen Rølvåg	Tyrihansveien 8A 8800 Sandnessjøen	Det gjøres oppmerksom på at eiendommen i Tyrihansveien 8 A (37/402) ikke har skikkelig adkomst. Det orienteres videre om at felles garasjeanlegg (Lyngåsen garasjeanlegg) er utdatert og lite hensiktsmessig etter dagens behov. Det ønskes derfor at angitt tomt utlegges til private garasjetomter for salg med reguleringsbestemmelser om enhetlig utførelse.	I planforslaget er det regulert felles parkering, f_SPA 2 og 3 i Pans vei. Bestemmelseområdene, # 1-3 og 5-7 har rettigheter til parkering på disse to områdene i henhold til reguleringsbestemmelsene. Eksisterende garasjeanlegg tillates revet.

10	18.03. 2019	Kommunens barnerepresentant Tove Eliassen	Alstahaug kommune	Det informeres om barnerepresentantes rolle knyttet til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Betydningen av å videreføre regulering av arealer for leik og friområder blir presisert.	Det er avsatt tre offentlige områder for leik, o_BLK 1-3 . Det er bestemmelser knyttet til opparbeidingen av disse arealene. I tillegg er bekkedraget i området avsatt til grøntstruktur.
11	15.03. 2019	Kommunalteknisk sektor	Alstahaug kommune	Det anbefales at hele Tyrihansveien og Huldreveien, helt ut til FV 143, tas med i planområdet for å få til en helhetlig regulering av boligfelt og bekkedrag	Planområdet er utvidet på bakgrunn av innspillet, og de berørte grunneierne er varslet. Bekkedraget er avsatt til hensynssone. Langs Huldreveien er reguleringsformålet overvannsnett.
				Mot regulert område i sør foreslås å legge starten på gang- og sykkelvegen i samme trasé som vannledning til Golan.	Starten på gang- og sykkelvegen er avsatt til formålet, og har betegnelsen o_SGS1
				Skisse over normalprofilen for Tyrihansveien, der det er satt opp autovern presenteres. Det er målt opp 6-6,5 meter mellom garasje og autovern. Kjørebane anbefales avsatt til 5 meter + skulder. Utenfor autovern må det reguleres 1 meter. Arealet der garasjene står, anbefales avsatt til annen veigrunn. Veikantlinje bør følge autovernet blir anbefalt. Den foreslåtte modellen bør følges helt ut til FV 143.	Reguleringsbredde er avsatt på bakgrunn av disse anbefalingene. Å utvide Tyrihansveien helt til FV143 betraktes ikke som nødvendig.
				Fra veikrysset til Novikveien og sørvestover blir det påpekt at det må sikres tilstrekkelig areal for støttemur og autovern. Denne delen av Tyrihansveien vil maksimalt kunne oppnå 4 meter kjørebanebredde + skulder og 2,5 meter annen veigrunn. Snuplass mot Tommelitens vei må dimensjoneres for lastebil, og grøft og slukareal etableres.	Reguleringsbredde er avsatt på bakgrunn av disse anbefalingene. I reguleringsbestemmelsene er det forutsatt at sikringstiltak kan gjennomføres.
				Pans vei anbefales opprettholdt med dagens veilinje og bredde. Areal med garasjeanlegg anbefales regulert til parkeringsplass.	Reguleringsbredde er avsatt på bakgrunn av disse anbefalingene. Areal for felles parkering er avsatt.

				For Huldreveien anbefales en vegbredde på 8 meter. Det er en del utfordringer i nordre delen av vegen. Over bekkedraget (anbefales avsatt til fordrøyningsområde) foreslås private adkomster avsatt til felles privat adkomst.	Reguleringsbredde for Huldreveien er 6 meter samt 2 meter fortau mot bekkedraget, som er regulert til overvannsnett.
				Det anbefales å tilrettelegge for fortau langs Huldreveien for å få til et sammenhengende gang- og sykkelvegnett mot Golan og Ura skole. Dette kan bli noe utfordrende å få til pga lite tilgjengelig areal.	2 meter bredt aareal til fortau er avsatt langs Huldreveien.
				Synliggjøring av gang- og sykkelvegtraseer anbefales.	Regulerte gang- og sykkelveger samt stier er synliggjort i plankart.
				Dagens plassering av gatelys ønskes beholdt.	Reguleringsforslaget muliggjør dette.
				Vann- og avløpstraseer mellom hver 2. husrekke og i gang- og sykkelveg mot Tommelitens vei bør båndlegges.	Muligheter for vedlikehold av ledningstrasèene er sikret med en infrastruktursone og bestemmelser knyttet til tilgjengelighet.
				Slukplassering langs veienes østside anbefales med unntak av nordre del av Huldreveien. Avløp fra slukene og til bekken anbefales.	Planforslaget er ikke til hinder for dette.
12	21.03. 2019	Bill Rønning, Bjørn Monsen og Inge Værnes	Beboere i Huldreveien	Det ønskes 75 cm bredt fortau langs høyre side av Huldreveien. Fra svingen nederst i Huldreveien og sørover. Skilting med parkering forbudt langs denne siden foreslås. Parkering bør tillates på venstre siden av Huldreveien fra nr 6 og sørover til friluftsområdet. På nederste delen av Huldreveien, 2, 2A, 4 og 4A bør det være parkering forbudt. Det foreslås å tilby disse eiendommene parkering ved nedkjøring til tilfluksrommet.	På bakgrunn av innspillet er det avsatt et 2 meter bredt areal til fortau på høyre side av Huldreveien, mot bekkedraget. Annen veggrunn, o_SVT2 har bestemmelser knyttet til parkeringsmuligheter for beboerne i Huldreveien. For o_SVT1 er det foreslått bestemmelser om å ikke tillate parkering. For øvrig vises det til forslaget om

					reguleringsbestemmels er for f_SPA2 og 3
				Betydningen av stikkveier/gangveier mellom de trevegen i planområdet presiseres. Hvor disse bør være er spesifisert. Det blir presisert at disse vegene må være framkommelige, og de må skiltes.	De ønskede stikkvegene er avsatt til offentlige gangveger.
				De tre ubebygde tomtene til kommunen anbefales avsatt til offentlige leikeplasser. Bekkedraget langs Huldreveien bør bestå som infiltrasjon/ fordrøyningsområde.	De tre tomtene er avsatt til offentlige leikeområder, o_BLK1-3. Bekkedraget langs Huldreveien er avsatt til overvannsnett.
				Befaring underveis i planarbeidet ønskes.	Befaring i planområdet er gjennomført.
13	20.03. 2019	Nordland fylkeskommune	post@nfk.no	Det gis generelle innspill knyttet til Fylkesplan for Nordland og kap 8.2 som omhandler By - og tettstedsutvikling. Og kap 8.6 som omhandler Klima - og klimatilpasning	Innspillet tas til etterretning
				Planfaglige innspill gis knyttet til barn og unge i planarbeidet. Det fokuseres videre på sikker skolevei, tilgang på leike og uteområder samt bevaring av blågrønne strukturer	Ubebygde tomter er avsatt til offentlige leikeområder. Viktige tverrforbindelser er regulert i tillegg til at sentrale gang - og sykkelveger er sikret. Adkomst til friområdet i Åsen reguleres til turvegdrag. Bekkedraget er avsatt til overvannsnett, grøntstruktur samt hensynssone.

				Det gjøres oppmerksom på digital plandialog og mulighetene for å kvalitetssikre planer og publiseringer. Sosokodene kan sendes til plannordland@kartverket.no	Sosifil av planforslag vil bli oversendt.
				Det gis generelle planfaglige innspill knyttet til lovverk og, forskrifter og nasjonale føringer.	Innspillet tas til etterretning
				Fra kulturminnefaglig side bemerkes at det ikke er registrerte kulturminner som vil komme i konflikt med planarbeidet.	Innspillet tas til etterretning. Bestemmelse knyttet til kulturminne er foreslått.
14	12.03.19	Alsten Takst og Byggvurdering AS	Pansvei 3A, 8800 Sandnessjøen	Det foreslås å åpne for riving/ flytting dagens garasjeanlegg i Pans vei. Bakgrunn for dette er at anlegget ikke er egnet til parkering fordi garasjene er for trange. Vedlagte situasjonsplan viser plass, merket 2, som ønskes beholdt/ kjøpt. Det vises ellers til tidligere henvendelser å få leie parkeringsareal på kommunal grunn	I planforslaget er det regulert felles parkering, f_SPA 2 og 3, i Pans vei. Bestemmelsesområdene, # 1-3 og 5-7 har rettigheter til parkering på disse to områdene i henhold til reguleringsbestemmelsene. Eksisterende garasjeanlegg tillates revet.

4. Beskrivelse av planforslaget

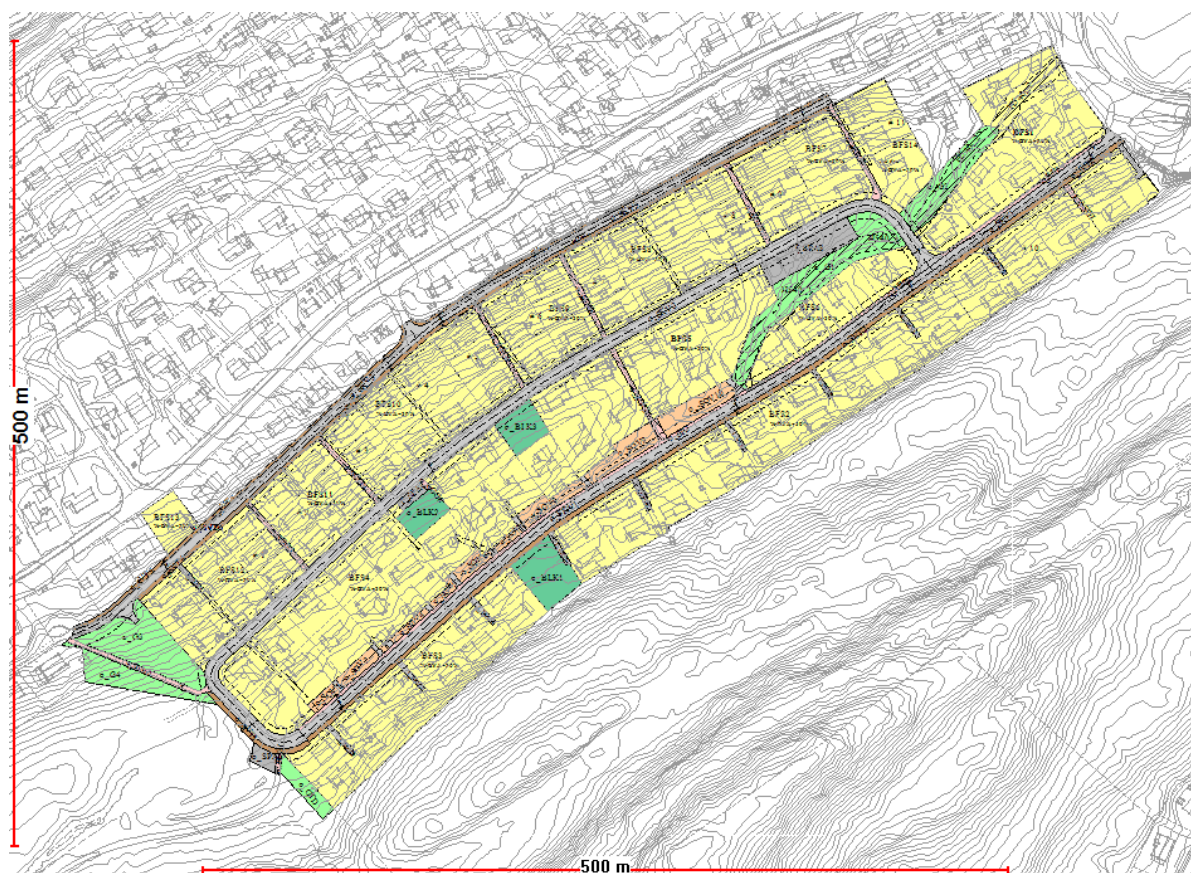


FIGURE 14: PLANFORSLAGET, REVIDERT ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

4.1 Planlagt arealbruk

Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Planområdet er i all hovedsak bebygd, og preget er frittliggende småhusbebyggelse. Disse arealene, som er på ca 79 daa, har betegnelsen BFS1-14. Det er bestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad, byggehøyde og garasjer. For bestemmelsesområdet #4, som er ca 2,2 daa, er det åpnet for konsentrert boligbebyggelse med maksimalt BYA 45 %. En situasjonsplan må utarbeides før tiltak kan godkjennes. De to ubebygde tomtene innenfor #4 kan ikke bebygges før situasjonsplan er utarbeidet.

Leikeplass

De tre ubebygde tomtene er avsatt til offentlige leikeplass, og har betegnelsen o_ BLK1-3. Totalt sett er de tre arealene på ca 2,2 daa. Områdene er godt egnet til formålet, og det er krav, i reguleringsbestemmelsene, knyttet til opparbeiding.



FIGURE 15: OMRÅDET ER AVSATT TIL LEIKEPlass, o_BKL1.



FIGURE 16: OMRÅDET ER AVSATT TIL LEIKEPlass, o_BLK3

Grøntstruktur

I planforslaget er det vektlagt å bevare eksisterende bekkedrag som grøntområde og viktig overvannsnett. Rennende vann er dessuten et positivt innslag i et ganske tett bebygd område. Det er foreslått fire områder, o_G1-4, regulert til grøntstruktur. Til sammen er dette ca 6 daa. I tillegg er et areal på ca 0,4 daa avsatt til turdrag.

Bekkedraget, mellom Huldreveien og FV 143, er avsatt til hensynssone. På denne måten får man sikret vassdraget også gjennom boligområdet. En sone i tilknytning til bekken, på totalt 10 meter, har egne reguleringsbestemmelser.



FIGURE 17: BEKKEDRAGET ER AVSATT TIL OVERVANNSNETT OG GRØNTSTRUKTUR I TILLEGG TIL DET ER HENSYNSSONE FOR DELER AV TRASÈEN.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Huldreveien

Regulert kjøreveg er 6 meter med fortau på 2 meter og annen veggrunn 3 meter. Til eiendommene i husrekka, uten direkte adkomst til Huldreveien, er det avsatt felles kjøreveger med betegnelse f_SKV1-10. I reguleringsbestemmelsene er tabell 1 spesifisering av hver enkelt adkomst.

Pans vei

Regulert kjøreveg er 8 meter

Tyrihansveien

Regulert kjøreveg er 5 meter. Mot Novikveien er det regulert et 2 meter bredt belte med annen veggrunn til utbedring og forbedring av vegtrasèen. På motsatt side av vegen, mot bebyggelsen, er det regulert 2,5 meter med annen veggrunn, der det er tillatt med parkering for beboerne i Tyrihansveien.

Parkering

De to områdene f_SPA1 (0,13 daa) og f_SPA3 (0,95 daa) foreslås som felles parkering for eiendommer med begrensede parkeringsmuligheter. Bestemmelsesområdene #1-3 og #5-11 har rettigheter knyttet til parkering på disse arealene.

Gangveg/ gangareal/ gågate

For å sikre tverrforbindelsen gjennom boligområdet, og gangadkomst til den midterste husrekka mellom Pansvei og Tyrihansveien, er det avsatt offentlige gangveger (o_SGG1-8). Stikkvegene har ulik standard, men de er viktige tverrforbindelser.



FIGURE 18: EN AV STIKKVEGENE SOM ER AVSATT TIL O_SGG



FIGURE 19: EN AV STIKKVEGENE SOM ER AVSATT TIL O_SGG

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Stedets karakter, estetikk, hensyn til omliggende bebyggelse

Området er bebyggt. Bestemmelser knyttet til tiltak innenfor området har som mål å bevare og utvikle områdets preg.

5.2 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente kulturminner eller miljøer innenfor planområdet

5.3 Infrastruktur, kommunikasjon, transport, transportproduksjon, trafiksikkerhet

Bestemmelser og regulering av areal for infrastruktur har som mål å bedre områdets trafiksikkerhet.

5.4 Klima, havnivåstigning, energi og vann

Ingen konsekvenser

5.5 Støy og forurensing

Ingen konsekvenser

5.6 Andre tema som er vurdert som aktuelle knyttet til ROS-vurderinger

Befolkningens helse, rekreasjon

Sikring av adkomsten til friluftsområdet i Åsen kan være positivt for folkehelsen.

Barn og unge - herunder eventuelle erstatningsareal for lekeområder

Areal, egnet for lek og rekreasjon, er avsatt til offentlige lekeplasser.

Jord- og skogbruk, fiskeri og akvakultur, samisk utmarksnæring og reindrift

Ingen konsekvenser

Næringsliv og sysselsetting

Ingen konsekvenser

Tilgjengelighet (og universell utforming)

Deler av boligområdene er lite tilgjengelige p.g.a terrengforhold og adkomst.

Hvordan påvirker planforslaget bosettingsmønstret i kommunen

Områdets beliggenhet er sentralt i Sandnessjøen.

Hvordan forholder planforslaget seg til kommunens by- eller bygdestruktur

Området ligger sentralt i Sandnessjøen. Det er derfor viktig at det legges til rette for et godt bomiljø.

Utbyggingsavtaler

Ikke aktuelt

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det legges til rette for utbedringer av eksisterende veger. Det forutsettes at det bevilges midler for å realisert dette.

5. Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven § 7 krever at prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er tatt hensyn til og vektlagt i vurderingen av saken. Det betyr at det skal vises hvilken vekt §§ 8-12 har blitt tillagt og hva det har hatt å bety for utfallet i saken.

Kravet i nml § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er oppfylt.

I planbeskrivelse er eksisterende informasjon samlet inn og vurdert. Det er konkludert med at planforslaget ikke kommer i konflikt med prinsippene i nml.

6. Avveining av konsekvenser

Det er ikke behov for å vurdere avbøtende tiltak

