

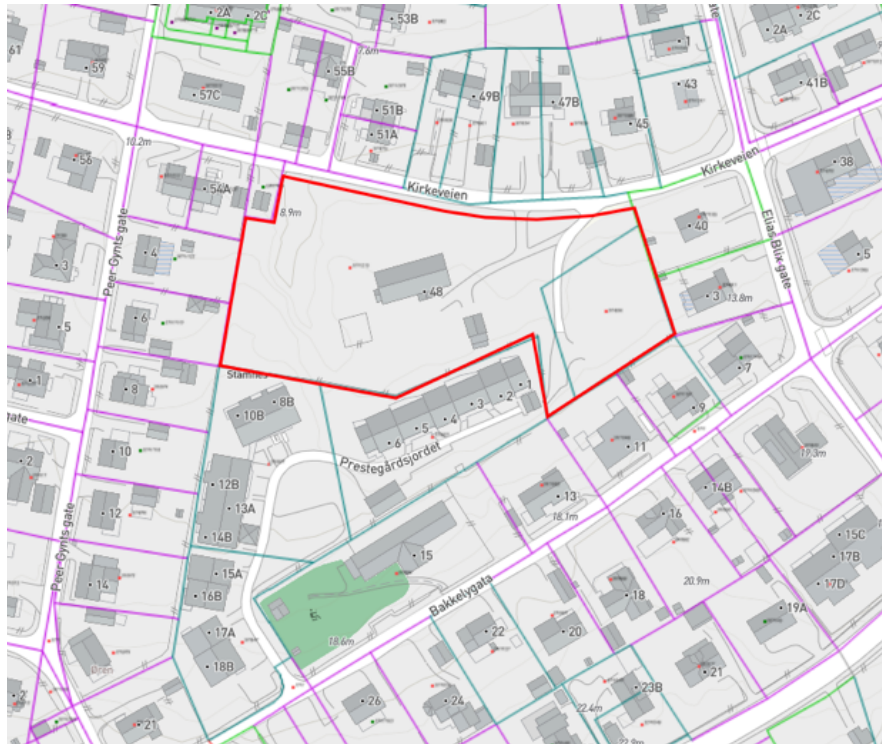
# PLANINITIATIV

(jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, FOR-2017-12-08-1950, § 1)

## Detaljreguleringsplan for PRESTEGÅRDSJORDET gnr. 37, bnr. 1210 og 896, Sandnessjøen, Alstahaug kommune.

---

Dato: 07.06.2021



## Ansvarlige

<b>Fagkyndig</b>	Firma: Griff Arkitektur AS
	Kontaktperson: Kjersti Grotle
	E-post: kjersti@griffarkitektur.no
	Telefon: 979 50 828
<b>Forslagsstiller</b>	Firma: Opplysningsvesenets fond
	Kontaktperson: Roar Otto Andersen
	E-post: roar.otto.andersen@clemenseiendom.no Telefon: 489 53 198
<b>Hjemmelshaver 37/1210</b>	Navn: Opplysningsvesenets fond
	E-post/Telefon: som over.
<b>Hjemmelshaver 37/896</b>	Navn: Alstahaug kommune
	Kontaktperson: (xxx)
	E-post: (xxx)
	Telefon: (xxx)

## Formålet med planen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav a)

- Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger for heldøgns omsorg samt dagaktivitetssenter og base for hjemmebaserte tjenester på Prestegårdsjordet i Sandnessjøen, Alstahaug kommune. Eksisterende bygning (tidl. prestebolig) planlegges opprettholdt og vil inngå som del av anlegget. Bygningen er i dårlig teknisk stand og vil erstattes av tilsvarende bygning. Tilliggende kommunalt friområde vil også inngå i reguleringsplanen.
- Fremtidig arealformål: Aktuelle formål er bolig, tjenesteyting og friområde. (Arealformål avklares mer detaljert i planprosessen).

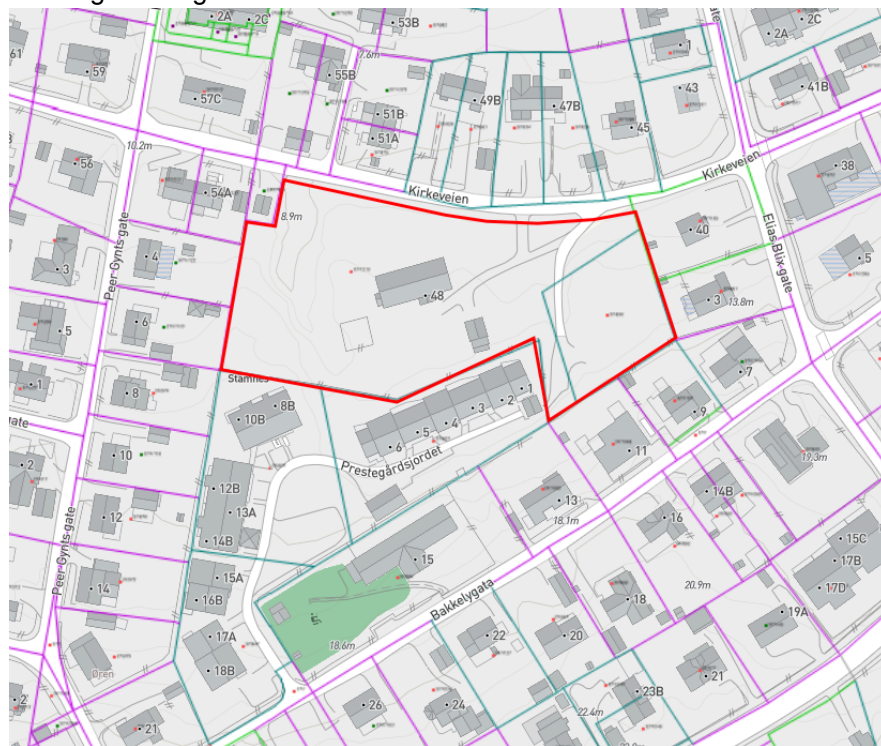
## Planområdet og omgivelsene (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b)

- **Planavgrensning og lokalisering**
  - Beliggenhet:



Oversiktskart: Prestegårdsjordet (markert med rødt) i Sandnessjøen, Alstahaug kommune.

- Planavgrensning:

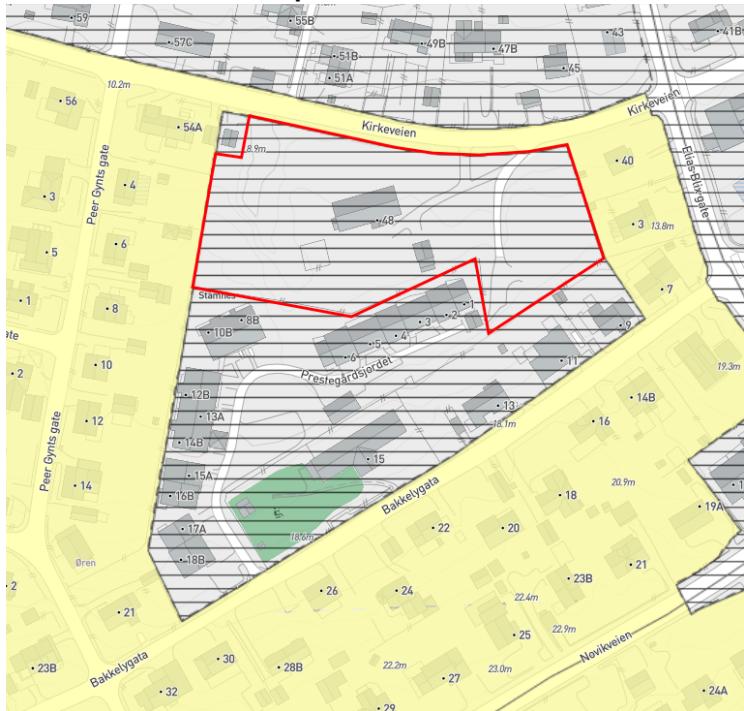


Forslag til planavgrensning vist med rødt i forhold til omkringliggende eiendommer.

- Størrelse på planområdet: Ca. 7,5 mål.
- **Beskrivelse av planområdet**
  - Dagens arealbruk:  
På tomta i dag ligger en prestebolig oppført i 1863 samt et uthus. Øst i planområdet ligger et regulert friområde.
  - Eiendomsforhold
    - Gnr. 37, Bnr. 1210, Kirkeveien 48. Areal: 6768 m<sup>2</sup>, hvorav 6160 m<sup>2</sup> inngår i planområdet. Hjemmelshaver: Opplysningsvesenets fond.  
Gnr. 37, Bnr. 896. Friområde. Areal: 1374 m<sup>2</sup>. Hjemmelshaver: Alstahaug kommune.
- **Beskrivelse av nærområdet og omgivelsene:**  
Planområdet ligger ca. 1 km vest for Sandnessjøen sentrum, sør for Kirkeveien i kvartalet mellom Elias Blix gate og Peer Gynt's gate. I nærområdet ligger hovedsakelig eneboligbebyggelse, samt rekkehusbebyggelse i Prestegårdjordet 1-18, og Stamnes barnehage i Bakkelygata 15. Terrenget faller mot nord (kote 14 -10 på tomta). Det er gode solforhold på tomta. Målpunkter i nærheter: Havna/sjøen: 200 m, rådhuset: 350 m, div. dagligvarebutikker: 1,5-2 km, sykehus, legevakt: 1 km, kirke: 450 m, forretninger og kafeer/restauranter: ca. 1 km.

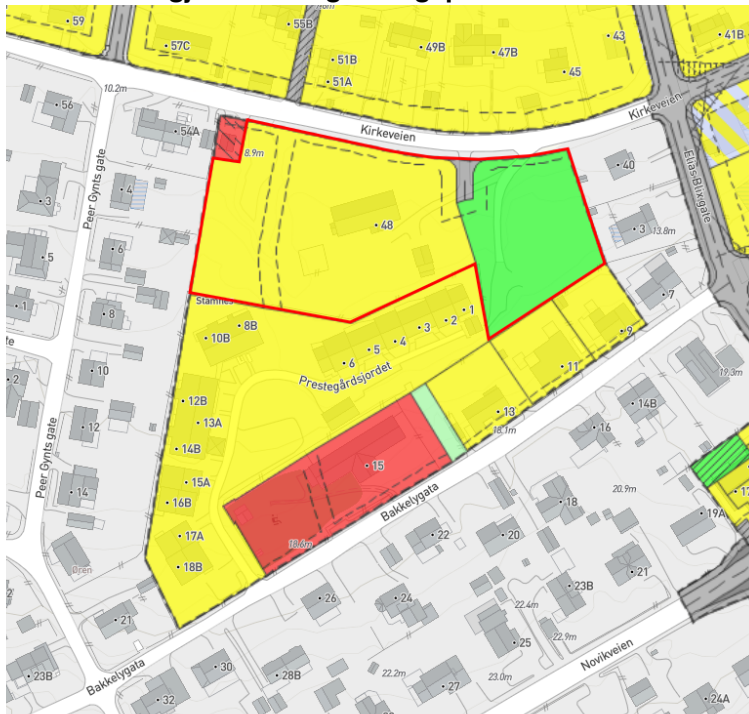
## Plansituasjon og føringer (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav g)

- **Forholdet til kommuneplanens arealdel.**



Planområdet markert med rød linje i forhold til gjeldende kommuneplan (2016-2022). I følge kommuneplanens bestemmelser betyr skravuren at reguleringsplan gjelder, med unntak for parkering og uteoppholdsareal som skal følge kommuneplanens bestemmelser.

- **Forholdet til gjeldende reguleringsplan.**



Planområdet markert med rød linje i forhold til gjeldende reguleringsplan «Prestegårdsjordet», vedtatt 1988. Området er regulert til boligformål (felt B1), avkjørsel og friområde.

- **Forholdet til evt. pågående planarbeid i eller omkring planområdet.**

Ifølge kommunens kartdata pågår det ikke planarbeid i eller omkring planområdet.

Kort presentasjon av prosjektet / planidéen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav c, d og e)

- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak - Funksjonell og miljømessig kvalitet



Foreløpig illustrasjon av planlagt bebyggelse på Prestegårdsjordet.



Situasjonsplan med foreløpig skissert bebyggelse på Prestegårdsjordet

Det planlegges 24 boenheter fordelt på 3 rekkehus à 8 boenheter. Boligene er tiltenkt godt voksne og eldre som krever vedtak om heldøgns omsorg.

Dette blir selvstendige boliger à ca. 51 m<sup>2</sup> BRA, i henhold til Husbankens krav til omsorgsboliger. Boligene får livsløpstandard, tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne uavhengig av diagnose. Boligene vil kunne tilrettelegges etter behov. Dette for å utsette eller hindre behovet for institusjon. Boligene skal ikke et ha institusjonslignende preg; dvs. de skal gi mulighet for privatliv, og være utformet som et hjem fremfor en arbeidsplass.

Rekkehusene knyttes sammen med felles svalganger og heiser, og organiseres rundt et tun.

I eksisterende bygning på tomta (tidligere prestebolig) og et tilbygg til denne planlegges det en base for hjemmebaserte tjenester og dagaktivitetssenter.

Den gamle presteboligen vil fremstå med samme uttrykk som i dag. Rekkehusene og tilbygget blir i to etasjer med saltak og skal utformes med et moderne arkitektonisk uttrykk tilpasset både den gamle presteboligen og bebyggelsen i nabolaget.

Basen for hjemmebaserte tjenester blir for ca. 25-30 ansatte og består av kontorer, møte-/grupperom, pause-/spiserom, stillerom, teamrom, medisinrom, lab, garderobe, wc, dusj, rengjøringsrom, tekniske rom og lager.

Dagaktivitetssenteret får ulike aktivitets- og møterom, kjøkken, kafé m.m.

Uteoppholdsareal:

Hver bolig får egen balkong. På tunet mellom byggene planlegges et felles, skjermet uteoppholdsareal forbeholdt beboerne, med bl.a. sansehage. Det planlegges også et uteområde med hage tilknyttet dagsenteret, og øst i planområdet ligger det et offentlig friområde. Hagen ved dagsenteret og det offentlige friområdet vil kunne fungere som sosiale møteplasser for omsorgsboligene, dagsenteret og lokalmiljøet.

Bilatomst og parkering:

Det planlegges felles parkeringsplass med atkomst fra Kirkeveien. Det planlegges også en avkjøringslomme langs Kirkeveien tiltenkt f.eks. for drop-off, venteplass for turbuss, og som henteplass for renovasjonsbil. Parkering for ansatte vil i hovedsak være ved rådhuset.

## Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b og f)

- **Hvordan prosjektet forholder seg til området/nærområdet:**
  - Bebyggelsen og terreng tilpasses for i størst mulig grad å ivareta kravet til (trinnfri) tilgjengelighet.
  - Bebyggelsens skala / høyde tilpasses omgivelsene.
  - Det tas sikte på å bevare noen større trær på tomta.
  - Eksisterende snarveier/turveier er primært gjennom regulert friområde.
  - Overvann håndteres på egen tomt.
- **Virkinger av prosjektet utenfor planområdet:**
  - Prosjektet vil bidra til forbedret tjenestetilbud i kommunen.
  - Prosjektet kan bidra til forbedrede arbeidsforhold og arbeidsmiljø for de ansatte i helse- og omsorgstjenesten i Alstahaug kommune.
  - Trafikkmengde til planlagte omsorgsboliger, tjenestebase og dagsenter antas ikke å skille seg vesentlig fra dagens regulering (boligformål).
  - Ny bebyggelse planlegges med god arkitektonisk og volummessig tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap.

- Kommunalt, offentlig friområde og hagen rundt dagsenteret kan fungere som sosiale møteplasser for nærområdet.
- **Aktuelle utredningstema:** I planarbeidet vil det tas utgangspunkt i sentral veileder for reguleringsplaner, og relevante tema avklares med utgangspunkt i stedlige forhold.

### Samfunnssikkerhet (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav i)

- **Forholdet til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:**
  - Forurensning (støy og luft): Antas å være uproblematisk. Trafikkmengde og evt. støy som følge av planen vurderes i planarbeidet.
  - Grunnforurensning: Antas å være uproblematisk mht. tidligere bruk. Vurderes i planen.
  - Tilkomst for utrykningskjøretøy: Vurderes og sikres i planen.
  - Trafikksikkerhet: Vurderes og sikres i planen.
  - Geoteknikk: Marine avsetninger i planområdet. Geoteknisk notat iht. NVEs veileder utarbeides ifbm. planarbeidet.

### Vurdering av om tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav I)

- **Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-21-06-854), og det er vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning:**
  - Det legges ikke opp til tiltak i forskriftens vedlegg I, og planen utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften § 6 b).
  - Det legges opp til tiltak i forskriftens vedlegg II, punkt 11 j); bygg for offentlig eller privat tjenesteyting. Iht. forskriften § 8 a) er planen dermed vurdert nærmere etter forskriften § 10:
    - Planen vurderes ikke å ha egenskaper (størrelse, planområde og utforming, bruk av naturressurser, avfallsproduksjon, utslipp og risiko for alvorlige ulykker/katastrofer) som kan sies å medføre noen vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.
    - Planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene er også vurdert. Planen berører ingen registrerte naturverdier/naturtyper eller landskapsverdier, og mht. kulturminneverdi vil eksisterende bygning (prestebolig) opprettholdes, og ny bebyggelse tilpasses både denne og omkringliggende bebyggelse. Planen berører ikke registrerte mineralressurser, område med betydning for samisk utmarksnæring/reindrift eller friluftslivinteresser. Statlige, rikspolitiske og regionale planbestemmelser/-retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet. Planområdet berører ikke LNFR-område. Miljøkvalitetsstandarder (f.eks. støy, luftkvalitet, vannkvalitet eller grunnforurensning) vurderes å være tilfredsstillende og utfordres ikke. Planen vil ikke medføre (negative) konsekvenser for befolkningens helse, eller gi vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer (ras, skred, flom) vurderes i ROS-analyse og eventuelt behov for sikringstiltak ivaretas gjennom planbestemmelser.

På bakgrunn av dette er det vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter § 8 a).

## Planprosessen og samarbeid / medvirkning (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav h, j og k)

- **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:**
  - Eksisterende bygning (prestebolig) planlegges opprettholdt i form og utseende og vil inngå i anlegget sammen med ny bebyggelse. Bygningen er ikke Sefrak-registrert eller underlagt formelt vern.
  - Det blir behov for omlegging av VA-/infrastruktur over tomte (endring av regulert infrastrukturtrasé). Avklares med kommunens VA-avdeling.
  - Evt. andre forhold: Avklares i oppstartsmøte med Alstahaug kommune.
- **Offentlige instanser og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:**  
Avklares i oppstartsmøte med Alstahaug kommune.
- **Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, naboer og andre berørte:**  
Opplegg for medvirkning og informasjon i planprosessen avklares nærmere etter innspill til varsel om oppstart av planarbeidet.

## Anmodning om oppstartsmøte

Vi ber om å bli innkalt til digitalt oppstartsmøte for planarbeidet så snart som mulig.

Det er fint om berørte etater i kommunen kan delta i oppstartsmøtet, eller konfereres med på forhånd, spesielt med tanke på vei, VA, renovasjon og evt. utbyggingsavtale.

Ta gjerne kontakt om det er behov for mer informasjon i forkant av oppstartsmøtet.

Vi ser fram til å høre fra dere,

Mvh



**Kjersti Grotle** // sivilarkitekt // [kjersti@griffarkitektur.no](mailto:kjersti@griffarkitektur.no) // +47 979 50 828

**Griff Arkitektur as** // Gamle Beddingvei 28 // N-1671 Kråkerøy  
+47 698 77 698 // [www.griffarkitektur.no](http://www.griffarkitektur.no)