

|   |  |
|---|--|
| <b>Navn på plan/tiltak: Planbeskrivelse for detaljregulering av Ura</b>   |  |
| Detaljregulering av Ura, Alstahaug kommune.   |  |
| <b>Kommune:</b><br>Alstahaug kommune,<br>Rådhuset,<br>8805 Sandnessjøen   | <b>Tiltakshaver:</b><br>Gunnar Aarstad<br>g-arstad@online.no<br>Jutulveien 21<br>8802 Sandnessjøen                                   |
| <b>Stedsnavn:</b><br>Sandnessjøen   | <b>Utredet:</b><br>blå arkitektur landskap ab<br>Box 7036,<br>S-12107 Stockholm Globen<br>+46 8 6003140<br>info@bluearchitecture.com |
| <b>Gårds- og bruksnr:</b><br>del av gnr 36 bnr 1 mfl.   | <b>Saksbehandler:</b><br>Oddrun Sofie Fossum Bårdgård<br>Alstahaug kommune<br>75075616<br>Oddrun.Bardgard@alstahaug.kommune.no       |
| <b>Oppstartskonferansen</b> Dato: 2011.10.11 på Alstahaug rådhus i Sandnessjøen.  |  |
| <b>Deltagere:</b> Alstahaug kommune: Bjørn Frammarsvik, John A. Mardal, Tiltakshaver v/ Gunnar Aarstad og konsulent v/ blå arkitektur landskap ab, Nils Mjaaland.   |  |
| <b>Planfaglige aktører på planleggers side:</b><br>Nils Mjaaland, sivilarkitekt mnl, planlegger, Louise Robinson, arkitekt msa/sar, planlegger, Bjørn Jensen, planingeniør, Alf Bertheussen, planlegger veg VA, ingeniør, Morten Lysø, forstkandidat. |  |
| <b>Start kommunal saksbehandling:</b>   | <b>Vedtaksdato:</b>  |

## INNHOLDSFORTEGNELSE

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| <b>Del I Innledende del</b>          | <b>2</b> |
| Formål                               | 2        |
| Overordede føringer                  | 2        |
| Dagens situasjon                     | 4        |
| Tiltakets antatte virkninger/ effekt | 4        |
| Prosess/ Saksgang                    | 5        |
| Merknader planoppstart               | 6        |
| Plantegning/ illustrasjonsprosjektet | 8        |
| <b>Del II Tematisk kartlegging</b>   | <b>9</b> |
| Miljø                                | 9        |
| Forurensing                          | 10       |
| Naturressurser                       | 10       |
| Samfunn                              | 11       |
| Oppsummering                         | 12       |
| Premisser for planen/ tiltaket       | 12       |
| Fleksibilitet i planforslaget        | 13       |
| <b>Del III Sluttbehandling</b>       |          |
| Sammendrag                           |          |
| Merknadskommentarer                  |          |
| Konklusjon og begrunnelse            |          |
| Innstilligner og vedtak              |          |

## **Del I – Innledende del**

- Oppstart planarbeidet

### **Formål**

Boliger, veg, friområder og uteoppholdsarealer.

### **Målsetting med planen/tiltaket**

Målsetting med planarbeidet er å følge opp føringer i kommunedelplan for Sandnessjøen og legge til rette for boligområde, grønnstruktur og ny veg.

Det er lagt til rette for eneboligtomter med mulighet til rekkehus på noen felt, det siktes mot en småskalet bebyggelse i opptil 3 etasjer.

Planområdets avgrensning er gjort mot eksisterende reguleringsplaner, bl.a nylig vedtatt reguleringsplan for Lillegården (vedtatt 28.09.2011). Denne reguleringsplan er en fortsettelse på planen for Lillegården og henger sammen med denne. Blå arkitektur landskap utførte Lillegården-planen.

### **Beskrivelse av planen/tiltaket**

Planområdet er plassert midt mellom Sandnessjøen sentrum og Sandnessjøen lufthavn.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger, uteoppholdsområder, lekeplasser og veger samt å skape et kvalitetsmessig godt miljø med boliger for primært familier, i nærhet til bysentrum, natur og med fantastisk utsikt til sjøen. Dette i henhold til kommunedelplanens arealdel.

## **Overordnede føringer**

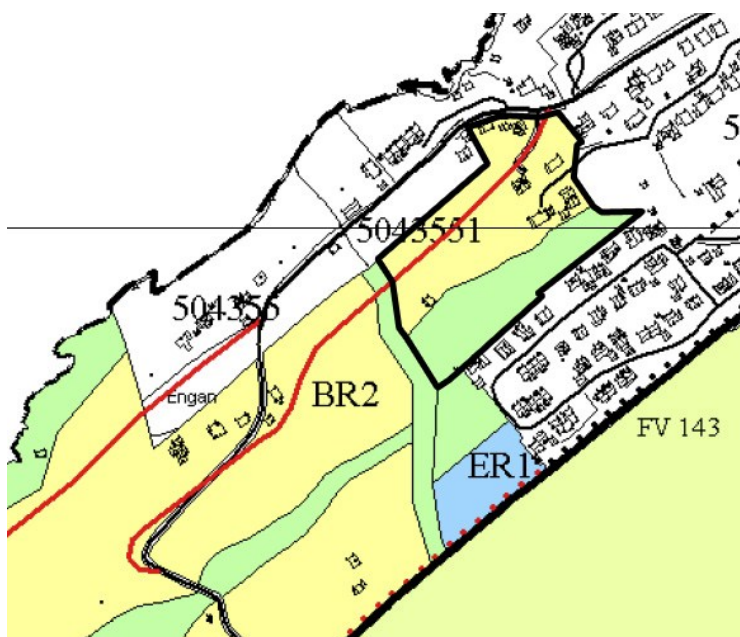
### **Regionale føringer**

Fylkesplan for Nordland fylke, 2013-2025, gir klare føringer som har dannet grunnlaget for våre arbeider.

### **Føringer i kommuneplanens arealdel**

Planforslaget samsvarer med kommunedelplanens arealdel:

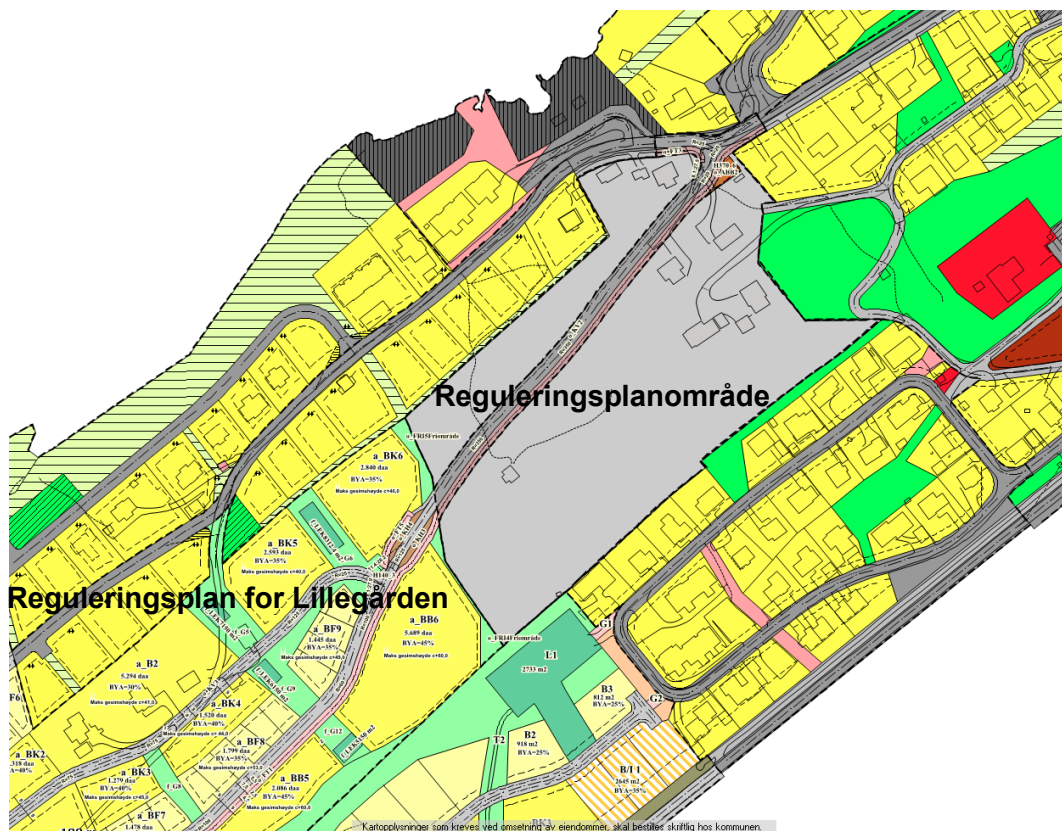
Kommunedelplan 2006-2016 viser området som framtidig boligområde og grøntområde. (504355.1 Boligområde Engan, endring)



### Føringer for tiltakstypen

Følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

- T-5/93 Areal- og transportplanlegging
- T-1442 Støy i arealplanlegging
- Rundskriv T-2/08, Om barn og planlegging, T-5/99 B Tilgjengelighet for alle. Retningslinjer, 04.09.2009, Klima- og energiplanlegging.



Kart over angrensende reguleringsplaner, fra kommunens kartdatabase

## Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap

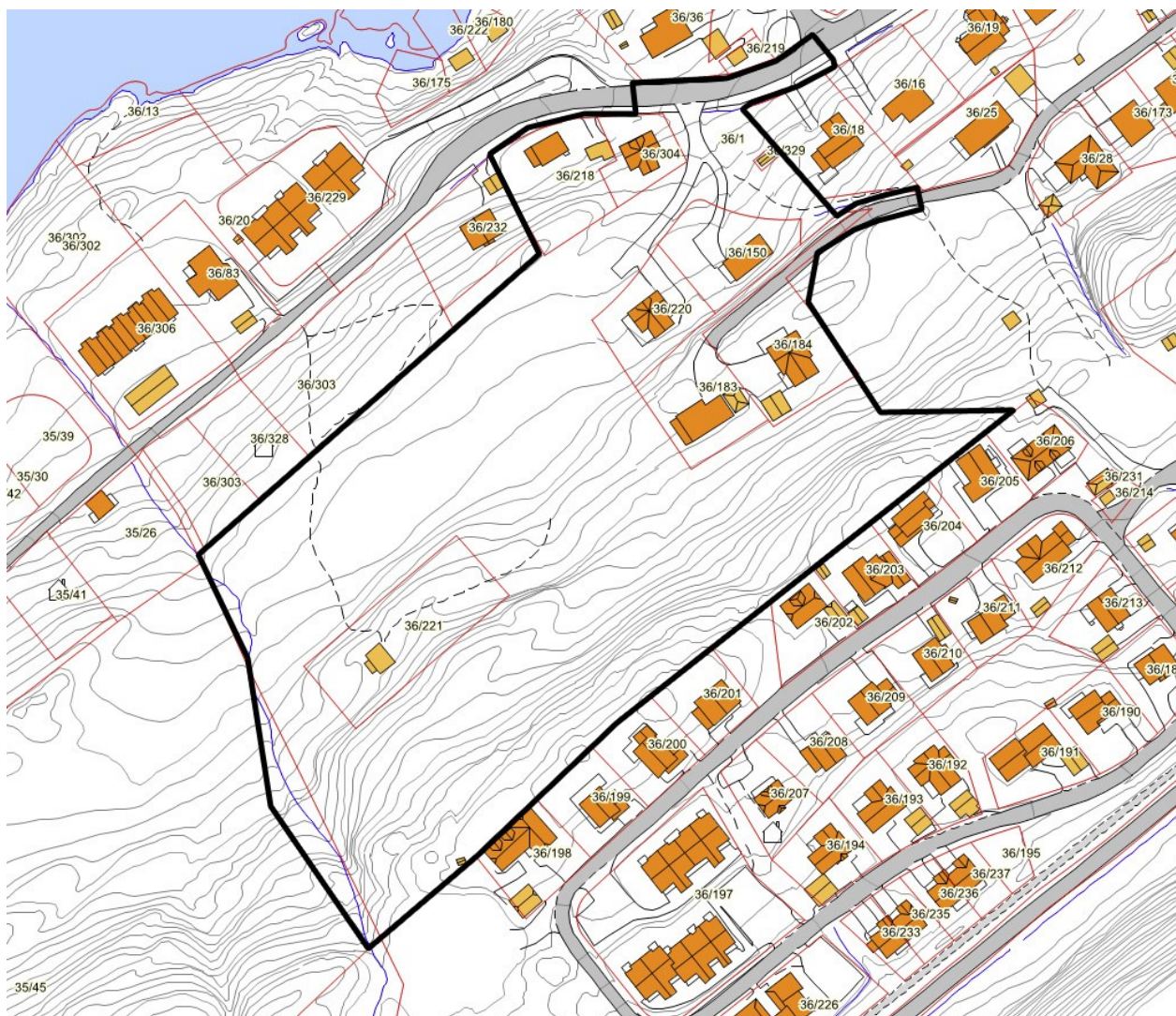
Planområdet ligger 5 km sørvest for Sandnessjøen sentrum, nord for Novikveien og i utkanten av bebyggelsen sørover fra sentrum mot Sandnessjøen Lufthavn. Planområdet er emellen det nylig regulert områder Lillegården og andre tidligere reguleringsplaner med boliger som hovedformål.

## Dagens bruk og eiendomsforhold

Hovedeiendommen 36/1 er i all hovedsak ubebygd.

36/1, 36/150, 36/183, 36/184, 36/218, 36/220, 36/221, 36/304, 36/232

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Eiendom 36/1   | Hovedeiendom, ubebygd |
| Eiendom 36/150 | bebygd med enebolig   |
| Eiendom 36/183 | bebygd med enebolig   |
| Eiendom 36/184 | bebygd med enebolig   |
| Eiendom 36/218 | bebygd med enebolig   |
| Eiendom 36/220 | bebygd med enebolig   |
| Eiendom 36/221 | bebygd med hytte      |
| Eiendom 36/304 | bebygd med enebolig   |
| Eiendom 36/332 | bebygd med enebolig   |



Kart over eksisterende eiendommer, fra kommunens kartdatabase, med innteignet planområde



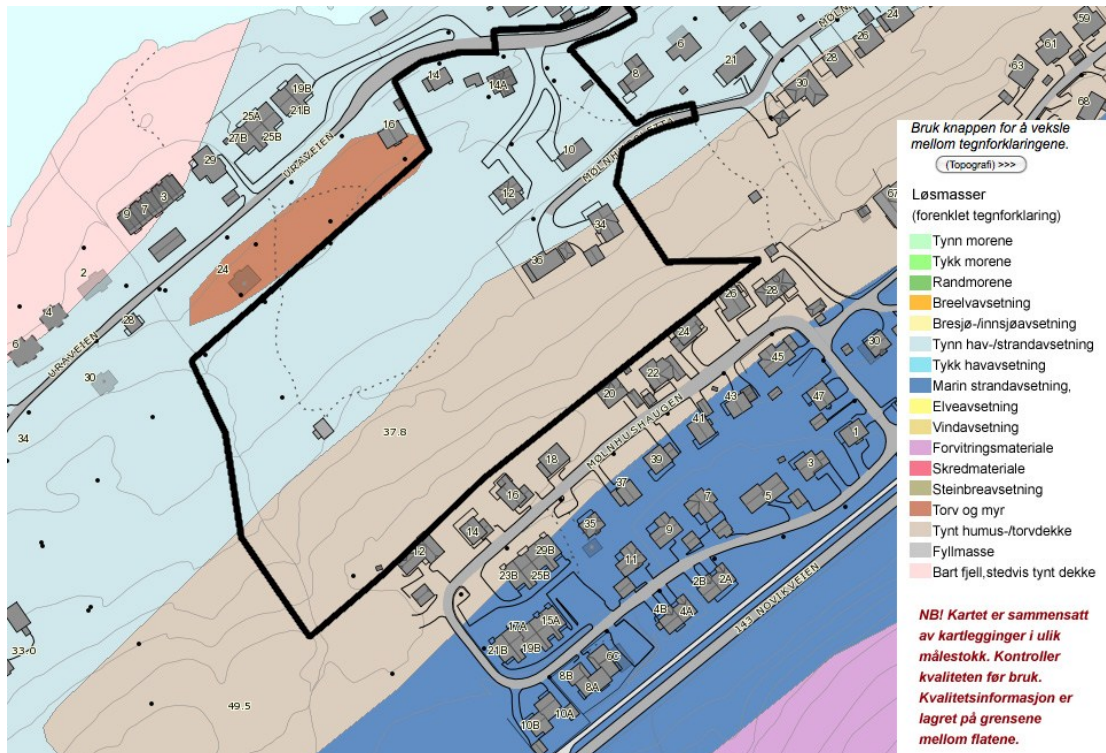
Flybilde over eksisterende eiendommer, fra kommunens kartdatabase med innteignet planområde

### **Infrastruktur og transport**

Novikveien går sørøst for planområdet, vegen går mellom Sandnessjøen og flyhavnen. Denne veg trafikkeres av lokalbuss. Lenger øst for denne vegen ligger Veg 17 som er hovedveg i kommunen.

## Grunnforhold, topografi, vegetasjon og klima

Vedr. grunnforhold/ berggrunn viser Norges geologiske undersøkelsers at berggrunn består av Kalkglimmerskifer og/eller kalksilikatgneis, og marmor. (<http://www.ngu.no/kart/bg250/>). Grunnundersøkelse er utført under sommer 2014. Grunnundersøkelsen viser at området kan reguleres til boligformål.



Norges geologiske undersøkelsers karttema Løsmasser: Tynt dekke, ca 60% av arealet med marine avsetninger og 40% humus/torv. (<http://www.ngu.no/kart/losmasse/>). Der det planlegges bebyggelse består grunnen av tynn hav- /strandavsetning.



Norsk institutt for skog og landskaps karttema Markslag (AR5): Planområdet er dekket med løvskog. Området er grunnlendt. Øverst i lia karakteriseres skogen som impediment, ellers som middels bonitet. (<http://kilden.skogoglandskap.no/map/kilden/>)

## **Tiltakets antatte virkning/effekt**

Området vil endres fra skog og natur til bebygd areal. Dette vil være en stor endring.

### **Økonomiske eller administrative virkninger**

Sandnessjøen har behov for å vokse og dette er et område nært knyttet til sentrum og flyplassen. I kommunedelplanen er det, av trafikkmessige årsaker, vurdert som ønskelig at ny utbygging skjer på Sandnessiden. Det er antatt at utbygging langs Novikveien etterhvert vil føre til større belastning på eksisterende boligområder langs vegen. På lengre sikt vurderes det tunnel gjennom Åsen, dette mener kommunen trolig vil redusere trafikken langs Novikveien og gi en bedre tilslutning mellom rv 17 og Novikveien.

Området ligger i utkanten av Sandnessjøens bebyggelse og vil ta naturen i bruk. Skogen er ikke vurdert som viktig fra skogverdisynspunkt og er ikke vurdert å inneholde viktige naturverdier. Derimot har området et stort potensial for å skape gode boligkvaliteter med nærhet til sjø og fjære, virkelig fantastiske utsiktsforhold og god nærhet til naturrekreasjonsområder.

**Skolekapasitet:** Kommunen har ni grunnskoler, kulturskole og voksenopplæring.

Sandnessjøen er inne i en ekspansiv fase og har behov for en økning av skolekapasiteten.

**Barnehagedekning:** I Alstahaug kommune er det syv kommunale og fem private barnehager. Denne reguleringsplan inneholder en ny barnehage (dimensjonert for 72 barn) som svarer for områdets økte behov.

### **Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning**

blå arkitektur landskap ab har foretatt en vurdering av tiltaket i forhold til forskrift om konsekvensutredninger og konkludert med at tiltaket ikke utløser krav etter forskriften.

Tiltaket er av kommunen i utgangspunktet vurdert til ikke å bli omfattet av forskriften. Det legges til grunn at detaljreguleringsplanen prinsipielt utarbeides i samsvar med overordnet plan.

## **Prosess / Saksgang**

### **Sakshistorikk**

#### **Oppstartsmøte**

Gjennomført 11.10.2011 i Alstahaug Rådhus.

#### **Oppstartsvarsling**

Oppstartsannonse er publisert i Helgelands Blad 04.11.2011

Høringsperiod mellom 04.11.2011 og 25.12.2011.

#### **Arbeidsmøter**

Det har blitt gjennomført arbeidsmøte 19.04.2011 med plansjef og saksbehandler i kommunen i Alstahaug Rådhus.

Det har under 2013-14 vart dialog mellom forslagsstiller og kommunen vedr. detaljer kring planen f.eks utforming av trafikkkryss og regulerte høyder på bebyggelse.

#### **Tidsplan**

Reguleringsplanen ønskes tatt opp til 1.gangsbehandling i plankommitemøte i begynnelsen av 2015.

Bearbeiding av planen mht. merknader vil bli gjennomført i løpet av våren 2015.

Målsettingen er å få opp planen til 2.gangs behandling i maj/juni 2015.

Endelig godkjenning av planen i kommunestyret i begynnelsen av august 2015.

Dette for å kunne starte infrastrukturarbeidene høst 2015.

## **Medvirkning**

Kortfattet referat over innspill under oppstartsvarsel, saksbehandlers kommentarer i kursiv:

### **a1 Per Harald Zahl, Mølnushaugen 16, 06.02.2012**

Viser til at det må tas hensyn til at det etableres et friareal på ca. 20 meter mellom Mølnushaugen og det nye området at mønehøyde på de boliger som vil grense nærmest Mølnushaugen ikke overstiger nevnte kotehøyder. Utnyttingsgraden av planområdet må heller ikke bli for stor.

*Det planlegges å etableres et friområde på 30-40 meters bredde mellom boligfeltene på den nye reguleringsplanen og eksisterende boligfelt på Mølnushaugen slik det er utformet på kommunedelplanen.*

### **a2 Kato Strand, 08.02.2012**

I brevet jeg har mottatt er det feltet Ura 2 som er avbildet som reguleringsområde. På bildet er det en trekant i nederste høyre hjørne av det grønne feltet som jeg ønsker å kjøpe en del av.

*Dette område vil bli regulert til friområde i denne reguleringsplan og er en del av friområde definert i kommuneplanen.*

### **a3 Ronald Andersen og Tone Tangstad, Mølnushaugen 12, 13.02.2012**

Viser til at gjeldende regulering + kommunedelplan (plansektor, Alstahaug kommune) over området må bli ivaretatt. At grønt areal/friområde blir ivaretatt slik som det fremkommer i den gjeldende regulering + kommunedelplan for Alstahaug kommune.

*Se komm. til innspill a1*

### **a4 Johnny Tømmervik, Mølnushaugen 18, 20.02.2012**

Ønsker en grønn lunge med en bredde på 20-25 meter mellom det nye feltet og våres felt. Et friområde som kan brukes av beboerne, barn fra begge feltene.

I tillegg ønskes at mønehøyden på husene i den øverste rekka i det nye feltet ikke overstiger min stuegulv høyde som er på kote 47,60.

*Vedr. innspill om grønnstruktur, se komm. til innspill a1*

*Vedr. innspill om mønehøyde: mønehøyde for øverste rekke kommer ikke å overstige kote 47,60.*

### **a5 Bjarne Klaussen, Mølnushaugen 20, 22.02.2012**

Er i mot utbygging av vei og bebyggelse mellom Mølnushaugen 20 og Mølnhussletta 36. Dette vil redusere gleden, bruken og verdien av min eiendom. Vil også gjøre oppmerksom på at tidligere eier ved salget av dette området, fikk TINGLYST at det ikke skulle bygges ut vei eller hus mellom disse to eiendommene.

*Se komm. til innspill a1*

### **a6 Jan Balseth, 24.02.2012**

Protesterer på at friområdet som er markert grønt på kommunedelplanen blir tatt i bruk som boligområde.

*Se komm. til innspill a1*

### **a7 Sametinget, 08.02.2012**

Kan ikke se at området er i konflikt med automatisk fredede samiske kulturminner. Påpeker at arbeidene må stanses hvis slike skulle framkomme under arbeidene.

*Tas til etterretning.*



### **a8 Statens Vegvesen, 22.02.2012**

Ingen merknader da planarbeidet er i samsvar med Kommunedelplan for Sandnessjøen - kommuneplan for Sandnessjøen 2006-2016 som framtidig boligområde.

### **a9 NVE, 13.02.2012**

Viser til sin gjennomgang av kartbaser.

1. Det er viktig at tiltakshaver får vurdert hvorvidt det er fare for kvikkleire innenfor området, og dette må vurderes av geoteknisk fagkyndig.
2. Det bør vurderes om det er skredrisiko innenfor planområdet.
3. Hvis det påvises forekomst eller hvis sterke indikasjoner på kvikkleire må det gjennomføres en faregradsevaluering/ stabiliseringsevaluering med påfølgende 3.partskontroll (se NVEs retningslinje R2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar").

*Det planlegges geoteknisk undersøkelse mellom 1.gangs og 2.gangs behandling for å klarlegge at det ikke er fare for kvikkleire, områder med dårlig byggegrunn eller jordarter med sprøbruddegenskaper.*

### **a10 Fylkesmannen i Nordland, 23.02.2012**

De har tatt opp en rekke sentrale punkter som delvis er påminnelser.

1. Påpeker fylkesplanens mål for arealpolitikken.
2. Retter oppmerksomhet på nasjonale politiske retningslinjer, med fokus på funksjonshemmedes interesser.
3. Hensyn til barn og unge skal ivaretas, sikker skoleveg, sikkerhet for der hvor barn og unge ferdes.
4. Viser til estetiske forhold til bebyggelse og landskapet.
5. Påpeker kravet til medvirkning. Berørte parter skal tas inn i planarbeidene.
6. Viser til naturmangfoldloven.
7. Minner på at alternative energikilder alltid bør vurderes.

Det konkluderes med at planforslaget ikke er i konflikt med verneverdige kulturminner.

*Innspilet til etterretning.*

## **Forslag til reguleringsplan og illustrasjonsprosjekt alt 1 og 2**

### **Reguleringsformål i hht. til PBL 2008**

#### **Arealformål**

##### **1. Bebyggelse og anlegg**

###### **BKS1**

Foreslått bebyggelse for feltet er enefamiliehus i maks 2 etasjer over veg. Grad av utnyttning foreslås til 35% BYA. Det er foreslått at feltet deles i maks 9 stk eneboligtomter.

###### **BKS2**

Foreslått bebyggelse for feltet er enefamiliehus i maks 3 etasjer. Grad av utnyttning foreslås til 35% BYA.

Området er mulig å dele i to områder, en øvre del og en nedre del, i dette tilfelle finns mulighet å anlegge tilfartsveg i område #1.

#2: Nedre del kan deles i 3-4 eneboligtomter. Bebyggelsen kan være maks tre etasjer over vegnivå.

#3: Øvre delen kan bebygges med rekkehus over garasjeanlegg alternativt deles i 3 villa-tomter. Maks tillatt i høyde er 3 etasjer over garasjeanlegg.

###### **BKS 3**

Foreslått bebyggelse for feltet er enefamiliehus i maks 2 etasjer over veg. Grad av utnyttning foreslås til 35% BYA. Maks høyde 3 etasjer over vegnivå.

###### **BFS1, BFS2, BFS3**

Feltene inneholder eksisterende bebyggelse og planen endrer ikke disse forhold.

##### **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

**SKV2**, Kjøreveg med fortau er tidligere regulert i angrensende reguleringsplan for Lillegården. Posisjonen for vegen er flyttet i denne plan.

**SGS1**, Gang-og sykkelveg opparbeides som vist på planen.

##### **3. Grønnstruktur**

###### **GF1, Friområde:**

Offentlig område.

Friområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Friområdet er en del av et større sammenhengende strøk av naturlig vegetasjon.

###### **Felles områder for lek**

Felles områder for lek er for alle boligeiendommer i planområdet. Arealene skal forvaltes, opparbeides og vedlikeholdes av beboerne via felles huseierforening/velforening for området.

###### **GF2, GF3, Friområde:**

Friområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Friområdene er felles for BK1.

###### **G1, Friområde:**

Området skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Området er felles for BKS3 og BKS2.

11

**G2, Friområde:**

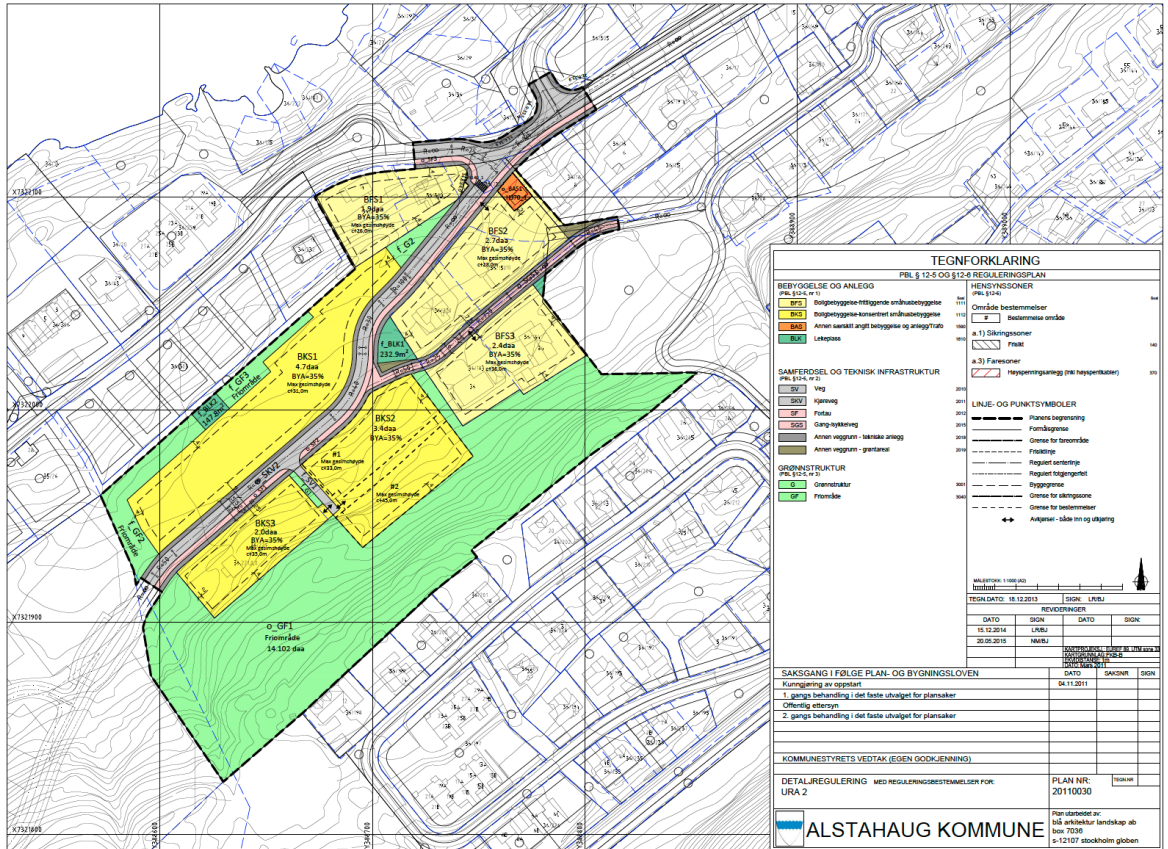
Området skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Området er felles for BKS1 og BFS1.

**BLK1**

Lekområdet er felles for BKS2 og BKS3.

**BLK 2**

Lekområdet er felles for BKS1.



## **Del II – Tematisk kartlegging og verdivurdering** **- utforming av plan for offentlig ettersyn**

### **Miljø**

#### **Kulturminner og kulturmiljø**

Fylkeskommunen har sjekket sine arkiver og gjort undersøkelser på stedet. Planen synes ikke å være i konflikt med verneverdige kulturminner. Hvis man under byggeprosessen / under markinngrep skulle støte på fornminner gjelder kulturminnelovens § 8 andre ledd (aktsomhets- og meldeplikt). Dette pålegg skal bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

#### Samiske kulturminner

Ingen kjente samiske kulturminner innenfor planområdet.

#### Arkeologiske kulturminner

Ingen kjente arkeologiske kulturminner innenfor planområdet.

#### Nyere tids kulturminner

Ingen nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

#### Krigsminner

Ingen kjente krigsminner innenfor planområdet.

### **Landskap**

#### Landskapstype

Bjørkeskog i vindutsatt nordvestvendt li (0-70 moh) med tynt jorddekke. Skogen har middels bonitet (produksjonsevne 0,3-0,5 m<sup>3</sup>/daa/år) nederst og er uproduktiv (<0,1 m<sup>3</sup>/daa/år) øverst. Noe fjell i dagen helt øverst i lia.

#### Estetikk

Det er lagt vekt på å la landskapet skape grønne soner i og mellom bebyggelsens struktur. De grønne beltene mellom bebyggelsen er øst/vest-gående på høydedrag og langs sjøen. På tvers av disse er lekearealer integrert i grønne korridorer mellom bebyggelsesområdene. Denne struktur vil skape mange muligheter for å oppleve nærhet til landskapet og det grønne til tross for at området bebygges og nye vegger skapes. Det finnes mange muligheter til å gå i naturen som et alternativ til vegene.

#### Naturverdi og biologisk mangfold

Kommunens biologisk mangfold-registeringer 2003 (jfr. jpg-kart på kommunens internettside "biologisk mangfold") fant ingen rødlistede arter, heller ikke viktige eller svært viktige naturtyper og ikke viktige småviltområder i eller nær planområdet.

Direktoratet for naturforvaltnings Naturbase (140511): Ingen markeringer for artsdata eller prioriterte naturtyper i planområdet. Markering for sannsynlig orreleik ca 0,3-2,0 km sør for planområdet. Fylkesmannens Tore Veisetaune bekreftet i e-post datert 260111 under arbeid med Fredly reguleringsplan, at ingen sensitive data i Naturbase vises i eller nær planområdet.

Miljøfaglig utredning AS' Geir Gaarder opplyste i e-post datert 130111 at feltarbeid i forbindelse med oppdrag om ajourhold/forbedring av naturtypekart i Alstadhaug kommune 2010 ikke resulterte i nye lokaliteter i planområdet.

Artsdatabankens Artskart (140511): Ingen rødlistede arter registrert i eller nær planområdet.

## Forurensing

### Støy

Fra kommunedelplanen: *Støyforholdene i utbyggingsområder for bolig, friområder og offentlige bygninger skal ikke overskride det som er anbefalt i miljøverndepartementet rundskriv T - 1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen". Støyforebyggende tiltak skal gjøres i de områdene der grensene overskrides. Dette gjelder spesielt for områdene langs Novikveien. Når det planlegges ny bebyggelse som vil ha betydning for trafikk og støy langs Novikveien, skal konsekvensene når det gjelder trafikk og støy utredes før det gis byggetillatelse. Dette kan muligens være aktuelt i områdene sør for åsen i denne planen.*

Støysonekart fra Avinor for Sandnessjøen lufthavn viser at støybelastningen for flytrafikken er liten. Gul sone (begrensningssone, støy mer enn 50dBA) ligger sør for Stokka. Innflygningssonen fra nord ligger utenfor planområdet og flyene har en høyde på 150 moh når de passerer området. Hurtigbåtene kan høres når de passerer, men går gjerne tilnærmet midtfjords og representerer ikke et støyproblem.

### Luftkvalitet/støy

Ingen kjente problemer.

### Forurenset grunn/sedimenter

Ingen kjente forurensninger i grunn/sedimenter.

## Naturressurser

### **Jord- og skogbruk**

#### Dyrket mark

Ingen dyrket mark i planområdet.

#### Beiteområder

Ingen beiteområder innenfor planområdet idag.

#### Produktiv skog/kulturskog

Ingen kulturskog i planområdet. Ca 50% av arealet karakteriseres i Norsk institutt for skog og landskaps markslagskart som middels bonitet løvskog, og brukes bare i liten grad til ved. På grunn av mye vind er det dårlige forhold for å produsere saget virke her.

#### Infrastruktur

Ingen infrastruktur knyttet til jord- og skogbruk innenfor planområdet.

### **Fiskeri og akvakultur**

Det er ikke noe fiskeri eller akvakultur innenfor planområdet.

### **Samisk utmarksnæring / Reindrift**

Ingen reindrift eller samisk utmarksnæring innenfor planområdet.

### **Mineralske ressurser**

Ingen kjente mineralske ressurser innenfor planområdet.

## Samfunn

### Risiko og sårbarhet

#### ROS-analyse

I ROS-analysen er det ikke identifisert noen risiko i denne fase av prosessen. Det er utført grunnundersøkelse. I området er det berg i dagen langs to bergrygger og et område med torv/myr mellom disse. I området er det også to bekker, men det er liten risiko for videre erosjon. Det er liten risiko for løsmasseskred i området. Grunnundersøkelsen viser at området kan reguleres til boligformål.

### Rekreasjon

Grøntbelte oppe på høydedraget skal ivaretas i reguleringsplanen for å sikre tilgjengelighet for rekreasjon i form av naturområder med turstier.

#### Friluftsliv

Idag er dette ikke et område som benyttes noe særlig av det allmenne friluftslivet. Området benyttes antagelig mest av beboere i tilstøtende boligområder. Også etter at dette området er bebygd, vil det være mulig å bevege seg i naturen - langs høydedraget.

#### Hytte-/fritidsbebyggelse

Ingen hytte-/fritidsbebyggelse planlegges innenfor planområdet.

### Næringsliv og sysselsetting

Nye boliger etableres nær Sandnessjøen, intet næringsliv eller sysselsetting planlegges.

### Infrastruktur/Kommunikasjon/Transport

Nye veger planlegges innenfor planområdet, forhåpningsvis vil en busslinje trafikkere området. Nordland Fylkeskommune har uttalt seg positivt til en utvidelse av dagens bybuss til dette området. De er positivt innstilt til de foreslåtte busstoppene og til vegens nye utforming.

### Trafikksikkerhet

Veger planlegges iht. til Vegvesenets Vegbygging håndbok/normal 018. Langs den større vegen planlegges fortau, der buss kan trafikkere området.

### Barn og unge

I nærmiljøet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Målsettingen er at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Skoleveg til grunnskoler og videregående skoler (i Sandnessjøen) går først langs Uraveien. Den planlagte nye vegen gjennom dette planområde vil bli utrustet med fortau. Når Uraveien møter Novikveien er det allerede en gang- og sykkelveg som går under vegen. Videre eksisterer det allerede separat gang- og sykkelveg langs Novikveien til skoleområdene.

Risiko for barn og unge i nærmiljøet kan være biler (trafikk), sjøen og veldig bratt terreng ved skjæringer for veg og evt. bebyggelse. For å minimere risikoen ved biltrafikk gjennom området kan det vurderes om fartsdumper eller andre fartsdempende tiltak skal planlegges allerede ved bygging av vegen. Faren ved opphold og lek ved sjøen begrenses noe av at bebyggelsen ikke skal ligge rett ved sjøkanten. Større skjæringer for veg og bebyggelse må man forsøke å begrense. Der store skjæringer er uunngåelig må det plasseres rekkverk hvis det er fare for at barn har tilgjengelighet til området.

### Tilgjengelighet/ Universell utforming

Prosjektet legger til rette for universell utforming av fortau, boligentreer og i de fleste boligene/ de boligene der det er mulig.

## **Bosetting**

Det finnes ikke noen spor av tidligere bosetting på dette området.

## **By og tettsted**

Sandnessjøen tettsted er ca. 5 km fra planområdet. Det vil etableres bussforbindelse mellom stedene.

## **Klima, energi og vann**

Generelt kommer det inn hard vind fra sørvest, denne har også ofte nedbør med seg. Området er eksponert for denne vindretningen og når været dreier mot vest, er det liten grad av skjerming i den lave øygarden som skiller fjorden fra storhavet. Uvær fra Nordvest blir derimot noe skjermet av Dønna. Siste større storm, "Narve", kom fra øst, denne retningen blir beskrevet som uvanlig. Dette området ligger rett ved en godt ventilert fjordarm og har derved et mildt lokalklima. Preges av lite liggende snø gjennom hele året.

Lokalklima: Området kan være utsatt for kalde luftstrømmer langs sjøen. Dette kan være særlig tydelig på varme sommerdager. Vinterstid kan området bli rammet av harde vinder fra nord.

Energi: Prosjektet vil følge gjeldende lovverk for energiforbruk og energisystem.

Vann/avløp: Kommunalt vann og avløp etableres ved utbyggingen.

Brannvann: Det må etableres kummer hvor brannslukningsutstyr kan tilkobles langs KV1 med maksimal innbyrdes avstand på 150 m.

## **Helse**

Dette vil være en fin plass å bo på, nær sjøen og naturen, nær den mindre byens servicetilbud og med fantastisk utsikt mot sjø og fjell. Dette burde fremme god helse for de framtidige beboerne.

## **Kollektiv tilbud**

Nordland Fylkeskommune har uttalt seg positivt til en utvidelse av dagens bybuss til dette området. De er positivt innstilt til de foreslåtte busstoppene og til vegens nye utforming.

## **Oppsummering**

Målsetting med tiltaket er å klargjøre for ny boligbebyggelse og nye veger. Det siktes mot en bebyggelse fremst rettet mot villabebyggelse alternativt rekkehus på noen felt.

Hovedføringer for planforslaget er hensynet til viktige landskapsdrag, å gjøre minst mulig inngrep i landskapet, tilrettelegging for allmenn tilgjengelighet gjennom overordnet grøntstruktur, samt å sikre boliger med gode sol- og utsiktsforhold. Det har ikke kommet fram problemer eller risikofaktorer som motsetter seg denne målsetting.

Plasseringen av planområdet i forhold til tettstedet Sandnessjøen og lufthavnen og dessuten mulighet for å forlenge busslinjen hit skaper anledning til å bygge boliger med mange fine kvaliteter: nærhet til byen og service, det å ikke være bilavhengig, nærhet til natur og sjø og fantastisk utsikt.

## **Premisser for planen/tiltaket**

### **Avbøtende tiltak**

Det har ikke fremkommet noen problemer som gir grunn til avbøtende tiltak.

### **Utbyggingsavtaler**

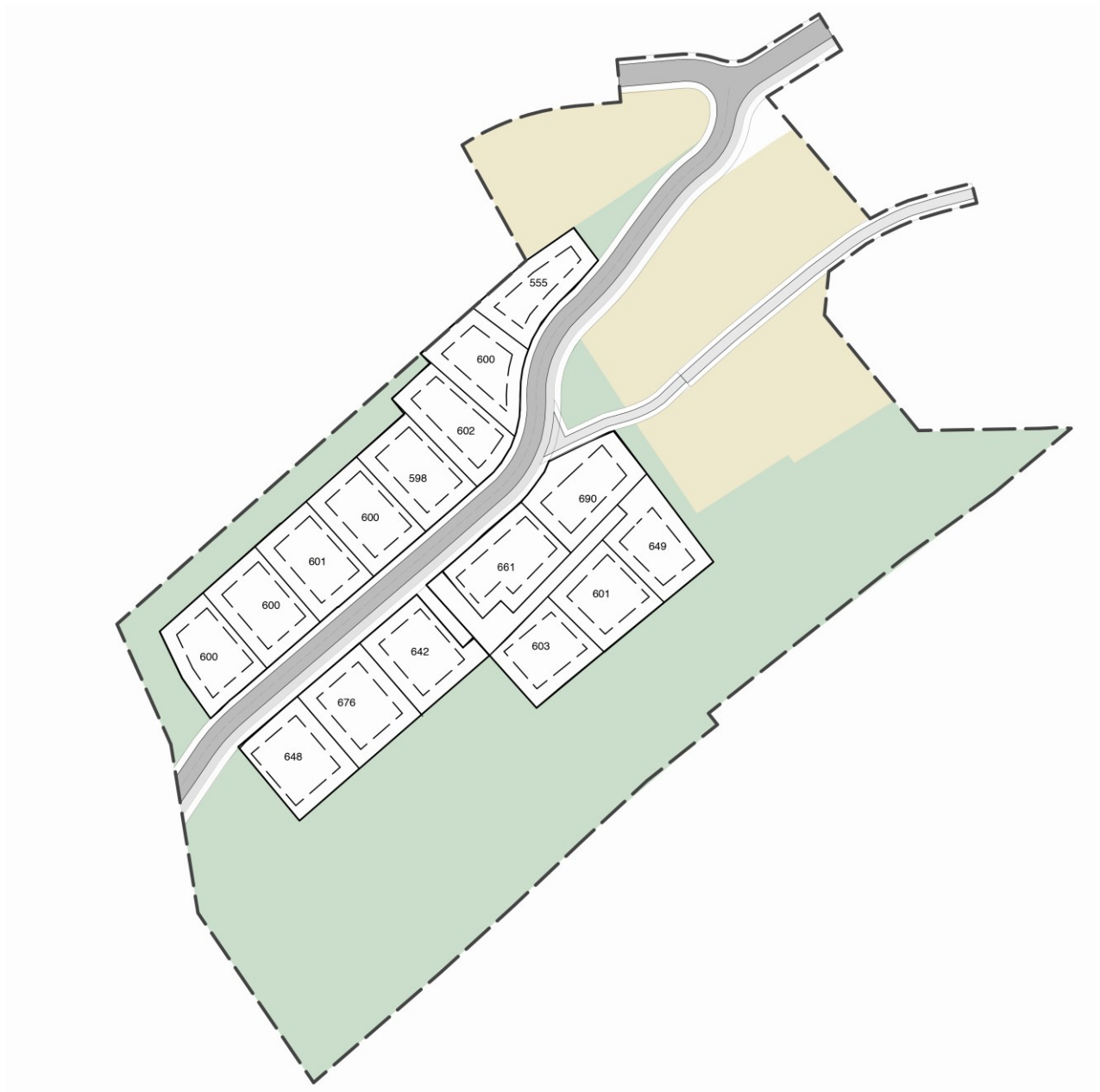
Det er behov for utbyggingsavtale.

## Fleksibilitet i planforslaget

Utbyggingen av Lillegården og dette område representere et stort løft for en befolkningsmessig liten kommune som Alstahaug. Det er derfor viktig at planen innehar tilstrekkelig fleksibilitet slik at det kan justeres etter virkelig boligtypebehov. Derfor har vi utarbeidet en tomtefordelingstegning som instruerer framtidige justeringer og rammene for disse.

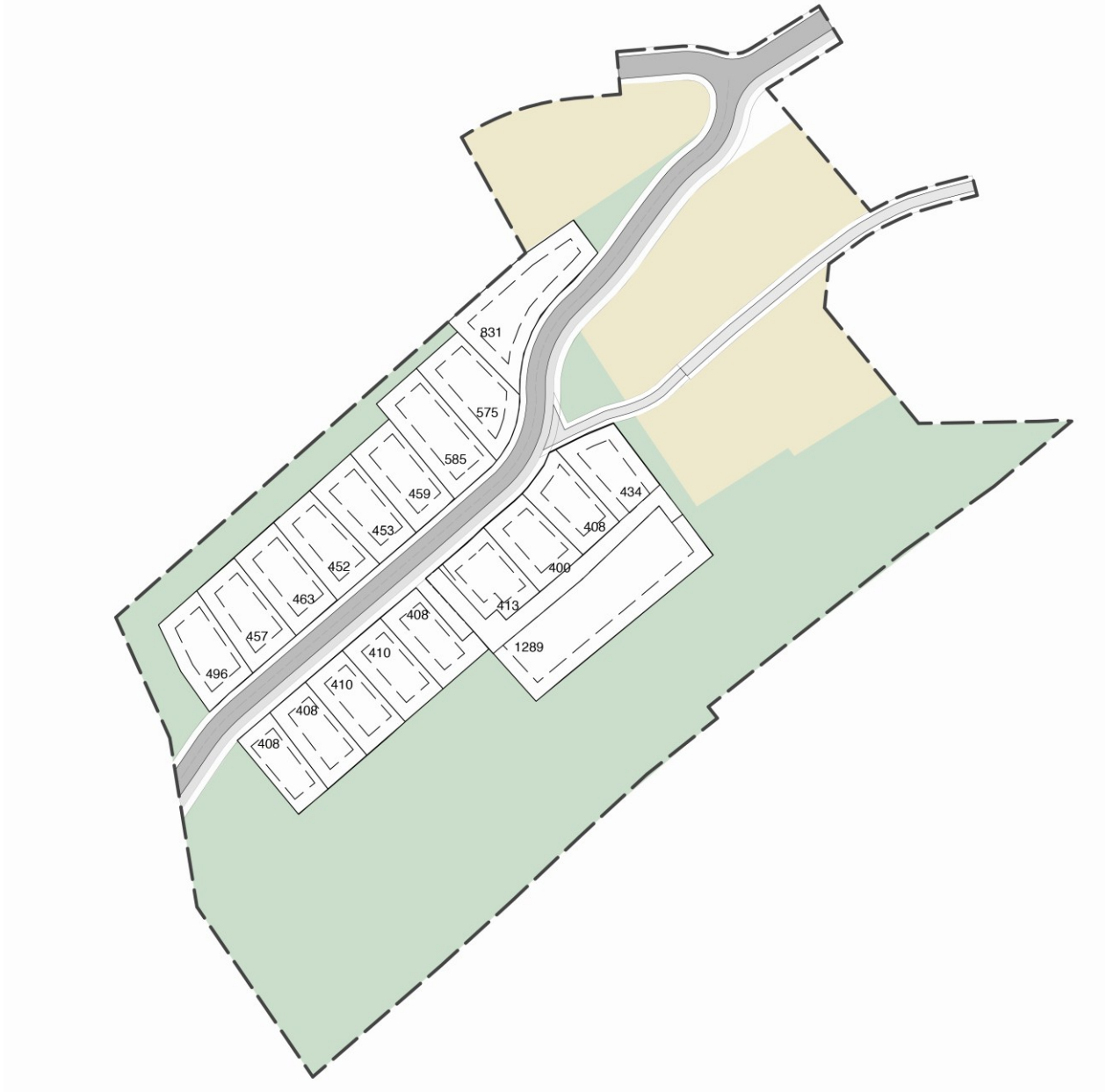
Planforslaget skal gi en fleksibilitet i delning i tomtestørrelser. Det er delt i 3 felt som kan deles i større eller mindre tomter. BF 1 kan deles i maks 9 tomter. BF 4 kan deles i maks 5 tomter. BF 5 kan deles i maks 5 eneboligtomter men kan også bygges ut med rekkehus.

Illustrasjonsprosjekt med tomter rundt 600 m<sup>2</sup>.





Illustrasjonsprosjekt med konsentrert bebyggelse og mindre tomter, rundt 450 m2.



## **Del III – Sluttbehandling** **- forberedelse politisk behandling**

### **Sammendrag**

Plasser markør her - skriv tekst

### **Merknadskommentarer**

Plasser markør her - skriv tekst

### **Konklusjon og begrunnelse**

Plasser markør her - skriv tekst

### **Innstillinger og vedtak**

Plasser markør her - skriv tekst