

# SAKSFRAMLEGG

<b>Saksbehandler:</b> Oddrun Bårdgård	
<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 checked="" 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 type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
<b>Arkivsaksnr.:</b> 11/2161	<b>Arkivnr.:</b> RNR 20110030

## SAK: ANDRE GANGS BEHANDLING - DETALJREGULERING URA 2

### I Saksdokumenter (vedlagt):

Innspill  
Planbeskrivelse  
Geoteknisk vurdering  
ROS-vurdering  
Prosjektbeskrivelse  
Forslag til bestemmelser (revidert ihht til innstilling)  
Forslag til plankart (ikke revidert ihht til innstilling)

### II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Resten av sakens dokumenter

### III Saksutredning:

Saken gjelder første gangs behandling av privat forslag til detaljregulering for Ura 2. Planforslaget er fremmet av Blå arkitektur landskap AB på vegne av tiltakshaver Gunnar Aarstad. Planarbeidet ble kunngjort igangsatt 04.11.11. Alstahaug kommune mottok komplett planforslag 27.05.15. Planforslaget har vært på høring i perioden 06.10.15–25.11.15.

Planområdet ligger fem km sørvest for Sandnessjøen, nord for Novikveien og i utkanten av bebyggelsen sørover fra sentrum mot Sandnessjøen lufthavn.

Planforslaget legger til rette for etablering av nye, samt utvikling av eksisterende boligområder i Ura. Det foreslås småhusbebyggelse i form av eneboliger og rekkehus. Planen er en fortsettelse på planen for Lillegården og henger delvis sammen med denne. Planen er fleksibel og legger opp til flere alternativer for utnytting.

Kommunen har mottatt i alt ni innspill. Innspill er fortløpende referert og kommentert i det følgende. Saksbehandlers kommentarer i kursiv.

## **Landbruk- og miljøvernenhet ved Alstahaug Kommune**

Ingen merknader

### **NVE**

Ingen merknader

### **Statens vegvesen**

Ingen merknader

### **Per Harald Zahl**

Kommenterer at det er ti meters forskjell i gesimshøyde på BKS2 #2 (45 moh) og BKS2 #1(35 moh), selv om områdene ligger rett ved siden av hverandre og terrenghøyde i dag er for BKS2 #2 30-34 moh.

Undertegnede som bor i Mølnhushaugen 16, samt naboer i nr. 18 og 20 har følgende bemerkninger til gesimshøyde i regulert område for småhusbebyggelse BKS2 #2. I dette området er det regulert en gesimshøyde på 45.00 m.o.h., mens det i område BKS2 #1 er 35.00 m.o.h.. Altså 10 meters høydeforskjell på boliger med en avstand på ca. 20 meter. Terrenghøyde i dag i nevnte områder er for BKS2 #1 fra 26-29 m.o.h. og BKS2 #2 30-34 m.o.h.

Spesielt for område #2, så vil det måtte bety en kunstig oppbygging av terrenget på flere meter, noe som er merkelig ettersom området skal bebygges med «småhusbebyggelse». Når en vet at mønehøyde kan bli 4-5 meter over gesimshøyde for boliger med loft, så kan en risikere å få boliger med en mønehøyde på 49-50 m.o.h. i område #2. I Mølnhushaugen 16 er terrenghøyde og gulvhøyde på bolig i 2. etg. på ca. 48.00 m.o.h. I nr. 18 er terrenghøyde på ca. 47.00 m.o.h. og i nr. 20 på ca. 43.50 m.o.h.. Med det forslag som nå ligger inne, vil fremtidige boliger i BKS2 #2 forringe utsikten for boliger fra Mølnhushaugen 16 og nordover langs gaten.

Det foreslås derfor at gesimshøyden på BKS2 #2 endres til 40 m.o.h., som vil være 5 meter over BKS2 #1 og 6-10 meter over nåværende terreng.

*Foreslått regulert gesimshøyde for BKS2 #2 er faktisk 33 m.o.h. altså 12 meter lavere enn i nabofeltet. Det er lagt opp til ulik bebyggelse i de to feltene, med en etasje mer i BKS2 #2. Selv om #2 ligger ca fem meter høyere enn #1 vil det likevel ikke kreve mer enn 3 meter ekstra for å realisere en ekstra etasje. Det synes for saksbehandler som om at det er mulig å redusere gesimshøyde fra 45 m.o.h. til 40 m.o.h. uten at det går ut over tenkt prosjekt. Innspillet tas til følge.*

### **Roy og Marion Bonsaksen**

Ber om en deling av BKS3 i to eneboligtomter. Foreslår at avkjørsel flyttes slik at sørlig tomt får egen avkjørsel i sør eller eventuelt at de to tomtene får en felles avkjørsel midt i mellom tomtene.

*Planforslaget som det foreligger er ikke til hinder for at det opparbeides to eneboligtomter på BKS3. Alstahaug kommune har i løpet av planprosessen spilt inn til forslagstiller at alle avkjørsler må samkjøres. Dette for å bedre trafiksikkerheten. Det vil gi minimalt med ekstratrafikk for tomt A om tomt B også har kjøreadgang.*

## **Nordland fylkeskommune**

Ingen merknader

### **Johnny Tømmervik**

Viser til Per Harald Zahls merknad og sier seg enig i vurderingen.

### **Bjarne Klaussen**

Viser til Per Harald Zahls merknad og sier seg enig i vurderingen.

## **Fylkesmannen i Nordland**

Ingen merknader

---

### **IV Saksbehandlers innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for "Ura 2" med følgende mindre vesentlig endringer i plankart.

- Gesimshøyde for BKS2 #2 endres til 40 m.o.h.

Sandnessjøen, den 01.12.15

Oddrun Bårdgård  
Arealplanlegger

---

### **V Enhetsleders innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 02.12.15

Bjørn Frammarsvik  
Enhetsleder

---

### **VI Administrasjonssjefens innstilling:**

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den

Børge Toft  
Administrasjonssjef