

## **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR**

**Kong Inges gate**

**Gnr/Bnr 38/1316**

**Alstahaug kommune.**

Dato:30.01.2013, rev. 16.08.2013



# **PLANBESKRIVELSE**

**Forslagstiller:  
HELGELAND BOLIGPARTNER AS**

**Forslaget utarbeidet av:**



**HALVORSEN & REINE AS**  
SIVILARKITEKTER MNAL

## **INNHOLDSFORTEGNELSE**

1. Innledning	s. 2
2. Planområdet, eksisterende forhold	s. 4
3. Planprosessen	s. 8
4. Planforslaget	s. 11
5. Andre tiltak i forbindelse med planen	s. 22

Vedlegg:           Plankart  
                      Bestemmelser  
                      Illustrasjonsplan

01. Referat fra forhåndskonferanse
02. Varslingsbrev og annonse
03. Adresse- og naboliste
04. Kopi av forhåndsuttalelser
05. Sjekkliste for Risiko og sårbarhetsanalyse
06. Perspektivskisser
07. Planer, snitt og fasader
08. Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

PLANBESKRIVELSE TIL

## **REGULERINGSPLAN FOR KONG INGES GATE, GBNR. 38/1316**

### **1. Innledning.**

#### **1.1. Oppdragsgiver.**

Oppdragsgiver for planarbeidet er Helgeland Boligpartner AS.

#### **1.2. Eiendoms - og eierforhold.**

Tomten ( GNR/BNR, 38/1316 ) eies av Helgeland Boligpartner AS.

#### **1.3. Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning.**

Halvorsen & Reine arkitekter AS er ansvarlig for utformingen av planmaterialet. Halvorsen & Reine har utarbeidet tilsvarende planer i flere ulike kommuner, og er dermed godt kjent med krav til innlevert materiale. Vi har også satt oss godt inn i kommunens vedtekter/planer. Halvorsen & Reine har sentral godkjenning.

#### **1.4. Hensikten med planen.**

Hensikten med planarbeidet er å regulere arealet til en kombinasjon av konsentrert boligbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende lekeplass og infrastruktur.

#### **1.5. Gjennomføring av planen.**

Planmaterialet kommenterer alle merknadene/innspillene som har kommet inn i forbindelse med forhåndshøringen, pkt. 3.6. Det forutsettes en parallell behandling av reguleringsplanen og rammetillatelsen ihht. §12-15.

Det er intensjonen at man får byggestart våren 2014.

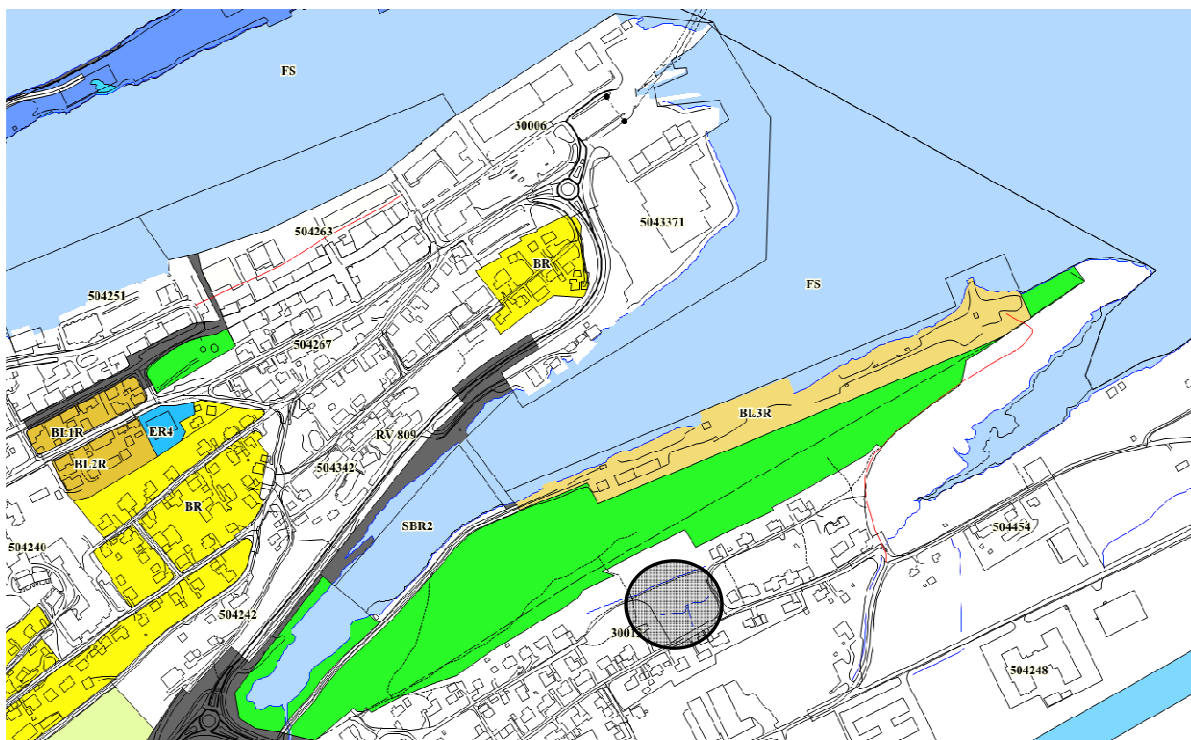
#### **1.6. Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer og evt. andre juridiske forhold.**

Overordnede planer er "Kommunedelplan for Sandnessjøen, 29.09.2008" og "Reguleringsplan for Andvågen 13.12.2006." I sistnevnte reguleringsplan er det området angitt som B9, det nå planlegges for.

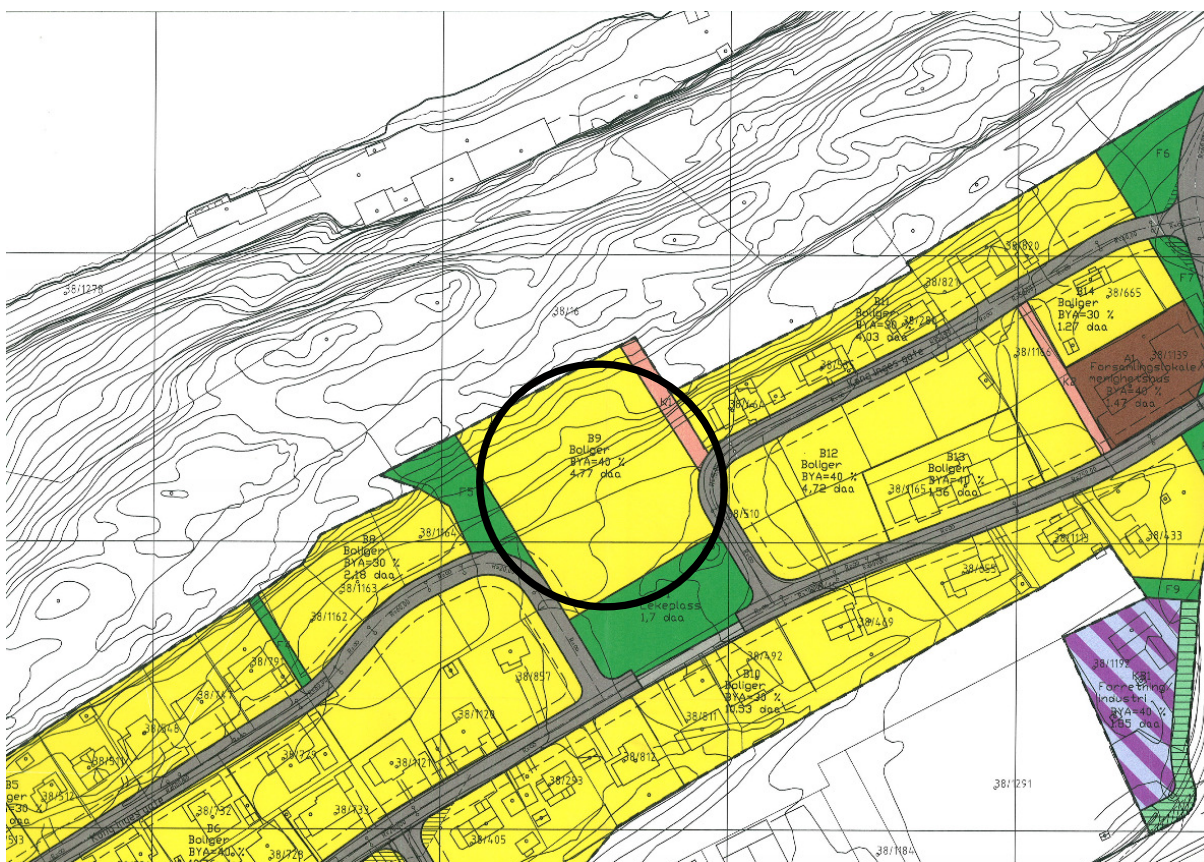
Planer for ny bebyggelse er i tråd med Kommunedelplan for Sandnessjøen, og med føringer gitt i gjeldende reguleringsplan for Andvågen, hva gjelder formål og utnyttelsesgrad.

Det er i gjeldende reguleringsplan, §1.2 c), satt krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan for området B9. På bakgrunn av Plan- og Bygningslov med ikrafttreden 10.07.2009, erstattes bebyggelsesplan av detaljert reguleringsplan.

Vedtekter til plan- og bygningsloven §69 nr.3, vedtatt 09.05.2000, gjelder der bestemmelsene ikke erstatter disse. Rikspolitiske retningslinjer som berører tiltaket er T-5/93 Samordnet areal og transportplanlegging, T-2/08 Barn og planlegging, T-5/99 B Tilgjengelighet for alle og T-1442/2012 Støy i arealplanleggingen. Andre bestemmelser/retningslinjer/lover som skal vurderes er statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommuner, 04.09.09, Naturmangfoldloven, Kommuneplanens strategidel 2006-2016 samt Fylkesplan for Nordland 2013-2025 (på høring).



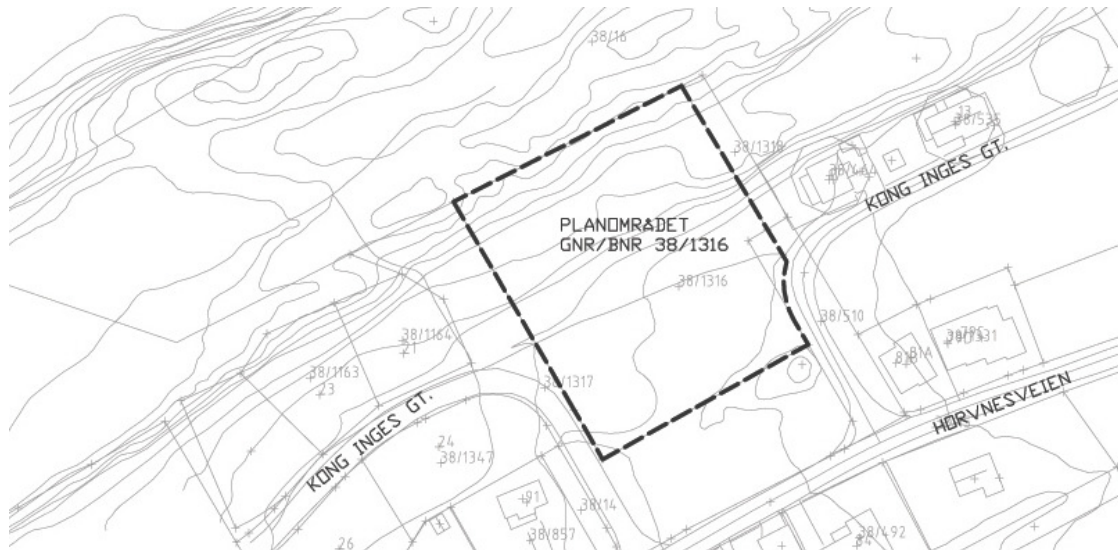
*Gjeldende kommunedelplan, Sandnessjøen.*



*Gjeldende Reguleringsplan, Andvågen.*

## 2. Planområdet, eksisterende forhold:

### 2.1. Beliggenhet og størrelse.



*Planavgrensning.*

Området omfatter eiendommen GNR/BNR 38/1316, Kong Inges gate i Alstahaug kommune. Planavgrensningen følger formålsgrensene i gjeldende reguleringsplan. Tomten grenser til friområde i nord, boligbebyggelse i øst, regulert lekeplass i sør og regulert friområde samt veg i vest.

Planområdet er på ca. 4.8 mål.

### 2.2. Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene.

Tomten ligger i et boligområde som er under oppføring og utvikling. Bebyggelsen i området består av en kombinasjon av konsentrert og frittliggende boligbebyggelse.

Tomten er relativt flat, med en skråning/høyde mot nord. Det er ingen bebyggelse på tomten i dag, kun noe vegetasjon.



*Foto eksisterende situasjon, tatt mot sydøst.*



*Foto, eksisterende situasjon, tatt mot syd.*



*Foto, eksisterende situasjon, tatt mot nordvest.*

**2.3. Bebyggelsens struktur, kvalitet og eventuelt verneverdige bebyggelse.**

Det er ingen verneverdig bebyggelse eller registrerte SEFRAK-bygninger innenfor planområdet.

**2.4. Demografiske forhold.**

Det bor 7 372 innbyggere i Alstahaug kommune (ssb - 2012)

I Sandnessjøen bor det omlag 5 800 innbyggere. (ssb – 2012)

Boligene det nå planlegges for, ligger på Andvågen, sydøst for Sandnessjøen sentrum.



### 2.5. Barnehage, skole, forretninger.

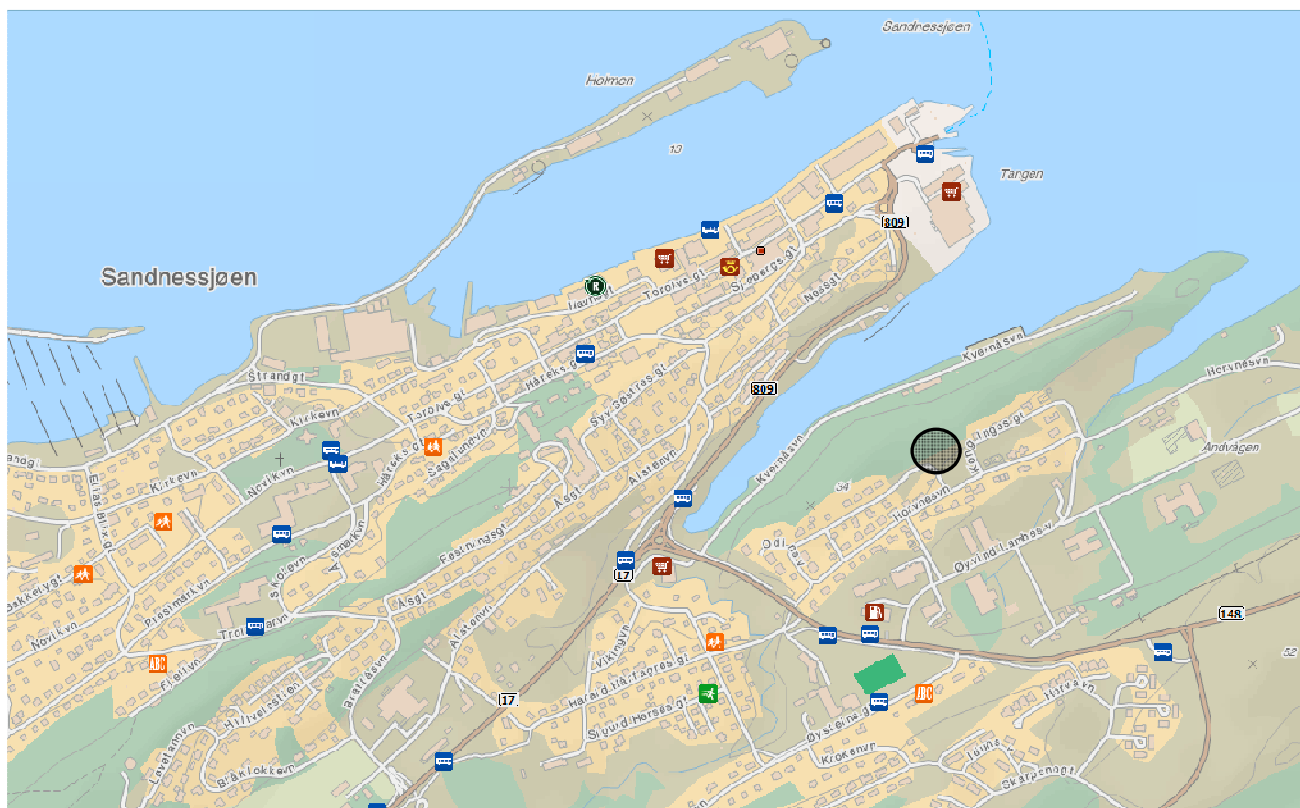
Nærmeste barnehage er Sandnes barnehage, ca. 500 meter fra tomten.

Nærmeste barneskole er Sandnes barneskole med tilhørende aktivitetsanlegg, ca 700 meter fra tomten.

Nærmeste dagligvare er en Kiwibutikk ca. 600 meter fra tomten.

Det ligger i tillegg en bensinstasjon, samt en kafè ca.500 meter fra tomten.

Sandnessjøen ungdomsskole og videregående skole ligger ca. 2.8 km fra tomten.



Oversiktskart over området.

### 2.6. Topografi og vegetasjon – registrering/inntegning av verdifull vegetasjon.

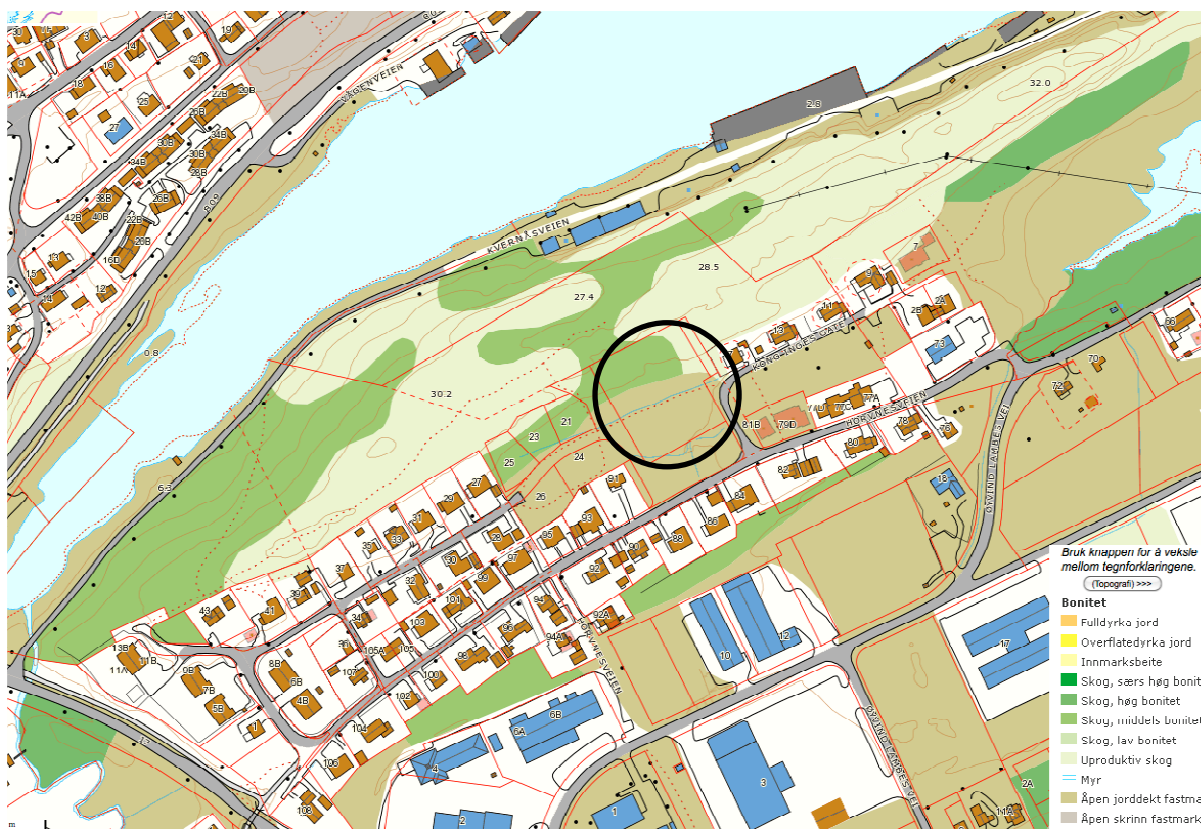
Tomten er relativt flat, med en skråning/høyde på ca.9.0 m mot nord

Området er ihht. NGU sine kartlegginger, registrert som skog med høy bonitet og åpen jorddekt fastmark.

### 2.7. Klimatiske forhold – sol og vind.

Planområdet har gode solforhold og er ikke spesielt vindutsatt.





Kilde: Kart som viser bonitet, NGU.

### 2.8. Støy – vegtrafikk, og evt. andre støykilder.

Planområdet er omgitt av boliger og friområder/lekeplasser, og det er lite trafikk inne i boligfeltet. Avstanden til RV 17 er ca. 350 meter.

### 2.9. Vassdrag.

Tomten ligger i en avstand på ca. 200 meter fra strandlinjen. Det er ikke registrert fare for flom.

### 2.10. Adkomstforhold og veier/gater innen planområdet.

Fra vest og syd kommer man via RV 17, videre inn Øyvind Lambes vei, inn Horvnesveien og inn Kong Inges gate. Fra nordøst kommer man via RV 809 videre inn på RV 17.

### 2.11. Grunnforhold.

I følge NGUs løsmassekart består planområdet dels av bart fjell og dels av tykk havavsetning. Det kan da være marin leire i planområdet.

Det er ikke registrert fare for ras, skred el.

Det er ikke registrert forekomst av radon.

### 2.12. Vann, avløp, el. kabler og teleanlegg.

Nabohusene er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.

### 2.13. Barnetråkk

Det er registrert en sti/tråkk over tomten i dag.

### 3. Planprosessen.

#### 3.1. Deltagere i planprosessen.

Forslagstiller: Halvorsen & Reine Arkitekter AS

Oppdragsgiver: Helgeland Boligpartner AS

Grunneiere, rettighetshavere og aktuelle offentlige myndigheter og organisasjoner er varslet i forbindelse med oppstart, og oppfordret til å komme med eventuelle innspill til planen.

#### 3.2. Kunngjøring av igangsatt planarbeid.

Arbeidet med utvikling av tomten har pågått et års tid.

Det ble utarbeidet en byggesøknad våren 2012. Det er i gjeldende reguleringsplan for Andvågen, §1.2 c) satt krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan for området. På bakgrunn av ny Plan- og Bygningslov med ikrafttreden 10.07.2009 erstattes bebyggelsesplan av detaljert reguleringsplan.

Det er derfor utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan.

Planarbeidet har pågått siden september 2012. Planen ble varslet i Helgelands Blad 05.10.2012, og med brev til berørte naboer og offentlige myndigheter datert 03.10.2012, etter liste fra Alstahaug kommune. Høringsfristen var satt til 16.11.2012.

Varslingsmaterialet var forholdsvis detaljert, og vedlagt varselet var også utomhusplan samt fasader og snitt for planlagt bebyggelse.

#### 3.3. Vurdering av forslaget med hensyn til krav om konsekvensutredning.

Ihht. plan og bygningsloven skal forslag til reguleringsplan som har vesentlig avvik i forhold til kommuneplanen konsekvensutredes.

Planen faller ikke inn under Miljøverndepartementets forskrift om konsekvensutredning, kap.II, §2 eller §3, "Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften" og "Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens §4.

Planer for ny bebyggelse er i tråd med føringer gitt i Kommunedelplan for Sandnessjøen. Planen er også ihht. gjeldende reguleringsplan for Andvågen hva gjelder formål og utnyttelsesgrad.

Planen fraviker fra gjeldende myndighetskrav for følgende forhold:

- Vegloven §29 avstand til veg.

Veglovens §29 krever at byggegrense skal gå i en avstand på 15 meter fra senterlinje kommunal veg. Omsøkte tiltak har en minste-avstand til senterlinje kommunal veg på 7,8m i vest og 12,0 m i øst.

Det er oppført bebyggelse på flere av tomtene i nabolaget med minsteavstand til senterlinje veg tilsvarende det som her omsøkes eller mindre. Den delen av Kong Inges Gate som danner atkomsten til omsøkte tiltak i øst, er en blindveg og har lite trafikk. Avstanden på 12,0 m som her omsøkes vil ikke være til hinder for vegvedlikehold eller vegdrift. Ei heller vil den være til hinder for sikt. Avstanden til senterlinje veg i vest er 7,8 m; altså mindre enn den er i øst. Også denne avstanden er imidlertid tilsvarende som den avstanden øvrige boliger i gaten har til senterlinje veg. Heller ikke på vestsiden vil omsøkte bebyggelse være til hinder for vegvedlikehold og drift. Kong Inges gate vil trolig ikke være en gate som skal utbedres eller utvides i vesentlig grad, da dette er en blindvei. Det vil derfor heller ikke være nødvendig å sikre byggegrensene av hensyn til utvidelse av veien.

På bakgrunn av ovenstående, vil et forslag til detaljert reguleringsplan dermed forholde seg til gjeldende planer hva gjelder formål og utnyttelse, mens det vil være nødvendig å legge nye føringer hva gjelder høyder og byggegrensener. Videre er det i gjeldende plan §1.2 c) stilt krav til at følgende skal belyses:

- Bebyggelsens form og dimensjoner
- Bil- og fotgjengeradkomst

## Planbeskrivelse

- Dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom
- Forslag til materialbruk og formspråk.

Det er ikke registrert viktige naturområder eller truede arter eller naturtyper i planområdet eller i umiddelbar nærhet av dette, og området er ikke registrert som viktig i forhold til landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø. Planforslaget inkluderer ingen viktige naturressurser, og det har få eller ingen konsekvenser med tanke på energi og miljø eller universell utforming.

Med dette som bakgrunn er det utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan uten særskilt krav til konsekvensutredning.

### **3.4. Tidligere politiske vedtak.**

Overordnede planer er "Kommunedelplan for Sandnessjøen, 29.09.2008" og "Reguleringsplan for Andvågen 13.12.2006."

Planen er ihht. gjeldende reguleringsplan for Andvågen, hva gjelder formål og utnyttelsesgrad for området B9. ( se punkt 3.3.)

### **3.5. Oppstartsmøte**

Det ble avholdt oppstartsmøte med Alstahaug kommune 26.09.2012.

### **3.6. Innspill til planarbeidet /merknader til plan.**

Lister opp mottatte innspill til planarbeidet, men kommenterer bare det som er relevant:

1. Sametinget
2. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)
3. Nordland Fylkeskommune

#### 1. Sametinget 17.10.2012

- a. Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatiske fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.

*Kommentar: ok.*

- b. Skulle det likevel under arbeidet komme frem gjensander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående.

*Kommentar: ok, dette sikres gjennom bestemmelsene.*

#### 2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

- a. I følge NGUs løsmassekart består planområdet dels av bart fjell og dels av tykk havavsetning. Det kan da være marin leire i planområdet. Det aktuelle løsmassekartet er en nokså grov kartlegging. Før reguleringsplanen kan bli vedtatt skal den reelle skredfaren være vurdert. Innledningsvis bør en geotekniker vurdere grunnforholdene og om det er påkrevd å gjøre nærmere utredninger av grunnforholdene. Dersom konklusjonen er at det kan være kvikkleire eller dårligere grunnforhold her, så må den reelle skredfaren være vurdert og eventuelle avbøtende tiltak være beskrevet før reguleringsplanen kan bli vedtatt. I den sammenheng viser vi til våre retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" (2/2011) med vedlegg deriblant veileder om vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

- b. Vi minner også om kravene i PBL §28-1 og TEK 10 §7-3.

*Kommentar: Geotekniske undersøkelser skal foreligge før høringsperioden.*

#### 3. Nordlands Fylkeskommune

## Planbeskrivelse

---

- a. I gjeldende fylkesplan er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi vil be om at disse hensynstas i planarbeidet.

*Kommentar: Planen er i tråd med føringene gitt i kommuneplanen. Planområdet ligger i gangavstand fra nærmeste dagligvare, barnehage og skole.*

- b. Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at de funksjonshemmedes interesser må ivaretas.

*Kommentar: Planen ivaretar kravene gitt i TEK 10 i henhold til universell utforming og tilgjengelighet.*

- c. Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være fokus i planleggingen. Det bes også om at man i planleggingen har fokus på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.

*Kommentar: Hensynet til barn og unge ivaretas. Det skal tilrettelegges for lekeplasser innenfor planområdet. I tillegg ligger det et rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan om etablering av lekeområde syd for planavgrensningen. For å komme til skolen må barna følge Horvnesveien. Dette er en blindvei som er lite trafikkert. Langs RV 17 er det etablert gang- og sykkelvei samt planskilt kryssing i enden av Horvnesveien i vest.*

- d. Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. Plan- og bygningslovens §1-1 om de estetiske forhold.

*Kommentar: Vedlagte illustrasjoner viser planlagt bebyggelse. Bebyggelsen danner en ramme rundt felles uteoppholdsareal og lekeplass. Byggene er plassert slik at alle leilighetene har private utearealer i form av balkonger og terrasser mot sydøst eller mot vest. Det legges opp til god avstand mellom byggene, slik at det blir godt med lys og luft mellom enhetene.*

*De felles uteområdene sammen med tidligere regulert lekeplass (felt F1 i gjeldende plan), gir gode kvaliteter til boligområder, og legger godt til rette for sosiale møtesteder. Det er bygget hus omtrent tilsvarende hus B og hus C på en av nabotomtene. Hus A bringer derimot en ny typologi inn i nabostrøket. Forskjellige boligtyper innenfor et boligområde er positivt da dette vil bidra til å få en større variasjon i sammensetningen av beboere.*

*Leilighetene varierer i størrelse fra ca. 80-130 m<sup>2</sup>. Alle leilighetene er gjennomgående med gode lysforhold. Planlagt bebyggelse har en kombinasjon av pulttak (bygg B og C) og flatt tak (bygg A). Det er lagt stor vekt på både nær- og fjernvirkning ved utforming av høydene.*

- e. Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.

*Kommentar: Planen ble varslet i Helgelands Blad 05.10.2012, og med brev til berørte naboer og offentlige myndigheter datert 03.10.2012, etter liste fra Alstahaug kommune. Høringsfristen var satt til 16.11.2012. Alle innspillene er kommentert.*

- f. Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminne. Vi har foreløpig ingen merknad til planarbeidet, og vil avgi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

*Kommentar: ok.*

## 4. Planforslaget

### 4.1. Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål.

Tiltakshaver foreslår området regulert til følgende formål:

1. Byggeområde: A\_BB/BK-1, Blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse
  - Hoveddelen av planområdet reguleres til boligbebyggelse. Boligene skal være en kombinasjon av leilighetsbygg og konsentrert bebyggelse.
2. Samferdselsanlegg: Adkomstvei

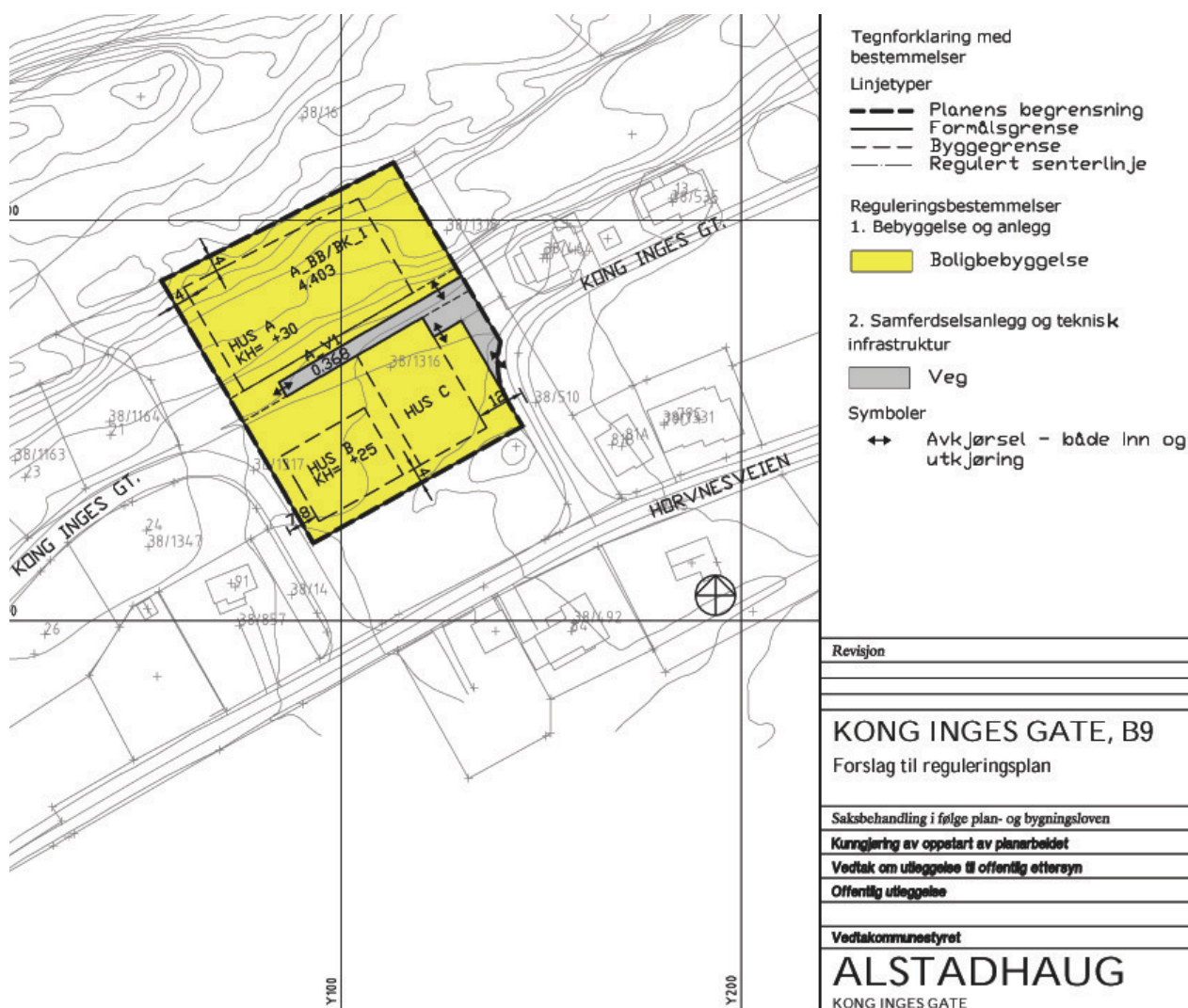
### 4.2. Arealoppgave.

Byggeområde:

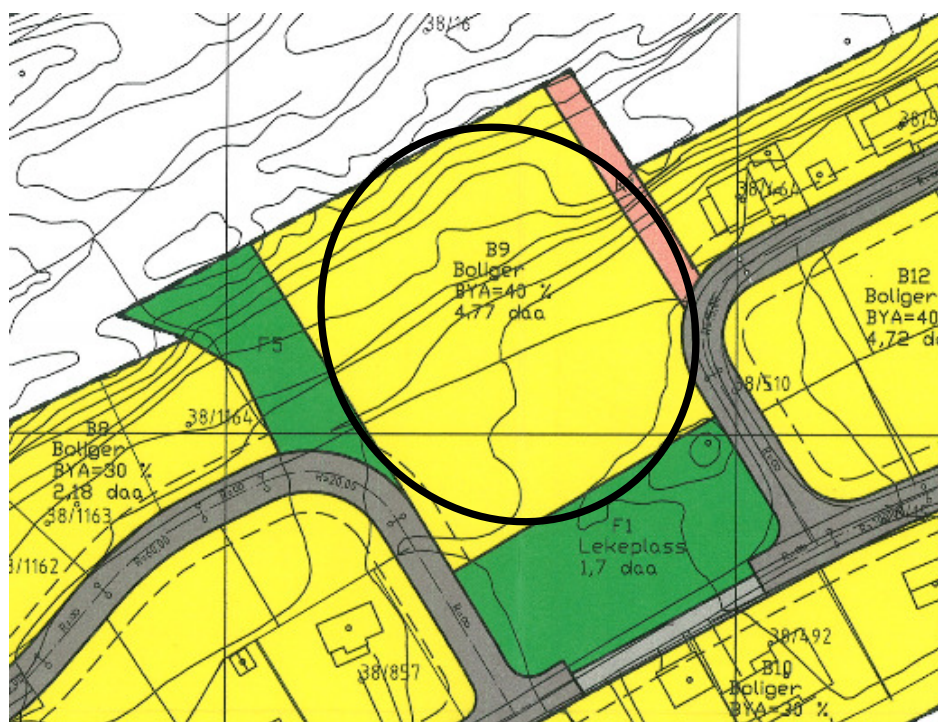
- Boligbebyggelse: A\_BB/BK-1 ca.4.4 daa

Samferdselsanlegg:

- Adkomstvei, A\_V1 ca. 0.37 daa



Forslag til plankart.



Planen omfatter felt B9 i gjeldende reguleringsplan, Andvågen.

#### 4.3. Utnyttelsesgrad, høyder, struktur og mengder

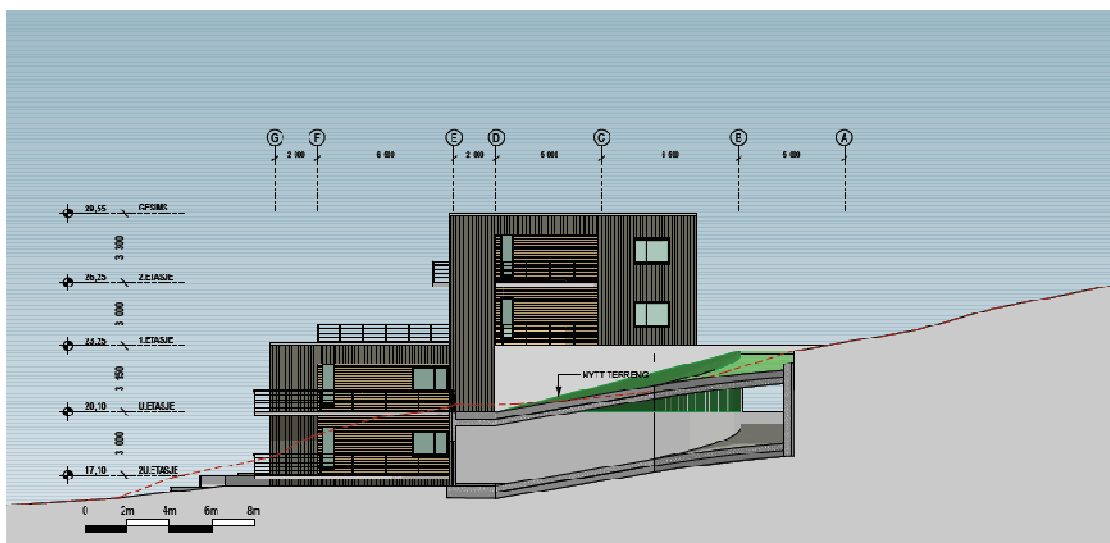
Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for attraktive boenheter i et boligområde i vekst. Planlagt prosjekt omfatter oppføring av i alt 26 leiligheter fordelt på hus A, hus B og hus C i en kombinasjon av terrassehus, firemanns- og seksmannsboliger. Størrelsen på enhetene vil variere fra ca. 80m<sup>2</sup> til 130m<sup>2</sup>. Samlet BRA for hele tiltaket er på ca. 3200 m<sup>2</sup> inklusive p-kjeller. Eiendommen har adkomst fra Kong Inges gate i øst.

Planen grenser til regulert friområde i nord. I øst grenser tomten til Kong Inges gate samt boligbebyggelse. I vest grenser området til regulert friareal og i sør til regulert lekeplass, F1. Det er knyttet et rekkefølgekrav til Lekeplass F1 i gjeldende plan, om at lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før boligene i denne planen tas i bruk.

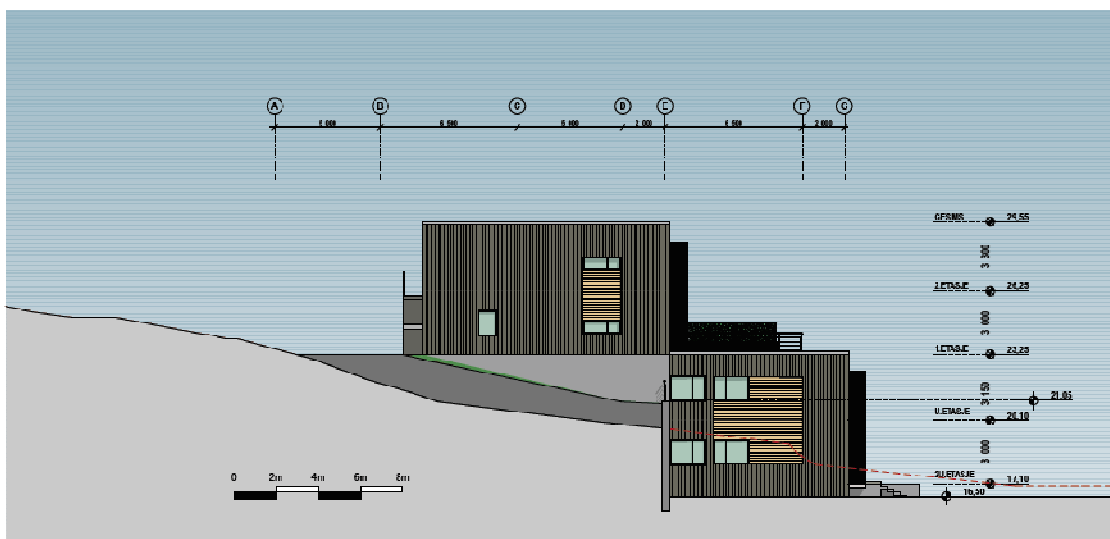
I Reguleringsplan Andvågen reguleringsbestemmelser §1.2 Konsentrert boligbebyggelse punkt f) står det: "Maks mønehøyde skal ikke overstige 8 meter". Videre i punkt g) står det "Generelt for høydefastsettelsen er at høydene skal måles fra gjennomsnittlig nivå på planert terreng rundt bygningene". Avviket fra gjeldende plan er for hus A. Øverste gesims har en høyde på ca. 9,70 m over gjennomsnittlig planert terreng og overskrider med dette tillatte høyde med 1,70 m.

Terrenget faller mot syd med ca. 4 høydemeter i nord-syd –retning. For å oppnå dagslys inn i gavlveggene også i de to nederste etasjene og samtidig unngå at bygget blir liggende for høyt i terrenget, både med tanke på atkomst i syd og utgang til felles uteoppholdsareal i nord-vest, er det valgt å plassere huset godt inn i terrenget med "terrenglommer" ved begge gavlveggene hvor eksisterende terreng på nabo-tomtene hhv. GNR/BNR 38/1317 og GNR/BNR 38/3818 holdes tilbake av forstøttingsmurer. Det planerte terrenget fra tomtgrensen og inn mot husveggen er mye lavere enn det eksisterende terrenget på andre siden av forstøttingsmuren. Når vi har regnet ut koten for gjennomsnittlig planert terreng havner denne

derfor lavere enn det som vil oppleves som fjernvirkning sett fra omkringliggende omgivelser. Terrassehuset vil, i stor grad oppleves som to etasjers volumer hvor den laveste "vokser" ut av terrenget mot syd.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

*Fasader av bygg A, som viser hvordan bebyggelsen blir liggende i terrenget.*



Illustrasjonsplan som viser prinsippet for plassering av bebyggelse, lekeplasser, parkering mm.

### 1. Bebyggelse og anlegg:

#### Blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse (A\_BB/BK-1):

**Hus A** planlegges som et terrassehus i nordvestre del av tomten. Terrassehuset inneholder 16 leiligheter fordelt på fire etasjer. P-kjelleren ligger i bakkant av leilighetene i underetasjen, og har innkjøring via en rampe på østenden av blokken. Bebyggelsen er vertikalt delt opp i to volumer i to etasjer, som er horisontalt forskjøvet i forhold til hverandre, og således følger det høyden/skråningen mot nord.

Utvendig kledning er foreslått utført i en kombinasjon av stående mørkbeiset trepanel, og liggende lys brunbeiset treverk. Variasjonen i utvendig kledning bidrar til å definere bygningsvolumene, samt visuelt sett dele opp bygningskroppen også i horisontal retning. Terrassehuset planlegges utført med flatt tak.

Taket over underetasjen vil gi gode terrasser for leiligheter i 1. etasje. På byggets nordvestside planlegges et stort, sammenhengende uteoppholdsareal med sandlekeplass, som vil bli lett tilgjengelig fra byggets hovedtrapperom.

**Hus B og hus C** planlegges som henholdsvis firemannsbolig og seksmannsbolig. Hus B har to leiligheter i hver etasje, og hus C har tre leiligheter i hver etasje. Det er ikke heis i disse to bygningene da de kun består av to etasjer. Leiligheter i 2. etasje har atkomst via hver sin utvendige trapp.



## Planbeskrivelse

Materialmessig og fargemessig har alle byggene samme utførelse, og dermed vil bebyggelsen fremstå helhetlig, til tross for at hus A skiller seg fra de øvrige to husene i form. Hus B og C planlegges utført med pulttak. Maks høyde for bygg B og bygg C settes lik 8.0 meter, og kotehøyde satt på plankartet.

### **Universell utforming.**

Alle leilighetene i HUS A har trinnfri atkomst, både via hovedinngangen og via p-kjelleren. Dette fører til at alle leilighetene i hus A er tilgjengelige.

I hus B og hus C er alle leilighetene i 1.etasje tilgjengelige.

Uteoppholdsarealet er universelt utformet med trinnfri atkomst og maks stigning 1:20.

### **Parkering.**

I henhold til Alstahaug kommunes parkeringsnorm, er parkeringskravet 1,5 biloppstillingsplass per leilighet, når tiltaket omfatter mer enn fem boenheter. For 26 leiligheter tilsier dette en dekning på 39 parkeringsplasser.

All parkering for hus A ligger i husets p-kjeller. Leilighetene i hus B har en carport hver, i tillegg til at huset har to parkeringsplasser på terreng. I hus C har alle leilighetene carport i tillegg til at det er tre parkeringsplasser i parkeringskjelleren på hus A. Dette vil dekke det resterende parkeringskravet for hus C.

### **Tomteutnyttelse.**

Tomtearealet er på 4691m<sup>2</sup>.

BYA for foreslåtte tiltak er på 1641m<sup>2</sup>. Dette tilsvarer en utnyttelse på ca. 35-40% BYA.

Tomteutnyttelsen ligger altså innenfor de 40% det åpnes for i § 1.2 b) i gjeldende plan.

Byggegrenser er vist på plankartet.

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

### **Adkomstvei tegnet inn på plankartet (F\_A1).**

A\_V1 har avkjøring fra Kong Inges gate. A\_V1 er en privat adkomstvei med snøopplag på hver side, samt mulighet for snøopplag på arealet mot sydøst.

Fra adkomstvegen kan man kjøre inn til parkeringskjelleren (hus A), inn til Hus B og inn til hus C.

### 4.4. Estetiske forhold og byform.

Bebyggelsen danner en ramme rundt felles uteoppholdsareal og lekeplass. Byggene er plassert slik at alle leilighetene har private utearealer i form av balkonger og terrasser mot sydøst eller mot vest. Det legges opp til god avstand mellom byggene, slik at det blir godt med lys og luft mellom enhetene. De felles uteområdene sammen med tidligere regulert lekeplass (felt F1 i gjeldende plan), gir gode kvaliteter til boligområder, og legger godt til rette for sosiale møtesteder.

Hus A har all parkering i parkeringskjeller under terreng, slik at felles utearealer får begrenset med biler og biltrafikk. Det er kun fire boenheter (hus B) som har behov for å kjøre inne på området. Dette bidrar til å skape gode og trygge uterom.

Det er bygget hus omtrent tilsvarende hus B og hus C på en av nabotomtene. Hus A bringer derimot en ny typologi inn i nabostrøket. Forskjellige boligtyper innenfor et boligområde er positivt da dette vil bidra til å få en større variasjon i sammensetningen av beboere.

Leilighetene varierer i størrelse fra ca. 80-130 m<sup>2</sup>. Alle leilighetene er gjennomgående med gode lysforhold. Bebyggelsen har en kombinasjon av pulttak (bygg B og C) og flatt tak (bygg A). Det er lagt stor vekt på både nær- og fjernvirkning ved utforming av høydene.



*Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse. Sett fra Kong Inges gate i vest.*



*Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse. Sett fra øverste terrasse i hus A.*



*Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse. Sett fra øverste terrasse i hus A*

#### 4.5. Demografiske forhold - antatt befolkningstilvekst og sammensetning etter en utbygging. Konsekvenser for behov for barnehage, skole, sykehjem mv.

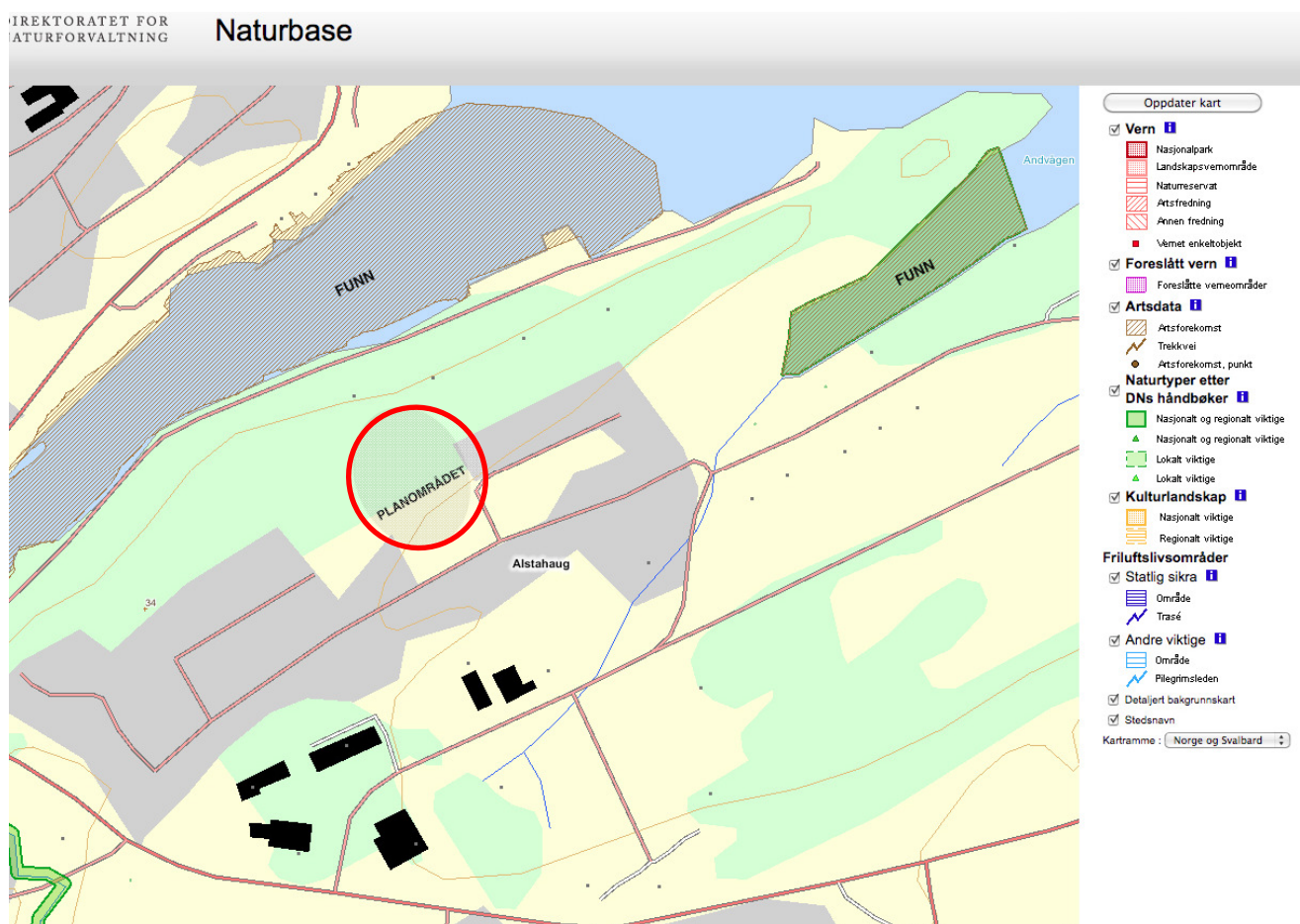
Med de rammene som er satt med 26 enheter, kan man forvente en bosetning på ca. 40-80 personer innenfor planområdet. Veksten er relativt beskjeden, og det er vurdert at tiltaket ikke utløser krav om barnehage, skole, aldershjem mv.

#### 4.6. Vegetasjon - behandling av eksisterende og ny.

Tomten er et åpent område med noe vegetasjon i høyden mot nord.

Ihht. kartmateriale fra Direktoratet for naturforvaltning, er det ikke registrert vernede områder inne på tomten.

I Andvågen og Tangen, henholdsvis øst og nord for planområdet, er det registrert artsforekomst av mange ulike fugleslag, bla. polarmåke, krykkje, storskarv, hettemåke, gråmåke, svartbak, fiskemåke og alke.



Naturmangfoldloven § 1:

*”Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur”.*

Området er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens paragrafer 8-12. Til å vurdere planområdet er det benyttet informasjon fra direktoratet for naturforvaltning, NGU og Artsdatabanken.

## Planbeskrivelse

§8: kunnskapsgrunnlaget/bærekraftig bruk: Planområdet ligger som delvis uberørt naturområde, men det er ikke registrert funn av viktige arter, naturtyper eller kulturlandskap. Vegetasjon på tomten er ikke vurdert som bevaringsverdig.

§9: Føre-var-prinsippet: Det er ingen forhold som tyder på at fjerning av noe av vegetasjonen samt bygging på tomten vil føre til skade på naturmangfoldet.

§10: Økosystemtilnærmingen: Det er ingen forhold som tyder på at fjerning av noe av vegetasjonen samt bygging på tomten vil påvirke eller belaste økosystemet i negativ grad.

§11: Kostnadene ved miljøforringelse: Det vil ikke forekommet noen skade på naturmangfoldet.

§12: Miljøforsvarlig teknikk og driftsmetoder: Området som tas i bruk er et regulert område. I gjeldende reguleringsplan, er det lagt vekt på felles grøntarealer og lekeplass.

Tiltaket er avvendt i henhold til overnevnte paragrafer, og området kan med dette klareres. Vi kan ikke se at en regulering av området kommer i konflikt med Naturmangfoldloven.

Det er ingen eksisterende vegetasjon som utmerker seg som verneverdig innenfor planområdet. Det er derfor kun aktuelt å legge føringer for ny vegetasjon. Innenfor området vil ny vegetasjon bli tilpasset boligformål med gress, lekeplasser og trær.

### **4.7. Klima - planens innvirkning på klimatiske forhold.**

Planen i seg selv har ingen innvirkning på lokale klimatiske forhold.

### **4.8. Terreng.**

Tomten er relativt flat, med en liten høyde/skråning mot nord. Høydeforskjellen er på ca. 9.0 meter fra sørøst til nordvest.

Adkomstvegen på tomten er relativt flat. Det samme gjelder for felles utearealer og lekeplasser som skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst til uteoppholdsarealene fra 1.etasje.

### **4.9. Støy – støyberegning og tiltak som må iverksettes for å bringe støynivået i og utenfor bygninger i overensstemmelse med tillatte grenseverdier. (reguleringsbestemmelser). Rundskriv T- 8/79 og T-1/86, retningslinjer T - 1442 samt NS 8175.**

Det er ikke stilt krav til utarbeidelse av støyanalyse i forbindelse med planarbeidet.

Boligområdet ligger relativt skjermet fra hovedveier og andre støykilder. Planforslaget er ikke av en slik karakter at det vil påføre nærområdet støy i vesentlig grad.

Felles uteområder og lekeplasser ligger også skjermet fra hovedtrafikkåreer og andre støykilder. Bygg oppført etter TEK 10 skal overholde grenseverdiene gitt i disse retningslinjene.

### **4.10. Vassdrag.**

Det er ikke registrert fare for flom.

Tomten ligger ca. 100 meter fra Tangen i nord, og ca. 250 meter fra Tangen i øst.

I følge NGUs løsmassekart består planområdet dels av bart fjell og dels av tykk havavsetning. Det kan da være marin leire i planområdet. Det aktuelle løsmassekartet er en nokså grov kartlegging. Før reguleringsplanen kan bli vedtatt skal den reelle skredfaren være vurdert.

### **4.11. Luft og annen forurensning. Evt. tiltak.**

Det foreligger ingen spesielle utfordringer med tanke på luft og annen forurensning.

Planområdet er omgitt av grøntarealer i nord og ellers boligområder.

I Kong Inges gate, kjører bilene med lav hastighet.

RV 17 ligger i en avstand ca. 300-400 meter fra tomten. Det er mye bebyggelse som skjermer tomten fra evt. forurensning her.

### **4.12. Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging, rundskriv T- 5/93.**

### Planbeskrivelse

Adkomstvegen planlegges fra Kong Inges gate i øst.

Aktuelle adkomstveger til området vil være via RV 17, via Øyvind Lambes vei, inn Horvnesveien og til Kong Inges gate. Kong Inges gate er per i dag opparbeidet med grus.

Nærmeste bussholdeplass ligger langs RV 17. Det er ikke opparbeidet fortau langs Kong Inges gate, men vegen er bred med lite trafikk.

I planforslaget legges det til grunn en utbygging av ca.26 boenheter i en kombinasjon av leilighetsbygg (blokker) og rekkehus. Boligenes størrelser vil variere mellom ca.80-130 m<sup>2</sup>. Planlagt prosjekt vil anslagsvis innebære en bilturproduksjon på ca. 105 kj.t/døgn og ca. 15 kj.t/dim.time.

Trafikkveksten som følge av tiltaket, vil ikke være av en slik karakter at det er behov for spesielle tiltak. Som et resultat av den foreslåtte utbyggingen vil trafikkveksten være relativt beskjeden, og vil ikke påvirke ulykkesrisikoen i særlig grad. På det mer overordnede veinettet vil trafikkveksten som følge av tiltaket være av svært liten betydning, og derfor heller ikke ha noen vesentlig innvirkning på trafiksikkerheten.



*Foto som viser Kong Inges gate.*



Foto som viser Kong Inges gate

#### **4.13. Parkering/disponering av uteareal - mengde i forhold til vedtekter og plassering.**

Parkeringsdekningen er i tråd med Alstahaug kommunes parkeringsnorm, hvor parkeringskravet er 1,5 biloppstillingsplasser per leilighet, når tiltaket omfatter mer enn fem boenheter. For 26 leiligheter tilsier dette en dekning på 39 parkeringsplasser.

#### **4.14. Fotgjengere, syklist og veiforbindelser - tilrettelegging for denne trafikken i og utenfor planområdet. ( Gang/sykkelveier til skoler, forretninger, friområder etc.)**

Det er ikke gang- og sykkelvei langs Kong Inges gate, men langs denne gaten er det begrenset med trafikk. Fartsgrensen er 30 km/t.

Det er en snarvei via Horvnesveien ut i RV 17 hvor det er etablert gang- og sykkelvei. Det er ca. 350 meter fra tomten bort til gang- og sykkelveien. Det er planfri kryssing av RV17 i enden av Horvnesveien i øst.

Trafikksikkerheten vil være avhengig av mange forhold, som bla trafikkmengder, hastighetsnivå, siktforhold, trafikk sammensetning osv. Som et resultat av den foreslåtte utbyggingen vil trafikkveksten være relativt beskjeden, og vi kan ikke se at denne veksten vil påvirke ulykkesrisikoen i særlig grad.

Det er registrert en sti gjennom tomten i dag. Ved utbygging av tomten, vil det være naturlig for fotgjengere å krysse regulert lekeplass F1, syd for planavgrensningen.

#### **4.15. Kollektivtrafikk - tilrettelegging.**

Nærmeste busstopp ligger langs RV 17, Sivavegen busstopp. Her går rutene 18-201, 18-203 (flybuss), 18-205 (skolebuss), 18-206, 18-321 og 23-705.

Planområdet ligger i en avstand, 10.5 km fra flyplassen.

#### **4.16. Utvendige opphold - og aktivitetsareal/ lekeplasser.**

Gjeldende reguleringsplan har ingen bestemmelser vedrørende uteoppholdsareal. Dermed er det Kommunedelplan for Sandnessjøen med bestemmelse, §4.8, som er gjeldende. Disse bestemmelsene stiller krav om minst 25m<sup>2</sup> leke- og utendørsoppholdsareal per bolig sikret for allment bruk ved konsentrert bebyggelse. Med 26 leiligheter utgjør dette 650m<sup>2</sup>.

Det er tilsammen 915m<sup>2</sup> uteoppholdsareal med tilnærmet flatt terreng fordelt på området på nordvestsiden av bygg A (som er på ca. 500m<sup>2</sup>) og området mellom hus B og C (på ca. 420m<sup>2</sup>). I tillegg kommer private terrasser og balkonger samt skråningen mellom det flate uteoppholdsarealet på nordvestsiden av hus A og GNR/BNR 38/16, som også vil være egnet lekeareal for de minste barna.

## Planbeskrivelse

Det er knyttet et rekkefølgekrav til Lekeplass F1 i gjeldende plan, om at lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før boligene i denne planen tas i bruk. Dette kravet blir ivaretatt i nytt planforslag.

Arealene som skal avsettes til lekeplasser i ny plan, er solrike og godt skjermet fra trafikk. Ca. 700 meter fra tomten ligger Sandnes barneskole med tilhørende aktivitetsanlegg.

### **4.17. Dimensjonering, plassering og bruk av felles utvendig oppholdsareal - jfr.PBL § 69, vedtekt til denne og rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".**

Utearealene (veg, parkering, gangveg og lekeområder) innenfor planområdet vil følge prinsippene for universell utforming. Alle leilighetene i hus A blir tilgjengelige med parkering i kjelleren og heis direkte opp til leilighetene.

Leilighetene i 1.etasje for bygg B og C skal være tilgjengelige.

### **4.18. Beredskapsmessige hensyn**

Hensyn til brannsikkerhet og nødvendige rømningsveier skal ivaretas ved byggesak.

Nødvendig vannmengde samt tilrettelegging for utrykningskjøretøy må fastsettes av brannteknisk konsulent ved byggesak.

Det er enkelt å komme til Kong Inges gate for utrykningskjøretøy, både fra øst og fra vest.



## Planbeskrivelse

### **4.19. Kommunalteknisk infrastruktur/ klima- og energiplan**

Det er ikke etablert VA-ledninger eller annen infrastruktur på tomten.

Det planlegges å tilknytte seg kommunalt vann- og avløpsnett.

Alternative kilder for oppvarming, skal vurderes i byggesaken, ihht. TEK 10.

Overvannet skal i størst mulig grad håndteres lokalt.

Det planlegges å tilrettelegge for felles renovasjonsløsning nær Kong Inges gate i øst for å unngå kjøring av renovasjonsbiler inne på området.

Det skal ved byggesak redegjøres nærmere for endelige valg av løsninger/etablering av tekniske anlegg.

## **5. Andre tiltak i forbindelse med planen**

### **5.1 Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder.**

Planforslagets innhold og størrelse medfører ikke endringer i trafikkforholdene.

For fotgjengere, syklistere og skolebarn er det i dag en snarveg ned Horvnesveien, inn på gang- og sykkelvegen langs RV17, og videre til skolen.

Planområdet ligger i gangavstand til bussholdeplass. Utbyggingen synes derfor å være riktig i forhold til kollektivtrafikk. Utbyggingen er imidlertid ikke av en slik karakter at det vil påvirke kollektivtilbudet, verken i forhold til behov for nye bussruter, omlegging av eksisterende eller flere avganger. Kollektivtilbudet anses å være dekkende.

### **5.2 Ev. økonomiske konsekvenser for Alstahaug kommune (barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende).**

Forslagstiller kan ikke se at det blir noen økonomiske konsekvenser for Alstahaug kommune utover hva som eventuelt blir avtalt i utbyggingsavtale, se under.

### **5.3 Utbyggingsavtale.**

Det skal om nødvendig igangsettes arbeid med en utbyggingsavtale mellom utbygger og Alstahaug kommune.

### **5.4 Natur- og miljøforhold.**

Det er ingen eksisterende vegetasjon som utmerker seg som verneverdig innenfor planområdet.

Det er derfor kun aktuelt å legge føringer for ny vegetasjon. Innenfor området vil ny vegetasjon bli tilpasset boligformål med mye gress, lekeplasser og trær.