

PLANBESKRIVELSE

OMRÅDEREGULERING FOR MATSTIA HØGÅSEN



Dato: 01.11.23

Nasjonal planid: 20140051

Arkivsak: 2021/4668 Ref 14/589

Vedtak om igangsetting: 2014

Fornyett annonsering 14.06.22

Offentlig ettersyn: 14.06-15.08.23

Kommunestyrets vedtak: 13.12.23 sak 72/2023



– Et historisk sted med nye muligheter

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	5
1.1 Målsetning med planarbeidet	5
1.2 Beliggenhet og planavgrensning	5
1.3 Dagens situasjon og tidligere vedtak i saken	6
1.4 Planstatus.....	6
1.5 Eiendomsforhold	7
1.6 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning	8
1.7 ROS-analyse.....	8
2. Planområdet, dagens situasjon	8
2.1 Bebyggelse	8
2.2 Stedets karakter	9
2.3 Grunnforhold.....	10
2.4 Naturverdier	10
2.5 Rekreasjonsverdi -friluftsliv, grønnstruktur, barn og unges bruk av området	13
2.6 Trafikkforhold	14
2.7 Infrastruktur.....	15
3. Samråd og medvirkning	16
3.1 Oppstartsmøte og initiativ	16
3.2 Vedtak om oppstart	16
3.3 Samråds- og medvirkningsprosess	16
3.4 Varsel om oppstart	16
3.5 Utvidelse av planområdet underveis i prosessen.....	16
3.5 Medvirkning underveis i planprosessen	17
3.6 Høringsprosessen	22
4. Beskrivelse av planforslaget	23
4.1 Planlagt arealbruk.....	23
4.2 Planlagt utbygging.....	24
4.3 Trafikkløsning	25
4.4 Parkering	27
4.5 Tilknytning til infrastruktur.....	27
4.6 Barn og unges interesser (herunder også sikker skolevei)	27
4.7 Alternativer som er vurdert	27

4.8 Premisser for planen.....	28
4.9 Avbøtende tiltak	28
5. Virkninger av planforslaget.....	28
5.1 Stedets karakter, estetikk og landskapsinngrep	29
5.2 Kulturminner og kulturmiljø	31
5.3 Infrastruktur, kommunikasjon, transport, transportproduksjon og trafiksikkerhet	31
5.4 Klima, havnivåstigning, energi og vann.....	31
5.5 Støy og forurensing	31
5.6 Befolkningens helse, rekreasjon og friluftsliv.....	31
5.7 Barn og unge - herunder eventuelle erstatningsareal for lekeområder.....	33
5.8 Jord- og skogbruk, fiskeri og akvakultur, samisk utmarksnæring og reindrift	33
5.9 Næringsliv og sysselsetting	33
5.10 Tilgjengelighet (og universell utforming)	33
5.11 Hvordan påvirker planforslaget bosettingsmønstret i kommunen	34
5.12 Hvordan forholder planforslaget seg til kommunens by- eller bygdestruktur	34
5.13 Utbyggingsavtaler	34
5.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen	34
6 Forholdet til naturmangfoldloven.....	34
7. Avveining av konsekvenser	34
Vedlegg 1	35
20140051 Områderegulering for Matsia Høgåsen Arealoversikt.....	35

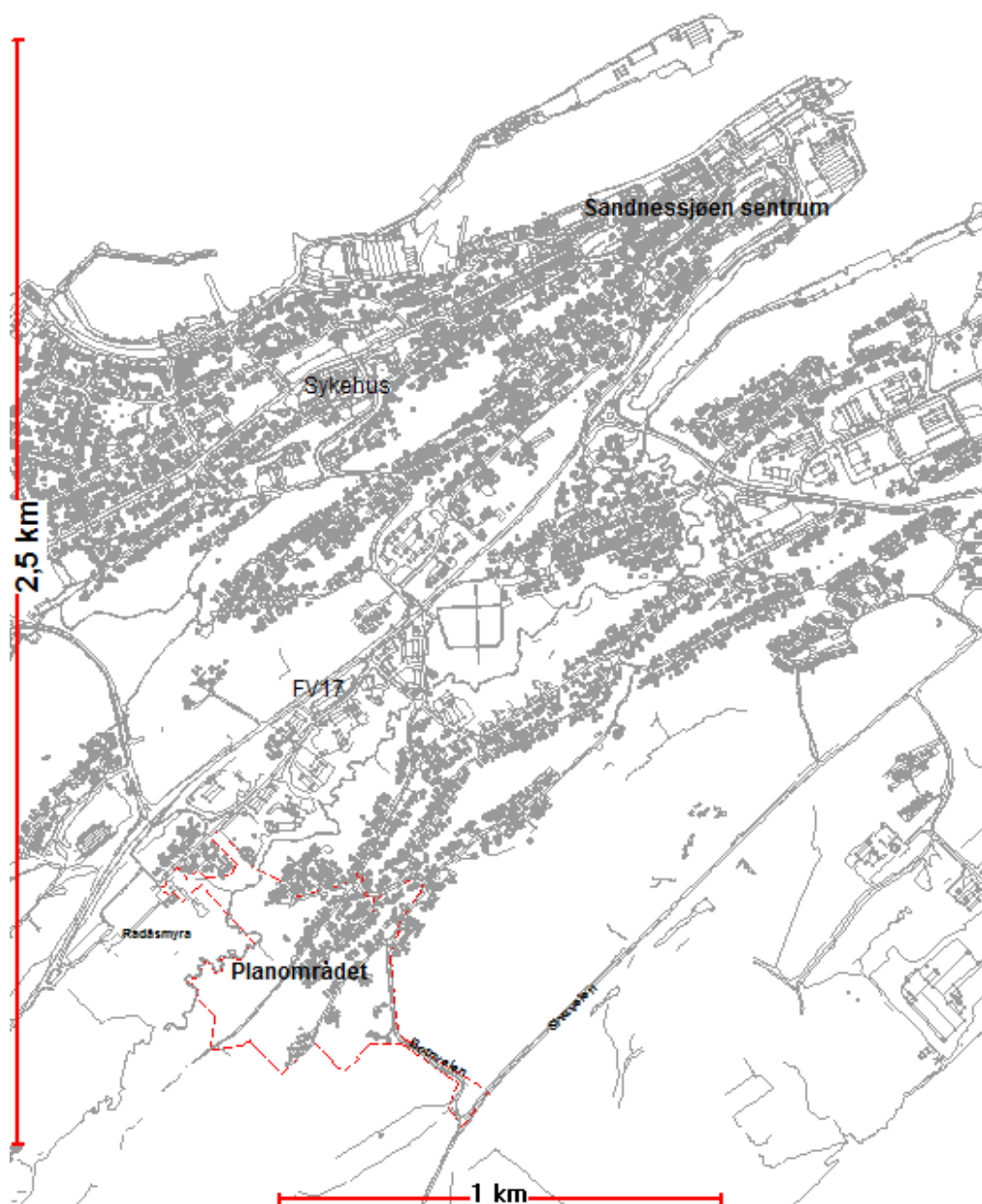
1. Bakgrunn

1.1 Målsetning med planarbeidet

Målet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging med tilhørende leikeområder, adkomstveger, grøntstruktur og gang- og sykkelveger. I tillegg skal det rettes opp en del i gjeldende reguleringsplaner knyttet til gang- og sykkelveger og annen arealbruk.

1.2 Beliggenhet og planavgrensning

Området strekker seg fra Radåsen til Sivaveien, og er ca 175 daa stort.



Figur 1: Planområdets beliggenhet sett i forhold til Sandnessjøen sentrum, sykehuset og FV17.

1.3 Dagens situasjon og tidligere vedtak i saken

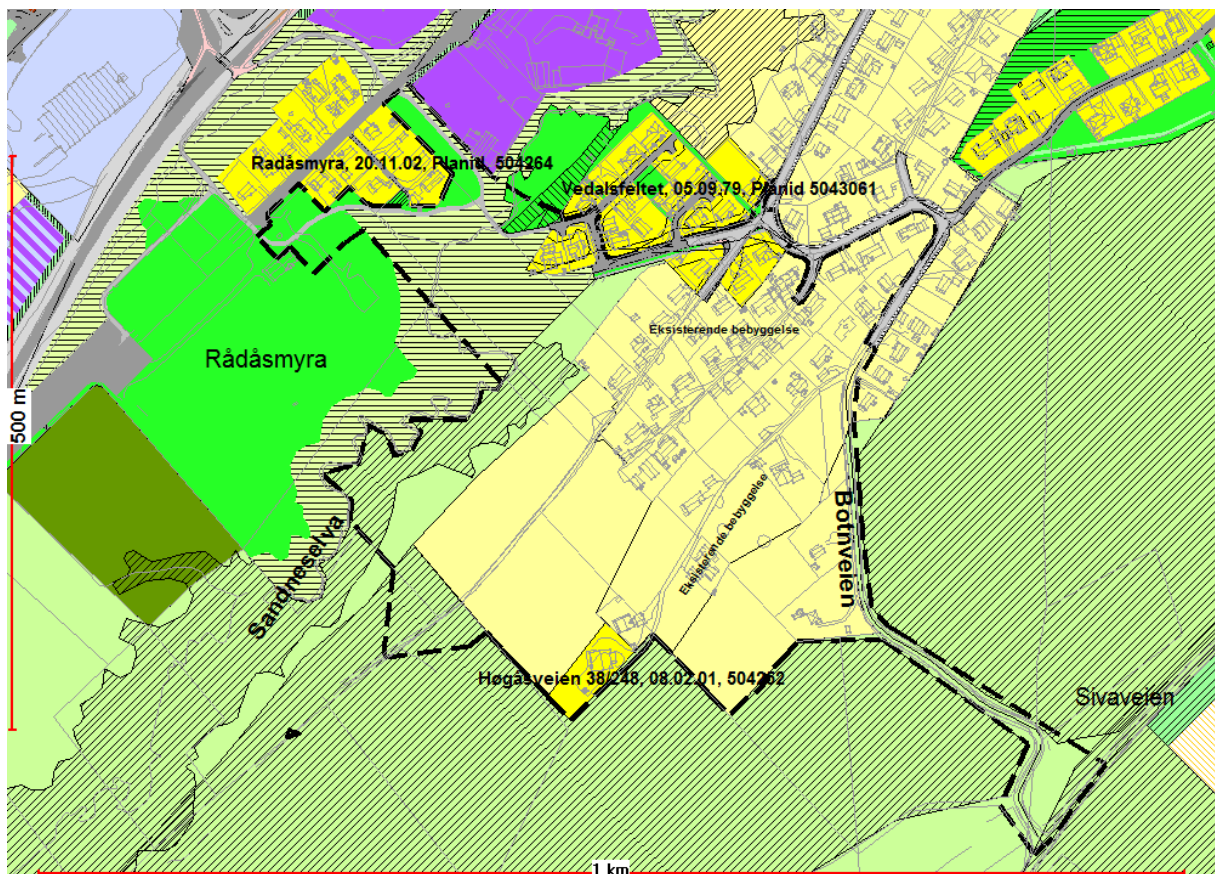
Planområdet er i hovedsak avsatt til boliger i kommuneplanens arealdel. Det er videre regulert enkelttomter i deler av Høgåsen som skal innarbeides i områdereguleringen.

1.4 Planstatus

Forholdet til overordnet plan

Området er i hovedsak avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. I tillegg er arealene i tilknytning til Sandneselva avsatt til friluftsområde med hensynssonerestriksjoner.

Gjeldende reguleringsplaner



Figur 2: Planområdet er i hovedsak avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Følgende reguleringsplaner omfattes av planarbeidet:

- Vedalsfeltet, vedtatt 05.09.79, Planid. 5043061
- Radåsmyra, vedtatt 20.11.02, Planid. 504264
- Høgåsveien 38/248 08.02.01 Planid. 504 252

Avvik fra overordnet plan

Det er noen små avvik i foreslåtte reguleringsformål i forhold til overordnet plan og gjeldende reguleringsplaner. For å få til en best mulig vegløsning blir en liten del av område, avsatt til landbruks- natur og friluftsområde- reindrift (LNFR) på eiendommene 38/3 og 38/1358 foreslått til samferdsel og infrastruktur. Forslaget er drøftet med berørte grunneier.

I tillegg foreslås adkomstveg, med forlengelse av Fjordveien. Dette innbefatter at areal, avsatt til grøntstruktur og friluftsområde i kommuneplanens arealdel, reguleres til samferdsel og infrastruktur. I tillegg foreslås å omdisponere et område, avsatt til offentlig friområde i gjeldende plan, til frittliggende småhusbebyggelse. Det berørte arealet fremstår som en naturlig forlengelse av eksisterende boligområde. I planforslaget er det imidlertid avsatt rikelig med areal for grøntstruktur innenfor boligområdet i arealdelen. Avvikene i forhold til overordnet plan er nødvendige for å få å minske terrenginngrepene ved planlagte tiltak.

1.5 Eiendomsforhold

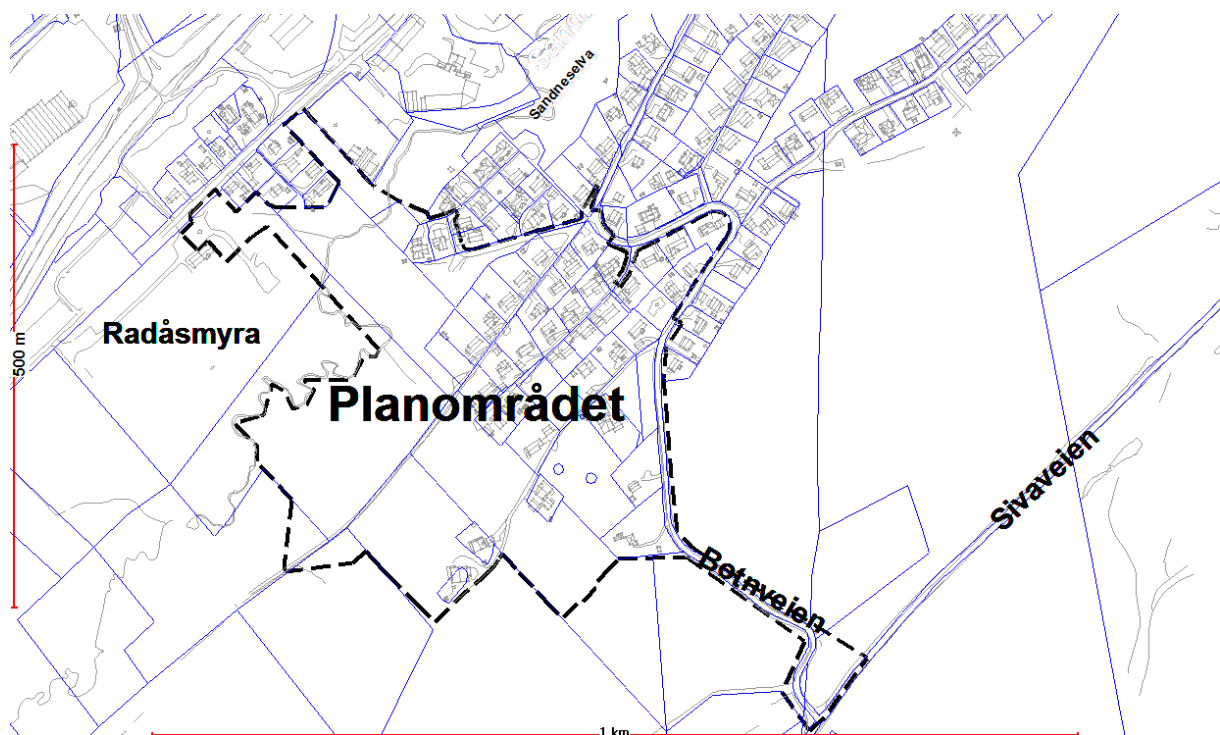


Figure 3: Eiendommer innenfor planområdet

Arealet som er omfattet av planarbeidet er omtrent 175 daa, og Alstahaug kommune er grunneier for en stor del av området. Følgende eiendommer omfattes av følgende eiendommer:

38/193, 38/552, 1820-38/242, 1820-38/489, 1820-38/1134, 1820-38/238, 1820-38/234, 1820-38/235, 1820-38/608, 1820-38/753, 1820-38/614, 1820-38/610, 1820-38/1358, 1820-38/3, 1820-38/1358, 1820-38/286, 1820-38/326, 1820-38/498, 1820-38/359, 1820-38/358, 1820-38/475, 1820-

38/481, 1820-38/404, 1820-38/308, 1820-38/474, 1820-38/503, 1820-38/519, 1820-38/872, 1820-38/60, 1820-38/878, 1820-38/1157

1.6 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planformålene er i hovedsak i tråd med overordnede føringer i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet vurderes derfor å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredninger. Følgende temaer er imidlertid sentrale i vurderingen av tiltakene i planforslaget:

- Grunnforhold
- Trafikk og miljø
- Landskapsinngrep
- Friluftsliv
- Landbruk

1.7 ROS-analyse

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Denne foreligger som en egen delrapport. Her er det gjennomført farekartlegging av relevante tema og sårbarhetsanalyser for tema med forhøyet fare.

2. Planområdet, dagens situasjon

2.1 Bebyggelse

En del av området er bebyggt med frittliggende småhusbebyggelse. Terreng og tomter er stort sett i hellende terreng.



Figur 4: Oversiktsbilde av de bebygde delene av planområdet.



Figur 5: Parti fra Matstiveien

2.2 Stedets karakter

Planområdet strekker seg helt fra Radåsmyra og til Sivaveien. Dette betyr at begge sider av åsen omfattes av reguleringen. Sandneselva, med den skogklede skråningen, samt arealer langs Botnveien mot Sivaveien er videre en del av planområdet. Store deler av området er bebygd.

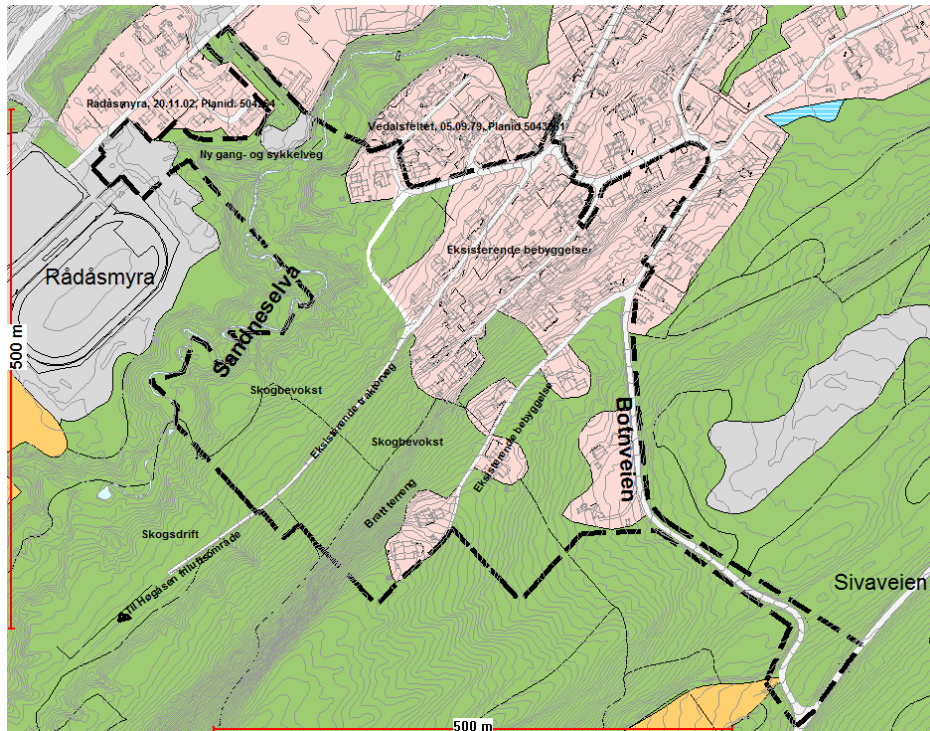


Figure 6: Illustrasjonskart som viser områdets preg.



Figur 7: Oversiktsbilde av planområdet sett fra sør. Området preges av en skogkledd ås, Høgåsen. Planområdet strekker seg helt fra Radåsmyra og til Sivaveien. Deler av området er bebyggt.

2.3 Grunnforhold

Firmaet Multiconsult har, på oppdrag fra Alstahaug kommune, gjort grunnundersøkelser og utarbeidet rapport om grunnforholdene. Denne rapporten følger som vedlegg.

2.4 Naturverdier

Sandneselva er et sentralt naturelement innenfor planområdet. For øvrig preges Matstia – Høgåsen av å være en skogbevakst ås. Deler av området er veldig bratt. Også andre siden av åsen, mot Sivaveien er med i planområdet. Her er terrenget hellende og skogbevakst. Det er noen eksisterende bygg også på denne siden av åsen.



Figur 8: Parti fra den skogklede åssiden innenfor planområdet. Det er både blandingsskog og plantefelter.



Figur 9: Orthofoto av planområdet. Sentrale naturverdier innenfor planområdet er Sandneselva, og vegetasjonskledt skråning med ulike typer skog.



Figur 10: Skogparti i enden av Liveien, der anleggsveien starter.



Figur 11: Eksisterende bebyggelse langs Botveien på Sivaveiensiden.



Figur 12: Parti fra skogen på Sivaveiensiden.



Figur 13: Området er stort sett bevokst med skog av ulik karakter. Det er også varierende grad av stigningsforhold innenfor planområdet.



Figur 14: Ravinedal mot Sandneselva er et sentralt naturelement innenfor planområdet.

2.5 Rekreasjonsverdi -friluftsliv, grønnstruktur, barn og unges bruk av området

Det er rekreasjonsmuligheter i nær tilknytning til planområdet. Høgåsen er et attraktivt turområde. Eksisterende traktorveg er innfallsporten til dette området. Langs Sandneselva er det opparbeidet tursti. Det er videre etablert gang- og sykkelvegtrasè over Sandneselva, som gjør det enkelt å komme seg til idrettsanlegget på Radåsmyra.



Figur 15: Eksisterende anleggsvei er stengt med bom. Vegen er en innfallsport til det attraktive turområdet i Høgåsen. I ferdselsåreplan for Alstahaug, vedtatt 27. september 2022 er stier og turveger prioritert.



Figur 16: Nyetablert gang- og sykkelveg over Sandneselva er en sentral tverrforbindelse for myke trafikkanter. Den bidrar også til nye rundturmogigheter i Sandnessjøen.

2.6 Trafikkforhold

Innenfor området er Botnveien gjennomkjøringsvei mellom FV17 og Sivaveien. Eksisterende boligområder har adkomst fra Liveien, Matstiveien og Høgåsveien. Noen eiendommer har adkomst rett fra Botnveien. Deler av Bjørkliveien og Fjordveien er også en del av

planområdet, og har en del utfordringer knyttet til forbindelse mot gang- og sykkelveg over Sandneselva.



Figur 17: Befaring av området Bjørkliveien samt gang- og sykkelveg over Sandneselva, ble gjennomført i september 2022. Her deltok representanter for kommunen og berørte grunneiere.



Figur 18: Krysset Botnveien/ Høgåsveien ligger på toppen av høgdedraget. Det er mulig å fortette området med ny bebyggelse.

2.7 Infrastruktur

Planområdet er ikke tilknyttet fjernvarme. Planlagte boligfelt ligger i nær tilknytning til Sandnes skole og barnehage. Kapasiteten her er imidlertid en utfordring. Vann- og avløpssystemet vil bli oppgradert i forbindelse med etableringen av den planlagte boligbebyggelsen.

3. Samråd og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte og initiativ

Planarbeidet er i tråd med kommunens prioriterte planoppgaver. Alstahaug kommune er forslagstiller for områdereguleringen, og det er derfor ikke gjennomført oppstartsmøte.

3.2 Vedtak om oppstart

Det faste utvalg for plansaker vedtok i 2014 oppstart av planarbeidet. Fornytt planoppstart, med utvidet avgrensning, ble annonsert den 14.06.22.

3.3 Samråds- og medvirkningsprosess

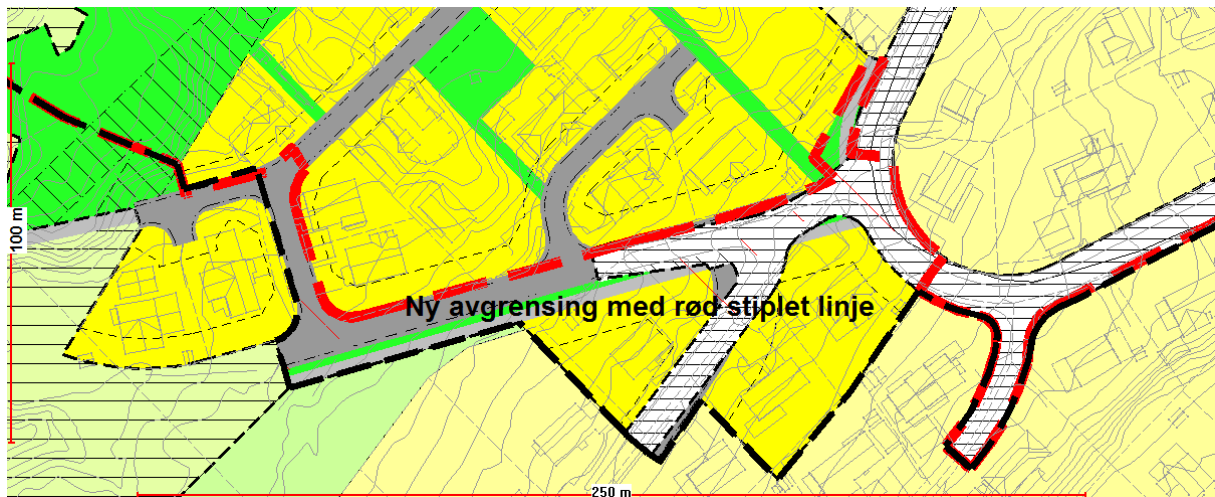
Igangsatt regulering ble sist kunngjort i Helgelands Blad den 15.06.22 samt på kommunens hjemmeside og sosiale medier. Varsel om igransatt regulering ble sendt ut til naboer og aktuelle offentlige og private interesseparter 14.06.22.

3.4 Varsel om oppstart

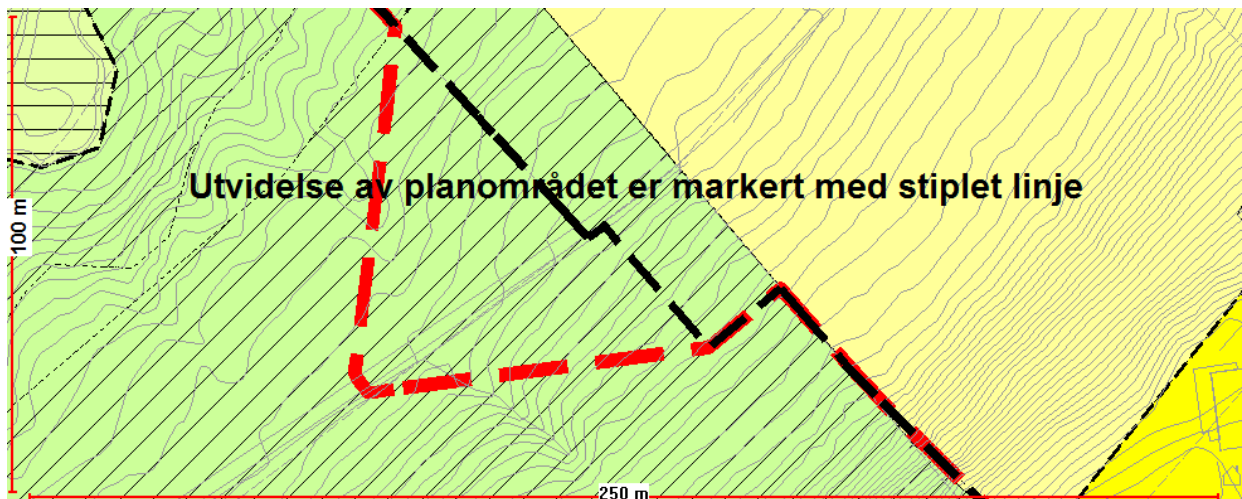
Etter fornytt oppstartsmelding kom det inn 7 innspill og merknader. Merknadene kom fra sektorinteresser og berørte beboere i området. For sammendrag av merknadene og kommentar om oppfølging vises det til vedlegg.

3.5 Utvidelse av planområdet underveis i prosessen

Underveis i planarbeidet har behovet for å utvide planområdet blitt vurdert. Bakgrunn for dette er målet om å tilrettelegge for best mulige løsninger knyttet til adkomstveger og terrenginngrep. Berørte grunneiere har blitt orientert om disse utvidelsene i brev, datert 02.02.23 og 16.03.23. I tillegg er det gjort noen små justeringer i planavgrensning i forhold til det som ble annonsert.



Figur 19: For å rette opp en del unaturlige reguleringsformål ble planområdet utvidet i krysset mellom Botnveien og Fjordveien samt mellom Fjordveien og Bjørkliveien.



Figur 20: Planområdet ble utvidet for å legge til rette for en adkomstveg med minst mulig terrenginngrep. Berørte grunneier er varslet og gitt muntlig tilbakemelding.

3.5 Medvirkning underveis i planprosessen

Planområdet er stort, og det er mange problemstillinger knyttet til planarbeidet. Forslag til løsninger er drøftet internt i kommunen og terrengmodeller av vegløsninger er utarbeidet.



Figur 21: Veg- og utbyggingsløsninger er vurdert med befaringer og utarbeiding av terrengmodeller.

Det har også vært kontakt med firma for vurdering av behov for ytterligere grunnundersøkelser. Foreløpige utkast til løsninger er sendt ut til berørte grunneier for å få innspill underveis i prosessen. Følgende brev er sendt ut:

- 19.01.23: Gang- og sykkeløsning
- 19.01.23 Utbyggingsforslag med adkomstløsninger
- 16.03.23: Adkomstveg med forlengelse av Fjordvegen og utbyggingsløsning
- 08.05.23. Forslag til kryssløsning for Botnveien/Sivaveien til Nordland fylkeskommune

Løsninger er videre drøftet muntlig med grunneierne i området.

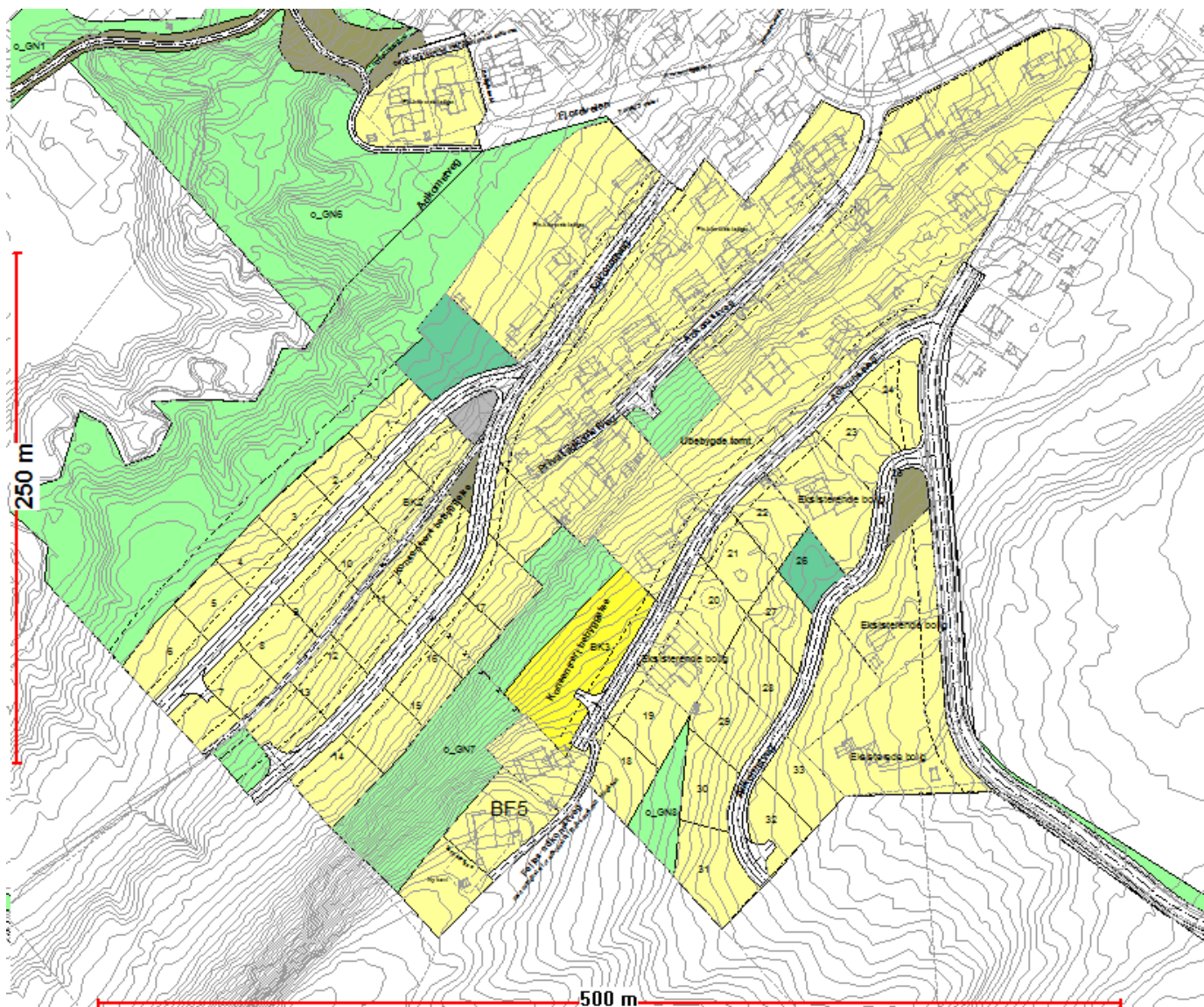
Gang- og sykkelvegløsning, datert 19.01.23



Merknader med kommentar

Hilde Sivertsen og Frode Olsen, Bjørkliveien 4	23.01.2023	Sivertsen og Olsen er negativ til forslag om å legge om gang- og sykkelveg i tråd med skisse i brevet. Det hevdes at bokkvaliteten vil bli rasert med dette forslaget. Konsekvenser er også inngrep i skogen som er bedryret bevart. Løsningen betraktes som dårlig.	I det endelige planforslaget er denne løsningen til gang- og sykkelveg skrinlagt. Det foreslås i stedet gang- og sykkelveg i tråd med eksisterende og opparbeidet trasè. Denne tillates brukt som privat adkomstveg til Bjørkliveien 4.
		For bedring av trafikksikkerheten forbi Bjørkliveien foreslås 3 tiltak: 1. Reetablering og skjerming/avgrensning av deres snuplass. 2. Gatelys på strategiske steder. 3. At etablering av såkalt snuhammer ikke realiseres.	Foreslåtte tiltak tas til etterretning og gatelysønskene vil vurderes og bli fulgt opp. Vendhammeren er fjernet, og det er muligheter for å bruke arealene for offentlig grunn til snuplass.
		Det uheldige terrenginngrepet som er gjort med gang- og sykkelvegen over Sandneselva påpekes.	Merknaden tas til orientering
Rakel Jørgensen og Erling Aaker, Bjørkliveien 6	23.02.2023	Jørgensen og Aaker er misfornøyd med dagens løsning knyttet til gang- og sykkelveg rett opp til tomtegrensa deres. I tillegg er turstien langs Sandneselva lagt på samme nivå rett utenfor tomtegrensa. På denne måten er det et knutepunkt rett utenfor eiendommen som er sjenerende uttales det. Det foreslås store omlegginger av både turvegen og gang- og sykkelvegen.	I planforslaget er turvegen flyttet lenger fra Bjørkliveien 6. På denne måten unngås at det blir et knutepunkt rett utenfor tomtegrensa.

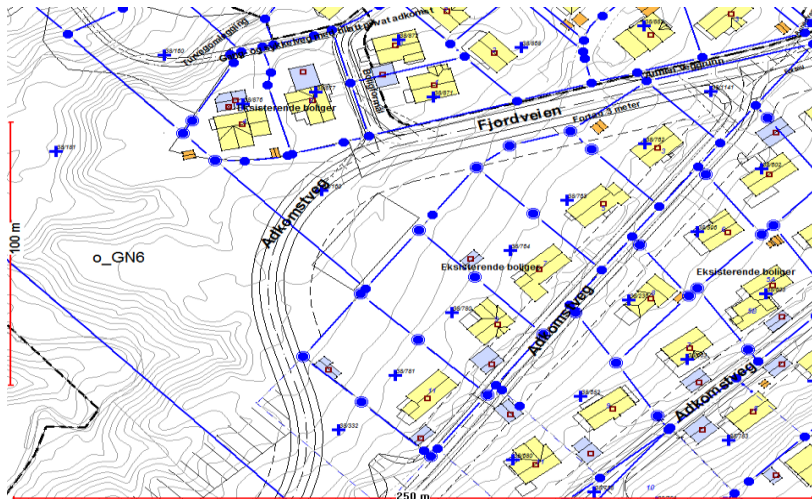
Utbyggingsforslag med adkomstløsninger, datert 19.01.23



Merknader med kommentar

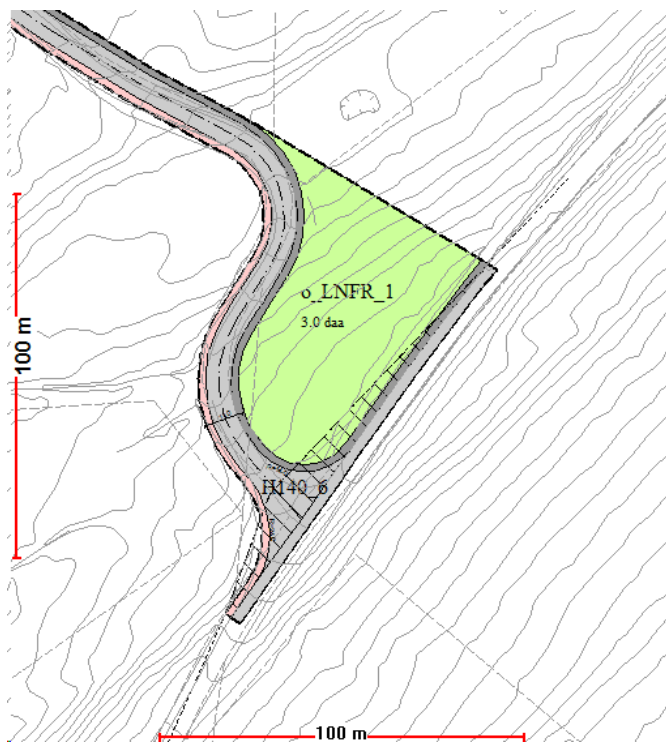
Elisabeth Dalen og Ivar Vevelstad	03.02.2023	Foreløpig utkast til planløsning ble oversendt i brev, datert 19.01.23. Det uttales at adkomstveg ønskes mellom Botveien 41 og 43 i henhold til vedlagte skisse.	Forslag til adkomstløsning (o_KV9) er endret i tråd med merknaden i det endelige planforslaget.
Sindre Eik	09.02.2023	Foreløpig utkast til planløsning ble oversendt i brev, datert 19.01.23. Det uttales at adkomstveg ønskes mellom Botveien 41 og 43	Forslag til adkomstløsning (o_KV9) er endret i tråd med merknaden i det endelige planforslaget.
Sivert Holthe, Høgåsveien 19	17.07.22, 27.04.23 og 30.04.23	I e-postene stilles spørsmål knyttet til gjeldende regulering for Høgåsveien 19 samt gjelder vann og avløp, kommunal veg og planene for konsentrert bebyggelse. I tillegg informeres om ønsket om å tilrettelegge for ny tomt og behovet for adkomstveg.	Spørsmålene er besvart skriftlig i eget brev og muntlig i telefon. Ønskene knyttet til ny tomt og adkomstveg er innarbeidet i planforslaget. Høgåsveien er foreslått som offentlig veg.

Adkomstveg med forlengelse av Fjordvegen og utbyggingsløsning, datert 16.03.23



Merknader med kommentar

Hilde Sivertsen og Frode Olsen, Bjørkliveien 4	30.03.2023	Det hevdes at forslaget om å forlenge Fjordveien som adkomstveg vil rasere områdets viktigste rekreasjonsområde. Naturkvalitetene i berørte området påpekes.	Høgåsen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Forlengelse av Fjordveien som adkomstveg vurderes som den beste løsningen for å kunne utnytte Høgåsen til boligbygging. Alternativer er vurdert i planprosessen.
		Sivertsen og Olsen er negativ til utbygging av boliger i skogen og mener en forlengelse av Fjordveien vil være en tilleggsbelastning. Det vises til tidligere uønsket terrenginngrep, som kommunen omsider har beklaget.	Merknaden tas til orientering.
		Åsen som friluftsområde presiseres.	Det er vektlagt å sikre adkomst til turvegene i Høgåsen, som er prioritert i ferdselsåreplan.
		Det bemerkes videre at kartet er vanskelig å lese. Bedre forklaring ønskes.	Merknaden tas til orientering.
		Det etterlyses konkrete forslag for ulempene pga gang- og sykkelvegen. Det vises til det som kom fram på befaring.	Tiltak vil bli vurdert og drøftet i det videre arbeidet med gang- og sykkelvegen over Sandneselva.



Figur 22: Nordland fylkeskommune har ingen merknader til kryssløsning Botnveien/ Sivaveien, oversendt i brev fra Alstahaug kommune 08.05.23



Figur 23: Krysset Botnveien/Sivaveien

3.6 Høringsprosessen

Planforslaget, med tilhørende dokumenter, var ute til offentlig ettersyn og høring fra 14.06.23 til 15.08.23. Det kom 15 merknader til planforslaget som er referert og kommentert i eget vedlegg. På bakgrunn av merknader er det gjort noen endringer i plankart og bestemmelser.

I løpet av høringsprosessen er Tanken Arkitekter As engasjert av administrasjon i Alstahaug kommune for å gjøre en volumstudie av planforslaget. Målet med dette har vært å forbedre planforslaget samt å visualisere tiltakene det legges til rette for. En del av skissene fra Tanken Arkitekter As er innarbeidet i revidert planbeskrivelse.

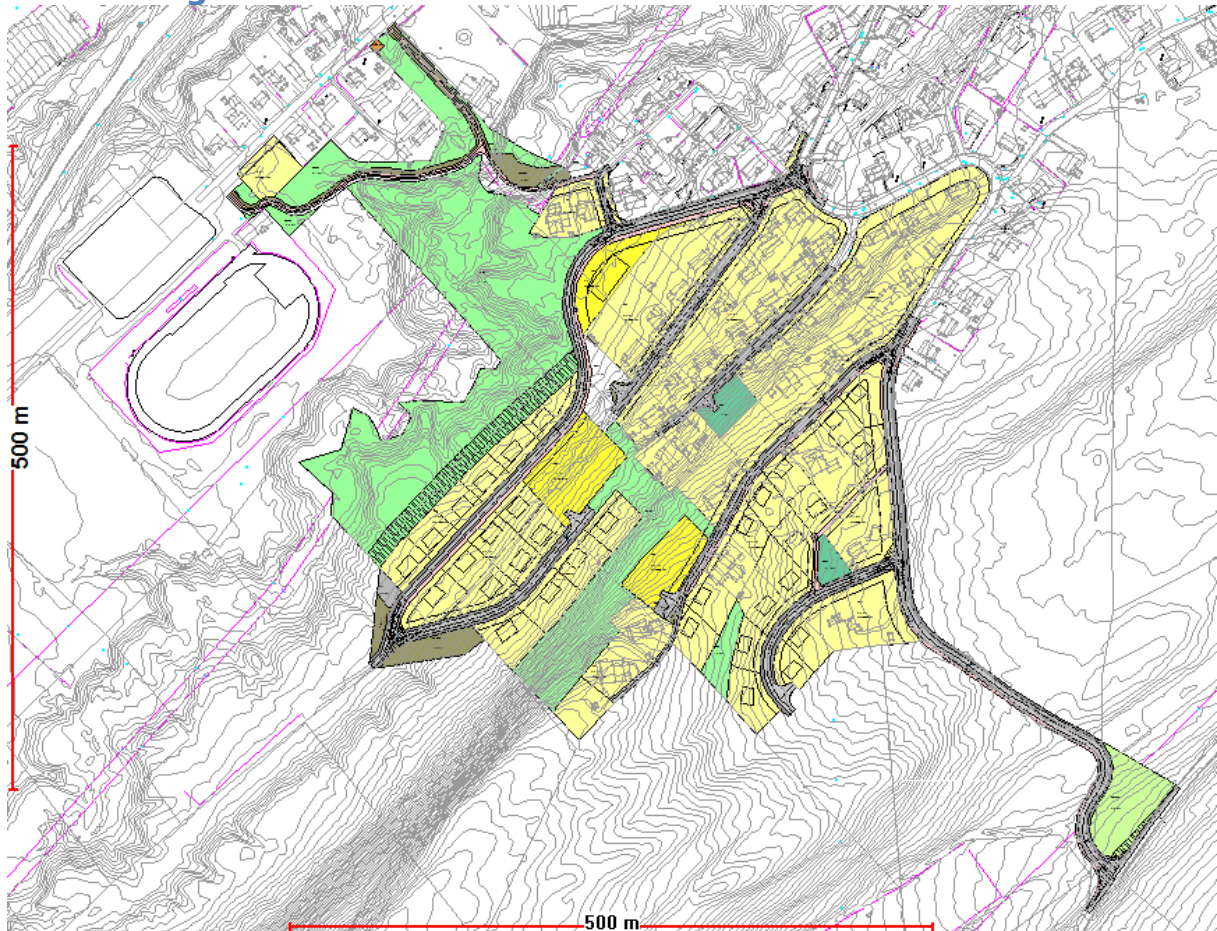
Det har også vært behov for en del andre korrigeringer og forbedringer av plankart med bestemmelser. Administrasjons forslag til endringer er referert i eget dokument.



Figure 24: En av illustrasjonene i volumstudie fra Tanken Arkitekter AS. På bakgrunn av denne vurderingen foreslås noen endringer i reguleringsbestemmelsene.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk



Figur 25: Planforslaget (revidert etter høringsprosessen) legger til rette for ny boligbygging med frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert bebyggelse, adkomsveger, lekeplasser, grøntstruktur samt gang- og sykkelveger og fortau.

Arealkategori		Antall daa
Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr 1		
Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse BF1-12		85,3
Konsentrert småhusbebyggelse BK1-3		8,2
Lekeplass o_L1-3		3
Andre typer bebyggelse og anlegg – Energianlegg E1		0,1 daa
	Totalt	96,6
Samferdsel og infrastruktur § 12-5 nr 2		
Kjøreveg o_KV1-9, f_KV1-2		15

Fortau o_FO1-7		3,1
Gang/sykkelveg o_GS1-4		1,7
Annen veggrunn tekniske anlegg o_AVT1-18 og annen veggrunn grøntstruktur AVG1-9		9,8
Parkering o_P1-2		0,4
Grønnstruktur o_GN1-8 og Turveg o_GTT1		42,6
Landbruks-,natur og friluftsområde samt reindrift o_LNFR_1		3
Hensynssoner §12-6		
Sikringsone Frisikt o_140_1-8		
Infrastrukturgrense o_410_1		
Totalt for hele planområdet		173,9

4.2 Planlagt utbygging

Det er avsatt 12 områder med frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor flere av disse er det eksisterende boliger. Det åpnes for fortetting i flere av områdene. I tillegg er det tilrettelagt for nye utbyggingsområder. I reguleringsbestemmelser er det føringer knyttet til byggehøyde, terrenginngrep og utnyttelsesgrad. Det kan være aktuelt å vurdere om det skal gis maksimal bestemmelse om maksimal kotehøyde for planlagte bygg. Dette vil bli vurdert i løpet av høringsperioden for planforslaget.

Tre arealer er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Målet med dette er å tilrettelegge for et boligområde med variert preg. Kjedehus eller terrassert bebyggelse er aktuelt for områdene med konsentrert bebyggelse.



Figure 26: Illustrasjon fra Tanken Arkitektur over mulig småhusbebyggelse. Det foreslås åpning for flatt tak på bakgrunn av dette studiet.



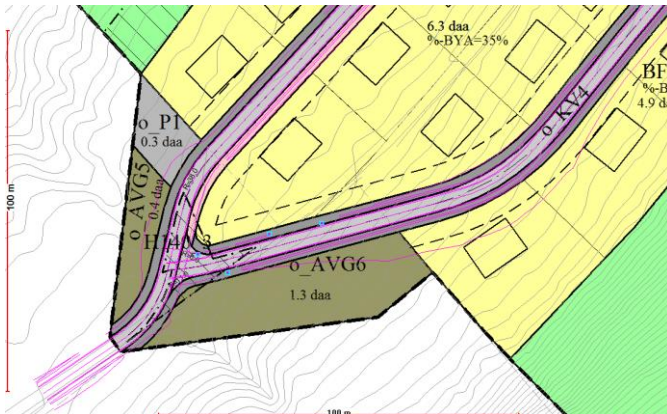
Figure 27: Illustrasjon fra Tanken Arkitektur om mulig konsentrert bebyggelse innenfor BK2.

4.3 Trafikkløsning

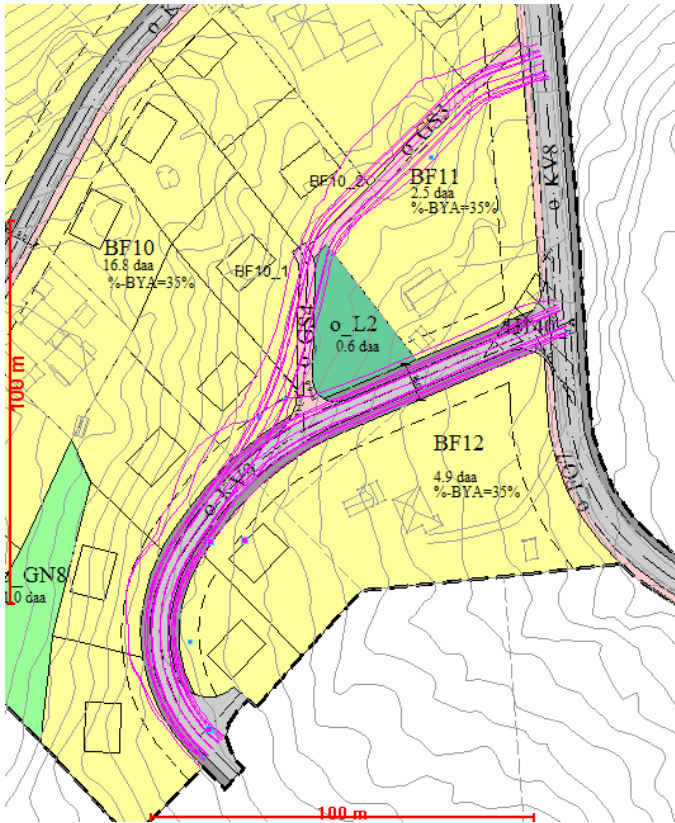
Innenfor planområdet er det avsatt 9 offentlige strekninger med offentlig kjøreveg (o_KV1-9). Tre av disse strekningene er nye adkomstveger. For O_KV3 og 4 foreslås følgende navn: Granliveien. For o_KV9 foreslås følgende navn: Steinstakkli. Total reguleringsbredde for disse tre trasèene er 10 meter (med annen veggrunn og fortau). For eksisterende adkomstveger (o_KV5-7) er total reguleringsbredde 9 meter. Fjordvegen, o_KV2, har totalt 12 meter reguleringsbredde.

Et fortau på 3 meter er inkludert i denne reguleringsbredden. Botnveien (o_KV8) har totalt 11 meter reguleringsbredde. Det er videre regulert 2 felles adkomstveger der det er behov for dette (f_KV1-2). I reguleringsbestemmelsene er det spesifisert hvilke eiendommer som har rettigheter til disse vegene.

Fortau er avsatt langs de vegen der det antas å være mest behov for eget areal for myke trafikkante. Fire strekninger med gang- og sykkelveger er avsatt. For o_GS2 og 4 er det tillatt kjøring til en og to private eiendommer. Annen veggrunn (o_AVG og o_AVT) er arealer for tekniske installasjoner og med grøntområder.



Figur 28: I planprosessen er det jobbet med ulike løsninger for vegtrasèer. De rosa linjene viser fyllinger og skjæringer som er beregnet i terrenngmodell.



Figur 29: I planprosessen er det jobbet med ulike løsninger for vegtrasèer. De rosa linjene viser fyllinger og skjæringer som er beregnet i terrengmodell.

4.4 Parkering

Det er avsatt to offentlige parkeringsplasser innenfor planområdet for å tilrettelegge for adkomstmulighet til friluftsliv i Høgåsen.

4.5 Tilknytning til infrastruktur

Området er ikke tilknyttet fjernvarme. Det er avsatt areal for hensynssone infrastruktur. Her kan det legges vann og avløpsledninger. Eksisterende vann og avløpsledninger i anleggsvegen reguleres til frittliggende småhusbebyggelse, og det er derfor behov for areal for ny infrastruktur.

4.6 Barn og unges interesser (herunder også sikker skolevei)

Det er regulert fortau og gang- og sykkelveger der det er behov for dette, slik at barn og unge skal kunne ferdes trygt innenfor planområdet og til skole og fritidsaktiviteter.

4.7 Alternativer som er vurdert

Det er vurdert ulike typer løsninger knyttet til adkomstveger og type bebyggelse. Terrengmodeller er utarbeidet for de ulike løsningene.

4.8 Premisser for planen

Planforslaget er utarbeidet med målsetting om å tilrettelegge for boligbygging i Matstia Høgåsen. Tilgrensende område i sør er et attraktivt friluftsområde og det er landbruksdrift. I planarbeidet er det vektlagt å tilrettelegge for at adkomsten til eksisterende stier og turveger sikres samt at dimensjoner på veier og vegkryss tilfredstiller skogsmaskiners behov.

4.9 Avbøtende tiltak

Det er forslag om noen avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene.

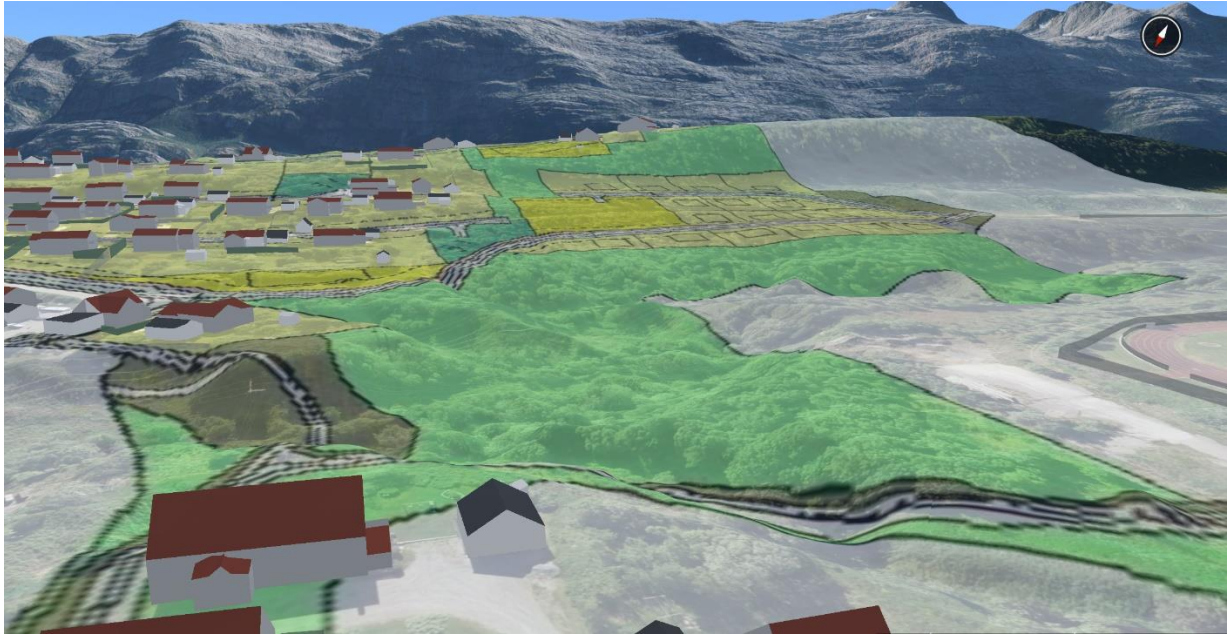
5. Virkninger av planforslaget

Planområdet er stort og planarbeidet omfattende. Da tiltakene i hovedsak er i tråd med overordnede føringer ble ikke planarbeidet vurdert å falle inn under Forskrift om konsekvensutredninger. I henhold til oppstartsmelding skal imidlertid følgende temaer utredes:

- Grunnforhold: En egen rapport med vurderinger fra firmaet Multiconsult følger som vedlegg.
- Trafikk og miljø: Veg- og trafikk-løsninger er utarbeidet i samarbeid med enhet for kommunalteknikk i Alstahaug kommune.
- Landskapsinngrep: Konsekvenser av tiltakene beskrives.
- Friluftsliv: Tiltakets konsekvenser for friluftslivet i området beskrives.
- Landbruk: En egen rapport med vurderinger fra kommunens skogbruksansvarlig følger som vedlegg.



Figur 30: Ved å tilrettelegge for utbygging av den skogklede dalsiden vil eksisterende boligområder utvides.



Figur 31: Illustrasjon av planforslaget. De gule flatene er avsatt til boligformål.

5.1 Stedets karakter, estetikk og landskapsinngrep

Områdereguleringen tilrettelegger for å bygge ut et område som i dag er skogbevokst. Bratteste partier og sentrale landskaps- og naturelementer avsettes til grøntstruktur. På denne måten får planlagte boligområde en grønn ramme, og landskapsinngrepet blir mindre.

På avstand vil utbyggingen fremstå som en forlengelse av eksisterende boligområde i Liveien, Matsiveien og Høgåsveien.



Figur 32: Den skogklede lia samt bebyggelsen i Liveien, Matsiveien og Høgåsen, sett fra boligområdene ovenfor Syv søstresenteret.



Figure 33: Illustrasjon fra Tanken Arkitektur over mulig utbygging i Høgåsen. Denne delen av den skogklede dalsiden er uebygd i dag.

5.2 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet,

5.3 Infrastruktur, kommunikasjon, transport, transportproduksjon og trafikksikkerhet

I planforslaget er det tilrettelagt for bygging av 3 nye adkomstveger. I tillegg er det gitt føringer for eksisterende bolig-gater i området. Utbyggingen vil gi økt trafikk på eksisterende veger. Det er derfor avgjørende med en opprusting av vegene i området når det gjelder vegstandard og tilrettelegging for myke trafikanter.

Fortau er regulert for de traséene der det er viktig for trygg ferdsel for myke trafikanter. Den etablerte gang- og sykkelvegen over Sandneselva gjør at det er blitt svært gode muligheter for trygg ferdsel mellom boligområdet og Sandnessjøen sentrum med skoler og fritidsaktiviteter. Gang- og sykkelvegen skal asfalteres og vegskråningene skal opparbeides med et grønt preg.

Eksisterende driftsveg (med vann- og avløpsledninger (VA) i grunnen) foreslås innarbeidet i boligtomtene innenfor BF7. For å sikre et areal for ny VA er det avsatt et areal for hensynssone infrastruktur.

5.4 Klima, havnivåstigning, energi og vann

Klimaendringene gjør at det må tas spesielle hensyn knyttet til grunnundersøkelser og bevaring av vegetasjon. De bratteste arealene og Sandneselva er derfor avsatt til grøntstruktur. Det er krav om nødvendige grunnundersøkelser i reguleringsbestemmelsene.

For å minske klimaavtrykket ved den planlagte utbyggingen kan det være ønskelig at eksisterende skog ikke tas ut før den er hogstmoden. Det vises her til vedlagte utredning om skogen innenfor planområdet.

5.5 Støy og forurensing

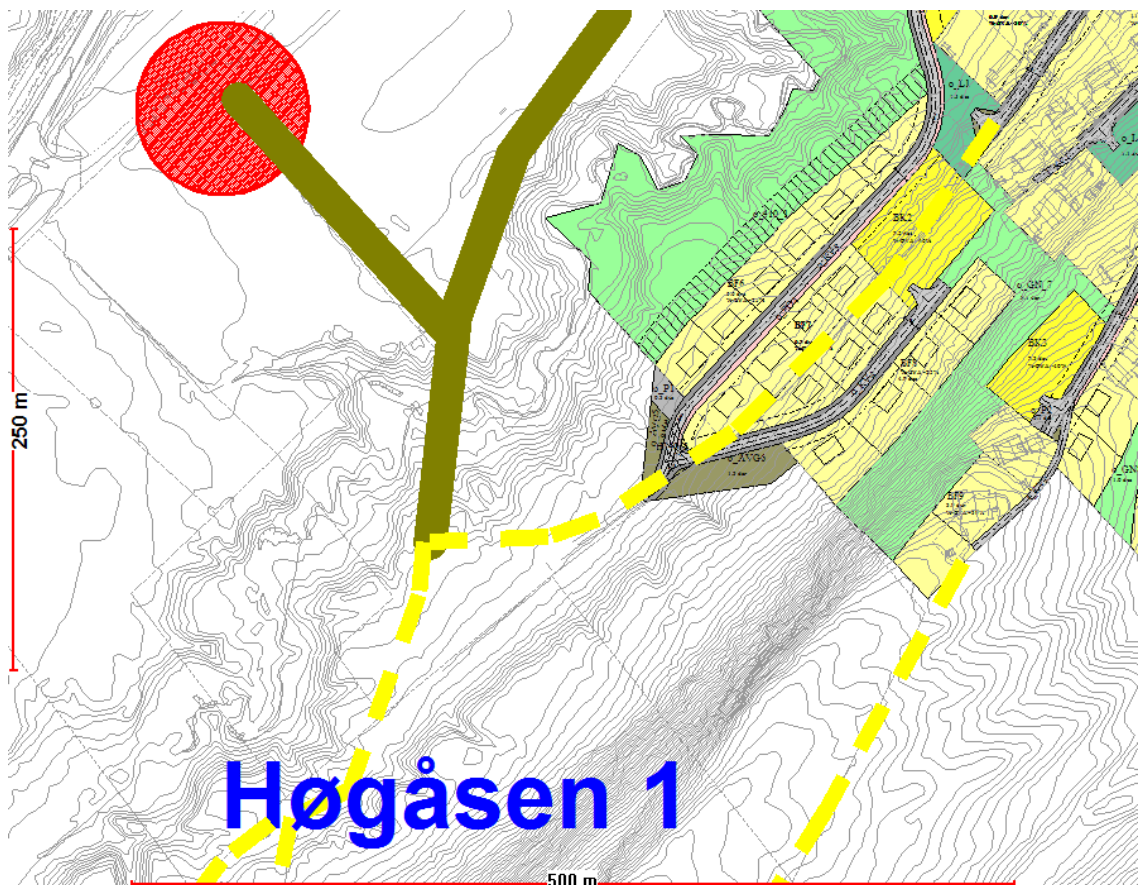
Planlagt utbygging vil gi mer støy for eksisterende boligområde. Det vil også bli mer trafikk på kjørevegene. Det er imidlertid føringer knyttet til støy i reguleringsbestemmelsene.

5.6 Befolkningens helse, rekreasjon og friluftsliv

Matstia Høgåsen ligger i tilknytning til et attraktivt friluftsområde. I nylig vedtatte ferdselsåreplan er det definerte turveger som berøres av foreslåtte utbygging. Konsekvenser er at friluftsområdet forskyves noe sørover. I planforslaget, med bestemmelser, er adkomsten til turområdet sikret ved fortau langs o_KV3 og o_KV7, parkering (o_P1 og 2) samt reguleringsbestemmelser for f_KV2.



Figur 34: Eksisterende driftsveg som er en attraktiv turveg



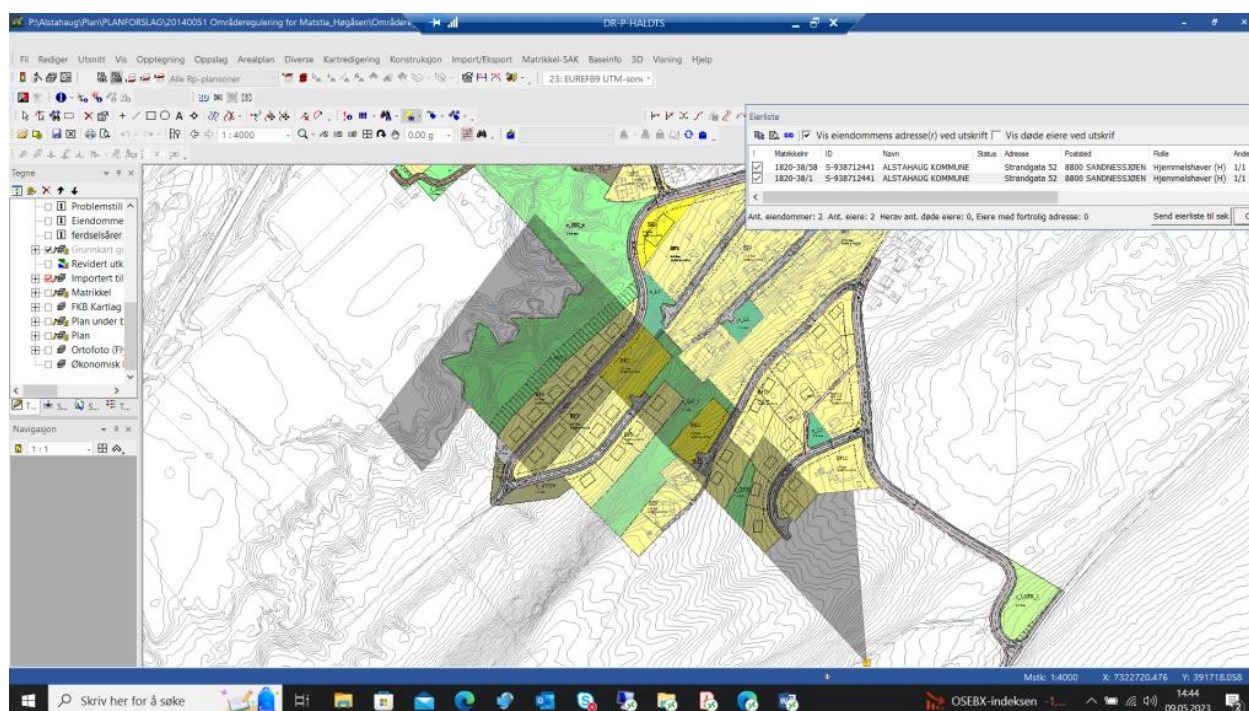
Figur 35: Definerte turveger i ferdselsåreplan er markert som gulstiplede linjer.

5.7 Barn og unge - herunder eventuelle erstatningsareal for lekeområder

I planforslaget er det avsatt 3 arealer for leik på totalt 3 daa til sammen. Det er rekkefølgebestemmelse knyttet til etablering av leikeplassene. Kommunens leikeplassnorm skal følges i opparbeidingen av områdene.

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

Planlagte boligbygging berører skogplantingsområder både på kommunal og privat grunn. Sør for planområdet drives også aktivt skogbruk. Eksisterende driftsveg (som også er en fin turveg) foreslås innarbeidet i boligtomtene. Som erstatning til driftsvegen foreslås bruk av O_KV3. Dimensjonering av denne vegen skal være tilstrekkelig for trafikk med skogsmaskiner. Det vises ellers til vedlagte vurdering av landbruksinteressene i området.



Figur 36: Skravert areal er kommunal eiendom.

5.9 Næringsliv og sysselsetting

Tilrettelegging for boligbygging i Matstia Høgåsen kan bidra positivt for vekst og utvikling av Sandnessjøen.

5.10 Tilgjengelighet (og universell utforming)

Det er generelle føringer knyttet til universell utforming av offentlige arealer i reguleringsbestemmelsene.

5.11 Hvordan påvirker planforslaget bosettingsmønstret i kommunen

Foreslåtte utbygging kan gi attraktive tomter og dermed økt etterspørsel.

5.12 Hvordan forholder planforslaget seg til kommunens by- eller bygdestruktur

Foreslåtte arealbruk kan bidra positivt for en vekst og utvikling av Sandnessiden i Sandnessjøen.

5.13 Utbyggingsavtaler

Dette er ikke aktuelt.

5.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tilrettelegging av infrastruktur innenfor området vil bli en kostnad for kommunen, som vil være selvfinansierende ved salg av tomter. Likeledes kan tilretteleggingen for boligbygging gi økt tilflytting til kommunen og positive ringvirkninger. Skolestrukturen vil imidlertid være en utfordring da kapasiteten ved Sandnes skole er sprengt for tida.

6 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.

7. Avveining av konsekvenser

Planlagt utbygging vurderes å ha flere positive enn negative konsekvenser. Tiltakene i planforslaget anbefales derfor. Avbøtende tiltak foreslås i reguleringsbestemmelsene.

Vedlegg 1

20140051 Områderegulering for Matsia Høgåsen Arealoversikt

Arealkategori	Områdenavn	Antall daa	Beskrivelse	Kommentar
Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr 1				
Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse BF1-12				
	BF1	1,4	Ny tomt	
	BF2	1,8	Eksisterende bebyggelse	
	BF3	6,9	Eksisterende bebyggelse	Fortettingsmulighet i bestemmelsene
	BF4	11,3	Eksisterende bebyggelse	
	BF5	19,6	Eksisterende bebyggelse	
	BF6	5	Nye tomter	
	BF7	6,3	Nye tomter	
	BF8	4,9	Nye tomter	
	BF9	3,9	Eksisterende bebyggelse	Tilrettelagt for nye tomter
	BF10	16,8	Eksisterende bebyggelse	Tilrettelagt for nye tomter
	BF11	2,5	Eksisterende bebyggelse	
	BF12	4,9	Eksisterende bebyggelse	Tilrettelagt for nye tomter
	Totalt		85,3	
Konsentrert småhusbebyggelse BK1-3				
	BK1	2,2	Nytt boligfelt	
	BK2	3,5	Nytt boligfelt	
	BK3	2,5	Nytt boligfelt	
	Totalt		8,2	

Andre typer bebyggelse og anlegg –	E1	0,1 daa		Energianlegg	Innarbeidet etter innspill fra Linea AS
Lekeplass o_L1-3					
	o_L1	1,3		Offentlig lekeplass	Rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeiding
	o_L2	0,6		Offentlig lekeplass	Rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeiding
	o_L3	1,1		Offentlig lekeplass	Rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeiding
	Totalt		3		
Samferdsel og infrastruktur § 12-5 nr 2					
Kjøreveg o_KV1-9, f_KV1-2					
	o_KV1	0,2		Eksisterende veg	Fjordveien
	o_KV2	1,4		Eksisterende veg	Bjørkliveien
	o_KV3	3,2		Ny adkomstveg	Navneforslag
	o_KV4	1,1		Ny adkomstveg	Navneforslag
	o_KV5	1,2		Eksisterende veg	Liveien
	o_KV6	0,9		Eksisterende veg	Matstiveien
	o_KV7	1,5		Eksisterende veg	Høgåsveien
	o_KV8	3,9		Eksisterende veg	Botnveien
	o_KV9	1,1		Ny adkomstveg	Navneforslag
	f_KV1	0,1		Felles adkomstveg	Bestemmelser om rettigheter
	f_KV2	0,4		Felles adkomstveg	Bestemmelser om rettigheter
	Totalt		15		
Fortau o_FO1-7		3,1			
Gang/sykkelveg o_GS1-4		1,7			
	o_GS1	1,2		Etablert gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg over Sandneselva
	o_GS2	0,1		Etablert gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg med rettighet om adkomst til Bjørkliveien 4
	o_GS3	0,2		Ny gang- og sykkelveg	
	o_GS4	0,2		Ny gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg med rettighet om adkomst til to nye boligtomter
	Totalt		6,5		

Annen veggrunn tekniske anlegg o_AVT1-18		5		
Annen veggrunn grøntstruktur AVG1-9				
	o_AVG1	0,1		
	o_AVG2	1,2		
	o_AVG3	1		
	o_AVG4	0,8		
	o_AVG5	0,4		
	o_AVG6	1,3		
	o_AVG7-9	0		
	Totalt		9,8	
Parkering o_P1-2				
	o_P1	0,3		
	o_P2	0,1		
	Totalt		0,4	
Grøntstruktur §12-5 nr 3				
Grønnstruktur o_GN1-8				
	o_GN1	4,0		
	o_GN2	0,8		
	o_GN3 og 4	0,2		
	o_GN5	0,4		
	o_GN6	27,9		Sandneselva og omkringliggende grøntområde
	o_GN7	8,1		Bratt, vegetasjonskledd skråning
	o_GN8	1		
Turveg o_GTT1		0,2		
	Totalt		42,7	
Landbruks-,natur og friluftsområde samt reindrift §12-5 nr5				
Landbruks-,natur og friluftsområde samt reindrift o_LNFR_1		3		
	Totalt		3	
Hensynssoner §12-6				
Sikringsone Frisikt o_140_1-8				

Infrastrukturgrense o_410_1					
Totalt		173,9	173,9		