

Planbeskrivelse

Del av Foged Falchs vei



03.05.17

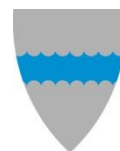
Nasjonal planid: 20170065

Arkivsak 17/226

Vedtak om igangsetting av planarbeid: 10.02.17, sak 9/7

Høringsperiode: 30.05.17-10.07.17

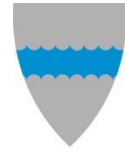
Kommunestyrets vedtak: 25.10.17, sak 43/17



– Et historisk sted med nye muligheter

Innhold

1. Bakgrunn	3
1.1 Målsetning med planarbeidet	3
1.2 Beliggenhet og planavgrensing	3
1.3 Dagens situasjon og tidligere vedtak i saken	4
1.4 Planstatus.....	5
1.5 Eiendomsforhold	6
1.6 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning/planprogram.....	6
1.7 ROS-analyse.....	7
2. Planområdet, dagens situasjon	7
3. Samråd og medvirkning	9
3.1 Vedtak om oppstart	9
3.2 Samråds- og medvirkningsprosess	9
3.3 Varsel om oppstart	10
4. Beskrivelse av planforslaget	11
5. Virkninger av planforslaget.....	14
6. Avveining av konsekvenser	15
Risiko- og sårbarhet	16
Natur- og miljøforhold	17
Drikkevann o.a. biologiske ressurser	18
Virksomhetsbasert sårbarhet	18
Infrastruktur.....	20
Strategiske / sårbare objekter	21

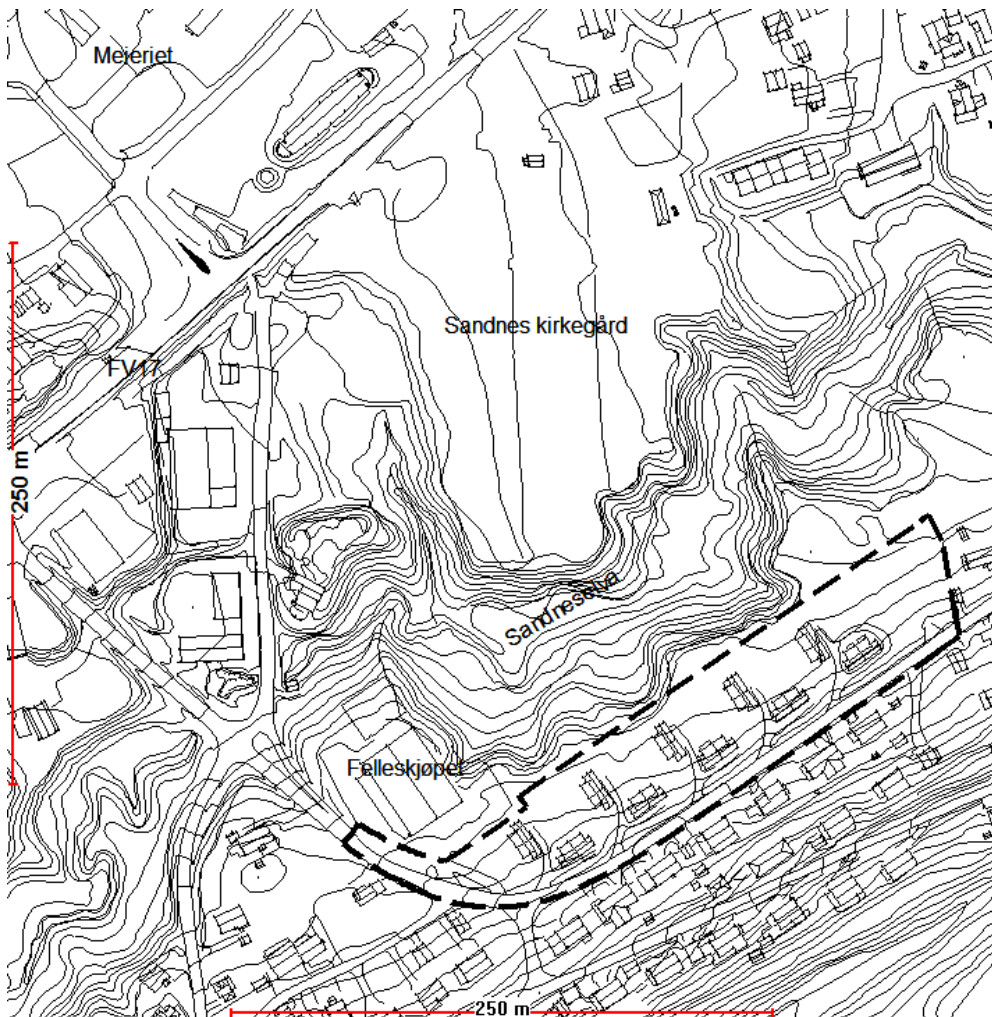


1. Bakgrunn

1.1 Målsetning med planarbeidet

Målet med planarbeidet er å legge til rette for en mer fleksibel arealbruk for område, regulert til konsentrert boligbebyggelse, enn i gjeldende områderegulering. Et areal, avsatt til grønnstruktur, er endret til felles parkering, slik at det er samsvar mellom plankart og reguleringsbestemmelser. Det er også endringer i løsning for adkomstveg og myke trafikkanter.

1.2 Beliggenhet og planavgrensning



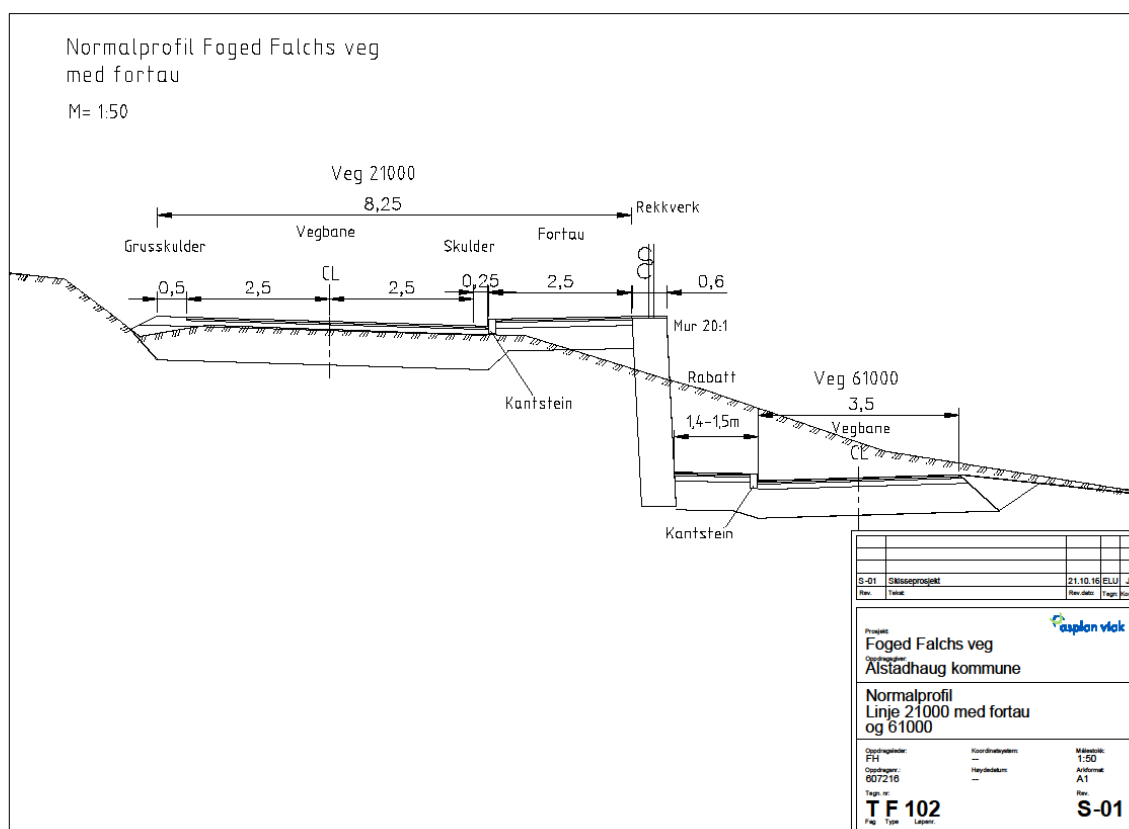
FIGUR 1: OMRÅDETS LOKALISERING

Planområdet ligger på Sandnes i nær tilknytning til Sandneselva. Eiendommene innenfor planområdet har adresse Foged Falchs vei.

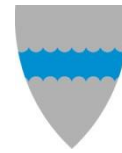
Planområdet er på ca 15 daa.

1.3 Dagens situasjon og tidligere vedtak i saken

For området gjelder reguleringsplan for del av Sandnes, vedtatt 18.09.14. Det er der lagt til rette for å sanere eksisterende bebyggelse for område B1 (i gjeldende områderegulering). Da arbeidet med boligprosjektet ble igangsatt, ble det konkludert med at det er behov for endringer sett i forhold til gjeldende reguleringsplan. Endringsbehovene ble fremlagt som mindre endringer, og sendt ut på en begrenset høring, i brev, datert 19.01.16. Fylkesmannen i Nordland anbefalte, i brev, datert 24.02.16, at det bør kjøres en fullstendig reguleringsprosess. Firmaet ASPLAN Viak AS ble engasjert for å vurdere løsning for infrastruktur og samferdsel med tanke på en eventuell endring. Prosjekteringen har vært et grunnlag for utarbeiding av planforslaget.



FIGUR 2: SNITT OVER VEG- OG FORTAUSLØSNING FOR FOGED FALCHS VEI SAMT NY ADKOMSTVEG, UTARBEIDET AV ASPLAN VIAK AS



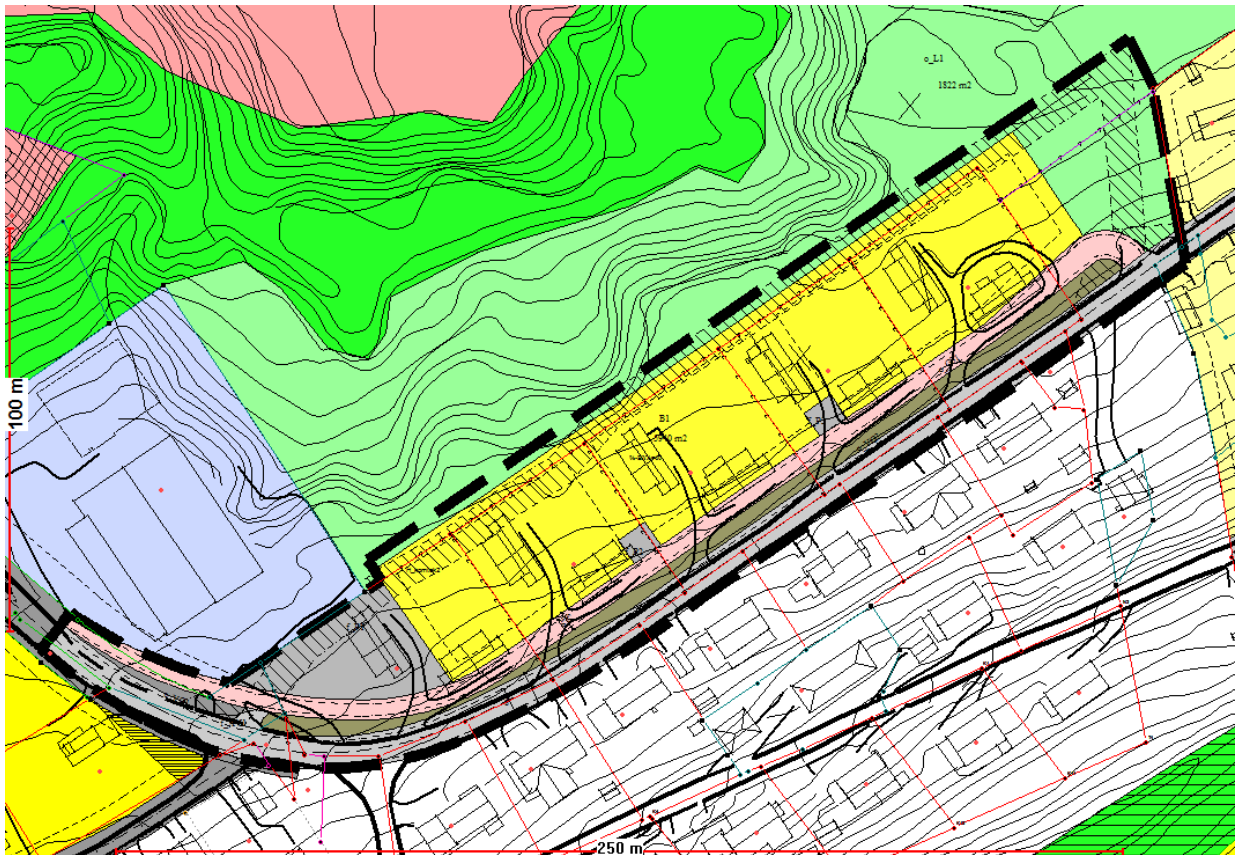
1.4 Planstatus

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i tråd føringer som er gitt i kommuneplanens arealdel. Foreslått arealbruk avviker lite fra gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplaner

For området gjelder reguleringsplan for del av Sandnes, vedtatt 18.09.14.



FIGUR 3: GJELDENDE REGULERING MED STIPLET PLANAVGRENSING

Avvik fra overordnet plan

Planforslaget er ikke i strid med overordnede planer.

1.5 Eiendomsforhold

Planområdet er ca 15 daa, og følgende eiendommer omfattes:

Navn	Adresse	Poststed
ALSTAHAUG KOMMUNE	Strandgata 52	8800 SANDNESSJØEN
SANDNESSJØEN BORETTSL. IV BORETTSLAG IV FEMUR EIENDOM AS	Enganveien 9	8802 SANDNESSJØEN
BRA HUS AS	Storgata 8	8660 MOSJØEN
HALDORSEN FRODE	LEINESVEIEN 84	8890 LEIRFJORD
HALDORSEN JONNY	FINNBRAUTVEGEN 18	8660 MOSJØEN
HALDORSEN OTTAR	KIRKELIA 5	8890 LEIRFJORD
NYBERG CLAUDIA KIM	FUGLEHAUGGATA 12 B	0260 OSLO
NYBERG HARALD	ECKERSBERGS GATE 59 B	0260 OSLO
NYBERG MIRIAM KIM	GRANVEIEN 15 B HAMMERSTADS GATE	1178 OSLO
NYBERG STIAN KWAK	48	0363 OSLO
JOHANSEN JAN OVE PETTERSEN KETIL	FOGED FALCHS VEI 50	8803 SANDNESSJØEN
ØYEN ANNA ELISABET	FOGED FALCHS VEI 48	8803 SANDNESSJØEN
LAUMANN TOR MAGNUS	FOGED FALCHS VEI 46	8803 SANDNESSJØEN
KLAUSEN BJARNE	FOGED FALCHS VEI 44	8803 SANDNESSJØEN
LUDVIGSEN MARION	FOGED FALCHS VEI 44	8803 SANDNESSJØEN
DALEN DAGFINN	FOGED FALCHS VEI 42	8803 SANDNESSJØEN
KNAPSTAD PER GUNNAR	FOGED FALCHS VEI 40	8803 SANDNESSJØEN
OLSEN KARINA	FOGED FALCHS VEI 40	8803 SANDNESSJØEN
BOTN VIGDIS HJORTDAHL	FOGED FALCHS VEI 38	8803 SANDNESSJØEN
HELGELAND KRAFT AS	Postboks 702 FOGED FALCHS VEI 32	8654 MOSJØEN
KARLSEN ARNE ODVAR	A	8803 SANDNESSJØEN
BOTNVEIEN EIENDOM AS	Postboks 325	8801 SANDNESSJØEN

1.6 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning/planprogram

Planforslaget vurderes å ikke falle inn under Forskrift om konsekvensutredninger, da foreslått arealbruk avviker lite fra gjeldende plan.

1.7 ROS-analyse

Følgende forhold er vurdert som relevante og inngår som en del av planbeskrivelsen:

- Grunnforhold
- Infrastruktur

Det vises til de ulike tema i beskrivelsen av planforslaget, samt til kapittel 5 som beskriver virkninger av planforslaget.

2. Planområdet, dagens situasjon



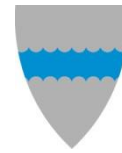
FIGUR 4: NOEN AV DE EKSISTERENDE BOLIGENE INNENFOR PLANOMRÅDET

Bebyggelse

Dagens bebyggelse er til dels i dårlig forfatning, og det legges til rette for sanering og nybygging.

Stedets karakter

Planområdet preges av noe forfalne tomannsboliger. På andre siden av Foged Falchs vei er det småhusbebyggelse. Sandneselva er et markant landskapselement i området. Planområdet grenser mot de vegetasjonskledte skråningene ned til elva.



FIGUR 5: VEGETASJONSKLEDT SKRÅNING NED MOT SANDNESELVA

Grunnforhold

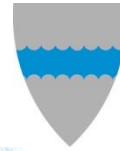
Det er gjort grunnundersøkelser av området med tanke på etablering av ny adkomst veg ut mot Sandneselva. Denne adkomstvegen er flyttet til andre siden av boligområdet, mot Foged Falchs vei. Grunnundersøkelsene fra 2013 viste at det er fullt mulig med tiltak i området, men det må tas en del forhåndsregler knyttet rasfarlige skråninger. For å få bedre kunnskaper om grunnforholdene, der ny adkomstveg planlegges, kreves det geotekniske undersøkelser før tiltak tillates igangsatt.

Naturverdier

Sandneselva, som grenser mot planområdet, er et høgt prioritert grøntområde i kommuneplanens arealdel med tilhørende grøntstrukturplan for Sandnessjøen.

Rekreasjonsverdi

Sandneselva har stor verdi som rekreasjonsområde. Det er etablert sti og rasteplass langs elva. Et prosjekt knyttet til folkehelse og medvirkning er igangsett.



FIGUR 6: MOTIV FRA STIEN MED BRUER LANGS SANDNESELVA

Trafikkforhold

Eksisterende avkjøringer til Foged Falchs vei foreslås erstattet med en ny adkomstvei for å bedre trafikksikkerheten i området. Det er også lagt til rette for å etablere fortau langs Foged Falchs vei.

Infrastruktur

Området ligger nært Sandnes skole og barnehage i tillegg til at det er relativt fort veg til Sandnessjøen sentrum. Det er god gang- og sykkelveg forbindelse mot sentrum.

3. Samråd og medvirkning

3.1 Vedtak om oppstart

Det faste utvalg for plansaker vedtok i sitt møte 10.02.17, sak 9/17, oppstart av planarbeidet.

3.2 Samråds- og medvirkningsprosess

Igangsatt regulering ble kunngjort i Helgelands Blad den 20.02.17. Varsel om igrangsatt regulering ble sendt ut til naboer og aktuelle offentlige og private interesseparter 16.02.17.

3.3 Varsel om oppstart

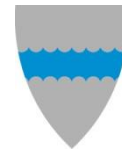
Etter varsling kom det inn 5 innspill og merknader. Merknadene kom fra sektorinteresser, og gikk i all hovedsak på følgende tema:

- Infrastruktur
- Grunnforhold

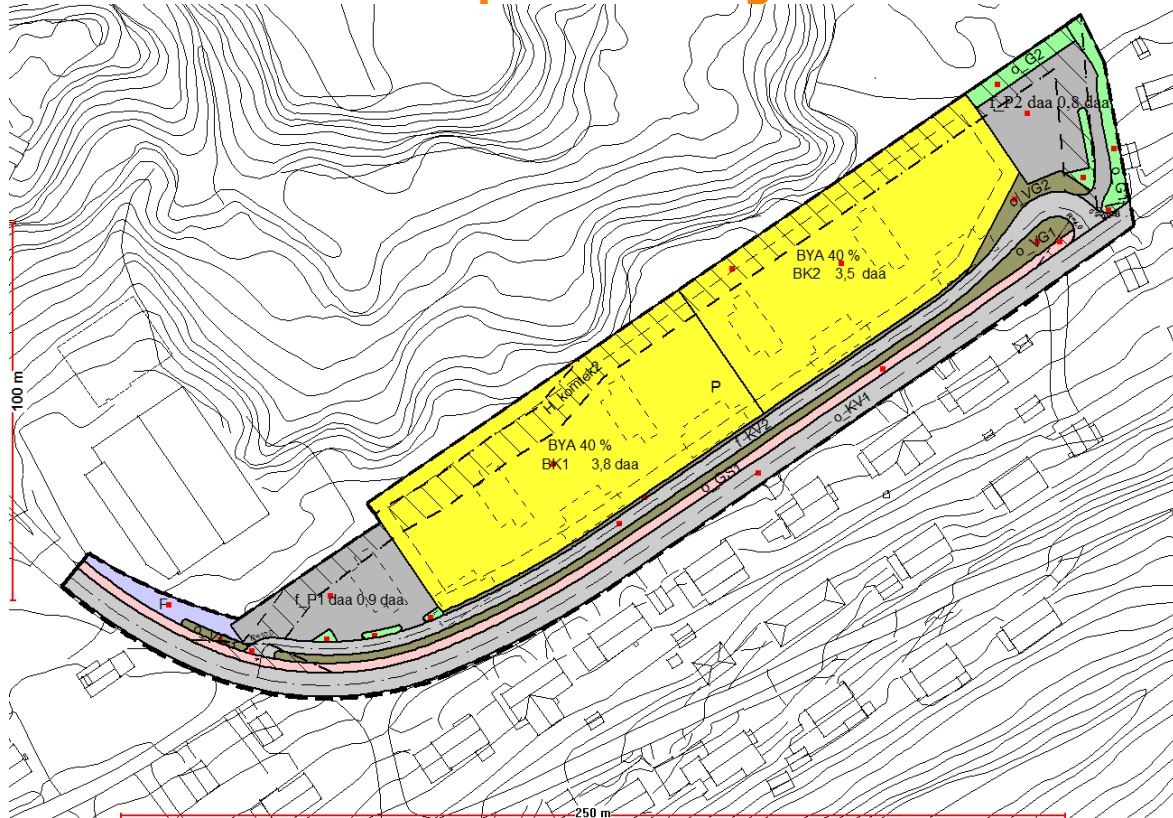
Høringsinstans	Innhold i merknad	Kommentar og oppfølging
Statnett, datert 20.02.17	Ingen merknader	
Sametinget, datert 02.03.17	Generelle merknader knyttet til samiske kulturminner	Ingen oppfølging
NVE, datert 15.03.17	Sjekkliste for hvilke temaer som er vurdert må innarbeides i planforslaget. Det må komme fram hva slags vurderinger som er gjort.	Risiko- og sårbarhets (ROS)-sjekk med vurdering av grunnforhold er en del av planbeskrivelsen
Statens vegvesen, datert 10.03.17	Ingen konkrete innspill.	Ingen oppfølging
Nordland fylkeskommune, datert 16.02.17	Det gis generelle planfaglige råd. Fra kulturminnefaglig hold er det ingen kjente registreringer. Samferdselsfaglig tilbakemelding er ønske om etablering av busslomme mellom Foged Falchs vei 45 og 43 A/D.	Som alternativ til å etablere busslomme stilles det krav om at det skal inntegnes gatestopp for buss innenfor offentlig veigrunn.



FIGUR 7: DET ANBEFALES AT DET ETABLERES GATESTOPP FOR BUSS.



4. Beskrivelse av planforslaget



FIGUR 8: PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk

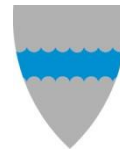
Det er lagt til rette for konsentrert boligbebyggelse for BK1 og 2 med inntil 40 boenheter. B1 i gjeldende plan er delt opp i to med tanke på en etappevis realisering av byggeprosjektet. Rekkefølgebestemmelse er knyttet opp til de to felles parkeringsområdene og f_P1 og P2.

Bebyggelsens plassering og utforming

BYA er 40 %. Gesimshøyde er maksimalt 6 meter, og mønehøyden skal ikke overstige 8,6 meter. Dette er i tråd med gjeldende regulering.

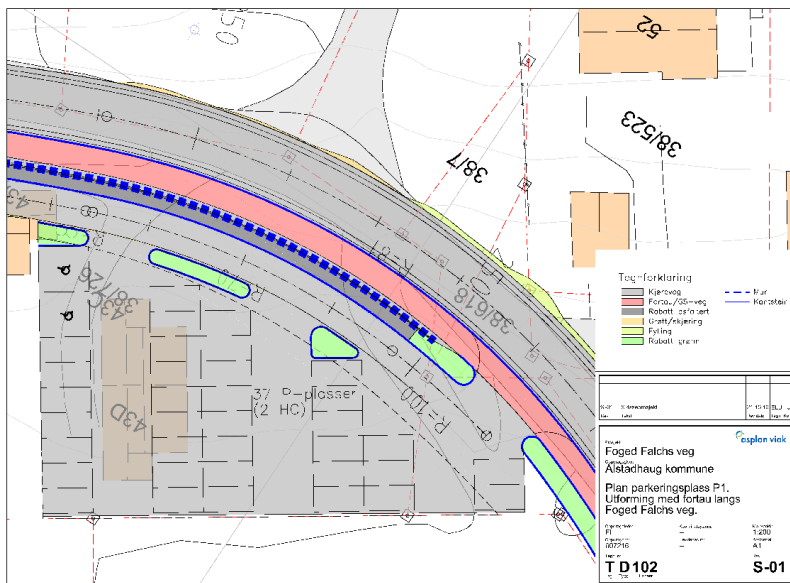
Trafikkløsning

Det er lagt til rette for en felles adkomstveg (f_KV2) til BK1 og 2. Mellom Foged Falchs vei og den nye adkomstvegen er det lagt nytt fortau. Dette er en endring i forhold til gjeldende plan der det er det en felles gang –og sykkelveg/ adkomstveg.

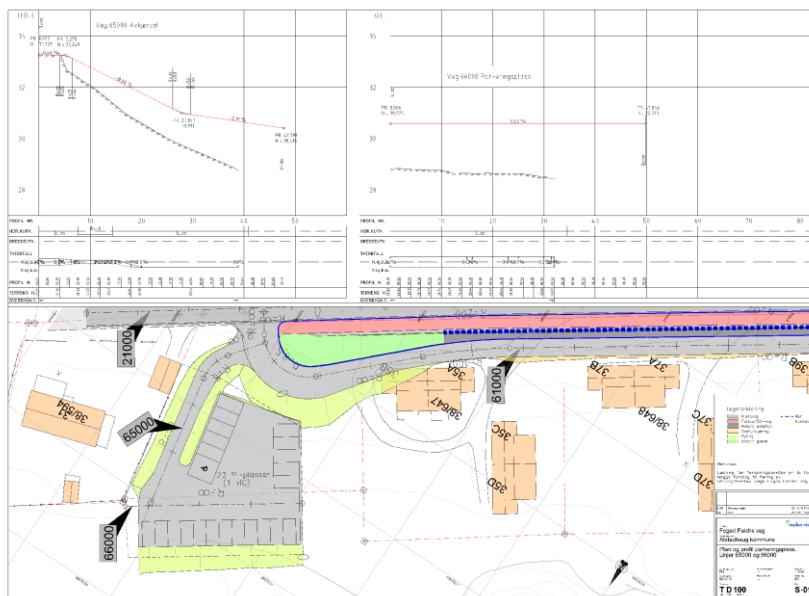


Parkering

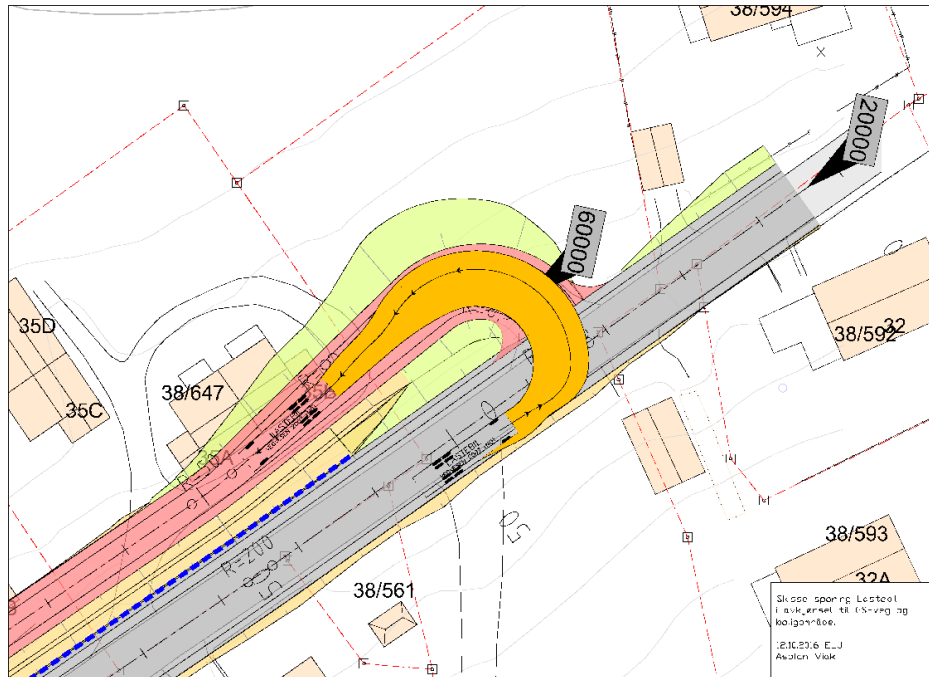
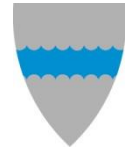
I reguleringsbestemmelsene er det krav om minimum 1,5 parkeringsplasser pr boenhet. I tillegg er det krav om tilstrekkelige parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Parkering kan legges i parkeringskjeller eller på fellesparkeringsplasser, f_P1 og f_P2. I gjeldende plan var f_P2 grøntareal mens det i reguleringsbestemmelsene er åpnet for parkering på arealet. Dette er nå rettet opp så plan og bestemmelser er i overensstemmelse.



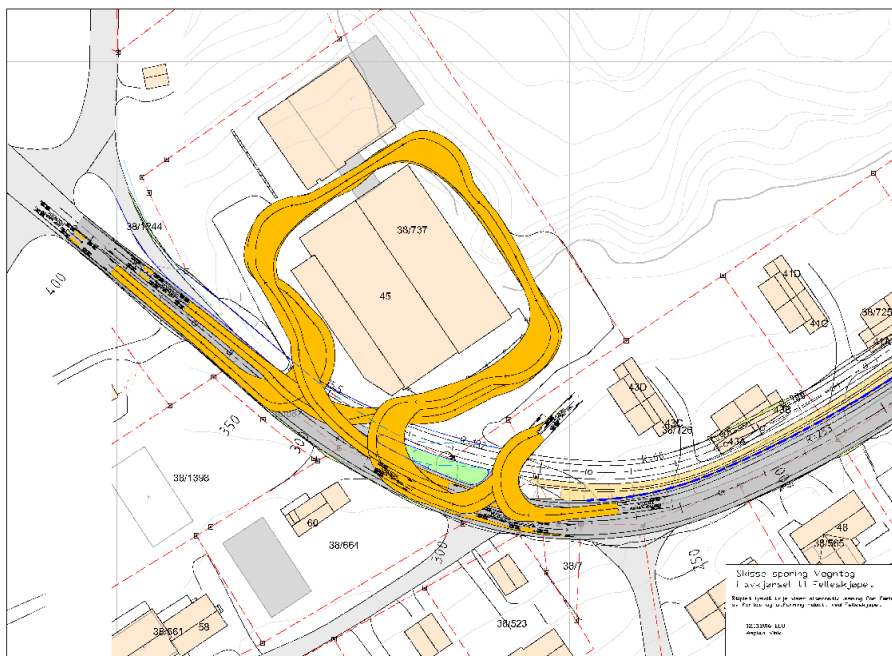
FIGUR 9: ILLUSTRASJON FOR BRUKEN AV F_P1, UTARBEIDET AV ASPLAN VIAK AS



FIGUR 10: ILLUSTRASJON FOR BRUKEN AV F_P2, UTARBEIDET AV ASPLAN VIAK AS



FIGUR 11: SPORINGSKURVE, UTARBEIDET AV ASPLAN VIAK AS, SOM ER GRUNNLAGET FOR UTARBEIDING AV PLANFORSLAGET



FIGUR 12: SPORINGSKURVE, UTARBEIDET AV ASPLAN VIAK AS, SOM ER GRUNNLAGET FOR UTARBEIDING AV PLANFORSLAGET

Alternativer som er vurdert

Det er vurdert 2 alternativer knyttet til adkomstveg og løsninger for myke trafikkanter (løsning i gjeldende plan og i foreliggende planforslag).

Premisser for planen

Premisser for planarbeidet er behovet for gode infrastrukturløsninger og en fleksibel arealbruk knyttet til utbygging av boligområdet.

Avbøtende tiltak

Det er ikke vurdert spesielle avbøtende tiltak.

5. Virkninger av planforslaget

Stedets karakter

Ved sanering av eksisterende, forfalne boliger kan stedet få et løft knyttet til estetikk.

Kulturminner og kulturmiljø

Tiltaket gir ingen konsekvenser

Infrastruktur, kommunikasjon, transport, transportproduksjon, trafiksikkerhet

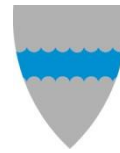
Foreslåtte løsning i planforslaget kan gi en forbedring av kjøremønster og trafiksikkerhet i området.

Klima, havnivåstigning, energi og vann

Ingen konsekvenser

Støy og forurensing

Ingen konsekvenser



Andre tema som er vurdert som aktuelle knyttet til ROS-vurderinger

- **Befolkningens helse, rekreasjon:** Ved å bygge nye boliger med en variert byggestil vil dette kunne skape et positivt bomiljø som er bra for befolkningens helse.
- **Barn og unge - herunder eventuelle erstatningsareal for lekeområder:** Det er avsatt areal for leik, som grenser opp mot planområdet, i gjeldende reguleringsplan for del av Sandnes. Rekkebestemmelse knyttes opp til opparbeidelsen av dette leikeområdet.
- **Tilgjengelighet (og universell utforming):** I reguleringsbestemmelsene er det krav til universell utforming. Det bemerkes at det planlegges å ruste opp stien langs Sandneselva, slik at den er tilgjengelig for alle.
- **Hvordan påvirker planforslaget bosettingsmønsteret i kommunen:** Tilrettelegging for allsidige boliger i området kan gjøre Sandnes mer attraktivt.
- **Utbyggingsavtaler:** Dette er ikke vurdert
- **Økonomiske konsekvenser for kommunen:** Tilrettelegging og utbygging av boliger i området vil kreve planleggings- og grunnlagsinvesteringer for kommunen. Disse investeringene forutsettes inntjent ved leieinntekter eller salg av tomter.

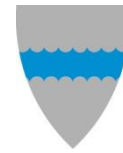
5.x Forholdet til naturmangfoldloven

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.

6. Avveining av konsekvenser

Konsekvensene av tiltaket betraktes som alt overveiende positive.



Risiko- og sårbarhet



FYLKESMANNEN I NORDLAND

Kommunal- og beredskapsavdelingen

Sjekkliste for kommunale areal-, regulerings-, og bebyggelsesplaner.

VIKTIG! Denne sjekklista er ikke komplett – men den kan brukes som et hjelpemiddel i den kommunale planprosessen vedrørende risiko- og sårbarhetsforhold ved utarbeidelse av arealplaner. Også andre forhold enn de som er oppført her vil kunne ha betydning for planarbeidet.

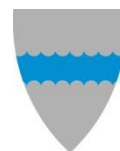
Forslagstiller må redegjøre for hvordan hvert enkelt punkt er tatt opp/behandlet i arealplanen. Alle punkter skal være vurdert, og avklares i forhold til om de virker inn på arealbruken.

Nyttig bakgrunnsmateriale i forbindelse med risiko og sårbarhet og arealplanlegging kan bl.a. være:

- "Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser" (DSB 1994)
- "Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven. Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i den kommunale planleggingen" (DSB 1997)
- Rundskriv GS-1/01 - "Rundskriv om fylkesmennenes praktisering av innsigelsesinstituttet på beredskapsområdet" (DSB 2001)
- Rundskriv T-5/97 – "Arealplanlegging og utbygging i fareområder" (MD 1997)

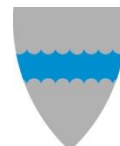
Sjekklisten er gjennomgått i forbindelse med følgende arealplan:

Detaljregulering for del av Foged Falchs vei Planid 20170001



Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold		Det foreligger rapport om grunnforhold, utarbeidet av Norconsult, datert 25.10.13. I reguleringsbestemmelsene stilles det ellers krav til grunnundersøkelser før ny adkomstveg tillates etablert.
Steinras, steinsprang	Nei	
Is-/snøskred	Nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	
Flomfare	Nei	
Springflo	Nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.		Generelt vindutsatt område

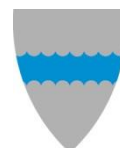


Mye nedbør		Generelt nedbørrikt område
Store snømengder	Nei	
Radon		Ingen kjente målinger
Annet...		

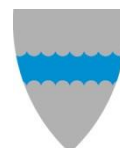
Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none">- drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann- landbruksareal- oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei	

Virksomhetsbasert sårbarhet



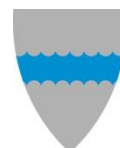
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	
Olje-/gassanlegg	Nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	
Høyspentledninger	Nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	



Dumpeområder i sjø	Nei	
--------------------	-----	--

Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? <ul style="list-style-type: none">- hendelser på veg- hendelser på jernbane- hendelser på sjø/vann- hendelser i luften	Nei	
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	
Ulykkesbelastede veger	Nei	
Støysoner ved infrastruktur	Nei	



Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	
Havn	Nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/Demning		