

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR PRESTEGÅRDSJORDET



Alternativ 2

Nasjonal planid: 20210073

Arkivsak: 2021/3496

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	10.09.2021 - 08.10.2021
1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	26.08.2022
HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	08.09.2022-21.10.2022
2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	11.11.2022
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	14.12.2022



– Et historisk sted med nye muligheter

Innholdsfortegnelse

1	BAKGRUNN	7
1.1	Hensikten med planen, Sammendrag	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	7
1.3	Tidligere vedtak i saken	9
1.4	Utbyggingsavtaler	9
1.5	Forhold til forskrift om konsekvensutredning (KU)	9
2	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	10
2.1	Planprosess	10
2.2	Høringsmerknader	10
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	11
3.1	Overordnede planer	11
3.1.1	Fylkeskommunale planer	11
3.1.2	Kommuneplanens arealdel 2016-2022.....	13
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	14
3.3	Tilgrensende planer	15
3.4	Temaplaner.....	16
3.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	17
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	18
4.1	Beliggenhet.....	18
4.2	Avgrensning og størrelse på planområdet	19
4.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	20
4.3.1	Eksisterende bebyggelse	21
4.3.2	Stedets karakter, bebyggelsesstruktur og estetikk/form.....	21
4.4	Landskap og topografi.....	21
4.5	Solforhold.....	22
4.6	Kulturminner og kulturmiljø	22
4.7	Naturverdier	27
4.8	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	27
4.9	Landbruk	29
4.10	Trafikkforhold	29

4.10.1	Kjøreatkomst	29
4.10.2	Vegsystem	29
4.10.3	Trafikkmengde	29
4.10.4	Ulykkessituasjon	30
4.10.5	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	30
4.10.6	Kollektivtilbud	30
4.11	Barns interesser	30
4.12	Sosial infrastruktur	30
4.12.1	Skolekapasitet.....	30
4.12.2	Barnehagedekning	30
4.12.3	Eldre- og omsorgstilbud	30
4.13	Universell tilgjengelighet	30
4.14	Teknisk infrastruktur	30
4.14.1	Vann og avløp	30
4.14.2	Trafo, strømforsyning.....	30
4.14.3	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m	31
4.15	Grunnforhold.....	31
4.15.1	Stabilitetsforhold	31
4.15.2	Grunnforurensning	31
4.15.3	Radon	31
4.15.4	Ledninger/infrastruktur i bakken.....	31
4.16	Støyforhold.....	32
4.17	Luftforurensning.....	32
4.18	Risiko- og sårbarhet (ROS)	32
4.19	Næringsinteresser	34
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	35
5.1	Reguleringsformål	35
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	35
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	36
5.3.1	Plassering og utforming	36
5.3.2	Bebyggelsens høyde	39
5.3.3	Grad av utnytting.....	40
5.3.4	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	40

5.3.5	Antall boliger, leilighetsfordeling	41
5.4	Boligmiljø/ bokvalitet	41
5.5	Parkering	42
5.6	Tilknytning til infrastruktur.....	43
5.7	Trafikkløsning	43
5.7.1	Kjøreatkomst	43
5.7.2	Utforming av veger	43
5.7.3	Frisikt	43
5.7.4	Trafikkmengde	43
5.7.5	Mobilitet.....	44
5.7.6	Tilgjengelighet for gående og syklende	44
5.7.7	Tilgjengelighet for brannbil	44
5.8	Planlagte offentlige anlegg.....	45
5.9	Miljøoppfølging	45
5.10	Universell utforming	46
5.11	Uteoppholdsareal.....	46
5.12	Kollektivtilbud	46
5.13	Kulturminner	47
5.14	Sosial infrastruktur	47
5.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	47
5.16	Plan for avfallshenting	48
5.17	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	49
5.18	Rekkefølgebestemmelser	53
6	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	53
6.1	Overordnede planer	53
6.2	Landskap, stedets karakter, byform og estetikk	53
6.3	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	53
6.4	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	53
6.5	Uteområder, rekreasjonsinteresser og folkehelse.....	55
6.6	Trafikkforhold	55
6.7	Barns interesser	55
6.8	Sosial infrastruktur	55
6.9	Universell tilgjengelighet	56

6.10	Energibehov – energiforbruk	56
6.11	ROS	56
6.12	Teknisk infrastruktur	56
6.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen	56
6.14	Konsekvenser for næringsinteresser.....	56
6.15	Interessemotsetninger, avveining av virkninger.....	56
7	VEDLEGG	Feil! Bokmerke er ikke definert.

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen, Sammendrag

Planforslaget omfatter Prestegårdsjordet (Kirkeveien 48 m.fl.) på Stamnes i Sandnessjøen, Alstahaug kommune.

Planen legger til rette for etablering av boliger for heldøgns omsorg, base for hjemmetjenesten og dag- og aktivitetssenter med tilhørende bil- og sykkelparkering og uteoppholdsareal, for Alstahaug kommune. Eksisterende bygning på tomta, en tidligere prestebolig, skal gjenopprettes og inngå som del av anlegget. Flere store, gamle trær reguleres til bevaring. Omsorgsprosjektet får avkjørsel fra Kirkeveien. Kirkeveien reguleres med fortau på sørsiden.

Kommunalt friområde inngår også i reguleringsplanen og planen tilrettelegger for etablering av leke- og aktivitetselementer.

Turveitrase mellom Bakkelygata og Kirkeveien – via det kommunale friområdet – sikres gjennom planområdet.

Eksisterende boligeiendommer er tatt med i planen for å oppnå planmessig sammenheng med omkringliggende reguleringsplaner, bl.a. pågående områderegulering for Bakkely (Plan-ID 20210071) som er førstegangsbehandlet, med høringsperiode.

Planen er utarbeidet i tråd med overordnede planer og føringer, og det er søkt å ivareta ulike nødvendige hensyn. Bl.a. er det gjennomført utredninger knyttet til planlagt nytt omsorgsprosjekt, store, gamle trær, kulturminner- og miljø, tilstandsrapport på tidligere prestebolig og geotekniske undersøkelser.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

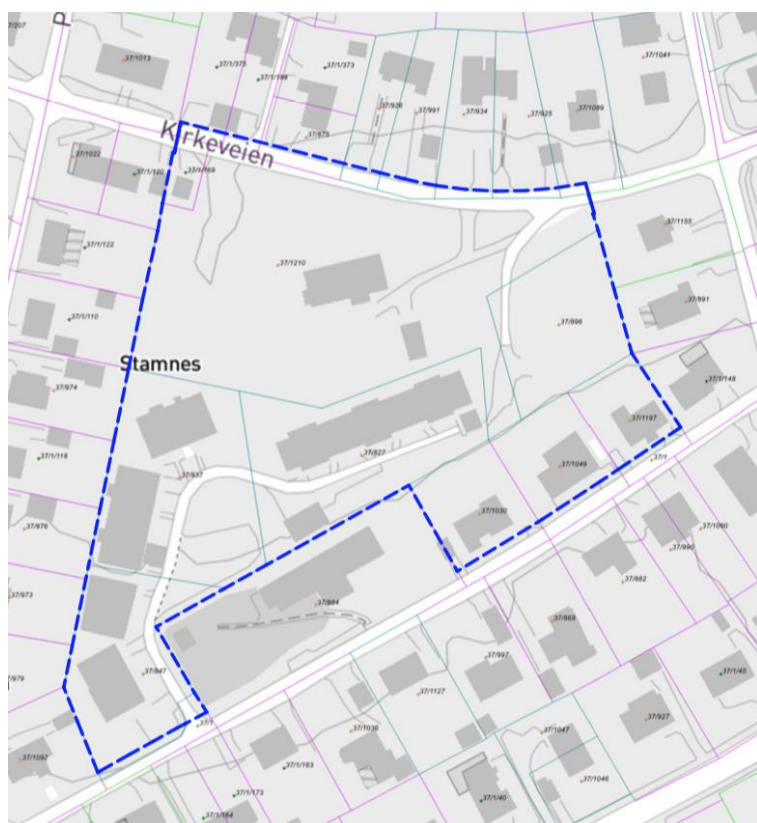
Forslagsstiller er Opplysningsvesenets Fond v/Clemens Eiendom AS.

Plankonsulent er Griff Arkitektur AS.

Følgende eiendommer og hjemmelshavere (pr. mars 2022) berøres av planen:

Gnr./Bnr.	Adresse/Beskrivelse	Hjemmelshaver	Fester
37/1/169	Kirkeveien 52 (Trafo)	Opplysningsvesenets fond 970 955 569	Linea AS 917 424 799
37/1210	Kirkeveien 48	Opplysningsvesenets fond 970 955 569	-
37/896	Friområde	Alstahaug kommune 938 712 441	-
37/1197 (del)	Bakkelygata 9	Edvardsen Linda O.	-
37/1049 (del)	Bakkelygata 11	Johansen Marte D og Skagen Kai-Erik	-
37/1030 (del)	Bakkelygata 13	Grimsø Kristian A.	-

37/827	Prestegårdsjordet 1-6	Prestegårdsjordet borettslag 956 639 565	-
37/837	Prestegårdsjordet 8A-14 B	Prestegårdsjordet borettslag 956 639 565	-
37/847	Prestegårdsjordet 15A-18B	Prestegårdsjordet borettslag 956 639 565	-
37/1 (del)	Veiareal i Bakkelygata	Opplysningsvesenets fond 970 955 569	-
37/1/375 (del)	Kirkeveien 55 A	Opplysningsvesenets fond 970 955 569	Breivik Belinda
37/1/189 (del)	Kirkeveien 55 B	Opplysningsvesenets fond 970 955 569	Breivik Belinda
37/875 (del)	Kirkeveien 51 A	Karoliussen Cecilie K.	-
37/926 (del)	Kirkeveien 49 A	Sørensen Inger Lise	-
37/991 (del)	Kirkeveien 49 B	Holten Anne Marit og Woll Gøran Brødahl	-
37/934 (del)	Kirkeveien 47 A	Brænden Marit og Thorvaldsen Bjørn	-
37/925 (del)	Kirkeveien 47 B	Stormo Marit	-
37/1089 (del)	Kirkeveien 45	Sandøy Roar E.	-



Figur 1.2.1: Plangrense i forhold til eiendomsgrenser

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det ble 16.06.2021 vedtatt at kommunen går videre med prosjektet som denne planen legger til rette for; etablering av boliger for heldøgns omsorg, dag- og aktivitetssenter og base for hjemmetjenesten. Prosjektet vil bidra til å løse noen av de lovpålagte oppgavene som kommunen skal levere innenfor helse- og omsorgssektoren. Dette som supplement til etablering av nye sykehjemsplasser. Det er fremforhandlet avtale om prosjektet mellom utbygger og kommunen.

1.4 Utbyggingsavtaler

Samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet ble det varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 17-4. Forslagsstiller er i dialog med Alstahaug kommune om nødvendigheten av en utbyggingsavtale. Planlegging av infrastruktur og offentlige arealer pågår i samråd med kommunale virksomheter.

1.5 Forhold til forskrift om konsekvensutredning (KU)

Planen er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854).

Planen vurderes ikke å utløse krav om KU;

Det legges ikke opp til tiltak i forskriftens vedlegg I, og planen utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften § 6 b).

Det legges opp til tiltak i forskriftens vedlegg II, punkt 11 j) bygg for offentlig eller privat tjenesteyting. Dette gjelder boliger for heldøgns omsorg, base for hjemmetjenesten og dag- og aktivitetssenter.

Iht. forskriften § 8 a) er planen dermed vurdert nærmere etter forskriften § 10:

Planens egenskaper er vurdert; Planen vurderes ikke å ha en størrelse, et planområde eller en utforming, bruk av naturressurser, avfallsproduksjon, utslipp og risiko for alvorlige ulykker/katastrofer som kan sies å medføre noen vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene er også vurdert; Planen berører ingen registrerte naturverdier/naturtyper. Eksisterende store, gamle trær er kartlagt og verdivurdert og noen avsettes til bevaring. Planen berører ingen registrerte landskapsverdier. Tiltak plasseres og utformes i slik at de tilpasses og underordnes landskap og omgivelser.

Mht. kulturminneverdier vil eksisterende bygning (tidligere prestebolig) gjenopprettes i henhold til dagens utforming, materialbruk og henvendelse/orientering i forhold til kirken, og inngå som del av det planlagte bygningsmiljøet. Dens kulturminneverdi er hensyntatt både ved bevaring i tråd med kulturminnefaglig utredning, og ved at ny tilliggende bebyggelse gis en tilpasset utforming.

Nordland fylkeskommune har vurdert potensialet for å påtreffe urørte sedimenter av arkeologisk interesse for lite, og krever ikke befarings/arkeologisk registrering. Bestemmelse som minner om stanse- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 er tatt inn.

Planen berører ikke registrerte mineralressurser eller område med betydning for samisk utmarksnæring/reindrift. Friluftslivsinteresser styrkes, da turveitrasé gjennom planområdet sikres og offentlig friområde tilrettelegges for lek, aktivitet og uteopphold.

Statlige, rikspolitiske og regionale planbestemmelser/-retningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet. Planområdet berører ikke LNFR-område. Miljøkvalitets-standarder (f.eks. støy, luftkvalitet, vannkvalitet eller grunnforurensning) vurderes å være tilfredsstillende og utfordres ikke. Planen vil ikke medføre negative konsekvenser for befolkningens helse, eller gi vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer (ras, skred, flom) vurderes i ROS-analyse og behov for sikringstiltak ivaretas gjennom plangrep og -bestemmelser.

På bakgrunn av dette er det vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriften § 8 a). Virkninger av planen belyses og vurderes i planbeskrivelsen.

2 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Planprosess

Planinitiativ ble sendt Alstahaug kommune 08.06.2021.

Oppstartsmøte med Alstahaug kommune ble avholdt 18.06.2021.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort 10.09.2021.

Komplett planforslag mottatt 06.07.22.

Førstegangsbehandling i PUV 26.08.22

Høring og offentlig ettersyn 08.09.22-21.10.22

2.2 Høringsmerknader

Det kom 4 merknader i høringsperioden som er referert under:

Dato	Høringsinstans	Sammendrag	Kommentarer
12.09.2022	Linea AS	<p>Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Lineas anlegg.</p> <p>Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål• Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål• Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte	Endringer arbeides inn.

		<p>byggegrensener og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. 	
07.10.2022	Konseptpluss AS	<p>Høringsinnspill for å belyse kjente konsekvenser og usikkerhetsmomenter knyttet til kommunens planforslag.</p> <p>Omfattende høyde- og fasadetilpasninger er nødvendig for at bygningen skal tilfredsstillere ovennevnte krav.</p> <p>Bygget krevet betydelig renovering, og er pr nå umulig å konkludere hva en slik renovering vil koste da det er flere usikkerhetsmomenter. Det vil være umulig å bevare verneverdige trær.</p>	Tas til orientering.
21.10.2022	Statens vegvesen	Ingen merknader	Tas til orientering.
24.10.2022	Nordland fylkeskommune	Fylkeskommunen stiller seg bak det alternative planforslaget fra kommunen	Tas til orientering.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

3.1.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Fylkesplan for Nordland legger vekt på tre satsingsområder; Livskvalitet, Livskraftige lokalsamfunn og regioner og Verdiskaping og kompetanse.

Fylkesplanens bestemmelser kap. 8 om Nordlands arealpolitikk danner utgangspunkt for arealplanleggingen i fylket.

- Kap. 8.1 fastsetter mål for arealforvaltningen; den skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringsliv og befolkning. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

- Kap. 8.2 gir bestemmelser om by- og tettstedsutvikling, med strategi: Byer og tettsteders funksjon som positive drivkrefter for Nordlandssamfunnet skal utvikles basert på stedets kvaliteter og lokale fortrinn.
- Kap. 8.3 om Naturressurser, kulturminner og landskap, med strategi: Ressursgrunnlaget i Nordland skal benyttes og forvaltes med god balanse mellom bruk og vern, slik at natur- og kulturmiljø, kulturminner, landskapskvaliteter og fornybare ressurser ivaretas for framtidige generasjoner.
- Kap. 8.4 om Næringsutvikling, med strategien: Arealforvaltningen skal legge til rette for et mangfoldig næringsliv og nødvendig infrastruktur, og ha fokus på muligheter for vekst og verdiskaping på grunnlag av ressursgrunnlaget i fylket.
- Kap. 8.6 om klima- og klimatilpasning, med strategien: Arealforvaltningen i Nordland skal innarbeide tiltak og virkemidler for å reduserer utslipp av klimagasser og styrke tilpasningsevnen til et endret klima.

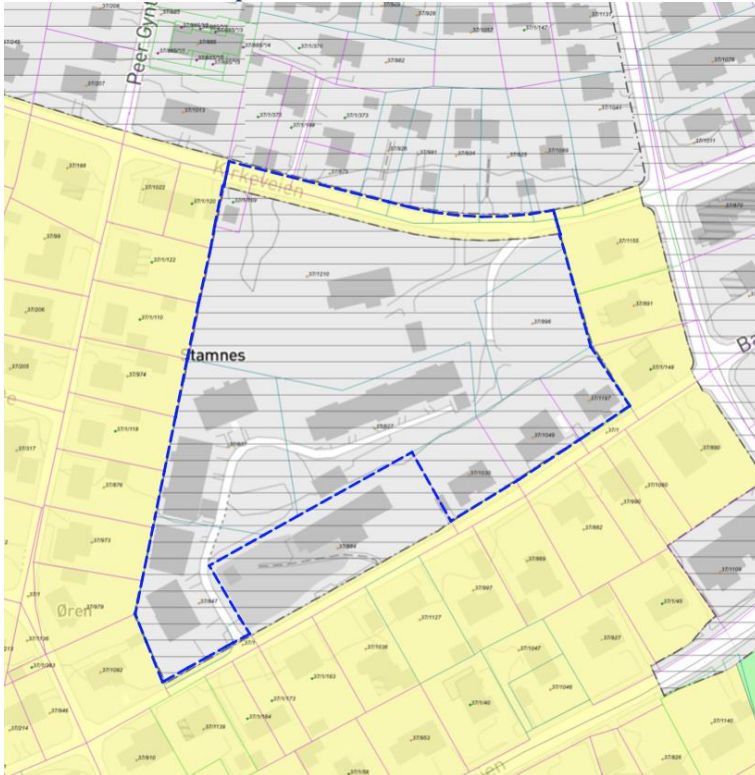
Regional plan for klima og miljø -2030

Planen legger vekt på tre satsingsområder, med hver sine hovedmål:

- *Klimakommunikasjon, kompetanse og samarbeid*; Offentlige, private og frivillige aktører har tilstrekkelig kunnskap og kompetanse til å bidra til grønn omstilling.
- *Grønn omstilling*; Klimagassutslipp reduseres med 60 % fram mot 2030, sammenlignet med 2009, og i 2030 er industri og næringsliv i Nordland en global aktør innen grønn omstilling.
- *Klimatilpasning*; Nordland har omstillingsdyktige kommuner som håndterer klimarisiko og som utnytter mulighetene ved et endret klima.

Handlingsprogrammet til planen viser tiltak som skal igangsettes for å oppnå målene, mulig effekt av tiltakene og hvem som er ansvarlig. Fylkets klima- og miljøarbeid kommer i tillegg frem av klimabudsjettet for egen virksomhet, samt gjennom tiltak innen f.eks. transport og landbruk.

3.1.2 Kommuneplanens arealdel 2016-2022



Figur 3.1.2.1: Planområdet markert på kommuneplankartet.

Kommuneplanen fastsetter at gjeldende reguleringsplan i planområdet skal gjelde med følgende vilkår:

Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen, er vist som hvite felt med skravur/hensynssone. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jfr. punkt 4.3 og 9.4) hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 10.06.2016

Kommuneplanen har bestemmelser om følgende forhold som er relevante og lagt til grunn for planarbeidet:

- 1.2 Rekkefølgekrav
- 1.3 Utbyggingsavtaler
- 2.4 Universell utforming
- 2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner
- 3.1 Grønnstruktur
- 4.1 Transport
- 4.2 Krav til infrastruktur, avkjørsler, renovasjon og energi
- 4.3 Parkering
- 4.5 Konesjonsområde for fjernvarme – tilknytningsplikt
- 6.1 Miljøforhold og samfunnsikkerhet
- 6.2 Støy
- 6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger
- 6.4 Luftkvalitet

7 Krav til ROS-analyse

8 Barn og unge – krav om uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

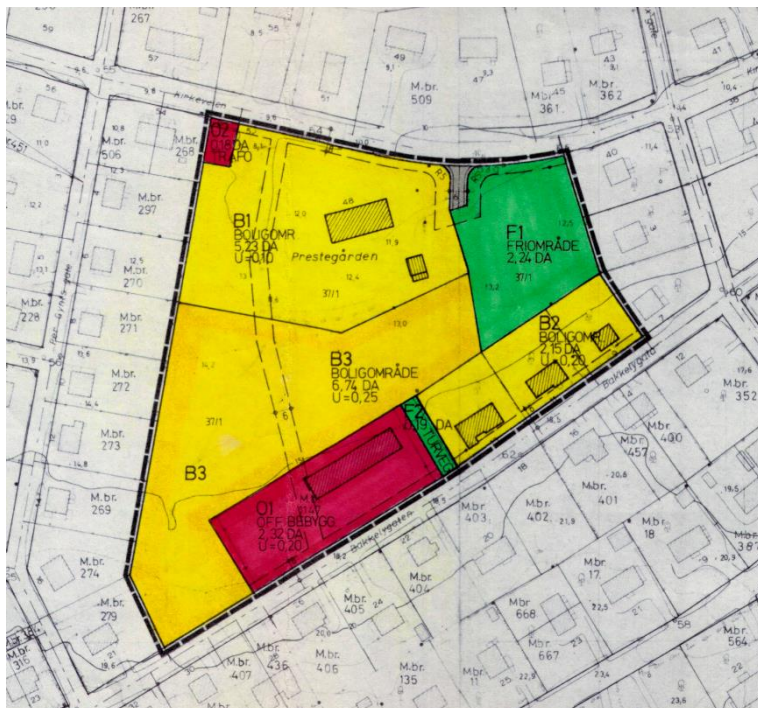
11.1 Grønnstruktur

14.7 Hensynssone eksisterende planer

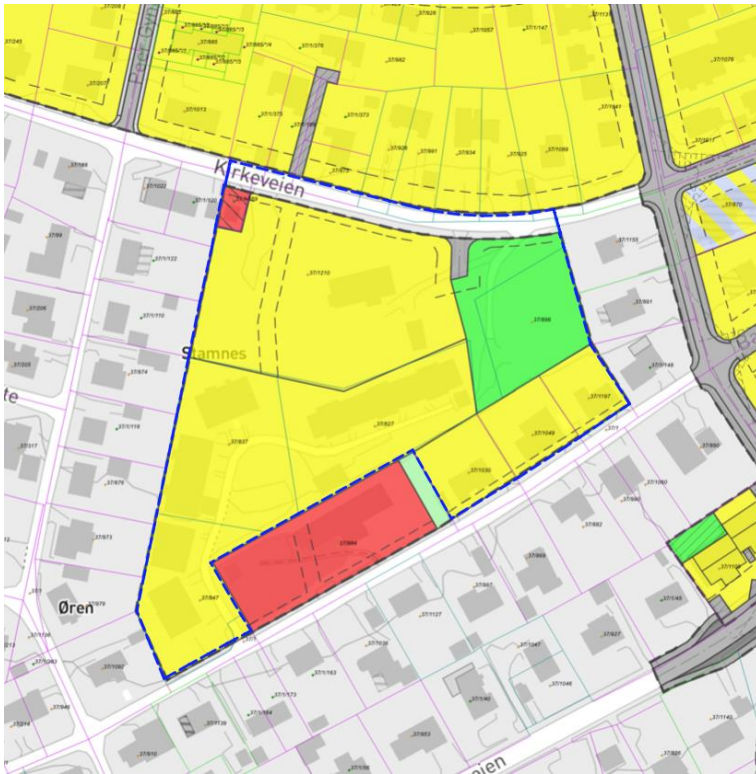
3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er regulert ved plan-ID 5043028 Prestegårdsjordet, vedtatt i 1988.

Planforslaget medfører en omregulering og delvis endring av denne planen.



Figur 3.2.1: Gjeldende reguleringsplan fra 1988 som omreguleres.



Figur 3.2.1: Planområdet markert med stiplet blå linje i forhold til gjeldende reguleringsplaner i og ved planområdet. Planområdet er regulert, med unntak av Kirkeveien. I nord grenser planområdet inntil reguleringsplan for Stamnesøra.

Planområdet er regulert til boligformål, avkjørsel, friområde, og trafo.

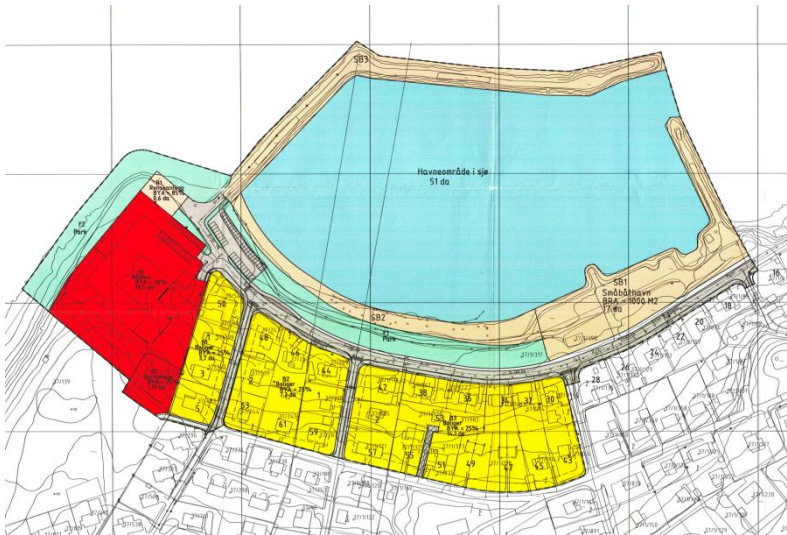
Planområdet grenser inntil, men omfatter ikke barnehage og turveg; disse omfattes av områderegulering for Bakkely. Det er angitt byggegrenser langs Bakkelygata og Kirkeveien, og en infrastrukturtrasé fra barnehagetomta og nordover til Kirkeveien.

Gjeldende reguleringsbestemmelser angir bl.a. tillatt typologi, etasjeantall, gesimshøyde, takform- og vinkel, bestemmelse om garasje/bod, plassering, utnyttelsesgrad, parkering, samt krav om offentlig gangvei mellom turveg og friområde, og om at terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Som angitt i kapittel 3.1.2 over er reguleringsplanen gjort gjeldende på kommuneplannivå, med visse vilkår.

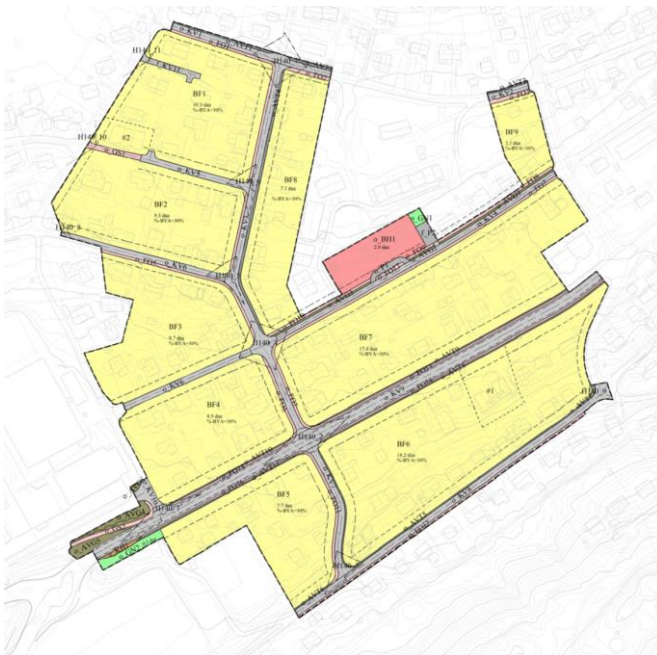
3.3 Tilgrensende planer

I nord grenser planområdet inn mot detaljreguleringsplan Stamnesøra, plan-ID 504302131, vedtatt i 2003. Tilgrensende eiendommer langs Kirkeveien er regulert til boligformål.



Figur 3.3: Tilgrensende reguleringsplan i nord.

I øst, sør og vest grenser planområdet inn mot områdereguleringsplan for Bakkely, plan-ID 20210071; et pågående planarbeid i regi av Alstahaug kommune som ble igangsatt mai 2021, og periode for høring og offentlig ettersyn var 11.02.-11.04.2022.



Figur 3.3.2: Plankart for pågående områdereguleringsplan for Bakkely.(Høringsforslag februar 2022)

3.4 Temaplaner

Kommunedelplan for kulturminner 2019-2023

Kommunedelplan for energi og klima 2010-2020

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Relevante statlige planretningslinjer, -rammer og -føringer for dette planarbeidet:

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)

De nasjonale forventningene peker på mål, oppgaver og interesser som regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunene og kommunene legger vekt på i sitt arbeid med regionale og kommunale planstrategier de neste fire år. Forventningene skal også legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planlegging etter pbl. Planlegging iht. de nasjonale forventningene skal fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Utfordringer som trekkes fram er å skape et bærekraftig velferdssamfunn, et økologisk og sosialt bærekraftig samfunn og et trygt samfunn for alle. FNs 17 bærekraftsmål er det politiske hovedsporet for å ta tak i utfordringene, og politikken i meldingen om «Bærekraftige byar og sterke distrikt» videreføres. Forventningsdokumentet omhandler planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling, vekstkraftige regioner og lokalsamfunn, bærekraftig areal- og transportutvikling og byer og tettsteder der det er godt å leve. I forventningsdokumentet oppsummeres også gjeldende statlige planretningslinjer og -bestemmelser, og planlagte revisjoner.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Retningslinjene skal sikre Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnede arealer til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i transportbehovet skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Retningslinjens formål er at kommunene, fylkeskommunene og staten gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse skal stimulere til, og bidra til reduksjon av

klimagassutslipp, samt økt energiomlegging. Planleggingen skal bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. Retningslinjen omhandler klima- og energiplanlegging og innholdet i planer som behandler klima- og energispørsmål, samt arbeid med og samarbeid om klimatilpasning. Retningslinjen angir også krav til planprosess, kunnskapsgrunnlag og risikovurdering som legges til grunn for planleggingen i kommune, fylke og stat mht. klimaendringer og klimatilpasning.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

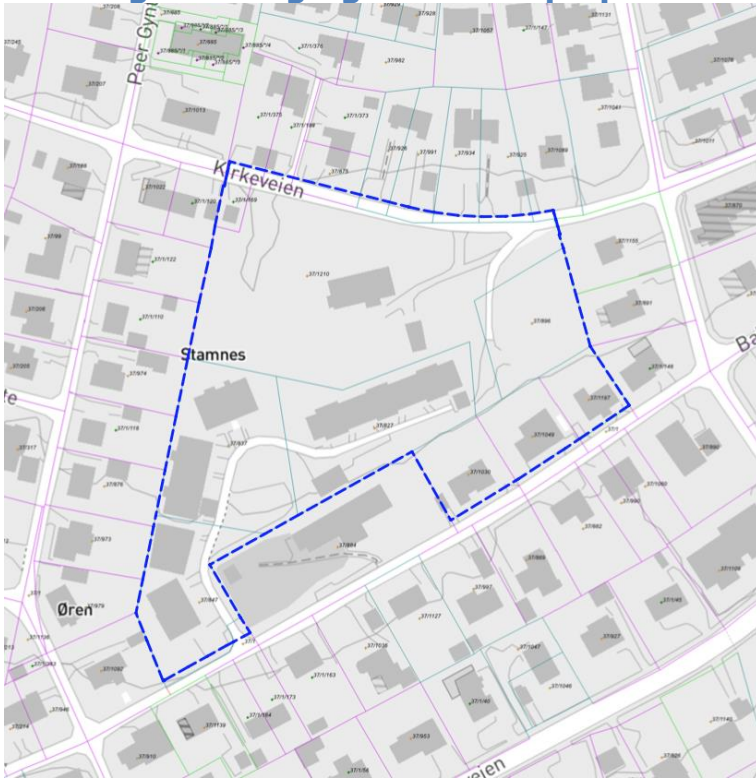
4.1 Beliggenhet



Figur 4.1.1: Planområdet markert på oversiktskart.

Planområdet ligger på Stamnes vest for Sandnessjøen sentrum i Alstahaug kommune.

4.2 Avgrensning og størrelse på planområdet



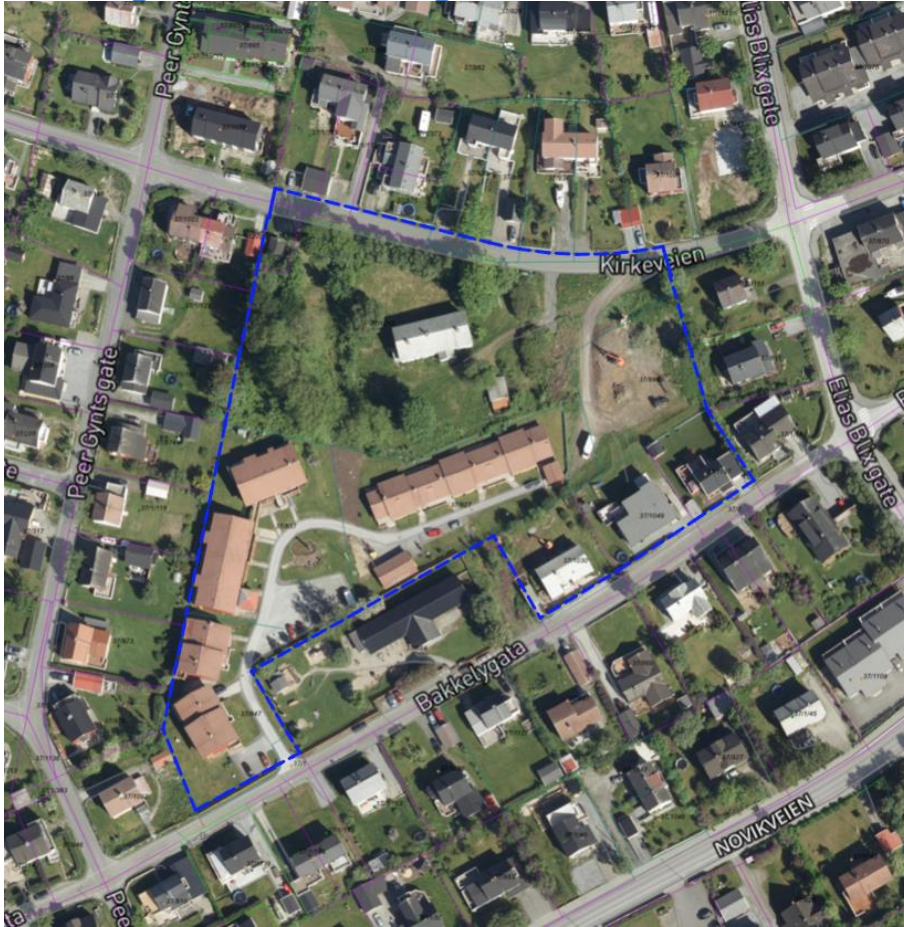
Figur 4.2.1: Planområdet markert på kart over nærområdet.

Planområdet ligger mellom Kirkeveien og Bakkelygata og omfatter en tidligere prestegård i Kirkeveien 48, et kommunalt friområde, konsentrert småhusbebyggelse i Prestegårdsjordet 1-18 og boligeiendommene Bakkelygata 9-13.

Plangrensen følger eiendomsgrenser unntatt langs Bakkelygata og Kirkeveien, der plangrensen følger regulert samferdselsformål, tilpasset pågående områderegulering for Bakkely.

Planområdets areal er 17,56 daa.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 4.3.1: Planområdet markert på flyfoto som viser dagens arealbruk i og ved planområdet.



Fig. 4.3.2: Planområdet sett fra nordvest.



Fig. 4.3.3: Planområdet sett fra sørøst.

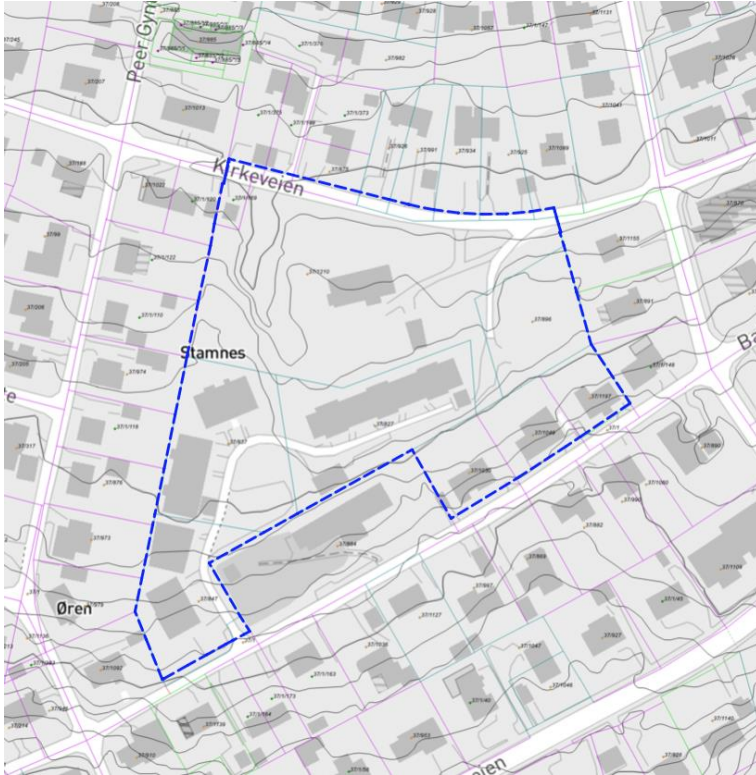
4.3.1 Eksisterende bebyggelse

I planområdet ligger i dag en tidligere prestebolig med uthus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelse nær planområdet er i hovedsak 1-2 etasjes boliger med saltak, samt en barnehage.

4.3.2 Stedets karakter, bebyggelsesstruktur og estetikk/form

Veier, tomtestruktur og bebyggelse i nærområdet er hovedsakelig organisert langs terrengkoteene i landskapet som stiger fra sjøen i sør. Tomtestørrelser, utnyttelsesgrad og bygningsvolumer i området er relativt like. Bebyggelsen har hovedsakelig møneretning parallelt med terrengkoter, og følger hovedsakelig samme byggelinje langs vei. Prestegården skiller seg noe ut med et større tomteareal og bygningsvolum, og presteboligens orientering er ulik den øvrige, nyere bebyggelsen.

4.4 Landskap og topografi



Figur 4.4.1: Planområdet markert på kart med terrenglinjer. Terrenget stiger slakt fra ca. kote +10 i Kirkeveien til ca. kote +19 i Bakkelygata.

Kirkeveien ligger på ca. kote 10 i øst og kote 11 i vest.

Fra Kirkeveien stiger terrenget på prestegårdstomta mot sør til ca. kote 13.

Det kommunale friområdet ligger på ca. kote 13-14.

Atkomstveien Prestegårdsjordet langs rekkehusene stiger fra ca. kote 13,5 lengst øst, til kote 19 ved Bakkelygata.

Bakkelygata langs planområdet ligger på ca. kote 19 i vest og kote 17,5 i øst.

4.5 Solforhold

Topografien i planområdet, områdets orientering og relativt lav bebyggelse i og ved planområdet gir gode solforhold. Store, høye trær i planområdet kaster noe skygge.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø, eller avsatt noen hensynssone for kulturmiljø i kartkilder eller overordnede planer knyttet til planområdet.

Tidligere Starnes prestegård ligger innenfor planområdet. Presteboligen er oppført i 1863.

Regjeringen vedtok i 1861 å gjøre Starnes kirke til sognets hovedkirke i stedet for Alstahaug.

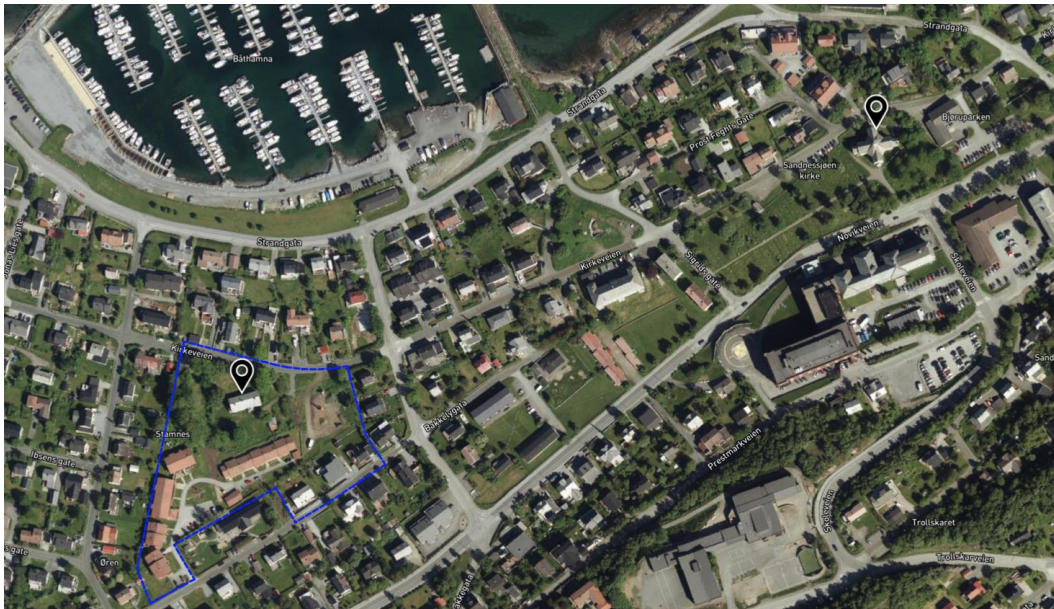
Herredsstyret vedtok oppføring av ny kirke i 1879 på samme tomt som den gamle, og den ble innviet i 1882. Kirken er en korskirke i tre som ligger godt synlig på en knaus, og kalles Helgelandsbruden.



Figur 4.8.1: Stamnes kirke fotografert av Aksel Lindahl før 1890, da kirken var ny.



Figur 4.8.2: Presteboligen i dag. Fasade mot kirken i øst. (Foto: LINK Arkitektur)



Figur 4.8.3: Planområdet med presteboligen og Stamnes kirke i dag, markert på ortofoto. Den opprinnelige siktlinjen mellom disse er senere brutt av nyere bebyggelse.



Figur 4.8.4: Presteboligen i dag. Fasade mot sør. (Foto: LINK Arkitektur)

Presteboligen ligger ca. 500 m vest for kirken og disse var visuelt nært knyttet til hverandre. Området mellom kirken og presteboligen er senere skilt ut til boligbebyggelse, slik at den visuelle sammenhengen mellom anleggene i dag er mindre lesbar.

Det er utarbeidet en kulturminneutredning av presteboligen i forbindelse med planarbeidet. Utredningen (vedlegg til planforslaget) har følgende konklusjon:

Konklusjon

Presteboligen ble, ifølge Opplysningsvesenets fond, oppført i 1863 etter tegninger fra en lokal byggmester. Den ligger i siktaksen Kirkeveien fra den gamle kirken. Den gamle kirken ble revet og ny oppført på samme sted og innviet i 1882. Presteboligen er ombygget i flere omganger. Den har beholdt volum og form fra hovedbyggingen under 2. verdenskrig, men etter dette er både vinduer og panel er skiftet, og inngangspartiene bygget om. Bygningen er derfor ikke autentisk i forhold til opprinnelig bygg eller hovedbygging under 2. verdenskrig, selv om nye vinduene har beholdt det opprinnelige formatet og materialbruken er den samme.

Hovedhuset på prestegården var en viktig bygning i lokalsamfunnet, men denne presteboligen skiller seg ikke vesentlig fra andre store hovedhus fra samme tid, verken mht. materialbruk, detaljering eller arkitektonisk verdi. Den er likevel noe større enn andre bolighus.

Presteboligen i Alstadhaug er ikke foreslått bevart som representant for denne perioden, og den er heller ikke regulert til hensynsone bevaring. Den vurderes som et lokalt kulturminne.

Presteboligen ligger innenfor et sentrumsnært område som er regulert til boligformål og som ønskes utviklet til heldøgns omsorg samt dagaktivitetssenter og base for hjemmebaserte tjenester. Det er derfor naturlig å vurdere presteboligens fremtid sett i forhold til videre utvikling av dette området. Dersom bygget ønskes bevart som et lokalt kulturminne, bør det gjøres i forbindelse med planarbeidet der vern og utvikling ses i sammenheng. Det kan samtidig vurderes om enkelte elementer som dører og skifertak, kan gjenbrukes som spor etter historien og i et bærekraftsperspektiv som del av en sirkulærøkonomi.

Figur 4.8.5: Konklusjon fra kulturminneutredning av tidligere prestebolig utarbeidet av LINK Arkitektur.

I følge kulturminnesøk.no ble det utgravd et gravminne fra 500-tallet (hellekiste, ID 28338) ca. 180 m sørøst for planområdet, som vitner om lang tids bosetning på stedet, men da det er gjennomført omfattende gravearbeider i forbindelse med kommunalteknisk infrastruktur de senere år, har Nordland fylkeskommune vurdert at potensialet for å finne urørte sedimenter av arkeologisk interesse i planområdet er små, og de krever ikke befarings/arkeologisk registrering.

Presteboligen er oppført i 1863. Den er dermed en av Sandnessjøens eldste stående boliger. Den er en av to kjente boliger fra perioden 1850-1874. Den har blitt bygd på og fått en ekstra etasje, slik at autentisk verdi er begrenset. Den viser imidlertid utviklingen over tid, og er på sin måte et historisk dokument for utviklingen av Sandnessjøen som by.

Presteboligen ligger ca. 500 m vest for kirken og disse var visuelt nært knyttet til hverandre. Området mellom kirken og presteboligen er senere skilt ut til boligbebyggelse, slik at den visuelle sammenhengen mellom anleggene i dag er mindre lesbar.

Presteboliger var og er en markør i landskapet som symboliserer øvrigheten som kirken og presten holdte i lokalsamfunnet for mange år tilbake. Den har hatt en tilknytning til religion og symbolverdi siden presten har bodd der og holdt ulike aktiviteter som f.eks. læring og vært i styringen av landbruket på prestegården. I tillegg er siktlinjen fra boligen mot Sandnessjøen kirke fortsatt beholdt, som gjør at den historiske sammenhengen kan fortsatt leses i dag.



Området har mistet sin miljøskapende verdi siden annet bebyggelse på prestegården har blitt fjernet og utseende på uteområde har blitt endret med årene grunnet utvikling. Med det er store deler av opprinnelige kulturmiljøet som presteboligen var en del av delvis borte. På en annen side oppleves presteboligen fortsatt utvendig som noe spesielt og fungerer i samsvar med restene av det opprinnelige uteområde som et enkeltstående element.



Helgeland museum anbefaler istandsetting og gjenbruk av presteboligen. De påpeker at presteboligen har fortsatt en lokal kulturminneverdi, siden det er det siste sporet av den gamle prestegården på Stamnes. Eneboligen er det siste enkeltstående elementet og har dermed verdi for den lokale identiteten av gjeldende området. Det gjelder både byhistorisk, samfunnshistorisk og kunnskapsverdi.

Videre er gjenbruk av kulturhistoriske bygninger eller bygningsdeler sentralt for ivaretagelse av vår historie, identitet og de materiale samt immaterielle kulturminneverdiene. Det er også en fordel hvis man ser på det fra et bærekraftperspektiv, med tanke på at det er klima- og miljøvennlig å gjenbruke framfor å bruke og deretter rive/kaste/bygge nytt.

Museet konkluderer med at selv om mulig bruksverdi har blitt svekket grunnet manglende vedlikehold og oppståtte skader, har bygget enda et godt potensial for gjenbruk. Som det kommer frem av tilstandsrapporten er det skader i grunnmur og tak, som vil påvirke kostnaden ved å istandsette eller gjenbruke bygningen til et nytt formål. Etter museets vurdering er det mulig å gjennomføre en istandsetting av bygget, og gjenbruk av brukbare materialer og bygningsdeler vil bidra til å redusere kostnadene.

Det finnes flere muligheter for istandsetting og bruk av presteboligen på Stamnes. Helgeland museum anbefaler en form for ombruk, transformasjon eller gjenbruk basert på «vern gjennom bruk» prinsippet i bygningsvern. Prinsippet går ut på å bevare utsiden og utvendige proporsjonene av bygningen, men tillatte tilpassing til ny bruk på innsiden.

Etter Helgeland museums vurdering basert på tidligere erfaringer, fraråder de sterkt rivning av bygninger som er fortsatt i gjenbrukbar stand. Rivning av eksisterende bygg og bygging av nybygg vil nok kreve mer økonomi og ses negativt i et klima- og miljø perspektiv. Viktigst av alt, vil kulturhistorisk verdi gå tapt for alltid hvis det skjer.



Figur 4.9.1: Kart fra kulturminnesok.no med funnsted for gravminne sørøst for planområdet.

4.7 Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier, eller avsatt hensynssone for naturmiljø i kartkilder eller overordnede planer knyttet til planområdet.

Det er imidlertid flere store, gamle trær på den tidligere prestegårdstomta. Alstahaug kommunes planavdeling har stilt krav om at eksisterende trær registreres og ønsker at enkelte trær bevares. Kommunen trekker fram lind og alm i nordøst langs Kirkeveien, ask vest for presteboligen, lønn sør for presteboligen samt lønner nordøst for presteboligen.

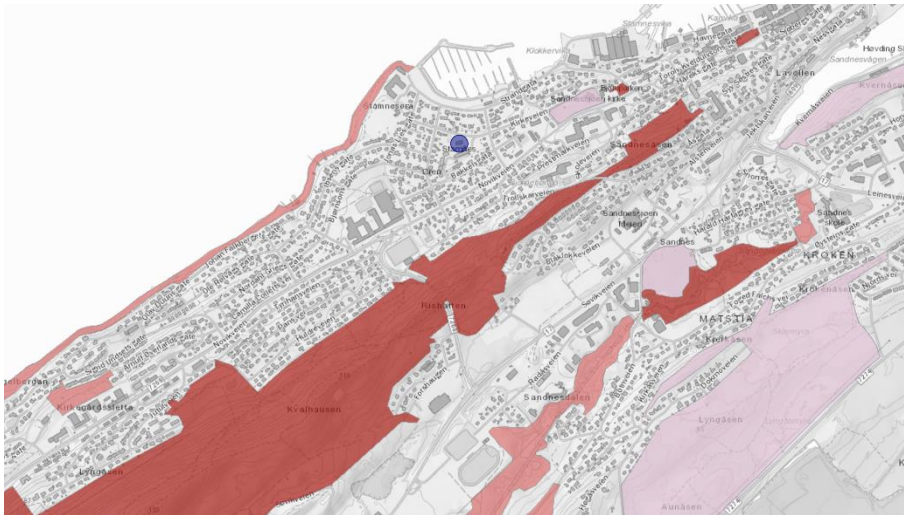
Eksisterende vegetasjon er registrert, innmålt og verdivurdert av LandArk AS i forbindelse med planarbeidet (jf. vedlegg til planforslaget). I rapporten vurderes alm og lind langs Kirkeveien, rekken med asketrær vest på prestegårdstomta, lønnetreet sør for presteboligen og et par osper lengst vest på tomta å ha svært høy verdi og høy verdi. Dette er gamle trær (ca. 100-150 år gamle) som har god vitalitet og potensiale til å bli inntil 400 år gamle.



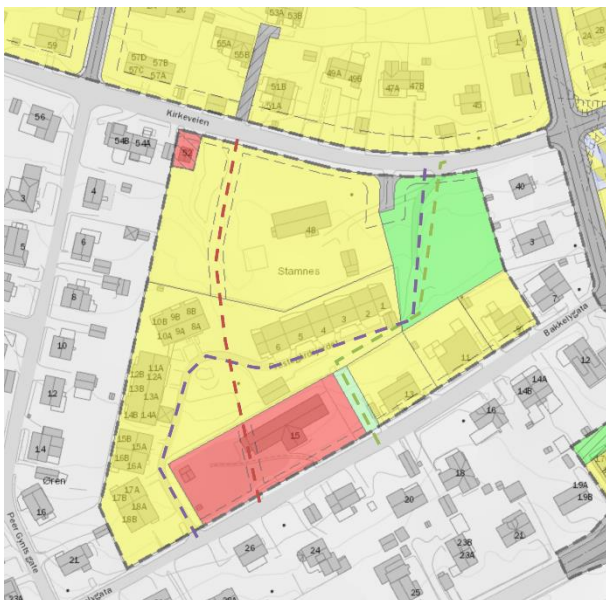
Figur 4.8.1: Kartlegging av eksisterende vegetasjon på prestegårdstomta. (LandArk AS)

4.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er et kommunalt friområde innenfor planområdet og kort avstand (ca. 400 m) til kartlagte friluftsområder (markaområde og langs sjøen), jf. figur under.



Figur 4.12.1: Planområdet (markert med blått punkt) ligger ca. 400 m fra kartlagte friluftsområder (merket røde og rosa); både markaområde og langs sjøen.



Figur 4.12.2: Stiplede markeringer viser ulike gangforbindelser gjennom planområdet som omtales/vurderes i teksten under.

Turveimuligheter gjennom planområdet er vurdert. I planområdet er det regulert en turveitrasé øst for barnehagen og et kommunalt friområde øst i planområdet (grønne flater i figur over). Disse er ikke forbundet, og arealene er i liten grad opparbeidet, men gjeldende reguleringsplan fastsetter at offentlig gangforbindelse mellom turvei- og friområdeformålet (skissert med grønn, stiplet linje på figur over) skal opparbeides av utbygger.

Den regulerte turveien stiger ca. 5 meter på ca. 40 lengdemeter mellom Bakkelygata og adkomstveien langs rekkehusene, dvs. 12,5 % stigning. Dette gir dårlig tilgjengelighet.

Det er regulert en infrastrukturtrasé gjennom planområdet, (Skissert med rød, stiplet linje på figur under), men denne krysser både område regulert for utbygging og barnehagens inngjerdede uteområde. Traseén er ikke tiltenkt eller egnet som offentlig gangforbindelse.

En mer hensiktsmessig offentlig gangforbindelse mellom Bakkelygata og Kirkeveien er via internveien Prestegårdsjordet og friområdet. (Skissert med lilla, stiplet linje på figur over). Internveien stiger 5,5 m på 160 lengdemeter. Den slake stigningen (3,4 %) gir bedre tilgjengelighet for alle.

4.9 Landbruk

Planområdet berører ikke LNFR-formål (landbruksareal).

4.10 Trafikkforhold

4.10.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet er fra Kirkeveien eller fra Bakkelygata. Internveien Prestegårdsjordet er atkomstvei (blindvei) til rekkehusene i planområdet.

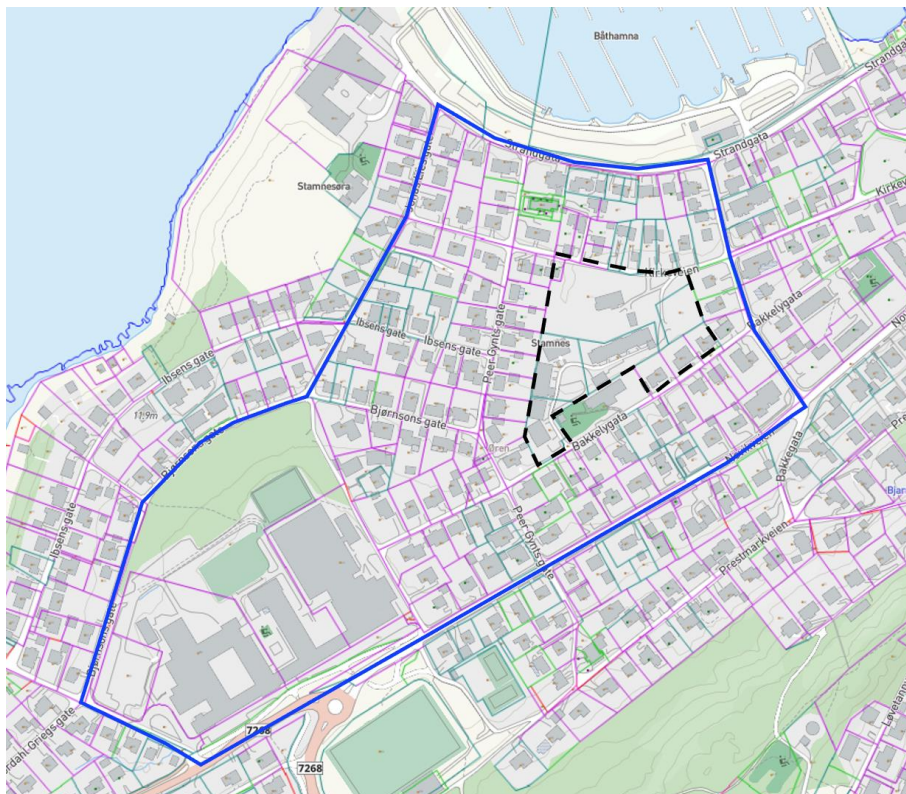
4.10.2 Vegsystem

En del av Kirkeveien inngår i planområdet. Vegen er i dag asfaltert og uten fortau.

Bakkelygata grenser inn mot planområdet, men reguleres i områdereguleringsplan for Bakkely.

Kirkeveien og Bakkelygata er kommunale veier i boligfelt, med sone 30 km/t.

Samlevegssystem nær planområdet er Elias Blix gate – Strandgata – Jonas Lies gate – Bjørnsøns gate – Holbergsgate – Novikveien:



Figur 4.14.2.1: Samlevegssystem (blå markering) nær planområdet (svart markering).

4.10.3 Trafikkmengde

Det er svært beskjedne trafikkmengder i Kirkeveien i dag, hovedsakelig tilknyttet boligene langs gata. Langs Kirkeveien er det ca. 20 boliger innenfor samlevegssystemet. Det foreligger

ikke trafikk tall, men en forenklet beregning av trafikkmengde tilsier 3,5 - 5 bilturer per boenhet per dag, som gir en ÅDT på ca. 70-100 i Kirkeveien langs planområdet.

4.10.4 Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert ulykkespunkter eller ulykkesstrekninger i eller ved planområdet i vegvesenets vegkart.

4.10.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Lav trafikkmengde gir lite konflikt eller sikkerhetsutfordringer med blandet trafikk (bil, sykkel, gående) i gatene. Det planlegges etablering av fortau som kan bedre opplevd sikkerhet for myke trafikanter.

4.10.6 Kollektivtilbud

Sandnessjøen fergekai og bussterminal ligger ca. 1,5 km øst for planområdet. Nærmeste bussholdeplass er 650 m unna, ved sykehuset.

4.11 Barns interesser

Leke-/oppholdsareal for barn i planområdet i dag er i private hager og felles uteoppholdsareal for beboere. I planområdet ligger et kommunalt friområde som i liten grad er opparbeidet/i bruk, men som kommunen planlegger å oppgradere med leke- og aktivitetselementer. Ved planområdet ligger Stamnes barnehage med henvendelse mot Bakkelygata.

4.12 Sosial infrastruktur

4.12.1 Skolekapasitet

Skolekapasitet er ikke relevant for nye tiltak som planlegges i planområdet. Barne-, ungdoms- og videregående skoler ligger ca. 400 m fra planområdet.

4.12.2 Barnehagedekning

Barnehagedekning er ikke relevant for nye tiltak som planlegges i planområdet. Stamnes barnehage ligger inntil planområdet.

4.12.3 Eldre- og omsorgstilbud

Reguleringsplanen skal legge til rette for å etablere heldøgns omsorgsboliger, dag- og aktivitetssenter og ny base for hjemmetjenesten for Alstahaug kommune.

4.13 Universell tilgjengelighet

Terrenget faller slakt mot nord og det går et søkk (tidligere bekkefar) gjennom planområdet. Det er nødvendig å sikre tilpassede løsninger for å oppnå universell tilgjengelighet ved utbygging.

4.14 Teknisk infrastruktur

4.14.1 Vann og avløp

Det er utbygd VA i området. VA-ledninger i området hvor det planlegges ny bebyggelse må legges om.

4.14.2 Trafo, strømforsyning

Det ligger en trafo nordvest i planområdet, som i følge nettselskapet har kapasitet til planlagt ny bebyggelse.

4.14.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme med tilknytningsplikt. Det er utbygd fjernvarmetrasé i Kirkeveien.

4.15 Grunnforhold

4.15.1 Stabilitetsforhold



Figur 4.15.1.1: Planområdet markert på NGUs løsmassekart.

Ifølge NGUs løsmassekart består grunnen i planområdet av marin strandavsetning, sammenhengende dekke, beskrevet som følger: *‘Marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.’* Det er gjennomført egne grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet, og rapport er vedlagt planforslaget.

4.15.2 Grunnforurensning

Det er ikke registrert grunnforurensning i planområdet, og både dagens og tidligere bruk av eiendommen tilsier at det ikke er sannsynlig å påtreffe forurenset grunn. Grunnforurensning undersøkes dermed ikke nærmere i planarbeidet. Uavhengig av dette stiller forurensningsforskriften krav til spesifikk håndtering av masser, dersom det mot formodning skulle avdekkes forurensete masser i forbindelse med anleggsarbeider.

4.15.3 Radon

Ifølge NGUs radonkart har området moderat til lav aktsomhetsgrad. Tiltak mot radon i nybygg ivaretas iht. TEK og utredes ikke nærmere i planarbeidet.

4.15.4 Ledninger/infrastruktur i bakken

Ledninger/infrastruktur i bakken er kartlagt og hensyntas i forbindelse med planarbeidet.

4.16 Støyforhold

Det foreligger ikke støykart/registrering for planområdet. De beskjedne trafikkmengdene ved området gir erfaringsmessig ikke en støybelastning som overskrider anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442. Det er ikke registrert andre støykilder som påvirker planområdet i dag.

4.17 Luftforurensing

Luftkvaliteten i planområdet i dag vurderes som god, basert på lav trafikkmengde og beliggenhet med åpent landskap og god luftutskiftning. Luftkvalitet utredes på bakgrunn av dette ikke nærmere i planarbeidet.

4.18 Risiko- og sårbarhet (ROS)

Det er utarbeidet ROS-analyse i innledende fase av planarbeidet som viser at følgende tema skal vurderes/utredes nærmere i planarbeidet mht. å fjerne eller redusere risiko for at uønskede hendelser skal inntreffe som følge av utbyggingen:

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold.</i>					
1. Masseras/skred	Ja	2	4		Det er marine avsetninger i grunnen.
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	2	2		Det er moderat til lav aktsomhet av radon i området.
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Ja				
8. Nedbørutsatt	Ja				
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Ja	4	2		Store, gamle trær i planområdet, hvorav noen på rødlista.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Ja	3	2		Potensiale for påvisning av automatisk fredete kulturminner pga. funn nær planområdet.
14. Kulturminne/-miljø	Ja	3	2		Tidligere prestebolig fra 1863 innenfor planområdet.
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner.</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
18. Brann/politi/sivilforsvar	Ja	2	2		Behov for tilkomst for brann/redning
19. Kraftforsyning	Ja	2	2		Eksisterende trafo i planområdet. Behov for strømforsyning og omlegging.
20. Vannforsyning	Ja	2	2		Eksisterende VA i planområdet. Behov for VA til ny bebyggelse og omlegging.
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Ja	1	1		Eksisterende friområde opprettholdes/oppgraderes.
24. Park; rekreasjonsområder	Ja	1	1		Eksisterende friområde opprettholdes/oppgraderes.
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	2	1		Tiltaket representerer enn viss trafikkøkning til/fra planområdet
39. Støy og støv fra andre kilder (Anleggsperioden)	Ja	3	1		Gjennomføring av tiltaket kan medføre noe støy/støv i anleggsperioden
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet:</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	1	2		Det skal reguleres ny avkjørsel fra Kirkeveien
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	1	2		Avkjørsel krysser fortau. Intern

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
					gangvei kan krysse p-plass
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold:</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terreng-formasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Ja	2	2		Trær som skal bevares kan skades under anleggsarbeider
53. Klimatilpasning og eventuelle klimaendringer i framtiden	Nei				
54. Hvordan planforslaget kan påvirke nærliggende områder	Nei				

Oppfølging av de ulike ROS-tema er beskrevet i kap. 5.17.
ROS-analysen følger som vedlegg til planforslaget.

4.19 Næringsinteresser

Det er ingen næringsvirksomhet innenfor planområdet i dag.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Reguleringsformål

Feltnavn	Formål	Sosi-kode
BF	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	1111
BK	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	1112
T	Offentlig eller privat tjenesteyting	1160
EA	Energianlegg	1510
RA	Renovasjonsanlegg	1550
KV	Kjøreveg	2011
FO	Fortau	2012
AVT	Annen veggrunn – tekniske anlegg	2018
FRI	Friområde	3040

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

BF: Eksisterende boligområde med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser i områdereguleringsplan for Bakkely er lagt til grunn for planforslaget.

BK: Eksisterende boligområde med konsentrert småhusbebyggelse. Bestemmelser i områdereguleringsplan for Bakkely er lagt til grunn for planforslaget.

T: Formålet åpner for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder planlagte heldøgns omsorgsboliger, dag- og aktivitetssenter og base for hjemmetjenesten med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal.

EA: Eksisterende trafo med tilkomst fra Kirkeveien og oppstillingsplass for drifts-/vedlikeholdsbil.

RA: Nytt område for renovasjon med dypoppsamlere for bebyggelsen i felt T.

KV: Eksisterende kommunal vei Kirkeveien reguleres med bredde 5 m.

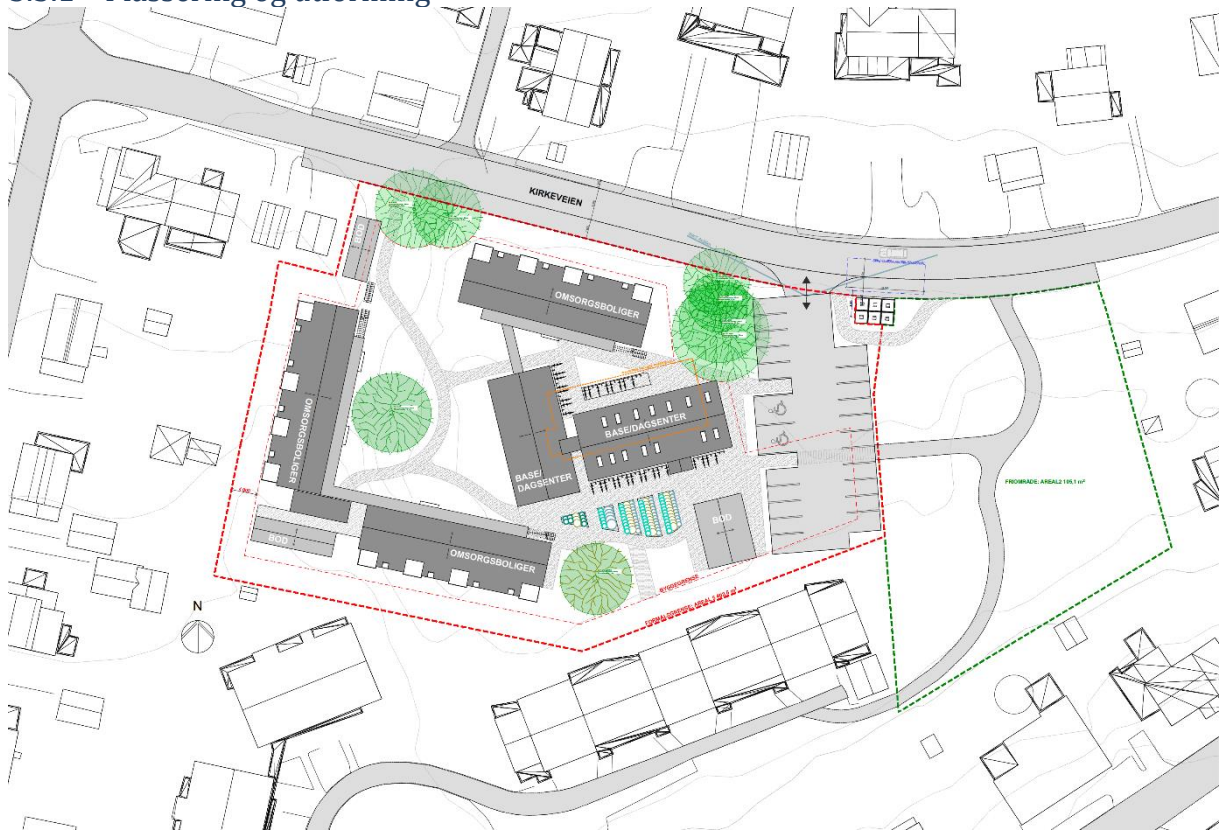
FO: Nytt fortau langs Kirkeveiens sørside reguleres med bredde 3 m. Fortau skal planlegges og gjennomføres med hensyn til trær avsatt til bevaring.

AVT: Grøft/veiskulder/sideareal langs Kirkeveiens nordside reguleres med bredde ca. 1,25 m.

FRI: Eksisterende kommunalt friområde som planlegges opparbeidet med grønnstruktur, leke- og aktivitetsutstyr og turveiforbindelse, samt sambruk med utearealer for dag- og aktivitetssenter slik at samhandling mellom generasjoner blir ivaretatt.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

5.3.1 Plassering og utforming



Figur 5.3.1.1: Situasjonsplan (illustrasjonsprosjekt, Griff Arkitektur AS)

Innenfor formål T planlegges tjenesteyting i form av boliger for heldøgns omsorg, dag- og aktivitetssenter og base for hjemmetjenesten.

Den tidligere presteboligen planlegges bruksendret til ny base for hjemmetjenesten og dag- og aktivitetssenter. Bygningen skal videreføres med lignende form og størrelse, men tillates revet/gjenoppført. Ved riving/gjenoppføring tillates bygningen flyttet maks 6 m mot sørøst og maks 4 m mot nordøst, forutsatt at bygningens orientering/møneretning opprettholdes uendret.

Ny bebyggelse til tjenesteyting skal oppføres innenfor angitte byggegrenser.

Alle tiltak i T skal plasseres og gjennomføres slik at vekstvilkår og vanntilførsel opprettholdes for trær avsatt til bevaring.



Figur 5.3.1.2 Perspektiv av ny bebyggelse fra øst. Friområde i forgrunnen. Kirkeveien til høyre. (Illustrasjonsprosjekt Griff Arkitektur AS)



Figur 5.3.1.3: Perspektiv av ny bebyggelse fra nordvest. Kirkeveien i forgrunnen. Friområde til venstre. (Illustrasjonsprosjekt Griff Arkitektur AS)



Figur 5.3.1.4: Perspektiv av ny bebyggelse fra sør. Stammes barnehage og Bakkelygata 13 og 11 i forgrunnen. (Illustrasjonsprosjekt Griff Arkitektur AS)



Figur 5.3.1.5: Perspektiv av ny bebyggelse sett fra Kirkeveien. Friområde til venstre. (Illustrasjonsprosjekt Griff Arkitektur AS)



Figur 5.3.1.7: Perspektiv sett fra Kirkeveien inn mot gårdsrommet mellom omsorgsboligene.
(Illustrasjonsprosjekt Griff Arkitektur AS)



Figur 5.3.1.6: Perspektiv av ny bebyggelse sett fra boliggaen Prestegårdsjordet mot nordøst.
Prestegårdsjordet nr. 8 til venstre og nr. 6 til høyre. (Illustrasjonsprosjekt Griff Arkitektur AS)

5.3.2 Bebyggelsens høyde

Eksisterende boligbebyggelse i delfelt BF og BK1 er regulert med makshøyde som bygget.

Ny bebyggelse i delfelt T er regulert med høyde tilpasset eksisterende og omkringliggende bebyggelse. Tidligere prestebolig er regulert med noe rom før økt høyde ved riving/gjenoppføring, for tilpasning til gjeldende tekniske krav og ny funksjon.

Illustrasjonene nedenfor viser fasadeoppriss og snitt av illustrasjonsprosjekt i tråd med planforslaget. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for bebyggelsen er vist med oransje linjer på tegningene.



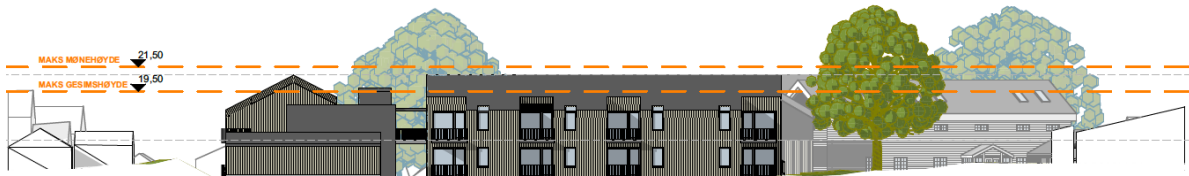
Figur 5.3.2.1: Oppriss, fasade mot øst.



Figur 5.3.2.2: Oppriss, fasade mot Kirkeveien i nord.



Figur 5.3.2.3: Oppriss, fasade mot vest



Figur 5.3.2.4: Oppriss, fasade mot sør

5.3.3 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad i felt T er satt til maks 2300 m² BYA. Dette tilsvarer ca. 42 %-BYA. Det åpner for bebyggelse og parkering som vist på situasjonsplan, samt «buffer» på ca. 300 m² til justering av prosjekt, samt evt. drivhus, pergola, bod og lignende i uteoppholdsarealene.

Eksisterende boligbebyggelse er regulert med utnyttelsesgrad som bygget, samt noe buffer for utvidelse, i samsvar med grad av utnyttning foreslått i områdereguleringsplan for Bakkely.

5.3.4 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det planlegges ca. 400 m² BRA dag- og aktivitetssenter og ca. 350 m² BRA base for hjemmetjenesten i felt T. (Lager/teknisk ikke medregnet). Dag- og aktivitetssenteret forventes å få 1-3 ansatte. Det forventes at ca. 15 ansatte vil ha basen for hjemmetjenester som sin faste arbeidsplass, og ca. 15 ansatte vil komme innom i forbindelse med vaktskifte.

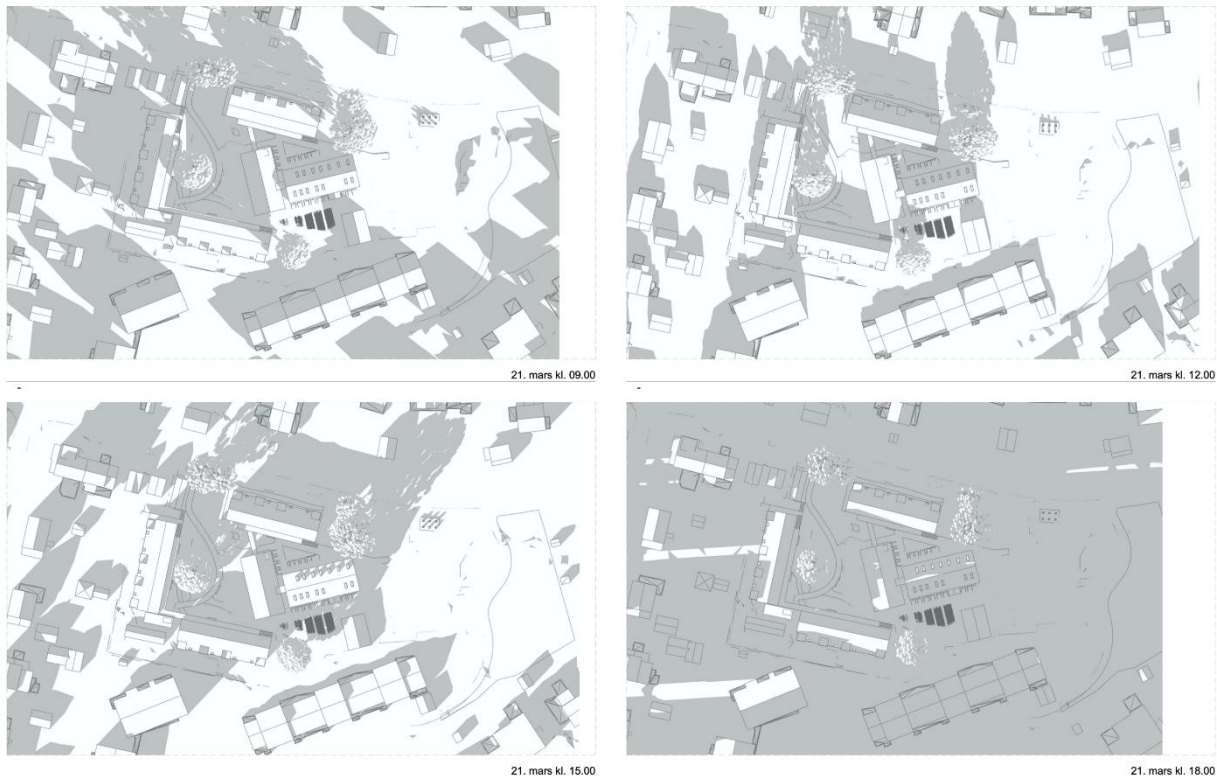
5.3.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges 24 nye boenheter for personer med vedtak om heldøgns omsorg. Boenhetene blir ca. 51 m² BRA.

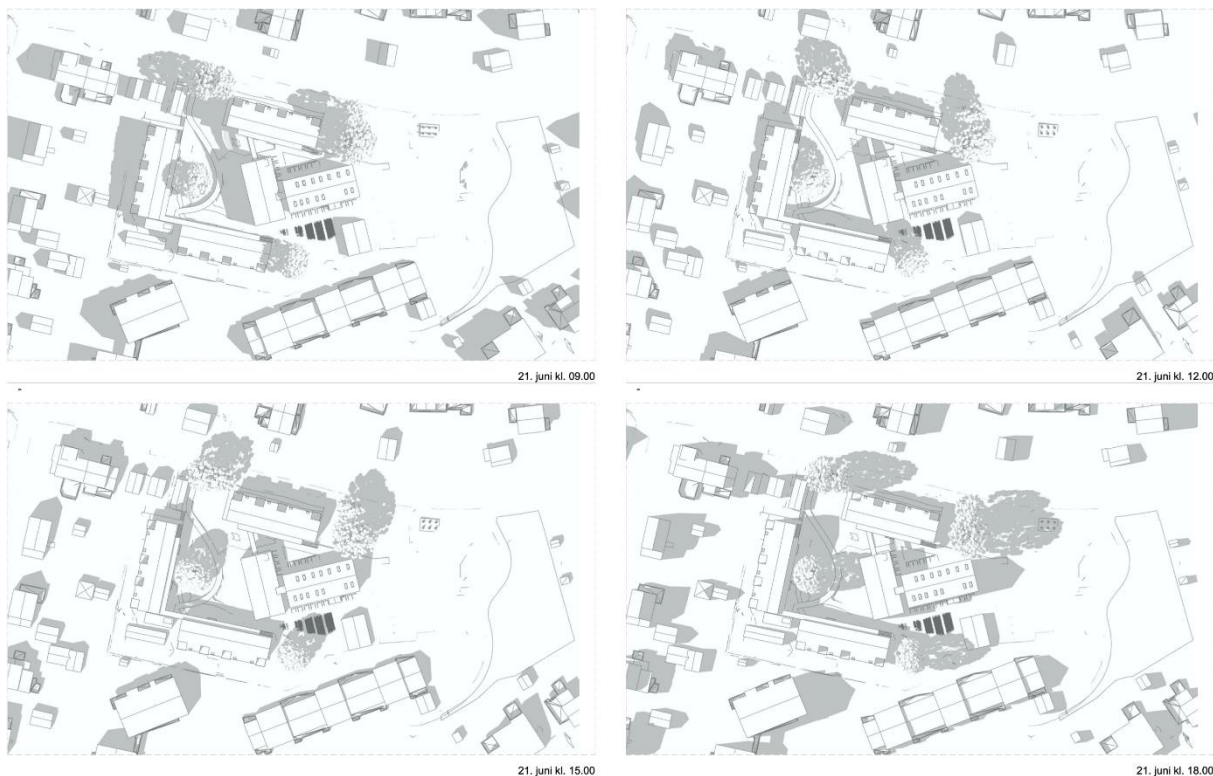
5.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Det planlegges oppføring av 24 boliger for heldøgns omsorg for Alstahaug kommune i planområdet. Boligene planlegges i tråd med Husbankens krav. Boenhetene på ca 51 m² blir selvstendige med soverom, kjøkken/stue, bad og bod samt privat balkong/terrasse. Det vektlegges høy bokvalitet uten «institusjonspreg». Prinsipper for normalisering og integrering blir ivaretatt. Boenhetene knyttes sammen med base for hjemmetjenesten med svalgangsløsninger rundt et tun. På tunet etableres et felles, skjermet uteoppholdsareal tilpasset beboernes behov. Anlegget planlegges i et etablert boligområde, i direkte tilknytning til et kommunalt friområde som legger til rette for kontakt og interaksjon i lokalmiljøet. Tilgjengelighet og universell utforming ivaretas.

Sol/dagslysforhold for eksisterende boligeiendommer i og ved planområdet påvirkes ikke av ny bebyggelse.



Figur 5.4.1: Sol-/skyggediagram 21.mars (vårjevndøgn) kl. 09, 12, 15 og 18.



Figur 5.4.2: Sol-/skyggediagram 21.juni (midtsommer) kl. 09, 12, 15 og 18.

5.5 Parkering

Planområdet ligger i parkeringssone 2.

Planlagt ny bebyggelse i felt T utløser krav om følgende parkeringsdekning iht. kommuneplan:

24 omsorgsboliger:

- 1,5 bilplass per boenhet. -> 36 bilplasser
- 1,5 sykkelplass per boenhet -> 36 sykkelplasser

750 m² BRA tjenesteyting (kommuneplanens p-krav til kontor og forsamlingslokaler er lagt til grunn):

- 2 bilplasser per 100 m² BRA -> 15 bilplasser
- 2 sykkelplasser per 100 m² BRA -> 15 sykkelplasser

Min. 4% skal være HC-plasser à 4,5 x 6 m, plassert nær inngang.

Dvs. kommuneplan krever minimum 51 bilplasser hvorav min. 2 HC-plasser, samt 51 sykkelplasser.

Planforslaget viderefører disse bestemmelsene med unntak av bilparkeringsdekning for omsorgsboliger. P-krav for omsorgsboliger vurderes noe høyt for aktuelle prosjekt, da base for hjemmetjenester lokaliseres på samme tomt, og da beboerne erfaringsmessig i liten grad vil disponere egen bil. Basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter vurderes 0,5 bilplass per omsorgsbolig å være tilstrekkelig, også mht. gjesteparkering. Gjesteparkeringsbehov vil ofte være etter kontortid, dvs. at sambruk av plasser er mulig.

Med dette som utgangspunkt tilsvarer planforslagets p-krav for planlagt bebyggelse min. 27 bilplasser og min. 51 sykkelplasser.

Reguleringsbestemmelsene fastsetter at maks 23 bilplasser kan etableres i felt T. Øvrige plasser tiltenkt ansatte vil sikres ved rådhuset (ca. 400 m gangavstand), iht. innspill fra Alstahaug kommune.

Situasjonsplan vedlagt planforslaget (illustrasjonsprosjekt) viser 22 parkeringsplasser i felt T, hvorav 2 HC-plasser (9%) à 4,5 x 6 m. Endelig løsning avklares i byggesak.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Forslagsstiller er i dialog med anleggseierne vedr. behov for omlegging og ny infrastruktur som VA, strømforsyning og fjernvarme til ny bebyggelse.

Omlegging av VA-trasé avklares med Alstahaug kommune.

Ny bebyggelse planlegges tilknyttet eksisterende fjernvarmetrasé i Kirkeveien, og forslagsstiller er i dialog med fjernvarmeselskapet om dette.

5.7 Trafikkløsning

5.7.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet blir via Kirkeveien, som tidligere.

5.7.2 Utforming av veger

Kirkeveien nord for planområdet reguleres med 5 m vegbredde, ca. 1,25 m grøft/sideareal på nordsiden og 3 m fortau på sørsiden. Dette er en videreføring av planlagt veisystem i områdereguleringsplan for Bakkely.

Prestegårdsjordet (atkomstvei til eksisterende boliger) reguleres til gatetunformål som samsvarer med faktisk bruk; delt bruk mellom kjørende, gående og opphold/lek.

5.7.3 Frisikt

Det åpnes for inntil en avkjørsel til T fra Kirkeveien, som gir noe fleksibilitet for fordeling av p-areal og justering ved detaljprosjektering av bebyggelse og utomhusareal. Frisiktkrav er tatt inn i bestemmelsene og tilpasses endelig plassering/utforming. Frisiktkrav er satt i tråd med N100 punkt 2.17 og 4.72.

I eksisterende avkjørsel fra gatetun GT til Bakkelygata er det lagt inn frisiktklinjer etter samme krav. Frisiktsone vil kun berøre samferdselsformål som reguleres i områdereguleringsplan for Bakkely.

5.7.4 Trafikkmengde

Av de maks 23 p-plassene i felt T antas ca. halvparten å benyttes av ansatte med fast arbeidsplass på tomte og beboere/gjester. Dvs. lav turfrekvens med ca. 2-3 turer per plass pr dag; ÅDT 24-36.

Øvrige plasser antas å benyttes av ansatte i hjemmetjenesten når de skal til basen ved vaktskifte. Dvs. høyere turfrekvens med ca. 4-6 turer per plass pr dag; ÅDT 48-72.

Økt ÅDT blir da ca. 70-110. Dette kommer i tillegg til dagens ÅDT på ca. 70-100, og samlet ÅDT i Kirkeveien blir ca. 140 – 210.

Dette gir ca. ÅDT 25 i makstime (12%); eller ca. 1 bil annethvert minutt.

Dette er beskjedne trafikkmengder som erfaringsmessig ikke medfører støyforhold som krever avbøtende tiltak.

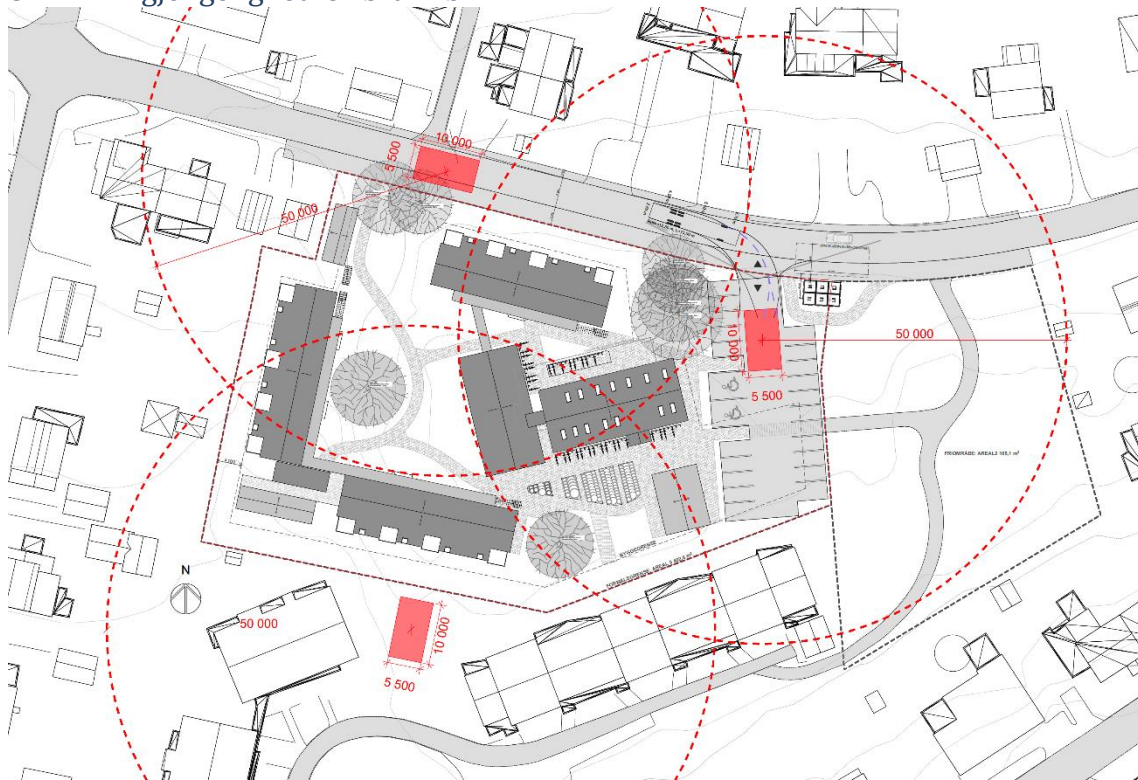
5.7.5 Mobilitet

Det legges opp til en mer restriktiv bilparkeringsdekning i felt T enn kommuneplanen legger opp til. Det er stilt makskrav for antall bilplasser i delområdet og det forutsettes, etter innspill fra Alstahaug kommune, at noen av plassene løses ved rådhuset (400 m gangavstand). Det legges opp til god sykkelparkeringsdekning i tråd med kommuneplanens krav. Dette imøtekommer sentral målsetning om redusert privatbiltrafikk og økt grønn mobilitet.

5.7.6 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planlagt fortau i Kirkeveien vil bidra til økt opplevd sikkerhet. Turveiforbindelse gjennom planområdet sikres i planforslaget, iht. krav i kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. Det tilrettelegges for dette ved at en turveiforbindelse reguleres mellom friområdet og gaten Prestegårdsjordet.

5.7.7 Tilgjengelighet for brannbil



Figur 5.7.6.1: Oppstillingsplass for brannbil ved ny bebyggelse (illustrasjonsprosjekt).

Tilkomst og oppstillingsplass for brannbil ved nytt prosjekt foreslås i Kirkeveien, via bolig-gaten Prestegårdsjordet og på p-plass øst for ny bebyggelse. Endelig løsning sikres ved detaljprosjektering/byggesak.

5.8 Planlagte offentlige anlegg

Veganlegg i Kirkeveien og friområde er kommunale. I felt T planlegges omsorgsboliger, dag- og aktivitetssenter og base for hjemmetjenesten for Alstahaug kommune. Planen legger også opp til en offentlig tilgjengelig turveiforbindelse gjennom planområdet.

5.9 Miljøoppfølging

Følgende av FNs 17 bærekraftsmål er vektlagt i planarbeidet:

- Mål nr. 3 God helse og livskvalitet:
Omsorgsboliger, dag- og aktivitetssenter og arbeidsplasser tilknyttet dette integreres i et etablert bomiljø, nær friområder og turveitrasé. Planen tilrettelegger for aktivitet, opplevelser, sosial interaksjon og møteplasser; viktige faktorer for bedre folkehelse og livskvalitet.
- Mål nr. 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Planen innebærer fortetting i allerede utbygd område i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Gang- og sykkelavstand til sentrum service, handel og tjenestetilbud og begrenset bilparkeringsdekning kan bidra til økt grønn mobilitet.
- Mål nr. 15 Livet på land:
Planen sikrer ivaretagelse av flere store, gamle trær i byggeområdet, og sammenhengende blågrønn struktur sikres.
- Mål nr. 17 Samarbeid for å nå målene.
Det legges opp til at både private, offentlige og frivillige kan sambruke og samhandle både utendørs og innendørs som et viktig element i dag- og aktivitetssenteret. Dette bidrar til integrering og normalisering i bomiljøene.



Figur 5.9.1: FNs 17 bærekraftsmål.

5.10 Universell utforming

Prinsipper for tilgjengelighet og universell utforming er lagt til grunn for illustrasjonsprosjekt til planforslaget, og skal legges til grunn ved videre detaljprosjektering og byggesak.

Planområdet er slakt skrånende og det går et søkk gjennom området etter et tidligere bekkedrag. Det vil dermed kreves tilpasninger for å sikre universelt utformet uteareal. Situasjonsplan (vedlagt planforslaget) viser forslag til opparbeiding, bl.a. med gangveier med universell helningsgrad etc. Endelig løsning avklares ved detaljprosjektering og byggesak.

Det er tatt inn bestemmelse som minner om at gjeldende krav om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn for nye tiltak i planområdet.

5.11 Uteoppholdsareal

Eksisterende boliger i planområdet har hage/uteoppholdsareal på egen grunn.

Eksisterende friområde opprettholdes. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det skal etableres turveitrasé gjennom friområdet, og det tilrettelegges for opparbeiding med beplantning, leke-/aktivitetsapparater og sittemøbler.

Nye omsorgsboliger planlegges med et skjermet, felles uteoppholdsareal mellom boligene. Arealet skal tilpasses beboernes behov, bl.a. planlegges etablering av sansehage.

Ved dag- og aktivitetssenteret og base for hjemmetjenester planlegges uteoppholdsareal med plass for sosialt samvær, hageaktiviteter, dyrking o.l.

Flere større trær i planområdet reguleres til bevaring med hensynssone. Bestemmelsene stiller krav til fysisk sikring i anleggsperioden og regulerer bruk/inngrep som kan skade rotsoner. Det stilles også krav til at terrenginngrep i felt T og FO skal planlegges slik at vekstforhold og vanntilførsel til trærne sikres.

Bestemmelsene fastsetter også at det skal ses hen til vegetasjonskartlegging og tilhørende beskrivelse av den tidligere prestegårdshagen (vedlegg til planforslaget) ved utforming av landskaps- og beplantningsplan i felt T.

Bestemmelsene fastsetter at det skal etableres gangveiforbindelse mellom uteoppholdsareal i felt T og friområdet. Gangforbindelsen kan krysse p-plass forutsatt at den merkes eller opparbeides med dekke som signaliserer prioritet av myke trafikanter.

Planområdet sikrer offentlig tilgjengelig turveiforbindelse mellom Kirkeveien og Bakkelygata via friområdet og boliggangen Prestegårdsjordet.

Bestemmelsene har krav om at utomhusplan skal vedlegges søknad om tiltak og det er gitt rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av uteoppholdsarealer.

5.12 Kollektivtilbud

Regulering av fortau i og ved planområdet bidrar til mer trafikksikre gangforbindelser mot nærliggende kollektivholdeplasser.

5.13 Kulturminner

Det er tatt inn bestemmelse som minner om stanse- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 dersom det påtreffes automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeider.

Bygningen tillates sammenbygget med ny bebyggelse på tomta. Sammenbygging skal være mot vest og koblingen utformes slik at den blir et tydelig lesbart skille mellom opprinnelig og ny bebyggelse.

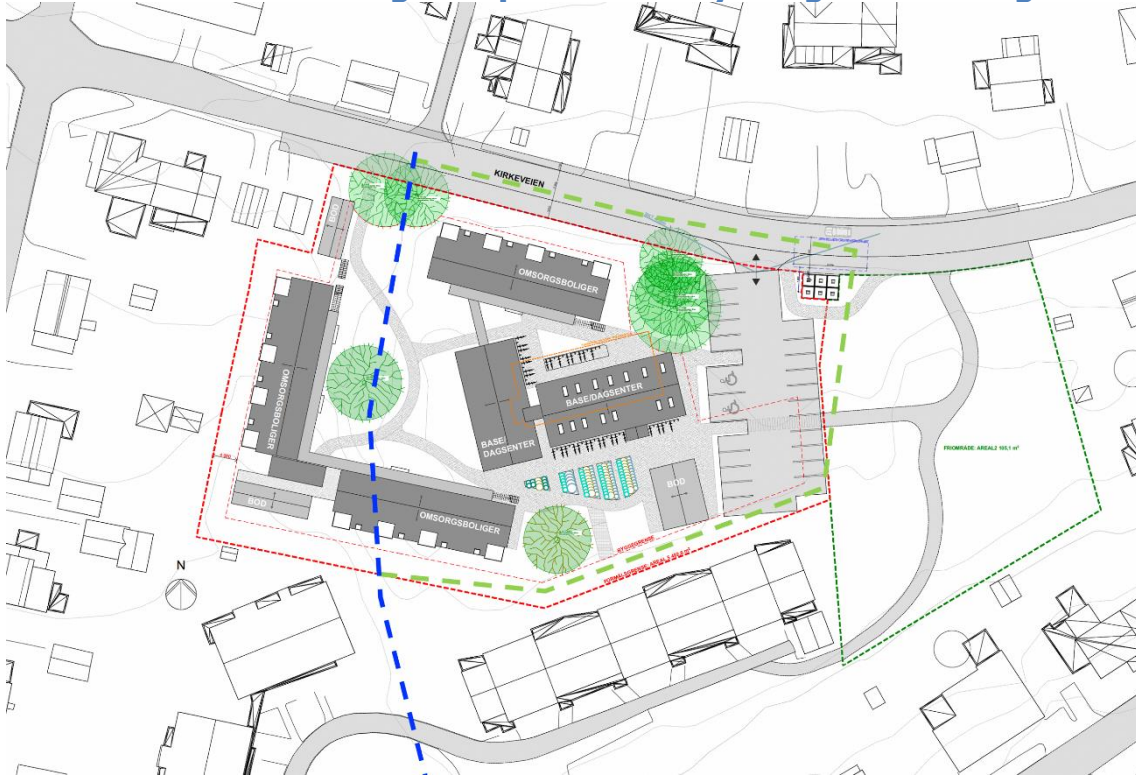
Taktekking med skifer videreføres.

Dette vil bidra til at bygningens særpreg og historiske forankring opprettholdes, samtidig som den tilrettelegges for ny bruk og tilpasses tekniske og funksjonelle krav.

5.14 Sosial infrastruktur

Planforslaget legger til rette for etablering av boliger for personer med vedtak om heldøgns omsorg, nytt dag- og aktivitetssenter og ny base for hjemmetjenesten i Alstahaug kommune.

5.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett



Figur 5.15.1: Eksisterende kommunalteknisk trasé med blå stipet linje. Forslag til omlegging er vist med grønn stiplet linje.

Eksisterende VA-trasé krysser delfelt T og må legges om. Ny trasé foreslås langs grense i sør, øst for delfeltet og i Kirkeveien. Løsning avklares med Alstahaug kommune.

5.16 Plan for avfallshenting



Figur 5.16.1: Renovasjonsløsning. Utsnitt av situasjonsplan, Illustrasjonsprosjekt.

Areal for dypoppsamlere for avfall er avsatt i planforslaget.

Dimensjonering: I planforslaget er det avsatt plass til inntil seks oppsamlingsenheter. Det anslås at fire dypoppsamlere à 5 m^3 er tilstrekkelig for de 24 omsorgsboligene, dag- og aktivitetssenter og base for hjemmetjenestebase. Planforslaget gir dermed noe rom for utvidelse eller flere brukere ved behov.

5.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Hendelse	Risiko	Beskrivelse av uønsket hendelse/ situasjon og tiltak	Kilde/referanse	Risiko etter gjennomføring av tiltak/ plangrep
Nr. 1, Masseras/skred		Innenfor planområdet er det grunnforhold med marine avsetninger i grunnen. Forholdet er utredet i planarbeidet i henhold til myndighetskrav. Det er gitt anbefaling om tiltak og oppfølging i forbindelse med fremtidig detalj-prosjektering.	Notat – Geoteknisk vurdering 13381-00-RIG-N-001, Dr.Techn.Olav Olsen AS, 10.12.2021 Datarapport geoteknikk - 13381-00-RIG-R001, Dr.Techn.Olav Olsen AS, 10.12.2021	
Nr. 6, Radongass		Hele området er anvist med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon. Det må også tas høyde for at det kan være radon i tilkjørte fyllmasser. Byggeteknisk forskrift stiller nødvendige krav til radonsikring i forbindelse med nye byggetiltak.	NGU radon aktsomhetskart; Geo.ngu.no/kart/radon	
Nr. 9, Sårbar flora		Store, gamle trær i planområdet. Ikke registrert/vernet pr. i dag, men noen trær ønskes bevart. Trær er kartlagt og verdivurdert i planarbeidet. Plan er	Vegetasjonskartlegging og situasjonsplan, Prestegårdsjordet, LandArk AS, 09.03.2022	

Hendelse	Risiko	Beskrivelse av uønsket hendelse/ situasjon og tiltak	Kilde/referanse	Risiko etter gjennomføring av tiltak/ plangrep
		tilpasset slik at noen av trærne kan bevares. Disse er sikret med hensynssone og bestemmelser i planen.	Plankart og bestemmelser	
Nr. 13, Fornminner, fredet		Ingen registreringer i planområdet, men det er gjort funn av automatisk fredete kulturminner nær planområdet. Potensialet i planområdet er imidlertid vurdert som lite av Nordland fylkeskommune på grunn av omfattende gravearbeider i området de senere år. Bestemmelse som minner om stanse- og meldeplikt etter kml § 8 er tatt inn i planen.	Varslingsuttalelse fra Nordland fylkeskommune 24.09.2021. Gravemeldingskart Alstahaug kommune 2016. Trekking av befaringsmelding fra Nordland fylkeskommune 22.04.2022 Plankart og bestemmelser.	
Nr. 14, Kulturminne/ -miljø		Tidligere prestebolig fra 1863 innenfor planområdet. Tilstandsvurdering, takst og kulturminneutredning er gjennomført i planarbeidet og lagt til grunn for planforslag. Bygget er ombygget/ikke autentisk, vurdert som lokalt kulturminne. Planen sikrer ivaretagelse ved riving/gjenoppføring.	Verditakst, tilstands-vurdering Kirkeveien 48, Helgeland Byggekontroll AS, 10.05.2021 Notat vedr. vurdering av bruk av eksisterende prestebolig, Entreprenør	

Hendelse	Risiko	Beskrivelse av uønsket hendelse/ situasjon og tiltak	Kilde/referanse	Risiko etter gjennomføring av tiltak/ plangrep
			<p>Harald Nilsen AS, 17.12.2021</p> <p>Kulturminneutredning Alstahaug prestegård gnr. 37 / bnr. 1210 – Kirkeveien 48, LINK Arkitektur, 07.01.2022</p> <p>Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.</p>	
Nr. 18, Brann, politi, sivilforsvar		Behov for tilkomst for brann/redning. Tilkost for brannbil er avsatt i situasjonsplan og ivaretas iht. gjeldende krav i videre prosjektering.	<p>Planbeskrivelse kap. 5.7.</p> <p>Situasjonsplan vedlagt planforslag.</p>	
Nr. 19, Kraftforsyning		Eksisterende trafo i planområdet. Behov for strømforsyning og omlegging.	Planbeskrivelse kap. 4.14.2 og 5.6	
Nr. 20 Vannforsyning		Eksisterende VA i planområdet. Behov for VA til ny bebyggelse og omlegging.	Planbeskrivelse kap. 4.14.1 og 5.15	
Nr. 23 og 24; Områder for idrett/lek, Park/ rekreasjonsområder.		Eksisterende friområde opprettholdes/ oppgraderes. Lite i bruk i dag, og planlagte endringer hensyntar friområdets kvaliteter og sikkerhet.	Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.	

Hendelse	Risiko	Beskrivelse av uønsket hendelse/ situasjon og tiltak	Kilde/referanse	Risiko etter gjennomføring av tiltak/plangrep
Nr. 38, Støv og støy; trafikk		Tiltaket representerer enn viss trafikkøkning til/fra planområdet. Svært lav trafikkmengde i dag og begrenset mengde nye p-plasser vurderes ikke å medføre trafikkøkning som vil gi støyøkning som krever tiltak i eller ved planområdet.	Planbeskrivelse	
Nr. 39, Støy og støv fra anleggsperioden		Gjennomføring av tiltaket kan medføre noe støy i anleggsperioden. Det er tatt inn bestemmelse om at grenseverdier for anleggsstøy i T-1442/2021 kap. 6 gjelder for hele anleggsperioden.	Planbestemmelser	
Nr. 44, Ulykke i av-/påkjørsler		Det skal reguleres ny avkjørsel fra Kirkeveien. Håndbok N100 er lagt til grunn og frisikt er sikret.	Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse kap. 5.7.	
Nr. 45: Ulykke med gående/syklende		Avkjørsel krysser fortau. Intern gangvei kan krysse p-plass.	Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse kap. 5.7.	
Nr. 52: Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring		Trær som skal bevares, kan skades under anleggsarbeider. Det er tatt inn hensynssone med bestemmelser om fysisk sikring av trærne og hensyn ved gjennomføring i delfelt T og FO.	Plankart og bestemmelser	

5.18 Rekkefølgebestemmelser

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av nødvendig infrastruktur som avkjørsel, renovasjon, avkjørsel, fortau og turvei samt uteoppholdsareal, før ny bebyggelse og anlegg i delfelt T og FRI tas i bruk.

6 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Overordnede planer

Fylkesplan:

Fylkesplanens målsetninger er lagt til grunn for planarbeidet. Det vises til kapitlene nedenfor som omhandler aktuelle tema.

Kommuneplan:

Kommuneplanens bestemmelser (som sier at gjeldende reguleringsplan fra 1988 skal gjelde på visse vilkår) er lagt til grunn, med unntak av følgende:

- Det foreslås noe lavere p-dekning for omsorgsboliger enn kommuneplanen tilsier. Foreslått p-dekning på 0,5 plass per boenhet vurderes tilstrekkelig mht. at base for hjemmetjenester er lokalisert på samme tomt, og erfaringsmessig vil ikke alle beboerne i boliger for heldøgns omsorg disponere egen bil. Erfaring fra tilsvarende prosjekter tilsier at p-dekningen er tilstrekkelig, også til gjesteparkering. For omgivelsene vil en begrensning av antall p-plasser være positivt mht. at det begrenser trafikk til og fra området.
- BF får en utvidet byggegrense mot vei, satt 10 meter fra veimidte. Dette er en videreføring av byggegrense langs Bakkelygata som foreslått i pågående områdereguleringsplan for Bakkely. Dette gir et noe mindre byggbart areal på berørte eiendommer i Bakkelygata 9-13.

6.2 Landskap, stedets karakter, byform og estetikk

Planen legger opp til at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap i størst mulig grad, og illustrasjonsprosjekt er utarbeidet med tanke på dette, der bebyggelsen tilpasses landskapet og ikke omvendt.

Planen legger til rette for ny bebyggelse og på en tidligere ubebygde del av planområdet. Planområdet har vært regulert til boligbebyggelse siden 1988, og utbygging har dermed vært forventet. Planen sikrer at den nye bebyggelsens form, høyde, farge- og materialbruk utformes slik at den harmonerer med landskap og bebyggelse både i og ved planområdet.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Potensialet for å finne urørte sedimenter av arkeologisk interesse i området er vurdert som lite av Nordland fylkeskommune. Det er uansett tatt inn bestemmelse som minner om stanse- og meldeplikten dersom det skulle påtreffes kulturminner i forbindelse med grave- og anleggsarbeid.

Planen vurderes ikke å gi vesentlige virkninger for kulturminne- og kulturmiljøverdier.

6.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Vurdering opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering:

Kunnskapsgrunnlag knyttet til naturmangfold for planarbeidet er kartlegging og verdivurdering av trær og vegetasjon utarbeidet i forbindelse med planarbeidet og vedlagt planforslaget.

Planlagt prosjekt er endret og tilpasset slik at noen av trærne som vurderes med høyest verdi kan bevares. Disse er avsatt til hensynssone naturmiljø og det er gitt bestemmelser som skal sikre at trærne beskyttes i anleggsfasen og at tiltak i planområdet hensyntar trærnes vanntilførsel og vekstvilkår.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering:

Se vurdering under § 8.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering:

Utbygging av planområdet innebærer fortetting i utbygd område, tilknyttet eksisterende infrastruktur. Slik utbygging er arealeffektiv og bidrar til å lette utbyggingspress på sårbare landbruks- og naturområder. Planlagte tiltak i planen er bearbeidet og tilpasset vegetasjonskartlegging og verdivurdering. Dette for at utbyggingen kan gjennomføres samtidig som noen av trærne bevares, og å gi minst mulig belastning på økosystemet.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering:

Tiltakshaver står ansvarlig for å følge opp planen med føringer for å hindre eller begrense skader på naturmangfoldet i forbindelse med planlegging og gjennomføring av tiltak.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Planforslaget sikrer at forhold knyttet til drift og lokalisering som anbefalt i vegetasjonskartlegging, ivaretas.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes at planforslaget er i tråd med føringene i naturmangfoldloven §§8-12.

6.5 Uteområder, rekreasjonsinteresser og folkehelse

Planen legger til rette for opprusting av et kommunalt friområde som lenge har ligget brakk og vært lite brukt. Planen legger også til rette for etablering av gode, brukertilpassede uteoppholdsarealer tilknyttet nye omsorgsboliger og nytt dag- og aktivitetssenter.

Uteområdene planlegges i sammenheng slik at det tilrettelegges for sosiale møtepunkter og kontakt mellom beboere/brukere av den nye bebyggelsen og nabolaget. Planen legger også til rette for en sammenhengende turveitrasé gjennom 'kvartalet' mellom Bakkelygata og Kirkeveien; via gaten Prestegårdsjordet og det kommunale friområdet. Planen gir med dette muligheter for økt fysisk aktivitet og grønne, sosiale møteplasser, som er viktige faktorer for bedre folkehelse.

6.6 Trafikkforhold

Kommunal veg (Kirkeveien) reguleres som videreføring av veganlegg i områderegulering for Bakkely. Planen legger opp til restriktiv p-dekning i planområdet, som begrenser trafikkøkning i nærområdet. Øvrig parkeringsbehov forutsettes dekket ved rådhuset, etter innspill fra Alstahaug kommune. Etablering av fortau i og ved planområdet vil gi økt opplevd sikkerhet for gående og syklende og forbindelser til kollektivholdeplass.

6.7 Barns interesser

Planen legger til rette for oppgradering av eksisterende friområde, og etablering av fortau som gir økt opplevd sikkerhet og bidrar til trygg ferdsel, bl.a. mht. på trygg skolevei. Gjennomgående turveiforbindelser og blågrønn struktur bidrar også til å ivareta barns interesser.

6.8 Sosial infrastruktur

Planen legger til rette for tiltak som vil bidra til en vesentlig styrking av bo- og tjenestetilbudet til personer med behov for heldøgns omsorg og tilbudet til brukere av dag- og aktivitetssenter og hjemmetjenesten i Alstahaug kommune.

6.9 Universell tilgjengelighet

Planen legger til rette for ny bebyggelse i tråd med gjeldende krav til tilgjengelighet og universell utforming, i tråd med brukernes behov. Dette gir alle, uavhengig av funksjonsevne, bedre muligheter til å bo, arbeide og delta i aktiviteter på like vilkår.

6.10 Energibehov – energiforbruk

Ny bebyggelse vil ved oppføring og i drift medføre økt energibehov- og bruk. Samtidig erstattes eksisterende, eldre bebyggelse med ny som krever langt mindre energi i driftsfasen.

6.11 ROS

ROS-analyse er gjennomført i innledende fase av planarbeidet, og denne avdekket behov for å vie flere tema særlig oppmerksomhet. Det er gjennomført nærmere utredning og vurdering av temaene og å avklare nødvendige tiltak for å unngå uønskede hendelser og redusere risiko/sårbarhet. Der utredningene viser at det er nødvendig med særskilte bestemmelser eller plangrep er dette tatt inn i planen.

6.12 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp over legges om, eksisterende trafo har tilstrekkelig kapasitet og ny bebyggelse tilknyttes fjernvarme. Planen vil bidra til oppgradering av teknisk infrastruktur i området.

6.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt omsorgsprosjekt vil medføre behov for investeringer for kommunen i form av kjøp/leie av tjenesteytingslokalene, samt kjøp og videresalg av omsorgsboligene. Boligene som er planlagt vil driftes av borettslag, tjenesteytingslokalene vil driftes av seksjonseier. Ut over dette påregnes ikke ytterligere økonomiske konsekvenser for kommunen. Prosjektet vil kunne bidra til å redusere kommunens driftskostnader innenfor hjemmebaserte tjenester.

6.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Gjennomføring av prosjektet gir grunnlag for økt sysselsetting i både anleggs- og driftsfasen. Prosjektet legger til rette for nye lokaler for hjemmetjenesten i kommunen, som kan medføre økt sysselsetting og kvalitetsøkning innen tjenestene.

6.15 Interesse motsetninger, avveining av virkninger.

Kommunen ønsker etablering av heldøgns omsorgsboliger, dag- og aktivitetssenter og ny base for hjemmetjenesten på Prestegårdsgjerdet, og at tidligere prestebolig skal inngå som del av anlegget. Presteboligen er vurdert å ha lokal kulturminneverdi. Samtidig er bygningen i dårlig teknisk stand og ikke egnet for tiltenkt ny bruk. På tomte er det også flere store, gamle trær, og kommunen ønsker at noen av disse bevarer. Planforslaget søker å ivareta hensynet til disse interessene. Det legges til rette for planlagte omsorgsprosjekt, presteboligen rives/gjenoppføres med ny bruk, men videreføring av opprinnelig fasadeuttrykk. Ny bebyggelse innpasses på tomte slik at flere av de største og mest verdifulle trærne bevarer. Forslagsstillers vurdering er at planforslaget totalt sett vil bidra til en klar overvekt av positive virkninger.