

INNKOMNE MERKNADER STAMNESØRA BOLIGFELT

Merknadsfrist:

Nordland fylkeskommune, brev datert 23.07.2015

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
<ul style="list-style-type: none">- Nordland fylkeskommune anser det som svært viktig at de avbøtende tiltakene som sikrer allmennhetens adgang til, og bruk av, strandsonen gjennomføres som planlagt. Vi er derfor positive til at det i planbestemmelsene stilles rekkefølgekrav til ferdigstilling av tiltakene før det gis brukstillatelse for boligene.	<ul style="list-style-type: none">- Tas til orientering

Fylkesmannen i Nordland, brev datert 18.05.2015

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
<ul style="list-style-type: none">- Fylkesmannen er ikke enig i forslagstillers oppfatning om at området har få eller ingen spor av at området brukes til rekreasjon.- Fylkesmannen er ikke enig i forslagsstillers beskrivelse av området ned mot sjøen som bratt. FM mener dette området kan være attraktivt for opphold.- Planforslaget er i strid med overordnet plan, og fylkesmannen mener at dersom bebyggelsen plasseres nærmere sjøen enn overordnet plan legger opp til, vil verdien som rekreasjonsområde reduseres.- Fylkesmannen konkluderer med at de ikke vil fremme innsigelse til planforslaget, men oppfordrer kommunen til å være seg sitt ansvar bevist, ved å ivareta friluftinteressene i strandsonen. Fylkesmannen vil derfor be kommunen om å foreta en vurdering i en større sammenheng, gjennom en kommuneplan eller kommunedelplan. En slik prosess vil vurdere områdets verdi og se områdets verdi opp mot andre områder for boligbebyggelse.	<ul style="list-style-type: none">- Tas til orientering. Registrering er utført ved befaring. Det ble ikke registrert aktiviteter i området på befaringdagen.- Skråningen fra platået ned mot strandsonen har en gjennomsnittlig helning på 1:2,9. I henhold til Byggforsk 312.304 Felles og private utearealer bør ikke områder brattere enn 1:5 regnes som oppholdsareal.- Tas til orientering. Reguleringsplanen vil sikre allmennhetens adgang til- og bruk av strandsonen. Bredden på friområdet (strandpromenade) er ca. 30 m. Tilgjengeligheten til området økes ved plantiltaket.- Tas til orientering

Rødt Alstahaug, brev datert 15.05.2015

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
<ul style="list-style-type: none">- Arkitekturen er for avvikende sammenlignet med eksisterende bebyggelse og planlagte bygg er for høye. De vil sperre utsikten for bakenforliggende bebyggelse og ut fra at kommunen har god plass ser Rødt ingen grunn til denne ekstreme fortettingen. To etasjer bør være maksimal byggehøyde.- Kommunen trenger boliger for yngre barnefamilier, bosatte flyktninger og andre som ikke kommer seg lett inn i det etablerte boligmarkedet. Dette prosjektet tilgodeser ikke denne gruppen, og Rødt stiller spørsmål ved om det er behov for 70 leiligheter i en prisklasse som utelukker svært mange. Rødt mener heller det bør satses på småhusbebyggelse i dette området.- Utbyggingen vil generere mye trafikk. Veinettet i de etablerte boligområdene er begrenset, og 70 boenheter vil gi økt belastning her. For å skjerme blant annet Ibsens gate for økt trafikk mener Rødt at atkomst må gå via rådhuset.- Rødt synes det er positivt at det planlegges en strandpromenade langs sjøen, men mener denne bør være bredere enn hva reguleringsplanen legger opp til. Området har stor verdi som rekreasjonsområde og i et folkehelseperspektiv. God tilrettelegging med tilgjengelighet for alle må sikres.	<ul style="list-style-type: none">- Prosjektet vil kunne tilby tidsriktige urbane boformer. Det er gjort en bymessig vurdering i KU som konkluderer med at arkitekturen gir en god kontrast til nåværende bebyggelse, men at avviket ikke er påfallende i den store sammenhengen i Sandnessjøen. Bygningene er plassert i øst-vestgående retning, noe som åpner opp for utsyn for eksisterende bebyggelse i øst. Avstanden mellom ny og gammel bebyggelse er ivaretatt gjennom å regulere et stort uterom (friområde) mot øst.- Det er behov for nye boformer, herunder slike leiligheter som krever lite vedlikehold. Erfaringsvis vil voksne innbyggere som i dag bor i enebolig være blant fremtidige beboere i slike leiligheter. Dette vil på sikt frigjøre småhusbebyggelse for barnefamilier andre steder i kommunen. Leilighetsbebyggelse er nødvendig for å oppnå høy utnyttelse, noe som er førende i nasjonale retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.- Kommunen ønsker ikke å benytte alternativet med adkomst rundt rådhuset.- Bredden på strandpromenaden er ca. 30 m. og er gitt god tilgjengelighet for alle, noe som har stor verdi i folkehelseperspektivet. Den nye promenaden vil gi bedre tilgjengelighet enn i dagens situasjon.

Naboer og gjenboere til Starnesøra boligområde, brev datert 30.04.2015

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
<ul style="list-style-type: none">- Naboer og gjenboere har kommet med innspill tidligere i planprosessen, og de understreker at de opprettholder tidligere anmerkninger, i form av brev av 25.07.12 og 04.12.14. I tillegg viser	<ul style="list-style-type: none">- Tas til orientering

<p>de også til fylkesmannens uttalelse med innsigelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veibredden i Ibsens gate er i planbeskrivelsen oppgitt å være 8 meter. I følge reguleringsplan av 13.10.04 er regulert bredde på denne veien bare 6,5 meter. - Planbeskrivelsen sier at utnyttelsen er i samsvar med overordnet plan. Dette er ikke riktig, da bebyggelsen er trukket lengre ned mot sjøen enn hva overordnet plan legger opp til. - Planbeskrivelsen oppgir at det er tre master i området. Dette stemmer ikke, da det bare er to. Dette må rettes opp. - Naboer og gjenboere er uenige i forslagsstillers beskrivelse av grunnforholdene i området. Det kan ikke utelukkes at det er leire i området, slik at det må kreves grunnundersøkelser før bygging kan tillates. Her vil det ikke være tilstrekkelig med grunnboring til fast fjell, men også kjerneprøver for å avdekke om grunnene er stabil og ensartet. Dersom det finnes vannførende lag i massene kan disse utløse utglidninger eller ras som følge av graving og belastning av grunnen. - Strandsonen vil langt på vei bli privatisert når det legges opp til at det tillates bygging 30 meter fra sjøen. - I konklusjonen fra saksframlegget var vurderingen fra kommunalteknisk sektor at planområdet måtte utvides før planen 	<ul style="list-style-type: none"> - Regulert veibredde til veiformål er vist med 8 m. på gjeldende reguleringsplan «Del av Stamnes» vedtatt 13.10.04. - Utnyttelsen i planbeskrivelsen er satt til BYA 24% noe som er lavere enn kommuneplanens tillatte utnyttelse. Bebyggelsens plassering påvirker ikke utnyttelsesgraden. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legger vekt på høy arealutnyttelse i by og tettstedsområder i forbindelse med fortetting og transformasjon. Den gjennomsnittlige utnyttelsen på tomta, som er på ca. 20 daa, blir: $70 \text{ boliger} / 20 \text{ daa} = 3,5$ boliger per daa. Dette er relativt lav utnyttelse i nasjonal sammenheng. - Tas til etterretning - Krav til grunnundersøkelser er sikret i reguleringsbestemmelsene § 7.5. - Planen sikrer allmennhetens adgang til, og bruk av strandsonen. Et klart fysisk skille mellom privat og offentlig friområde vil sikre at strandsonen ikke blir privatisert. - Eksisterende gjeldende reguleringsplan sikrer nødvendig bredde til veiformål i Jonas Lies gate.
---	---

<p>kunne sendes på høring og offentlig ettersyn. Dette for å sikre etablering av fortau fram til Jonas Lies gate. Brevskriverne kan ikke se at dette er tatt til følge.</p>	
Aasmund Jacobsen, brev datert 30.04.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
<ul style="list-style-type: none"> - Jacobsen viser til naboer og gjenboeres brev av 30.04.15, og slutter seg til denne uttalelsen. - I tillegg opplyser Jacobsen at han ikke vil selge sin eiendom 37/4 (verken deler av eller hele eiendommen) til dette prosjektet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tas til orientering - Tas til orientering
Thomas Swan, brev datert 04.05.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
<ul style="list-style-type: none"> - Swan viser til naboer og gjenboeres brev av 30.04.15, og slutter seg til denne uttalelsen. - Swan har et gjerde på eiendommen som nå er under regulering. Tidligere eier var Alstahaug kommune. Da Swan overtok eiendommen ble ikke gjerdet flyttet, men han har hatt bruksrett til området. Det står også et redskapsskur på området som fulgte eiendommen. Ved en eventuell utbygging krever Swan at Alstahaug kommune kompenserer tap av bruksretten. - Ved utbygging av lekeplass må det settes opp et lydgjerde for å skjerme eiendommen mot støy. Det foreslåtte lekeområdet vil ligge rett ved Swans husvegg og ulemper med støy og innsyn vil bli store. Lekeområdet må også avgrenses. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tas til orientering - Tas til orientering - Illustrasjonsplanen viser en <u>mulig</u> plassering av lekeplasser og utemøblering. Dette vil bli fastsatt i detaljplanleggingen (rammesøknad).
Bjørn Arne Steiro og Kristin Vangen, brev datert 02.05.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
<ul style="list-style-type: none"> - Steiro og Vangen slutter seg til naboer og gjenboeres brev av 30.04.15 - Steiro og Vangen viser til 2. avsnitt i 	<ul style="list-style-type: none"> - Tas til orientering

<p>planutvalgets vedtak fra 19.03.15. Her heter det at passasje fra Jonas Lies gate, over eiendommen til Steiro og Vangen, må være ervervet og opparbeidet før det kan gis tillatelse til tiltak i form av bygging av boliger i området. Vangen og Steiro opplyser at de ikke ønsker å selge deler av sin eiendom til dette prosjektet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tas til orientering
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat, e-post sendt 19.04.2015</p>	
<p>Resymé av innspill</p>	<p>Forslagsstillers kommentar</p>
<ul style="list-style-type: none"> - NVE har ingen merknader til planforslaget. 	<ul style="list-style-type: none"> -
<p>Helgeland Kraft AS, e-post sendt 26.03.2015</p>	
<p>Resymé av innspill</p>	<p>Forslagsstillers kommentar</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Helgeland Kraft AS opplyser at det må legges til rette for plassering av en nettstasjon i området. Denne nettstasjonen vil være forsyning til alle tre byggene. Arealet må ha en størrelse på ca. 3x5 m, og forsyning vil komme fra Jonas Lies gate. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nettstasjon er vist på reguleringsplankartet.
<p>Kystverket, brev datert 26.03.2015</p>	
<p>Resymé av innspill</p>	<p>Forslagsstillers kommentar</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Kystverket har ut fra havne- og farvannsmessige ingen merknader til planforslaget slik det foreligger. De opplyser at dersom det i framtiden vil komme ønsker om inngrep i sjøområdene, så må dette behandles etter havne- og farvannsloven. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tas til orientering
<p>Statens vegvesen, brev datert 08.04.2015</p>	
<p>Resymé av innspill</p>	<p>Forslagsstillers kommentar</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsplasser for beboerne skal etableres i parkeringskjeller. I planbeskrivelsen heter det også at det skal etableres fem gjesteparkeringsplasser langs atkomstveien. Disse parkeringsplassene er ikke vist på plankartet. Vegvesenet peker på betydningen av at parkeringsplasser i boligområder utformes på en trafikk sikker måte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Plassering av fem gjesteparkeringsplasser er vist i illustrasjonsplanen.