

# SAKSFRAMLEGG

<b>Saksbehandler:</b> Judit Dahl	
<b>Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans):</b> Fast utvalg for plansaker	
<b>Dok. offentlig:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	<b>Klageadgang:</b> Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke klageadgang
<b>Møte offentlig:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
<b>Arkivsaksnr.:</b> 14/2252	<b>Arkivnr.:</b> L12

## SAK: REGULERING KROKENÅSEN

### I Saksdokumenter (vedlagt):

Planbestemmelser datert 18.05.2016

Plankart datert 16.03.2016

Planbeskrivelse Revidert 26.05.2016

Konsekvensutredning friluftsliv, lek og rekreasjon - Krokenåsen

### II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser, 3 stk

Annonsering

### III Saksutredning:

#### Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Landark AS som forslagstiller på vegne av Ingeniør Carl U.Bugge. Planforslaget er datert 16.03.16, med endringer og suppleringer 18.05.16.

Forslaget til komplett planforslag ble motatt av Alstahaug kommune den 16.03.16, men på grunn av mangler ved forslaget ble planforslaget definert som komplett 18.05.16.

Planforslaget legger til rette for fortetting av eksisterende boligområde i område Siva, sør for Sandnessjøen sentrum. Området består idag av boligområde, friområde, lekeplass og veiarealer. Planområdet er delvis ikke tidligere regulert og delvis regulert i to reguleringsplaner (plan 5043094 Horvaveien vedtatt 14.02.90 og plan 20110028 Detaljregulering for Horvaveien/Kroken boligområde vedtatt 27.11.12).

Planforslaget legger til rette for etablering av nye boliger, nye veier, gang/sykkelvei, felles parkeingsplasser, lekeplass og nærmiljøanlegg.

#### Lokalisering og avgrensning

Planområdet er ca 34,4 daa og ligger omtrent 1 km fra Sandnessjøen sentrum i Østlig del av Alstahaug kommune. Planområdet grenser til plan 5043094 Horvaveien, plan 20110028

Detaljregulering for Horvaveien/Kroken, 20120033 Detaljregulering for Kroken, 20130046 Områderegulering for del av Sandnes og 20100021 Detaljregulering for Balders terrasse.

Området rundt er bebygd med småhusbebyggelse, eneboliger og rekkehus. For nærmere beskrivelse henvises det til planbeskrivelsen innsendt av Landark AS, sist revidert 26.05.16.

### **Planprosess – behandling og medvirkning**

Det ble holdt oppstartsmøte den 02.02.2015 med forslagstillere. Igangsetting ble annonsert i Helgelands Blad og på hjemmesiden til LandArk AS den 01.07.2015. Naboer og berørte parter ble varslet etter gjeldende regler. Høringsfrist 01.07.2015 – 21.08.2015.

Det ble utarbeidet planprogram som ble sendt på høring og offentlig ettersyn 03.11.2015. Det faste utvalg for plansaker fastsatte planprogram for Detaljregulering for Krokenåsen i møte den 29.10.2015 i sak 37/17.

### **Følgende uttalelser/innspill er mottatt**

I forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid og forslaget til planprogram har det kommet inn 3 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Innspill er opplistet og vurdert i planbeskrivelsen.

### **Konsekvensutredning**

Det er utarbeidet konsekvensutredning til planforslaget. Konklusjonen er oppsummert her, men det vises til konsekvensutredningen for nærmere beskrivelse og drøfting av de ulike temaene.

Konsekvensutredningen har vurdert virkningen av planforslaget, og følgende tema er vurdert:

- Friluftsliv/Rekreasjon
- Lek

#### Friluftsliv/Rekreasjon

Friområde består av et myrområde som i dag er delvis overgrodd med lauvskog og enkelte våte partier, «myrhull». Området ligger mellom eksisterende bebyggelse og er ikke kartlagt som friluftslivsområde som er i bruk i kommunen. Område brukes lite og ei heller tilrettelagt for friluftsliv. Det kan ikke observeres tråkk/stier i område. Område har ingen spesiell symbolverdi, funksjon, egnethet grunnet området sin beskaffenhet. Naturlige myrområder kan ha god kunnskapsverdi i undervisningssammenheng.

Verdien av friluftsliv i området fremstår i dag som liten.

#### Avbøtende tiltak

Nærmiljøanlegget bør utformes med et parkaktig preg slik at område kan bli brukt til rekreasjonsanlegg også for voksne.

#### Lek

Eksisterende opparbeidet lekeplass består i dag av gamle ødelagte lekeapparat og er i tillegg overgrodd med vegetasjon. Den bærer preg av ikke å være i bruk. Lekeplass er omgitt av kjørevei og parkeringsplass. Området er lite egnet til lekeplass slik forholdene er lagt til rette. Lekeplass avsatt til lek øst i planområdet er ikke opparbeidet. Området ligger brakk og er overgrodd med vegetasjon.

Verdien av lekeområdene slik de fremstår i dag settes som liten.

#### Avbøtende tiltak

Det reguleres for et større område som avsettes til nærmiljøanlegg mellom bebyggelsen med plass til lekeplass og et mindre område inntil eksisterende bebyggelse reguleres for nærlekeplass.

Kjøremønster, regulering for gang/sykkelvei og fortau gjør område mer trafikksikkert.

### **Beskrivelse av tiltaket og plankontorets vurdering**

#### **Arealformål**

Planforslaget legger til rette for etablering av 3 nye områder med konsentrert småhusbebyggelse, to- og firemannsboliger, til sammen 20 nye boenheter. I tillegg består planområde av 7 områder med eksisterende rekkehusbebyggelse, bestående av tre- og firemannsboliger, til sammen 37 eksisterende boenheter. Det er satt av plass for 4 parkeringsplasser for eksisterende boliger og en parkeringsplass (f\_P5) for ny bebyggelse samt besøkende til lekeområde L1. Det legges til rette for en mindre nærlekeplass og et nærmiljøanlegg med lekeplass og parkanlegg for rekreasjon. Nærmiljøanlegget er på 6124 m<sup>2</sup> og anlegges midt i boligfeltet i område som i dag er regulert til friområde. Nærlekeplass på 419 m<sup>2</sup> anlegges i den vestlige del av planområdet inntil eksisterende bebyggelse og vil erstatte eksisterende lekeplass som reguleres til parkering (f\_P2).

#### Vurdering:

Boligfelt BK1, BK9 og BK10 er planlagt med form som gir uhensiktsmessig oppdeling av tomter og plassering av bygg. Boligfelt B9 og B10 bør vurderes utvidet mot Horvaveien, for å tilrettelegge for gjennomføring. Planforslaget tilsier et innklemmt lekeareal mot Horvaveien. Nærmiljøanlegget må ha regulert adkomst mellom boligfelt B9 og B10, med god siktlinje mot Horvaveien. Tapt friområde kan «tas tilbake» gjennom å avskjære BK1's trekant bak Idunsvei 3 a-c.

#### **Byggehøyder og utnyttingsgrad**

Byggehøyde for hus med maks to etasjer med saltak er 9,0 meter mønehøyde og 7,0 meter gesimshøyde.

BYA for ny bebyggelse er satt til 35% for felt BK8 og 10, 45% for felt BK9. Eksisterende bebyggelse har BK1 35 %, BK2 50% og BK7 60%. Garasjeanlegg GB1 har BYA 50%.

#### Vurdering:

Det er ikke levert sol og skyggediagram. Omkringliggende bebyggelse i to etasjer har byggehøyde rundt 8 meter. Ny bebyggelse vil ikke komme tett på eksisterende bebyggelse og det er grunn til å tro at sol og skygge ikke vil skape problemer.

BYA for BK2 og BK7 er i overkant av hva omkringliggende boligfelt er regulert til, og vurderes som i overkant av hva som er rimelig for konsentrert boligbebyggelse. BYA 50% eller mer vil gi svært tett bebyggelse og med de konsekvensene dette kan føre til i form av innsyn og lite uteområde er dette ikke å anbefale. BYA bør senkes til maks 45 %.

Eksisterende tomter kan i følge plan utvides og det vil være rimelig at dette sikrer ønskelig utbygging eller oppføring av garasje på egen tomt.

#### **Eierform**

BK 1-10 (boligbebyggelse) og GB1 (garasjer) har privat eierform. GS (gang/sykkelveier) og KV 1-4(kjørevei) er offentlig. KV 5-6 (kjørevei), P (parkering) og L (lek)er felles.

### **Parkering og trafikkforhold**

Beboerne kan parkere på egen eiendom eller på felles parkeringsplass. Parkeringsplassene er nummerert P1-5, i følge bestemmelsene er de forbeholdt de ulike boligfelt.

P5 skal også ha plass til besøkende til Lekeplass/Nærmiljøanlegg.

Det er tatt høyde for å oppnå en ryddig parkeringssituasjon i område. Dette er positivt i forhold til dagens situasjon. Parkeringsplass P2 er regulert på område som tidligere var opparbeidet til lekeplass. Lekeplass er dårlig vedlikeholdt og lite brukt. Nye lekeplasser er regulert inn.

Området er bebygd fra før og en stor del av planområdet har eksisterende kjøreveger. På grunn av byggestrukturen vanskeligjøres dette med å få til et sammenhengende fortau/gang/sykkelvei langs eksisterende kjøreveier. Flere boliger vil øke trafikken noe inn i område og fartsdempende tiltak må vurderes der trafikk/fare for sammenstøt blir for stor. Alle stikkveier har regulert snuhammer.

Planområdet må utvides (ca 45 m<sup>2</sup>) slik at hele eksisterende «Brages vei» reguleres til kjørevei. Et mindre areal er i dag regulert til lekeområde i plan 20130046 Områderegulering for del av Sandnes.

Plankart har mangler og må endres av forslagstiller før utsending til offentlig ettersyn med utvidelse for å gjelde hele eksisterende «Brages vei», parkeringsplasser må ha avkjørselpil for å sikre trafiksikkerheten og veikryss Brages vei/Skarpsnogata, Iduns vei/Skarpsnogata og Horvaveien/Skarpsnogata utformes etter gjeldende regler.

### **Barnas interesser**

Lekeplass/nærmiljøanlegg på 6124 m<sup>2</sup> vil gi gode muligheter for utvikling av gode lekeplasser for barn i nærmiljøet som kan brukes av beboerne i området. Lekeplass har gode stikkveier i fire retninger og vil bli liggende mellom boligbebyggelsen. Rekkefølgekravene tilsier at lekeplasser må opparbeides etter Landskapsplan før ferdiggodgjøring kan gis på tiltak innenfor BK8-10 (boligbebyggelse). Utforming og tilrettelegging av lekeplasser skal være i henhold kommunenes lekeplassnorm.

Området der det reguleres for lekeplass/nærmiljøanlegg er i dag regulert/avsatt til friområde. I følge bestemmelsene for bruk av friområde i gjeldende plan (Horvaveien) kan friområde benyttes til lek, turveg og nødvendige byggverk og anlegg for dette, så fremt dette ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder. Området er i dag ikke tilrettelagt og er lite i bruk som lek/turveiområde. I følge konsekvensanalysen er dette et tilgrodd myrområde med våte partier «myrhull» og det er ingen synlige spor etter tråkk/stier.

Regulering til lekeområde vil ikke endre vesentlig dagens reguleringsformål.

Avstand til Sandnes barneskole er ca 500 meter og kan nås på lite trafikkerte veier. Ungdomsskolen ligger 3,5 km unna.

### **Grunn- og miljøforhold**

Planen omfatter boligområder som alt er bygget. Nye boligområder er regulert i område som i dag ligger brakk og er tilvokst med skog og delvis er innenfor myrområde. Grunnforholdene er ikke undersøkt. Før byggesøknaden fremlegges må det fremlegges fagkyndig dokumentasjon på at grunnforholdene er vurdert i forhold til utbygging, jf. planbestemmelsene 2.2.

Konsekvensanalysen slår fast at ubebygd område er overvokst myrområde/område som ligger brakk. Dyreliv og fauna er ikke vurdert. Området ligger inneklemt mellom eldre bebyggelse og har liten nasjonal verdi. For nærmiljøet kan dette ha en mindre betydning. Dagens beboere bruker område som ligger øst for boligbebyggelsen som turområde og rekreasjon.

### **Risiko og sårbarhet**

Risiko og sårbarhetsanalyse er utført av forslagstiller. Analysen er en del av innsendt planmateriale, og den følger saken som vedlegg. Det vises til denne. Planbestemmelsenes krav om fagkyndig vurdering vil ivareta hensynet til sikker byggegrunn.

### **Landbruk og naturmangfold**

Området er ikke i bruk som landbruksområde. Det er ikke registrert sjeldne arter i området.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer i planområdet. Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid fremkommer funn skal dette straks meldes til kulturmyndighetene, jf kulturminneloven § 8.2.

### **Tilgjengelighet – universell utforming**

Parkeringsplasser er avsatt med 5 % til parkering for bevegelseshemmede, se planbestemmelsene 4.6 punkt b). Minst 50% av boligene skal ha universell utforming, jf. planbestemmelsene 3.2 punkt h). For bygging gjelder de krav som stilles i teknisk forskrift.

### **Rekkefølgekrav**

- Rekkefølgebestemmelser blir innarbeidet i utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Alstahaug kommune.
- L1 og L2 skal opparbeides i henhold til Landskapsplan, datert 16.03.16, før det kan gis ferdiggodkjennelse på tiltak innenfor BK8, BK9 og BK10.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Prosjektet har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen av betydning.

### **Konklusjon**

Planforslaget vil fortette eksisterende boligområde og rydde opp i forhold som i dag fremstår uoversiktlig når det gjelder kjøremønster og parkeringsforhold. Nærområde vil bli mer attraktivt med opparbeidet lekeplass og nærmiljøanlegg tilrettelagt med parkanlegg.

Planområdet må utvides for at hele Brages vei, vest i planområde blir regulert til kjørevei.

Boligfelt BK1, BK9 og BK10 er planlagt med form som gir uhensiktsmessig oppdeling av tomter og plassering av bygg. Boligfelt B9 og B10 bør vurderes utvidet mot Horvaveien, samt BK1 reduseres med å avskjære trekant bak Idunsvei 3 a-c.

BYA for BK2 og BK7 bør vurderes endret til maks 45 %.

Plankart med sosifil må oppgraderes av forslagstiller før utsending til offentlig ettersyn med utvidelse av planområde for å gjelde hele eksisterende «Brages vei», parkeringsplasser må ha avkjørselpil for å sikre trafiksikkerheten og veikryss Brages vei/Skarpsnogata, Iduns vei/Skarpsnogata og Horvaveien/Skarpsnogata utformes etter gjeldende regler.

---

#### **IV Saksbehandlers innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-11 anbefales det faste utvalg for plansaker å vedta å legge forslag til detaljregulering for Krokenåsen til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før detaljregulering for Krokenåsen sendes til offentlig ettersyn og på høring må forslagstiller oppgradere plankart med varslet endring: utvidelse av planområde i vest som gjelder «Brages vei», avkjørsel pil på regulerte parkeringsplasser og veikryss Brages vei/Skarpsnogata, Iduns vei/Skarpsnogata og Horvaveien/Skarpsnogata utformes etter gjeldende regler.

Sandnessjøen, den 27.05.2016

Judit Dahl

---

#### **V Enhetsleders innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 31.05.16

Bjørn Frammarsvik  
Enhetsleder

---

#### **VI Administrasjonssjefens innstilling:**

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 03.06.16

Børge Toft  
Administrasjonssjef