



Adressater i følge liste

Saksnr.	16/110-1
Arkivkode	L12
Avd/Sek/Saksb	TLE/PLA/EKO
Dato	19.01.2016
Gradering	

## MINDRE REGULERINGSENDRING – OMRADEREGULERING FOR DEL AV SANDNES

Det er behov for en mindre endring av gjeldende område regulering for del av Sandnes med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 18.09.14. Endringsforslaget sendes på en begrenset høring med merknadsfrist **15.02.16**.

### Reguleringsendringen er som følger

- Formålsendring fra grøntstruktur til samferdsel og infrastruktur – parkeringsplasser, med benevnelsen P2. Bakgrunn for endringen er at reguleringsbestemmelsene angir bruken av dette arealet som parkering. Endringen betraktes derfor som mindre på tross av at arealbruken på plankart endres. Reguleringsbestemmelsene endres slik at plankart og bestemmelse er i overensstemmelse.

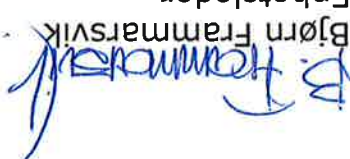
- Fjerning av to angitte parkeringsareal for personer med nedsett funksjonsevne. Arealene endres til boligformål. Reguleringsbestemmelsene gis i stedet et punkt med krav om parkeringsplasser for personer med nedsett funksjonsevne i tråd med kommunens parkeringsveileder. Bakgrunn for endringen er behovet for mer fleksibilitet i planleggingen av boligområdet.

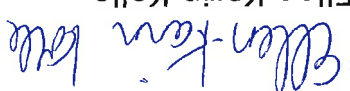
- Fire angitte byggegrensar innenfor område B1 fjernes med bakgrunn i behovet for en større fleksibilitet i planleggingen av boligområdet.

- Punktet «Lekkeplassen skal opparbeides før det gis brukstillatelse for første bolig i B1. I tillegg skal det etableres balløkke innenfor området.» flyttes fra overskrift lekkeplass o\_L2 til lekkeplass o\_L1. Bakgrunn for dette er at det ikke er overensstemmelsen mellom plankart og bestemmelse.

Brev, sakskorrespondanse og e-post til Alstahaug kommune, Rådhuset, bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

Endringene er beskrevet på vedlagte utsnitt av plankart samt reguleringsbestemmelser. Etter at endringsforslaget har vært ute til høring vil det bli behandlet av kommunens faste utvalg for plansaker.

Med vennlig hilsen  
 Alstahaug kommune, plansektor  
  
 Bjørn Frammarsvik  
 Enhetsleder

  
 Ellen Karin Kollie  
 Arealplanlegger

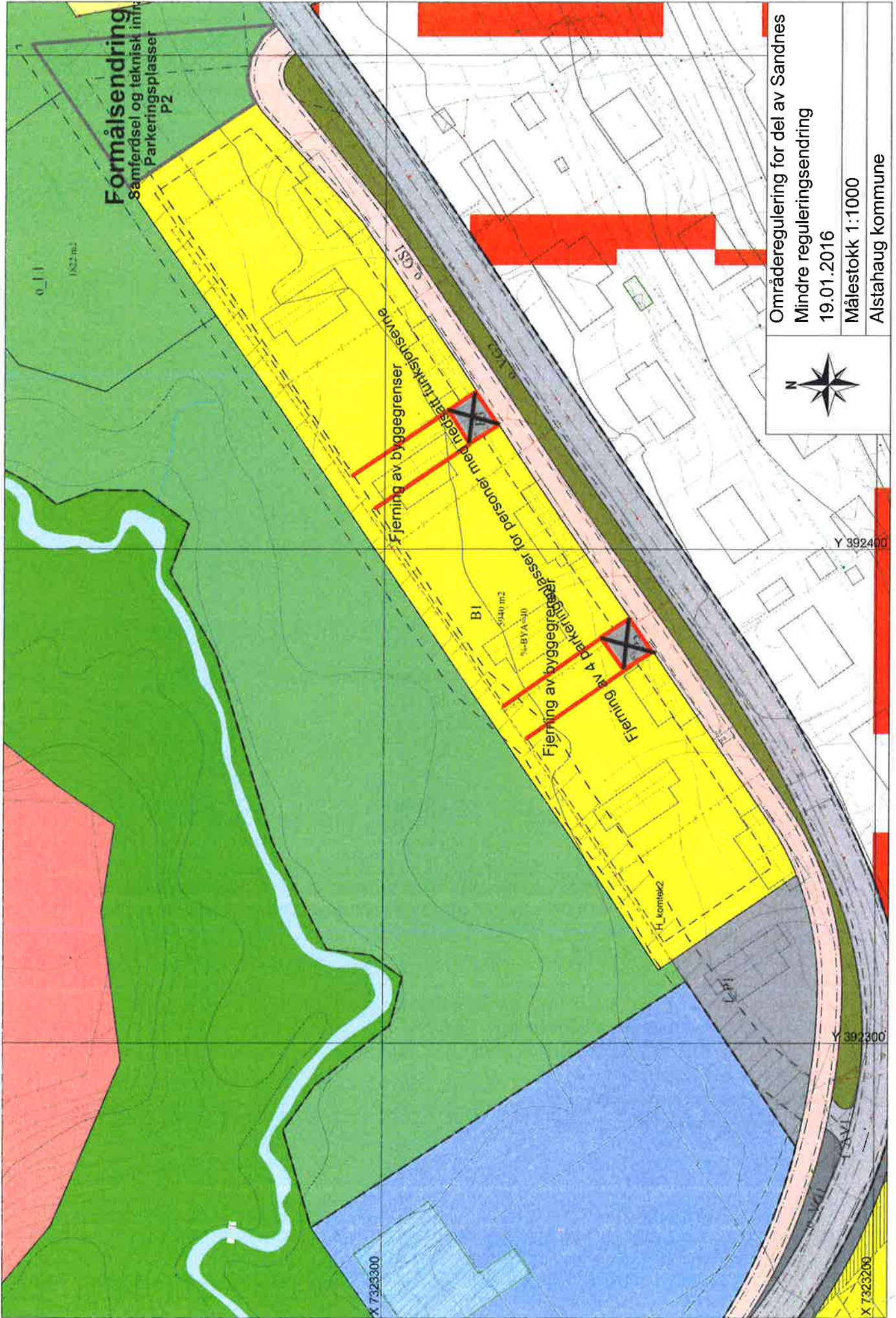
Kopi til:  
 Bygg- og eiendomssektor ved Arve Berg og Linda Bamberg  
 Kommunalteknisk sektor ved Tom A Johansen

### Adressliste

Fylkesmannen i Nordland,  
 Nordland Fylkeskommune,

Moloveien 10, 8002 Bodø  
 Prinsens gate 100, 8002 Bodø

Navn	Adresse	Poststed
ALSTAHaug	Strandgata 52	8800 SANDNESSJØEN
KOMMUNE		8803 SANDNESSJØEN
DALEN DAGFINN	FOGED FALCHS VEI 42	8803 SANDNESSJØEN
KNAPSTAD PER	FOGED FALCHS VEI 40	8803 SANDNESSJØEN
OLSEN KARINA	FOGED FALCHS VEI 40	8803 SANDNESSJØEN
HELGELAND KRAFT AS	Postboks 702	8654 MOSJØEN
BOTN VIGDIS	FOGED FALCHS VEI 38	8803 SANDNESSJØEN
HJORTDAHL	FOGED FALCHS VEI 44	8803 SANDNESSJØEN
KLAUSEN BJARNE	FOGED FALCHS VEI 44	8803 SANDNESSJØEN
LUDVIGSEN MARION	FOGED FALCHS VEI 44	8803 SANDNESSJØEN
LAUMANN TOR	FOGED FALCHS VEI 46	8803 SANDNESSJØEN
MAGNUS	FOGED FALCHS VEI 32	8803 SANDNESSJØEN
KLAUSSEN JARLE ALF	FOGED FALCHS VEI 32	8803 SANDNESSJØEN
KARLSEN ARNE ODVAR	FOGED FALCHS VEI 32 A	8803 SANDNESSJØEN



**Formålsendring**  
Samferdsel og teknisk infrastruktur  
Parkeringsplasser  
P2

Fjerning av byggegrenser  
Fjerning av byggegrenser

Fjerning av 4 parkertilgjengeligheter for personer med redusert funksjonsevne



Områderegulering for del av Sandnes  
Mindre reguleringsendring  
19.01.2016  
Målestokk 1:1000  
Alstahaug kommune

Y 392400

Y 392300

X 7323300

X 7323200

Garasje kan plasseres inntil 5 meter fra veiens formålsgrensse dersom de plasseres vinkelrett på vei. Plasseres garasjer parallelt med vei skal avstanden til vei formålet være minimum 1 meter. Maksimum BRA for garasjer er 45m<sup>2</sup>.

Ny bygging skal ha en avstand på minimum 4 meter fra offentlige vann – og avløpsledninger.

#### Byggehøyder

Gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter, og mønehøyden ikke overstige 8,6 meter. Høydene måles fra gjennomsnittlig høyde på nivå for planert terreng rundt bygningene.

For boliger med flatt tak eller pulttak skal høyden ikke overstige gesimshøyder gitt i punktet over.

Garasjer og boder/uthus skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyden skal ikke overstige 3 meter.

#### Utforming av bygging

Ved ombygging og ny bygging skal denne tilpasses eksisterende bygging i området, både gjennom volumoppbygging og materialbruk. Også utforming av takvinkler og takform skal tilpasses eksisterende nabobygging.

På grunn av variasjoner i området skal det ses til tiliggende nabobygging ved søknad om tiltak. Er det allerede stor variasjon, skal nabobygging på samme side av veien tillegges størst vekt.

#### Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for boligbygging skal det utarbeides detaljert utomhusplan. Planen skal vise framtidig terreng, gangveier, atkomst, parkering, forstøtningsmurer og ute/lekeområder.

#### Avkjøring til vei

Hver bolig skal kun ha én avkjørsel fra kommunal vei.

For HC-parkering i B1 tillates kjøring på gang- og sykkelvei. Det samme gjelder for sørligste boenhet på eiendommen 38/44.

#### Fortetting

Ved fortetting og deling av tomter, skal både ny og eksisterende tomt minst være minimum 450 m<sup>2</sup>.

Hver tomt skal ha kun én avkjørsel til kommunal vei. Gjennom søknad om tiltak eller søknad om fradeling av eiendom skal det vises at både ny og eksisterende tomt får tilstrekkelig areal til parkering og gode uterom.

Dagens struktur og volum skal beholdes innenfor planområdet. Fortetting skal derfor skje gjennom tilbygg til eksisterende boliger eller som frittstående boliger. Det tillates ikke leilighetsbygg med dimensjoner ut over de eneboligene som er i området i dag.

#### B1 – konsentrert boligbygging

Tillatt bebyggd areal (BYA) er maksimalt 40 %. Det tillates maksimalt 40 boenheter innenfor området, og boligene skal ha variert størrelse.

Det skal være 1,5 parkeringsplasser per boenhet, og antall boenheter skal tilpasses parkeringskapasiteten.

Innenfor formålsgransen tillates etablert parkeringskjeller. Dersom det ikke bygges parkeringskjeller, skal parkering dekkes på felles parkeringsplasser, P1 og P2, i nordøst og i sørvest. Parkering innenfor formålet B1 medregnes i grad av utnyttelse. På felles parkeringsareal kan det tillates oppføring av carport eller garasje.

I tillegg skal det etableres parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i henhold til kommunens parkeringsveileder.

Innenfor området skal det minimum opparbeides felles uteoppholdsareal på til sammen minimum 400 m<sup>2</sup> for beboerne, i form av to eller tre områder. Oppholdsarealet skal ha lekeareal for de minste barna, i tillegg til at det skal legges til rette for beboere i alle aldre.

#### B2 – B19 – fritilliggende småhusbebyggelse

Tillatt bebygd areal (BYA) er maksimalt 25 %, inkludert areal for parkering.

Parkering skal løses på egen tomt. Hver bolig skal ha to biloppstillingsplasser.

#### B20 – konsentrert boligbebyggelse

Tillatt bobygd areal (BYA) er maksimalt 40 %.

Det tillates maksimalt 8 boenheter innenfor området, men antall boenheter skal tilpasses parkeringskapasiteten. Det skal være 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

Innenfor formålsgransen tillates etablert parkeringskjeller. Dersom det ikke bygges parkeringskjeller skal parkering dekkes i form av felles parkeringsplasser i nord. Parkering innenfor formålet B20 medregnes i grad av utnyttelse.

Innenfor området skal det opparbeides felles uteoppholdsareal på minimum 150 m<sup>2</sup> for beboerne. Oppholdsarealet skal både ha lekeareal for de minste barna, i tillegg til at det skal legges til rette for beboere i alle aldre.

#### Støy

Før ferdigattest kan utstedes må det sørges for at boligdelen av bygningene ikke overskrider

grensene i retningsslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/12. Alle boenheter skal ha støynivå

mindre enn 55 L<sub>den</sub> på uteplass og utenfor rom til støvfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt

støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige 70 L<sub>5A,F</sub>. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt

med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

#### § 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### Kjørevei

Formålet omfatter offentlig kjørevei. Regulert kjørebredde er vist på plankart.

##### Fortau

Fortau o\_F1 og o\_F2 (langs Snorres gate) skal være offentlig. Regulert bredde på fortau er 3 meter, inkludert skulder. Opparbeidelse skal skje i samsvar med detaljprosjektering for Snorres gate

godkjent av Alstahaug kommune.

Fortau o\_F3 (fra barnehage i Harald Hårfagres gate og vestover til Snorres gate) skal være offentlig. Regulert bredde på fortau er 3 meter, inkludert skulder. Opparbeidelse skal skje i samsvar med detaljprosjektering som skal godkjennes av Alstahaug kommune.

##### Gang- og sykkelvei, o\_GS1 - o\_GS5

Gang- og sykkelvei, o<sub>-</sub>G51- o<sub>-</sub>G55 skal være offentlig. Regulert bredde er vist på plankart. Opparbeidelse skal skje i samsvar med detaljprosjektering som skal godkjennes av Alstahaug kommune før igangsetting.

O<sub>-</sub>G51 skal opparbeides mellom B1 og Foged Falchs vei 35-43. o<sub>-</sub>G51 skal opparbeides før det gis byggetillatelse for B1. Ved opparbeidelse skal også dagens avkjørsel til eiendommen 38/737 strammes opp. Det etableres kommunalteknisk trasé i gang- og sykkelveien.

#### **Annen vei**

Arealet skal tilsås og reetableres med stedefull vegetasjon etter opparbeidning av fortau og omlegging av vei.

#### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

Friområdet reguleres til offentlig grønnstruktur. Det tillates ikke bebyggelse innenfor området. Innenfor regulert friområde kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde. Det kan tillates utemøblering, informasjonsstavler m.v. som er positivt for områdets tiltenkte bruk. Oppføring skal godkjennes av kommunen.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates. Områdene skal planeres og tilsås etter inngrep. Det tillates kommunaltekniske installasjoner i grunnen og fyllinger i tilknytning til opparbeidelse av fortau langs Snorres gate. Det tillates ikke inngrep i vassdraget ut over tilrettelegging for bru eller andre former for tilrettelegging for kryssing av elva. Dette skal gjøres på en så skånsom måte som mulig.

Innenfor alle områder regulert til o<sub>-</sub>G kan det etableres turveier. Ferdig opparbeidet bredde på turvei er maksimalt 3 meter inkludert skulder. Turveien skal tilpasses naturlig terreng. Så langt det er mulig skal turveien utformes etter prinsippene om universell utforming.

#### **Lekplass, o<sub>-</sub>L1 - o<sub>-</sub>L3**

Opparbeidelse skal skje i tråd med kommunens lekplassnorm.

#### **Lekplass o<sub>-</sub>L1**

Innenfor området o<sub>-</sub>L1 kan det opparbeides offentlig lekplass. Lekplassen skal opparbeides før området. **Det gis brukstillatelse for første bolig i B1. I tillegg til lekplass skal det etableres balløkke innenfor området.**

#### **Lekplass o<sub>-</sub>L2**

Innenfor området o<sub>-</sub>L2 skal det opparbeides offentlig lekplass.

#### **Lekplass o<sub>-</sub>L3**

Innenfor området o<sub>-</sub>L3 skal det opparbeides offentlig lekplass. I tillegg til lekplass skal det etableres balløkke innenfor området. Lekplassen skal sikres med gjerdet mot sør og øst.

#### **§ 6 HENSYNSSONER**

##### **Frisiktsoner**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende veiens plan.

#### **§ 7 BESTEMMELSER OM GEOTEKNIKK**

For områdene som grenser til o<sub>-</sub>G1, B17 og B20 skal det foreligge geoteknisk vurdering sammen med søknad om tiltak.

#### **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

For å oppnå gode løsninger bør flere eiendommer ses i sammenheng, særlig med hensyn til atkomst.

Ved fortetting skal det søkes å bygge sammen eksisterende og ny bebyggelse. Dersom tomte er stor nok, kan tomte alternativt deles på langs med to uavhengige boliger.

Dagens struktur og volum på bebyggelsen innenfor planområdet ønskes beholdt. Eventuell fortetting skal skje gjennom tilbygg til eksisterende boliger eller som frittstående boliger. Det tillates ikke leilighetsbygg med dimensjoner ut over de eneboligene som er i området i dag.

- både ny og eksisterende tomte skal ha tilstrekkelig areal til parkering og gode uterom,
- på hver tomte skal det kun være én avkjørsel til kommunal vei.

For å sikre at fortetting i området skjer på en god måte er det bestemmelser til at:

#### **§ 9 RETNINGSLINJER FOR FORTETTING**

Innenfor hvert av delområdene i B1 skal felles uteareal være ferdigstilt før brukstillatelse gis på første bolig.

For det gis byggetillatelse for B1 skal o\_GS1 opparbeides. Ved opparbeidelse skal også dagens avkjørsel til eiendommen 38/737 snevres inn til 7 meters bredde. Før det gis brukstillatelse for første bolig i B1 skal o\_L1 opparbeides.

Ved søknad om tiltak på nye boligtomter i Harald Härfagres gate og Vikingveien (eiendom 38/11 og nordlige del av 38/393) skal offentlig vei legges om som vist på plankartet.

