

Planinitiativ

Privat forslag til detaljregulering

Gangaråsen, gnr 76 bnr 227,228,229 m.fl

Forslagsstiller
AMB Eiendom AS

Plankonsulent
Unicotec ved Monica Schultz
Risøyhamn – 12.04.2023, rev. 25.04.2024

unicotec
- med omtanke for ditt unike prosjekt



Innhold

Sammendrag	2
A Formålet med planen	3
B Planområde og influensområde	3
C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
D Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
E Funksjonell og miljømessig kvalitet	7
F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	8
G Plansituasjon	9
H Vesentlige interesser	10
I Samfunnssikkerhet	13
J Varsling	13
K Samarbeid og medvirkning	14
L Vurdering om konsekvensutredning	14
Kilder og ressurser	15

Sammendrag

Gjeldende forskrift: FOR-2017-12-08-1950, ikrafttredelse 01.01.2018

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstiller AMB Eiendom AS ved Amalie Berg

Plankonsulent Unicotec ved Monica Schultz

Det ønskes å utarbeide privat forslag til område med frittliggende boliger på og nedenfor Gangaråsen på Sandnes. Planinitiativet omfatter et areal på cirka 54 dekar.

Konsekvensutredning er vurdert ikke nødvendig.

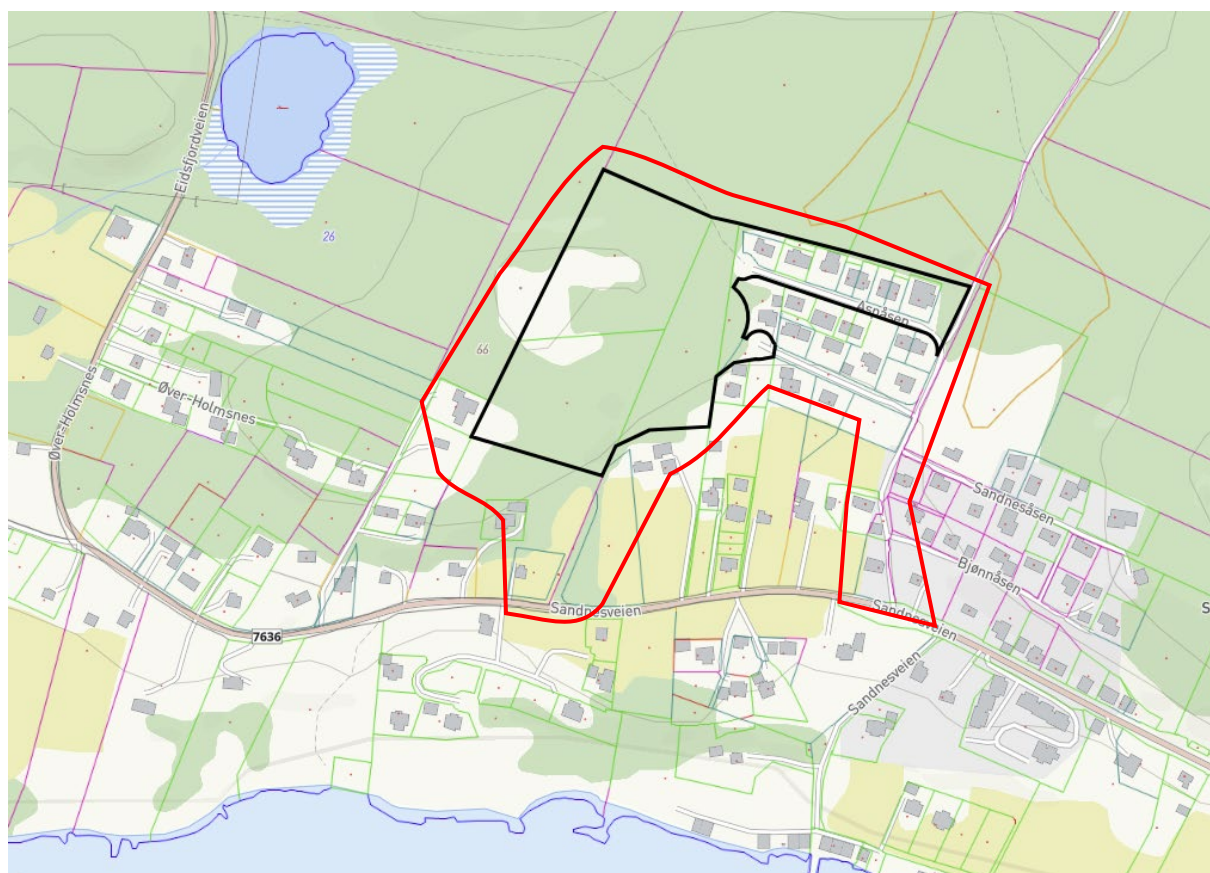
A Formålet med planen

De tre eiendommene som utgjøre storparten av planområdet er omfattet av en eldre reguleringsplan som ikke er aktuell for grunneier å bygge etter. Det ønskes mer frittliggende boliger enn det som er regulert per i dag.

For å kunne bygge ut et boligfelt med ny adkomst, endret tomteinndeling mv. er det nødvendig med en ny detaljreguleringsplan som vil erstatte (del av) de eldre reguleringsplanene.

B Planområde og influensområde

Planområdet omfatter deler av Gangaråsen og ubebygde arealer nedenfor denne i sørøstvendt skråning. I tillegg inkluderes kommunal veg Aspåsen og bebyggelse i nr 1 – 11, samt enden av kommunal veg Gangaråsen. Vi vil se på mulighet for å benytte begge disse som adkomstveg til nye boliger. Trafikk blir da tilført fylkesveg i eksisterende vegkryss i stedet for at det etableres ny veg.



Kart fra kommune kart.com med påtegnet plangrense (sort) og influensområde (rød)

Liste eiendommer og eiere innenfor planområdet:

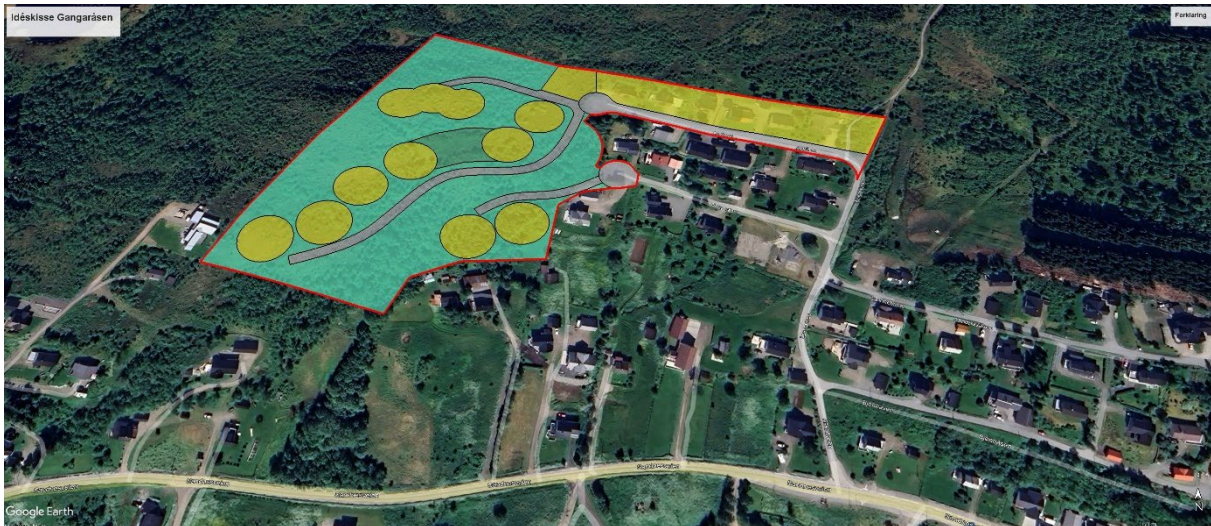
Gnr/bnr	Eier
76/132	Hadsel kommune
76/148	"
76/150	Eskil Annar Johansen
76/151	Åshild Nilsen
76/152	Bjørn Erik Danielsen
76/154	Liv Ellen Pedersen
76/155	Eidar Haug, Reidun Haug

76/157	Lisa K Pedersen, Joakim Torgersen
76/158	Lise Ulriksen, Stig Ulriksen
76/159	Hanne-Mari Lockert, Stig Lockert
76/213	Lise Ulriksen, Stig Ulriksen
76/227	AMB Eiendom AS
76/228	Amalie Berg
76/229	AMB Eiendom AS

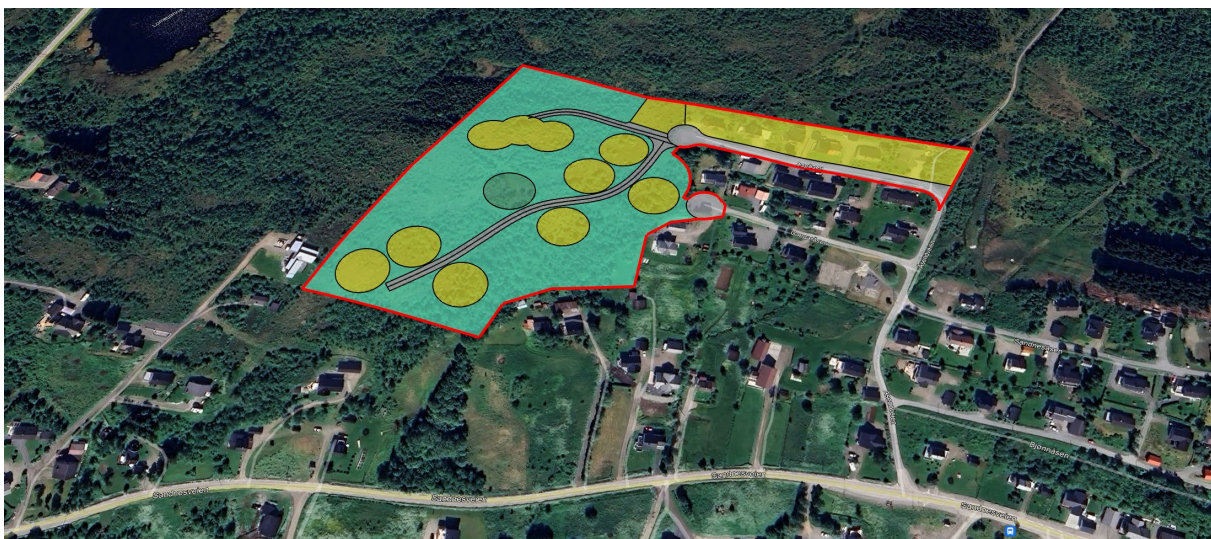
Forhold som vurderes nærmere i influensområdet er knyttet til trafikk i anleggsfase og etter utbygging. Trafikkmengde, - sikkerhet og forhold for myke trafikanter i kryss Åsendveien (kommunal veg) / Sandnesveien (fylkesveg) etter utbygging. Utbygging medfører cirka 12 nye boliger.

C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Idéskisser i tidlig fase. OBS – dette må ikke oppfattes som et ferdig plankart og både plassering, størrelser og utforming av lekeplass, boligtomter, veg osv. vil bli endret og justert i prosessen!



Idéskisse 1 - Bilde fra Google earth med påtegning



Idéskisse 2 - Bilde fra Google earth med påtegning

Bebyggelse

Det reguleres for eneboliger – eventuelt med utleieenhet etter nærmere vurdering, med nøye avpassing av høyder og plassering i terreng slik at det er god utsikt for bakenforliggende bebyggelse. Det skal være én stor boligtomt på haugen øverst i feltet, cirka 3-4 daa. De øvrige tomtene blir cirka 1 daa og ligger langs ny boligveg lenger ned i skråningen.

Delområder

Gule arealer er boligformål, og de nye tomtenes omtrentlige plassering i urørt terreng er synliggjort med sirkler (ferdig plankart vil ikke angi sirkelformede tomter). Det avsettes et lekeareal sentralt i boligfeltet (mørk grønn), et slikt areal kan med fordel ha en tydelig sammenheng med øvrige grøntarealer for å innby til frilek og læring i naturlige omgivelser.

Uteoppholdsareal

Det skal avsettes forholdsvis store boligtomter i planen, der det er rikelig plass for private uteplasser. Lekeplass kan med fordel møbleres for alle aldersgrupper, både voksne og barn kan benytte dette som en møteplass. Plassering av lekeplass vurderes nærmere ved utforming av selve planen. For øvrig avsettes en del blågrønt arealformål der naturlig terreng kan tjene til rekreasjon i nærområdet.

Trafikkarealer

Planforslaget innebærer en planmessig endring av adkomst til nytt boligfelt. I stedet for å etablere ny adkomstveg på østsiden av Sandnesveien 65, ønsker utbygger å koble adkomsten til eksisterende boligveger Aspåsen og Gangaråsen. Grå felt viser arealer som avsettes til boligveger med lav fartsgrense, og som skal legges mest mulig skånsomt i terreng. Blindveger må ha snuplass i enden.

Grøntareal

Det skal avsettes rikelig med blågrønne arealer for å gi boligområdet et preg av frittliggende eneboliger. Dette er illustrert i idéskisse ovenfor.

Byggetrinn

Det vil tas stilling til nødvendige rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeidelse av for eksempel veg som skal betjene nye boliger. For øvrig må det påregnes at boligtomter bebygges enkeltvis og ikke i en bestemt rekkefølge.

D Utbyggingsvolum og byggehøyder

Boligbebyggelsen tenkes oppført med bygningsvolumer og -høyder ikke ulikt det man ser i eksisterende felt. Terrenget er skrått, og det ligger godt til rette for boliger med underetasje.

Det presiseres at for nye boligtomter, som vil være forholdsvis store og «frittliggende», er det svært viktig at planen gir rom for stor arkitektonisk frihet i forhold til utforming, stil, farge- og materialbruk. Boligtomtene skal tjene et marked som etterspør større (ene-)boliger i omgivelser som oppleves som romslige med grøntareal mellom boligtomtene. Denne romsligheten gjør at det også kan tåles mer variasjon i arkitektonisk uttrykk.¹

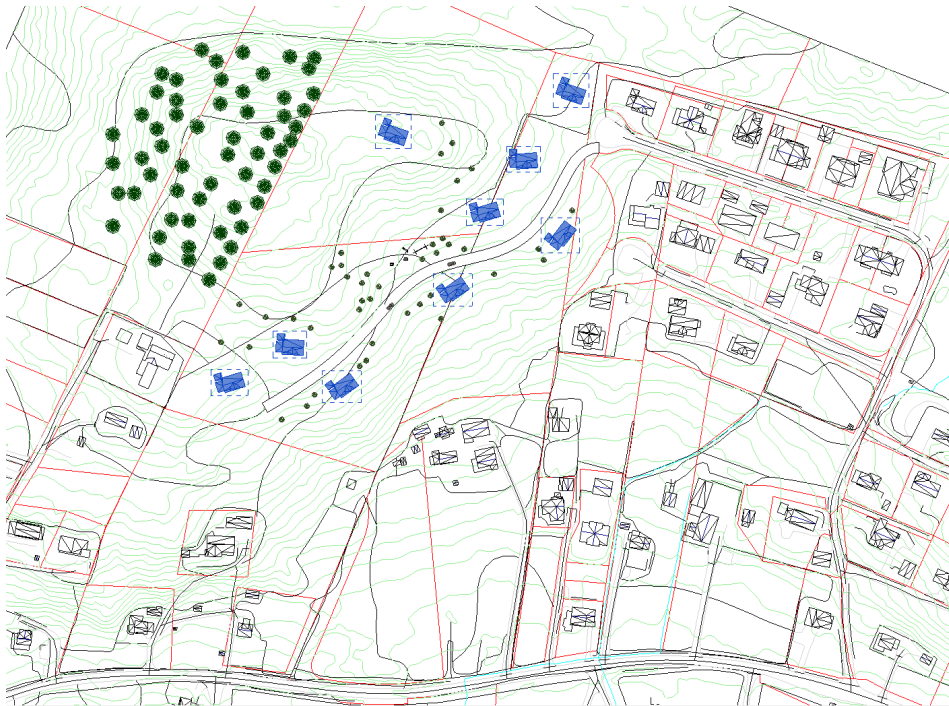
¹ Revisjon 25.04.2024

Foreløpige vurderinger tilsier bebyggelse med mønehøyde omkring 9-10 m over gjennomsnittlig ferdig planer terreng. Noen av bygninger i eks. boligfelt har en tilsvarende høyde. Det vil gjøres nærmere vurderinger med tanke på utsiktsforhold.

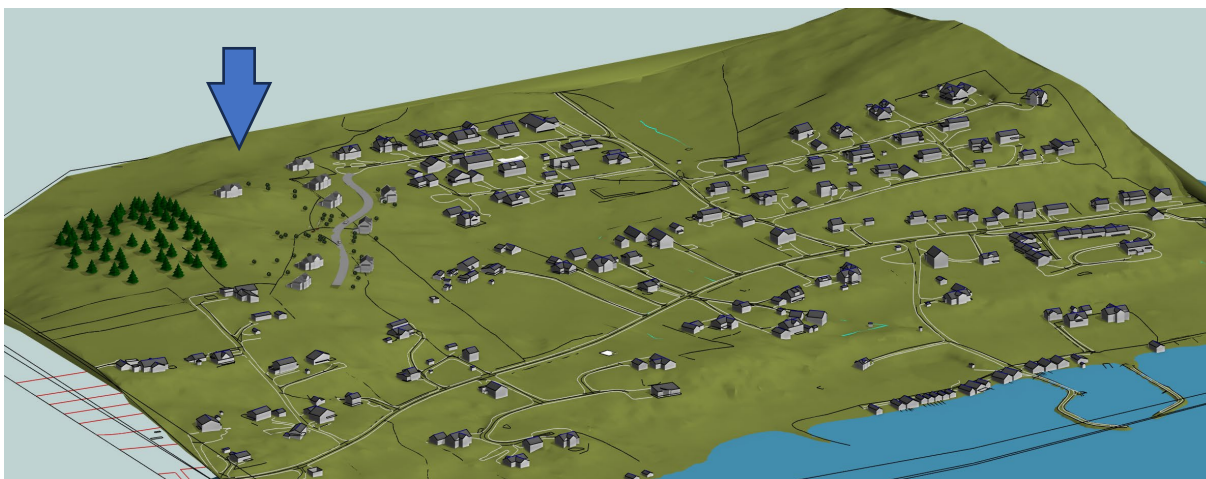
Foto eksisterende bebyggelse i Aspåsen



For å illustrere dette, er det laget enkle 3D-modeller til idéskisse 2. **OBS! Kun illustrerende i forhold til plassering og høyde – ikke bygningsutforming!**



Oversikt planview – blå bygninger illustrerer nye boliger



Oversikt perspektiv – pil angir området med ny bebyggelse



Utsikt fra toppen mot sør (mot Langøysundet)

E Funksjonell og miljømessig kvalitet

Momenter som vektlegges:

- Tilgjengelighet
 - Stigningsforhold på veg og tomter lavest mulig
- Adkomst og parkering
 - Tilknytning til eksisterende kommunale veger
 - Nye veger legges med minst mulig terrenginngrep (langs koter)
 - Parkering på egen eiendom, krav om parkering i planbestemmelser
- Teknisk infrastruktur
 - undersøke mulighet for tilkobling på eks. kommunale anlegg for vann og Sandnes avløpsanlegg (anlegg id 20915) (Hadsel kommune)
 - be om informasjon vedrørende el-kraft tilknytningspunkt og kapasitet (Noranett Hadsel)
 - be om informasjon vedrørende fibernett (Trollfjord nett)
- Renovasjon og snørydding
 - Videreføre samme ordning for renovasjon som i eksisterende felt
 - snø deponeres ikke på lekeplass
- Uteplasser og lekeplass
 - tilrettelegge mulighet for solvendte uteplasser på alle tomter

- sette av lekeplassareal sentral i nytt felt
- Klimatilpassing
 - plassering av bebyggelse slik at det ikke skaper uheldige avrenningsforhold
- Miljøforhold, energibruk
 - orientering av bebyggelse slik at solenergi kan utnyttes
- Materialer og utforming
 - Det ønskes at man ved utforming av nye frittliggende boliger gis **stor²** frihet i valg av arkitektonisk utforming, materialbruk og fargevalg.

F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Området vil fremstå som en videreutvikling av et etablert boligfelt.

Planområdet ligger i landskapsområde (NIN) Sandnes – Langøysundet, kystslettelandskap. Beskrevet som vanlig utforming av landskapstypen i lokal sammenheng, uten tindepreg og uten brepreg, med lite innsjøer og lite myrpreg.

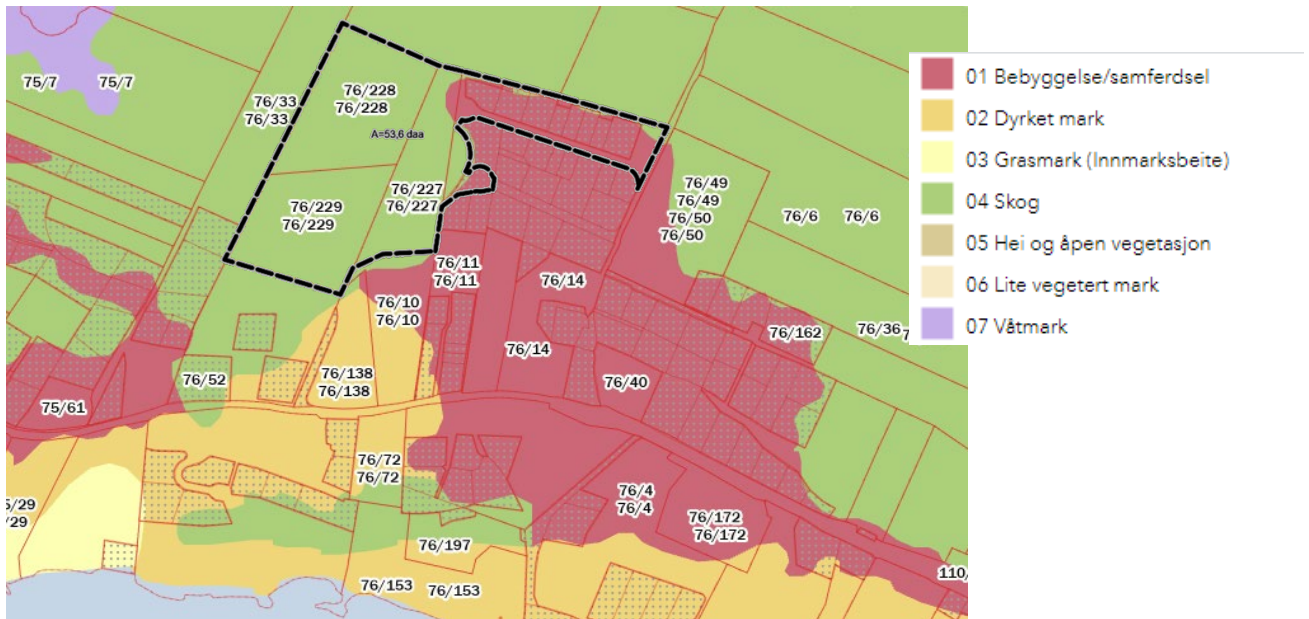
Landskapet i planområdet skråer mot sør – sørøst, det ligger godt til rette for etablering av boliger plassert på ulike terrengnivåer. For at landskapet skal beholde sin karakter, bør veger legges mest mulig langs høydelinjer der det er mulig.



Foto fra området, ståsted kote cirka 60 moh – utsikt mot Stokmarknes (sørlig retning)

Planområdet omfatter arealer registrert som bebygd og som skog. Skogen er registrert som impedent (ikke drivverdig). Det er mye lyng og lavt kratt av primært bjørkebusker. Slik vegetasjon er verdifullt for insekter, og det vil bli avsatt rikelig med blågrønne arealer som tjener økosystemet slik. Det vil være behov for noe rydding av skog i forhold til utsikt fra boliger, mens noe skog beholdes.

² Revisjon 25.04.2024



Økosystem – skjermklipp Nordlandsatlas 26.03.2024

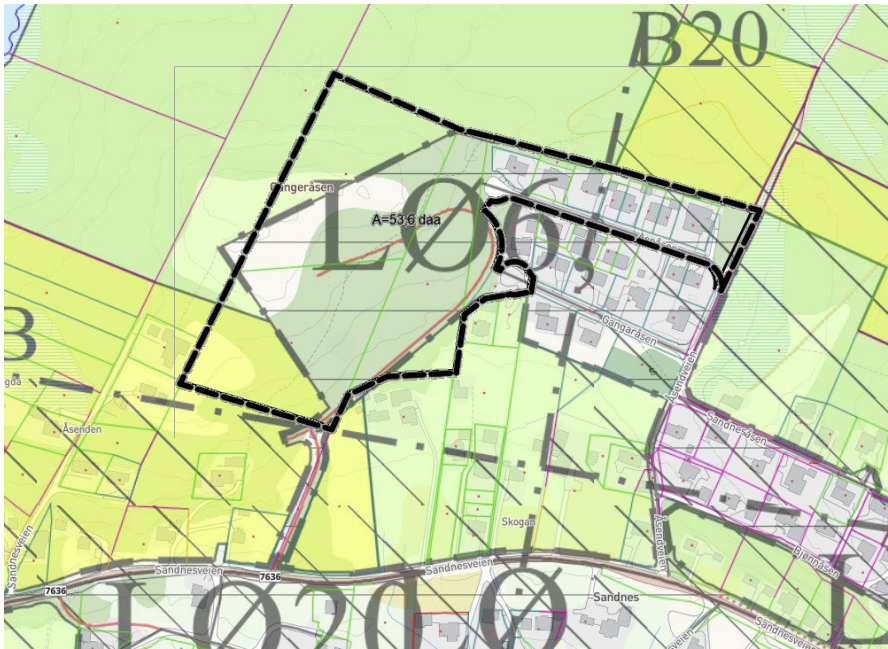
G Plansituasjon

Gjeldende plan og overordnede planer. Nyeste planer gjelder foran eldre planer der det er motstrid.

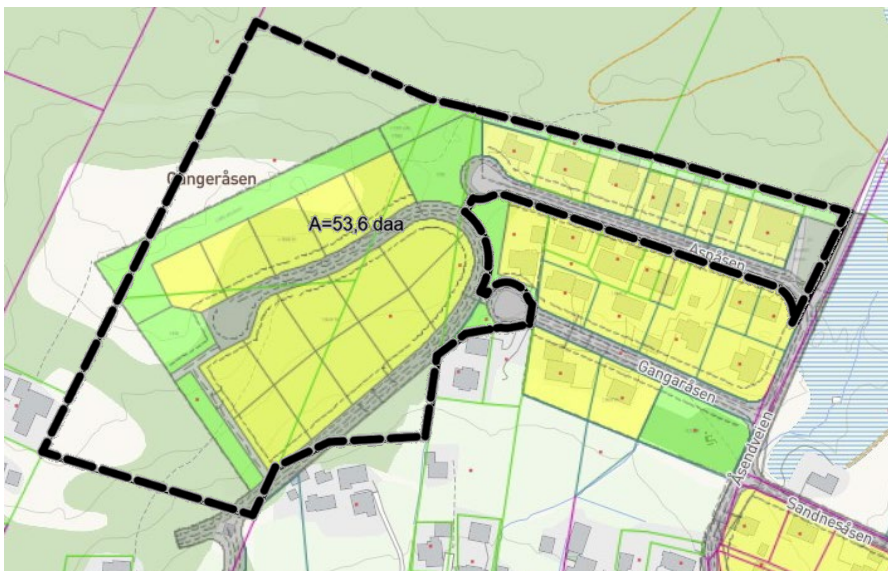
Plannavn	PlanID	Ikrafttredelse	Type
Sandnes	LØ6	06.09.1990	RP 1985
Regendring 76/11_117_148	LØ8	24.02.1994	RP 1985
Reguleringsendring Del av Sandnes	LØ23	27.02.2014	RP 2008
Kommuneplanens arealdel 2014 – 2026		10.04.2014	KPA

Kommuneplanen har avsatt hensynssone tilsvarende plangrense detaljregulering Sandnes (LØ6) som da er gjeldende.

Detaljregulering Sandnes (LØ6) tilrettelegger for 15 nye boligtomter i det ubebygde arealet.



Kommuneplanens arealdel - Kart fra kommunekart.com med påtegnet plangrense



Eksisterende reguleringsplan - Kart fra kommunekart.com med påtegnet plangrense

H Vesentlige interesser

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Utbyggingen knyttes til eksisterende utbygd kommunal infrastruktur, og i sammenheng med eksisterende boligbebyggelse. Dette er positivt i forhold til å utnytte allerede eksisterende anlegg. Det er holdeplass for buss ved kryss Åsendveien / Sandnesveien.

Barn og unges interesser

Planen vil avsette arealer til lekeplass for småbarn innenfor plangrensa. Det ligger også en nylig oppgradert større lekeplass på eiendommen 76/142 i Gangaråsen 2 (avstand 100 m fra plangrense) som vil være naturlig å bruke for litt større barn.

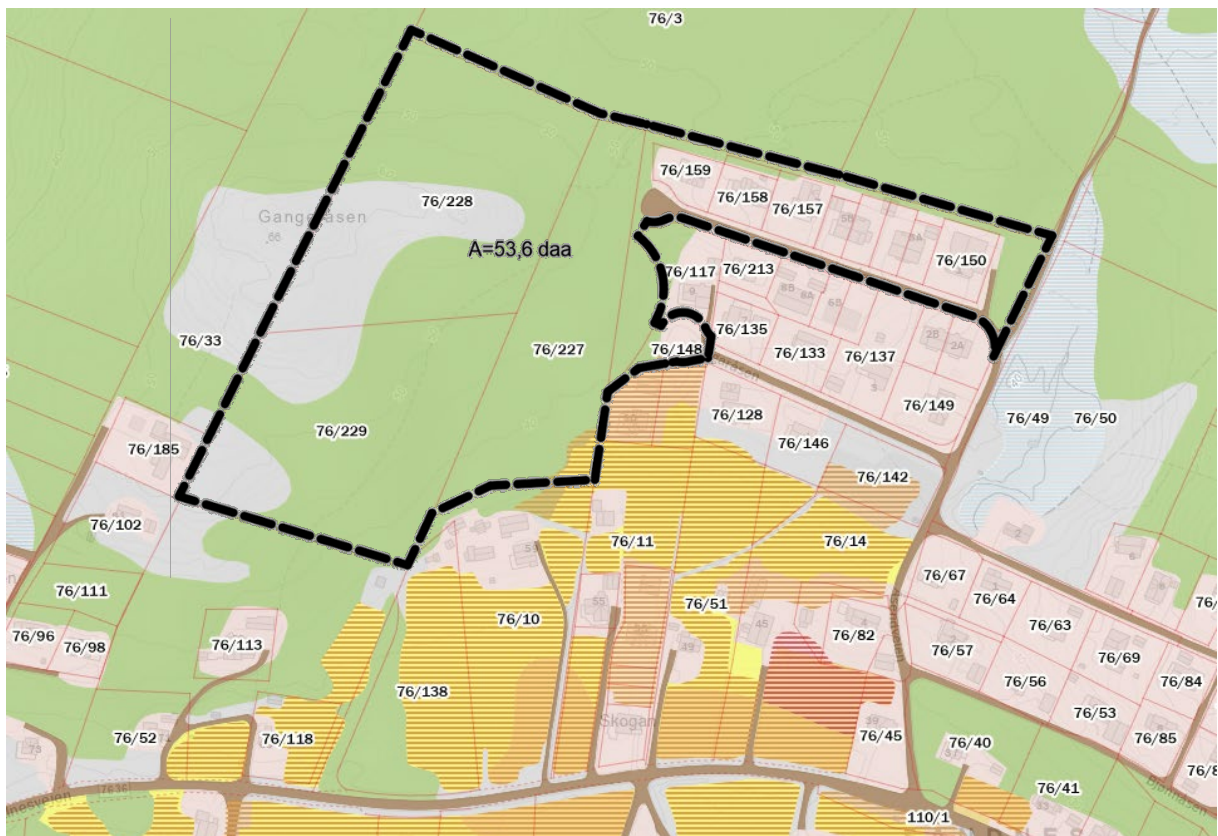
Skole og idrettsanlegg ligger sørøst for planområdet, med 1 km ganglengde langs veg. Det er fortau langs fylkesvegen på denne strekningen, med skiltet og markert krysningspunkt (gangfelt) nært avkjøring til skolen.

Miljø og klima

Krav til terrengarrangeringer og -overflater har stor betydning for håndtering av overflatevann. Planområdet berører ikke myrsystemer. Videre er bygningers plassering og orientering i forhold til gunstige sol- og vindforhold viktige for best mulig utnyttelse av naturgitte energitilskudd. Det vil stilles krav til slike forhold gjennom planbestemmelser.

Landbruk

Jord- og skogbruksinteresser i planområdet er begrenset. Kartutsnitt viser at en liten del av 76/227 er registrert som dyrkbar jord. Denne kan reguleres med formål slik at man unngår nedbygging. Gangeråsen (grå) er registrert som åpen fastmark, impedent skogbonitet. Resterende arealer vist med grønt er impedent lauvskog på grunnlendt grunn.



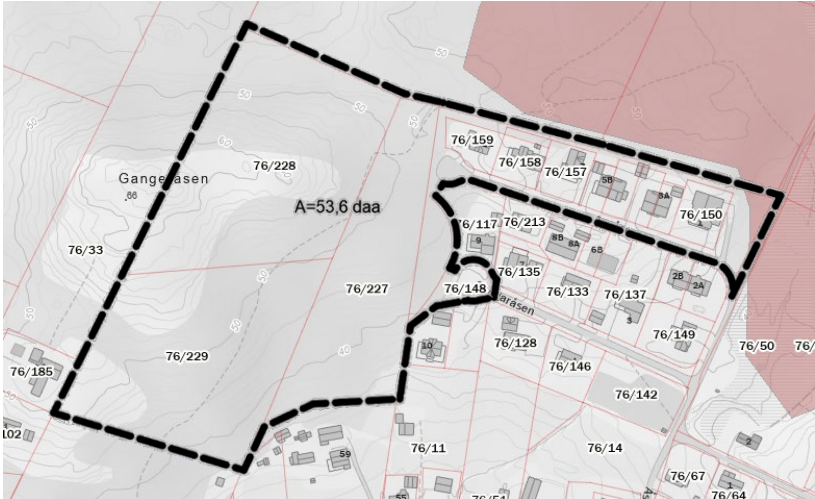
Kartutsnitt jord- og skogbruksinteresser (Nordlandsatlas.no pr 26.03.2024)

Teknisk infrastruktur

I planprosessen kartlegges hvorvidt leverandørene har kapasitet i eksisterende anlegg, eller om det må etableres nye transformatorer, vannledninger mv. Offentlig vann og avløp, eventuelt fjernvarme, el-energi og fiber.

Naboer

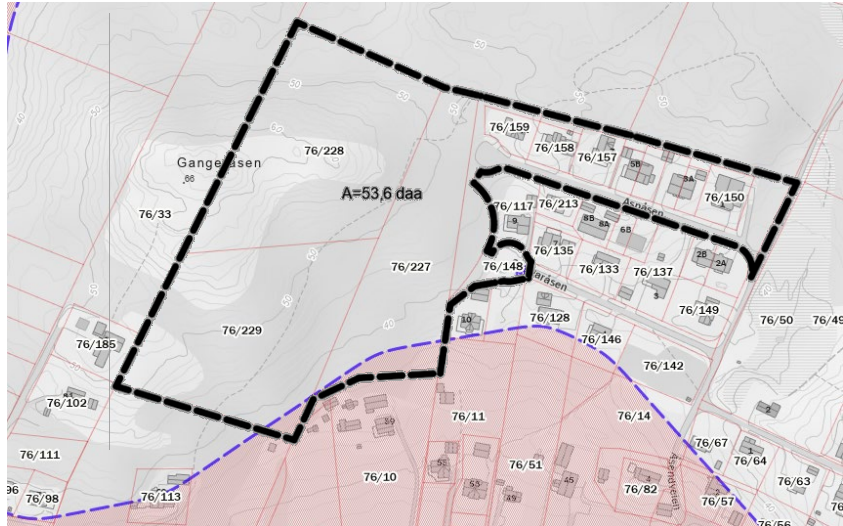
Naboer i området vil bli noe påvirket ved utbygging av nye boliger i et hittil uberørt terreng. Spesielt i anleggsperioden kan man påregne noe støy og støv fra terrengarbeider og transport.

Sefrak-registreringer	Ingen innenfor planområdet. Bolighus fra siste del av 1800-tallet på 76/10, sør for planområdet.
Kulturminner riksantikvaren	''
Marinarkeologisk	Ikke relevant
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Berøres ikke
Fiskeri og akvakultur	Ikke relevant
Naturvernområder	Berøres ikke
Myr	Berøres ikke
Utvalgte naturtyper MDIR	Berøres ikke
Verdiklasser jordbruksareal	Impedent skog. Et lite areal med overflatedyrka jord / dyrkbar jord – ikke til hinder for utvikling av området.
Livsmiljøer og nøkkelbiotoper i skog	Berøres ikke
Vann-nett (MDIR/NVE) Kystvannforekomst	Planområdet berører ikke noen elvenett eller vannforekomster. Terrenget ligger i kystfelt med avrenning til Langøysundet.
Sjøbunnsediment	Ikke relevant
Berggrunn (NGU)	Registrert som monzonitt (108)
Reindriftsinteresser	Berøres ikke - Langøya er ikke omfattet av reinbeitedistrikt
Friluftsliv	Sandnesåsen – turstier, registrert som viktig friluftsområde, med nærmiljøanlegg, skileikanlegg, lekeplass. Rødt felt i kartutsnitt. 

I Samfunnssikkerhet

I planarbeidet skal det gjennomføres en ROS-vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak, vil disse beskrives. Planmyndighetens mal benyttes eventuelt.

Sammenstilling av forundersøkelser i fase for planinitiativ, NVE atlas og NGU kart pr. 26.03.2024

Tema	Kommentar
Snøskred	Berøres ikke
Jord- og flomskred	Berøres ikke
Kvikkleire	<p>Det meste av planområdet ligger over marin grense, og det er da ikke fare for funn av leire som kan bli kvikk.</p> 
Radon	Aktsomhetsgrad 1, moderat til lav aktsomhet
Infrastruktur	Det er ingen høyspentlinjer i planområdet.
Trafikk (statens vegvesen)	ÅDT 1200 på Sandnesveien, skjønnsmessig vurdert for 2022. Utbygging vil medvirke til liten økning.
Grunnforhold	Forvitringsmateriale (70-73)
Utslipp og forurensning	Ingen kjente grunnforurensninger. Svevestøv fra vedfyring, NOx fra trafikk. Utbygging vil medvirke til liten økning utslipp til luft. Anleggsfasen innebærer en viss risiko for utslipp til grunn.

J Varsling

Planmyndigheten skal behandle planspørsmål fra privat forslagsstiller i henhold til plan og bygningsloven (pbl) §12-8. Dersom det vedtas at planarbeidet kan starte, og etter at oppstartmøte er avholdt, vil planoppstart varsles på følgende måte:

- Annonse i Vesterålens avis eller Bladet Vesterålen
- Kunngjøring på nettside (plankonsulent eller forslagsstillers hjemmeside)
- Brev til:
 - Registrerte grunneiere og festere i planområdet
 - Naboer (eventuelt utvidet naboliste etter planmyndighets vurdering)
 - Representanter for barn og unge, eldre
 - Eiere av infrastruktur
 - Hadsel kommune, avdeling for brann, byggesak, næring, vann og avløp, eiendom
 - Nordland Fylkeskommune

- Statsforvalteren i Nordland
- Berørte myndigheter med innsigelseskompetanse:
 - Norges vassdrags og energietat (NVE)
 - Riksantikvaren
 - Sametinget
 - Statens vegvesen (SVV)
- Andre berørte parter etter planmyndighetens vurdering

K Samarbeid og medvirkning

Følgende aktiviteter skal som et minimum gjennomføres:

- Oppstartmøte med Hadsel kommune når planspørsmålet er behandlet.
- Særmøter etter behov med faginstanser og andre berørte.

L Vurdering om konsekvensutredning

Grunnlag for vurdering er Forskrift om konsekvensutredninger (KU) med ikrafttredelse 01.07.2017, sist endret 01.01.2019.

Detaljplanen vil i det vesentlige samsvare med prinsipper i overordnet plan og gjeldende detaljreguleringer. Den nye planen vil inneholde formål bolig, lekeplass, grøntarealer og veg. Det legges opp til noe omforming og en lavere utnyttelse (færre boligtomter) enn i gjeldende planverk. Nye boliger skal oppleves som frittliggende.

Vurdering etter KU-forskriften §6

Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Punkt b) kommer til anvendelse, reguleringsplaner som skal konsekvensutredes og ha planprogram er angitt i vedlegg I, dersom ikke tiltaket er utredet i tidligere plan og reguleringsplanen er i samsvar med denne.

Vedlegg I, punkter som kan være aktuelle for denne planen etter plankonsulents vurdering:

Pkt	Tekst
25	Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan
30	Utvidelser eller endringer av tiltak i vedlegg I..

Samlet vurdering av §6

Planen inneholder samme formål som overordnet plan og gjeldende detaljplaner. Det vil bli noe omforming, og omfanget av utbygging blir mindre enn i gjeldende planverk. Hver for seg og samlet sett peker disse momentene i retning av at KU ikke er nødvendig.

Vurdering etter KU-forskriften §8

Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Planer som kan få vesentlige virkninger etter §10, skal ha konsekvensutredning men ikke planprogram. Punkt a) kommer til anvendelse, reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II.

Vedlegg II, punkter som kan være aktuelle for denne planen etter plankonsulents vurdering:

Pkt tekst
- Ingen aktuelle punkter for denne planen

Samlet vurdering av §8

Planen inneholder ingen av oppfangskriteriene i vedlegg II. Det gjøres derfor ikke nærmere vurdering av kriterier etter §10.

KONKLUSJON

Plankonsulent konkluderer med at vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, beregning av trafikkmengde og konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Kilder og ressurser

www.planlegging.no

www.miljokommune.no

<https://atlas.nve.no>

<https://kilden.nibio.no>

<http://www.miljostatus.no>

<https://www.vegvesen.no/vegkart>

<https://www.kystverket.no/>

<https://kystinfo.no/>

<https://kommunekart.com/>

<https://norgeskart.no/>

<https://nordlandsatlas.no>

<https://www.kystvarslingssenteret.no/>

<https://www.kartverket.no/til-sjos/se-havniva>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning Veiledningsnotat KMD juli 2017

Veileder vurdering §10 i forskrift om KU (kommentarutgave 29.06.2017)

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/regelverk_konsekvensutredninger/id/2867276/