

# Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Kommunestyret  
**Møtedato:** 10.02.2016  
**Sak:** 1/16

---

## Resultat:

**Arkivsak:** 10/2953  
**Tittel:** **SAKS PROTOKOLL - REGULERINGSPLAN FOR STAMNESØRA BOLIGFELT**

## Kommunestyret den 10.02.2016:

Repr. Tore Vikedal, H la fram flg. forslag:

«Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-11 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m.fl., med tilhørende bestemmelser, datert 16.02.15».

Repr. Håkon Sund, Rødt la fram flg. forslag:

«Forslaget er vesentlig i strid med kommunens overordnende plan. Dette kommer til uttrykk både gjennom høyere utnyttelse og plassering av bebyggelsen nærmere strandsonene enn kommunedelplan for Sandnessjøen legger opp til. I tillegg er forslaget i strid med retningslinjer for bebyggelsesstruktur. Forslaget bryter i tillegg med volum på tilgrensende bebyggelsen, og med bebyggelsen i Sandnessjøen for øvrig.

Ut fra områdets potensiale som rekreasjonsområde, kombinert med at kommunen har store arealer avsatt til boligformål, gjør at det uheldig med en omdisponering av strandsonen av et slikt omfang.

Kommunestyret avviser derfor det foreliggende forslag til regulering».

Etter forslag fra ordfører ble det foretatt positiv votering:

Forslaget fra repr. Sund falt med 2 stemmer.

Forslaget fra repr. Vikedal falt med 6 stemmer.

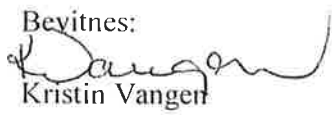
Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 18 mot 8 stemmer.

## KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m.fl., med tilhørende bestemmelser, datert 16.02.15, rev 06.11.15, med følgende endringer:

- Høyde på de to sørligste blokkene reduseres med 1 etasje.
- Rekkefølgebestemmelse § 8.10 endres slik at:
  - Blokk/bolig 1 - nordre bygg bygges først.

Beyitnes:



Kristin Vanger

Sekr.

# Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Fast utvalg for plansaker  
**Møtedato:** 29.01.2016  
**Sak:** 1/16

---

## Resultat:

**Arkivsak:** 10/2953  
**Tittel:** SAKSPROTOKOLL - REGULERINGSPLAN FOR STAMNESØRA  
BOLIGFELT

## Fast utvalg for plansaker den 29.01.2016:

Arealplanlegger Ellen Karin Kolle og enhetsleder Bjørn Frammarsvik orienterte.

Repr. Ann Karin Edvardsen la fram flg. forslag på vegne av Arbeiderpartiet og Senterpartiet:  
«Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m.fl., med tilhørende bestemmelser, datert 16.02.15, rev 06.11.15, med følgende endringer:

- Høyde på de to sørligste blokkene reduseres med 1 etasje.
- Rekkefølgebestemmelse § 8.10 endres slik at:
  - Blokk/bolig 1 - nordre bygg bygges først».

Repr. Tore Vikedal, Høyre la fram flg. forslag:

«Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-11 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m.fl., med tilhørende bestemmelser, datert 16.02.15».

Etter forslag fra repr. Vikedal ble det foretatt positiv votering:

Forslaget fra AP/SP ble vedtatt mot 1 stemme.

Forslaget fra repr. Vikedal falt med 1 stemme.

Administrasjonssjefens innstilling falt enstemmig.

## PLANUTVALGETS INNSTILLING:

Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m.fl., med tilhørende bestemmelser, datert 16.02.15, rev 06.11.15, med følgende endringer:

- Høyde på de to sørligste blokkene reduseres med 1 etasje.
- Rekkefølgebestemmelse § 8.10 endres slik at:
  - Blokk/bolig 1 - nordre bygg bygges først.

Bevitnes:

Kristin Vangen  
Skr.

# Alstahaug kommune

| Sak nr.: | Behandlende organ i saken: | Dato:      |
|----------|----------------------------|------------|
| 18/12    | Fast utvalg for plansaker  | 10.05.2012 |
| 60/12    | Fast utvalg for plansaker  | 15.11.2012 |
| 1/14     | Fast utvalg for plansaker  | 30.01.2014 |
| 15/15    | Fast utvalg for plansaker  | 19.03.2015 |
| 33/15    | Fast utvalg for plansaker  | 24.09.2015 |
| 33/15    | Fast utvalg for plansaker  |            |
| 52/15    | Kommunestyret              | 30.09.2015 |
| 1/16     | Fast utvalg for plansaker  | 29.01.2016 |
| 1/16     | Kommunestyret              | 10.02.2016 |

|  |  |
|--|--|
| <b>Saksbehandler:</b> Ellen- Karin Kolle   |  |
| <b>Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans):</b> Kommunestyret   |  |
| <b>Dok. offentlig:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:            | <b>Klageadgang:</b><br>Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei<br>Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei<br><input type="checkbox"/> Ikke klageadgang |
| <b>Møte offentlig</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31 |  |
| <b>Arkivsaksnr.:</b> 10/2953   | <b>Arkivnr.:</b> RNR 2010.0023   |

## FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STAMNESØRA BOLIGFELT 2. GANGSBEHANDLING

### I Saksdokumenter (vedlagt):

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse,
- Vedlegg 2: Plankart del I, over bakken, datert 16.02.15
- Vedlegg 3: Plankart del II, under bakken, datert 16.02.15
- Vedlegg 4: Prinsipiell illustrasjonsplan, datert 16.02.15
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser, datert 15.09.15
- Vedlegg 6: Konsekvensutredning,
- Vedlegg 7: Sol-/skyggeforhold,
- Vedlegg 8: Prinsipiell brannplan,
- Vedlegg 9: Illustrasjon av trafiksikkerhetstiltak og tverrprofil i Ibsens gate,
- Vedlegg 10: Innspill til saken under høring og offentlig ettersyn
- Vedlegg 11: Tilsvar til merknader fra Selberg arkitekter AS

### Dokumenter i saken på bakgrunn av vedtak i planutvalget den 24.09.15, sak 33/15:

- Vedlegg 12: Mail fra forslagstiller med beskrivelse av revidert planforslag
- Vedlegg 13: Forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, 2 plankart, revidert 06.11.15
- Vedlegg 14 Sol- og skyggestudier, datert 16.02.15
- Vedlegg 15 Tilbakemeldingsbrev fra Alstahaug kommune, datert 16.12.15
- Vedlegg 16: Mail fra forslagstiller med bekreftelse på ønske om politisk behandling

## **II Saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Øvrige saksdokumenter, i form av:

Oversikt over offentlig og private utearealer,

ROS-analyse, sjekklister utarbeidet av SHA arkitektkontor AS,

Saksframlegg til 2. gangs behandling av Stamnesøra boligfelt og protokoll,

Innkommne merknader ved utleggelse av planprogram og åpent møte,

Kunngjøringsannonse åpent møte 28.10.2014,

Trafikk notat utarbeidet av ViaNova Trondheim,

Varsel liste, kopi annonse,

Brev fra Nordland fylkeskommune vedrørende kartlegging av kulturminner,

Fastsatt planprogram og saksprotokoll.

## **III Saksutredning:**

(Bakgrunn / Fakta / LA21/ Beredkapsforhold/ Økonomi/ Vurdering / Konklusjon)

### **Bakgrunn**

Saken gjelder sluttbehandling av detaljert reguleringsplan for Stamnesøra boligfelt. Planforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som forslagsstiller, på vegne av tiltakshaver Lavollen AS.

Stein Hamre Arkitektkontor AS (SHA) fremmet i 2012 et forslag til reguleringsplan for det samme planområdet, og Alstahaug kommune behandlet planforslaget. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden juni og juli 2012. Planforslaget ble 2. gangs behandlet av planutvalget i møte 15.11.2012, sak 60/12. Etter innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland, ble planforslaget sendt tilbake til tiltakshaver, med krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning. Etter at planforslaget ble sendt tilbake til tiltakshaver, med krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning, valgte tiltakshaver å skifte forslagsstiller. Selberg Arkitekter AS tok over saken.

### **Status for området og målsetting med planen**

Planområdet er uregulert, men avsatt til fremtidig boligformål (BR6) og eksisterende friområde i kommunedelplan for Sandnessjøen. Arealene nord for planområdet inngår i reguleringsplan for "Stamnesøra" og er regulert til offentlig bygg, barnehage og småbåthavn.

Utover dette er tilstøtende arealer regulert til boligformål og veiformål.

Planforslaget legger til rette for etablering av nye boliger, ved å bygge tre leilighetsbygg, med til sammen ca.70 boenheter.

Prosjektet gir en utnyttelse på 24 % BYA, og med bebyggelse på mellom 3 og 5 etasjer.

Bebyggelsen trappes ned mot eksisterende bebyggelse i øst og mot sjøen i vest. Når boliger per dekar beregnes er dette vanligvis innenfor arealer regulert til boligformål samt tilhørende fellesarealer. Offentlige arealer holdes utenom dette regnskapet. Prosjektet tilsier da en tetthet på 5,8 boliger per dekar.

### **Lokalisering og avgrensning**

Planområdet er ca. 24 daa, og ligger omtrent 1 km sør for sentrum. Planområdet grenser til sjøen mot vest/ nordvest, og er omkranset av boligfelt med småhusbebyggelse mot sør og øst.

I nord grenser eiendommen til rådhuset og en barnehage. Tomteparsellen er bebygd med to master for kystradioen.

Planområdet omfatter følgende eiendommene og eiere:

- Gnr. 37, bnr. 139, eier: BBL Prosjekt AS
- Gnr.37, bnr. 716, eier: Alstahaug kommune
- Gnr.37, bnr. 716, fnr. 1 eier: Regnbuen Barnehage

- Gnr.37, bnr. 4, eier: Aasmund Jacobsen
  - Gnr.37, bnr. 846, eier: Alstahaug kommune
  - Gnr.37, bnr. 296, eiere: Bjørn Arne Steiro og Kristin Vangen
- For beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold vises til planbeskrivelse innsendt av Selberg Arkitekter AS, datert 16.02.15.

### **Planprosess**

Som tidligere nevnt, var det allerede i 2012 et forslag til reguleringsplan for området. Hovedtrekkene i merknader som kom inn fra naboer og gjenboere omfatter forhold rundt tetthet, høyde, trafikale forhold, og boligutvikling i grøntsonen. Merknadene fra sektormyndighetene gikk i hovedtrekk på bebyggelse nærmere sjøen enn forutsatt i kommunedelplanen for Sandnesjøen. Videre ble det pekt på at oppføring av boliger inntil 30 meter fra strandlinjen er i konflikt med det nasjonale strandsonevernet, samt med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

### **Første gangs behandling og offentlig ettersyn**

Alstahaug kommune mottok komplett planforslag fra Selberg arkitekter AS 06.03.15. Planutvalget vedtok i sitt møte 19.03.15 å sende planforslaget på høring samtidig som det ble lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute i perioden 20.03.15 til 15.05.15. Det kom inn totalt 11 merknader. Merknadene er oppsummert i det følgende, men følger i sin helhet som vedlegg til saken.

### **Oppsummering av innkomne merknader**

#### **Fylkesmannen i Nordland, brev av 18.05.15**

Fylkesmannen innleder sitt brev med å oppsummere sakens historie.

Fylkesmannen deler ikke forslagsstillers oppfatning om at området har få eller ingen spor av at området brukes til rekreasjon. Ut i fra bilder fra området viser det tydelig sti gjennom området som er avsatt til bebyggelse i planforslaget. Forslagsstiller beskriver et område ned mot sjøen som bratt, og de mener at bruken av dette området har begrenset bruksmulighet. Fylkesmannen er ikke enig i denne beskrivelsen, og mener at dette området kan være attraktivt for opphold.

Fylkesmannen drøfter også avbøtende tiltak med tilrettelegging av tursti gjennom området opp mot bebyggelsen som plasseres både nært turstien og sjøen. Planforslaget er i strid med overordnet plan, og fylkesmannen mener at det aktuelle området kan ha stor verdi for allmennheten. Dersom bebyggelsen plasseres nærmere sjøen enn overordnet plan legger opp til, vil verdien som rekreasjonsområde reduseres.

Positive forhold rundt planforslaget er etablering av offentlig lekeplass og flytting av dagens radiomaster. I sitt brev konkluderer Fylkesmannen med at de ikke vil fremme innsigelse til planforslaget, men oppfordrer kommunen til å være seg sitt ansvar bevisst, ved å ivareta friluftsinnteressene 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.

#### *Kommentar:*

Arealbruken er vurdert i overordnet plan. Området ned mot sjøen vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel og viktig område. Området er også prioritert i kommunens grønnstrukturplan. Den overordnede vurderingen er således gjort, men det ble likevel anbefalt å gå videre med planforslaget da forslaget ble fremmet i 2012.

Det vises videre til vurdering og konklusjon for utdyping av kommentaren.

**Nordland fylkeskommune, brev av 23.07.15**

Nordland fylkeskommune innleder sitt brev med å oppsummere hensikten med reguleringsplanen. Ved oppstart av planarbeidet understreket Nordland fylkeskommune betydningen av å sikre friluftslivsområder, lokalt og regionalt, for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena. Nordland fylkeskommune understreket også at dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel. Nordland fylkeskommune ser at planforslaget omfatter en rekke avbøtende tilretteleggingstiltak, som kan gi allmennheten tilgang til strandsonen ved utbygging i friluftsområdet. Dette omfatter blant annet etablering av strandpromenade og offentlig tilgjengelige lekeplasser. I forslaget til planbestemmelser fremgår det at slike tiltak skal gjennomføres før det gis brukstillatelse for boligene. Nordland fylkeskommune anser det som svært viktig at de avbøtende tiltakene som sikrer allmennhetens adgang til, og bruk av, strandsonen gjennomføres som planlagt. De er derfor positive til at det er rekkefølgekrav til ferdigstilling av tiltakene før det gis brukstillatelse for boligene.

Nordland fylkeskommune opplyser avslutningsvis at planforslaget med foreslått arealdisponering, ikke er i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

*Kommentar:*

Det vises videre til vurdering og konklusjon for utdyping av kommentaren.

**Rødt Alstahaug, brev av 15.05.15**

Innledningsvis peker Rødt på at Stamnesøra snart er det eneste større friområdet som er relativt uberørt i Sandnessjøen, i tillegg til Åsen. Fortetting og økt byggehøyde i sentrum har forringet miljøet, særlig for barn. Nye byggeprosjekter har ikke tilrettelagt for fysisk aktivitet og barns interesser er de senere år oversett. Resultatet er at bomiljøet i sentrum og sentrumsnære områder oppleves som lite gunstig av mange.

Konkret til det aktuelle utbyggingsprosjektet mener Rødt følgende:

– 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.

*Kommentar:*

All den tid dette er et privat forslag, kan kommunen ikke legge føringer for hvem som skal kjøpe leiligheter. En mer variert boligstruktur ville likevel vært en fordel i et så stort utbyggingsprosjekt. Dette kunne gitt større variasjon i bebyggestrukturen, og derigjennom større variasjon i sammensetningen av beboere. Når nå prosjektet legger til rette for boliger for en begrenset gruppe beboere, vil det frigjøres boliger i andre deler av kommunen.



Disse kan være attraktive for unge familier og andre som ikke har økonomi til eller ønsker å kjøpe leiligheter i det aktuelle utbyggingsprosjektet.

Når det gjelder kommentarer knyttet til privatisering av strandsonen viser vi til vurdering og konklusjon.

#### **Naboer og gjenboere til Stamnesøra boligområde, brev av 30.04.15**

Brevet er skrevet under av 80 naboer og gjenboere. I tillegg til merknader til forslaget følger det illustrasjoner. Disse viser byggehøyder på planlagt bebyggelse sett sammen med eksisterende bebyggelse i området.

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 de også til fylkesmannens uttalelse med innsigelse.

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.

Brevskriverne ber om at dette rettes opp.

Naboer og gjenboere er uenige i forslagsstillers beskrivelse av grunnforholdene i området. Det kan ikke utelukkes at det er leiere 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 grunnen 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 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.

Beboere og gjenboere har kommentarer til valg av atkomstvei og planbeskrivelsens konsekvenser for kommunens økonomi. Videre mener de at det er lite gjennomtenkt å tillate den foreslåtte blokkbebyggelse i den siste grønne lunge, sentrumsnært i Sandnessjøen. Brevskriverne viser også til grønn plakat.

Med innspillet ønsker naboer og gjenboere å gjøre oppmerksom på at planbeskrivelsen inneholder feil og mangler, som igjen tyder på lite seriøst forarbeid fra forslagsstiller. Et annet tankekors er at kommunens saksbehandler har brukt forslagsstillers beskrivelse ukritisk i sitt saksframlegg for planutvalget, uten å undersøke om forslagsstillers påstander var korrekte.

#### *Kommentar:*

Når det gjelder krav fra kommunalteknikk angående utvidelse av planområdet, så var dette en feil i saksframlegget. Etter en ny vurdering av forventet trafikkmønster i området endret kommunalteknisk avdeling syn på dette. Dette avsnittet skulle tas ut av saksframlegget, men av en eller annen grunn ble det likevel ikke fjernet før saken gikk til fast utvalg for plansaker. Dette ble det opplyst om i planutvalgsmøtet, og det skulle tillegges protokollen. Heller ikke det ble gjort. Ibsens gate i retning sør(vest) er i gjeldende reguleringsplan regulert til 8 meter. Ut fra trafikkfaglige vurderinger er det vurdert at kjøring til og fra planområdet vil skje i denne retningen. Det er også på bakgrunn av dette at krav fra kommunalteknikk angående utvidelse av planområdet ble tatt ut.

I bestemmelsene stilles det krav til grunnundersøkelser før rammetillatelse til bygget kan gis.

Ideelt sett burde denne ligget til grunn før reguleringsplanen ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn all den tid det kan være knyttet usikkerhet til om grunnen er egnet for denne type bebyggelse. Å utsette denne grunnundersøkelsen er en risiko tiltakshaver tar. Dersom de geotekniske undersøkelsene viser at grunnen ikke vil tåle denne utbyggingen, vil tiltakshaver enten måtte omarbeide eller skrinlegge byggeplanene.

Området vil helt klart bli privatisert med den foreslåtte utbyggingen. For å unngå en privatisering av en sentrumsnær strandsone ble det satt av et bredere belte i kommuneplanens arealdel, men dette er ikke ivare tatt i forslag til plan. Gjennom tidligere behandling av saken er det gitt tydelige signaler på at dette forholdet kunne fravikes og at prosjektet kunne tillates nærmere sjøen enn hva kommuneplanens arealdel tilsier.

Det er riktig at det er noen feil i forslagsstillers saksframlegg. Noen av disse er kommentert i saksframlegg til første gangs behandling, mens de øvrige ikke anses å være vesentlige for en eventuell utbygging. Når det gjelder manglende samsvar med overordnet plan, så er dette korrekt. Dette ble også presisert og drøftet i saksframlegg til første gangs behandling. Det er ikke uvanlig praksis i plansaker å vise til planbeskrivelse og deretter drøfte konsekvensene gjennom en diskusjon. Kommunens drøfting skal så foregå ut fra allmennhetens interesser.

#### **Aasmund Jacobsen, brev av 30.04.15**

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.

#### *Kommentar:*

Viser til kommentarer til naboer og gjenboeres brev av 30.04.15. Erverv av eiendom knyttet til gjennomføring av planen vil bli et privatrettslig forhold mellom Jacobsen og utbygger.

#### **Thomas Swan, brev av 04.05.15**

Swan viser til naboer og gjenboeres brev av 30.04.15, og slutter seg til denne uttalelsen. I tillegg har Swan følgende kommentarer knyttet til egen eiendom:

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 lydgerde 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.

#### *Kommentar:*

Når det aktuelle arealet har skiftet eier vil det være dagens eier som må kompensere for eventuelle tap. Dette vil bli et privatrettslig forhold mellom Swan og utbygger. Når det gjelder ønsker om skjerming mot støy og innsyn er det tatt inn en bestemmelse som til en viss grad skal sikre naboer fra støy og innsyn fra lekeplassen.

#### **Bjørn Arne Steiro og Kristin Vangen, brev av 02.05.15**

Steiro og Vangen slutter seg også til uttalelsen fra naboer og gjenboeres brev av 30.04.15, men har i tillegg kommentar knyttet til egen eiendom. De viser til 2. avsnitt i 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.

#### *Kommentar:*

Erverv av eiendom knyttet til gjennomføring av planen vil bli et privatrettslig forhold mellom Steiro, Vangen og utbygger.

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), e-post av 29.04.15**

NVE har ingen merknader til planforslaget.

**Helgeland Kraft AS, e-post av 26.03.15**

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 meter, og forsyning vil komme fra Jonas Lies gate.

*Kommentar:*

Det er regulert inn energianlegg nordøst i planområdet, slik at dette anses som ivaretatt.

**Kystverket, brev av 26.03.15**

Kystverket har ut fra havne- og farvannsmessige hensyn 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.

**Statens vegvesen, brev av 08.04.15**

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 trafikkisikker måte

*Kommentar:*

Gjesteparkering er vist på illustrasjonsplan. Før sluttbehandling er det gjort endringer i bestemmelsene, slik at gjesteparkering skal vises i utomhusplan før det gis tillatelse til tiltak. Det samme gjelder for sykkelparkering, da det ikke er vist utendørs sykkelparkering.

**Endringer etter første gangs behandling**

I bestemmelsene er det tatt inn krav om:

- at utendørs sykkelparkering skal vises på utomhusplan før tillatelse til tiltak kan gis,
- gjesteparkering i tråd med illustrasjonsplan må innarbeides i utomhusplan før tillatelse til tiltak kan gis,
- at gangvei til lekeplass skal være etablert før det kan settes i gang tiltak jf. første gangs behandling,
- at eksisterende boliger skal skjermes for innsyn fra planlagt lekeareal.

**Vurdering og konklusjon i sak 33/15**

Forslaget er vesentlig i strid med kommunens overordnede plan. Dette kommer til uttrykk både gjennom høyere utnyttelse og plassering av bebyggelsen nærmere strandsonene enn kommunedelplan for Sandnessjøen legger opp til. I tillegg er forslaget i strid med retningslinjer for bebyggelsesstruktur. Forslaget bryter i tillegg med volum på tilgrensende bebyggelse, og med bebyggelsen i Sandnessjøen for øvrig.

I kommuneplanens arealdel er det avsatt et bredere belte mot sjøen enn hva planforslaget legger opp til. Dette for å ivareta hensynet til strandsonen, noe som også understrekes i grønnstrukturplan for Sandnessjøen. Til tross for tilrettelegging med tursti og offentlig lekeplass, vil prosjektet få negativ betydning på områdets verdi som rekreasjonsområde. Bebyggelsens høyde kombinert med at den strekker seg utover mot sjøen, vil forsterke privatiseringen av strandsonen. Erfaring tilsier at boliger nært friområder og andre oppholdsarealet gjør at brukerne føler at de er «på utstilling».

Dette er det eneste sjønære området som er tilgjengelig nært sentrum. For å få tilgang til sjøen i Sandnessjøen, må man helt ut til Ura, som er 3 kilometer sørover. Områdene mellom er i liten grad gjenbygd eller privatisert på andre måter, men topografi og terreng gjør strandsonen vanskelig tilgjengelig. Ut fra områdets potensiale som rekreasjonsområde, kombinert med at kommunen har store arealer avsatt til boligformål, gjør at det uheldig med en omdisponering av strandsonen av et slikt omfang.

I planbeskrivelsen står det at dette er et område uten særlig spor av aktivitet. I følge forslagsstillers tilsvar til merknadene baserer dette seg på at det ikke ble registrert aktivitet i området på befaringdagen. At området ikke benyttes er feil, da det brukes både til turgåing, hundelufting og øvrig rekreasjon og lek. Områdets betydning støttes i overordnet plan og grønnstrukturplanen. Når Fylkesmannen ber kommunen være sitt ansvar bevist og vurdere utbyggingen i en større sammenheng, så er dette allerede gjort gjennom gjeldende planverk. I forbindelse med pågående rullering av kommuneplanens arealdel er det gjort vurderinger knyttet til framtidig boligbehov i kommunen. Disse viser at det i gjeldende arealdel er avsatt tilstrekkelig areal for boligbebyggelse i kommunen ut fra forventet befolkningsvekst i tiden framover. Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune og Rødt er bekymret for privatiseringen av strandsonen som tiltaket vil gi. Også naboer og beboere i området at planlagt bebyggelse vil redusere kvalitetene i dagens friområde. Naboer har siden oppstart av planarbeidet kommet med merknader om at den planlagte utbyggingen blir for dominerende og får negativ virkning på deres eiendommer. Forslagsstiller har i løpet av prosessen prøvd å gjøre noen grep, men likevel vil planlagt bebyggelse ta både utsikt og kveldssol.

Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune har ikke fremmet innsigelse til planene. Ut fra deres rolle vurderes likevel merknadene de har kommet med som svært kritiske. Både Fylkesmannen og fylkeskommunen skal utøve myndighet i saker av regional og nasjonal karakter. Det innebærer at det i saker som er av lokal og regional karakter sitter langt inne med innsigelse fra overordnede myndigheter. I dette tilfelle utgjør de sjønære områdene et viktig og attraktivt område både for dagens innbyggere i Sandnessjøen, men vil også være viktig for Sandnessjøens attraktivitet i framtiden. Som tidligere beskrevet er dette et av få sjønære områder nært opp til Sandnessjøen sentrum. Det er derfor viktig å ta vare på slike attraktive områder for framtida. Fra drøftingen over skulle planforslaget begrenset bebyggelsen til området som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål. På grunn av sakens historie synes det vanskelig å kreve dette så sent i prosessen.

For, til en viss grad, å dempe den privatiserende virkningen bebyggelsen vil få på dette sjønære området innstilles det på følgende:

For å tilpasse bebyggelsen både til eksisterende bebyggelse, naboer og eksisterende og framtidige brukere av friområdet i strandsonen bør høyden på husene reduseres og trappes ned mot sjøen.

Utkraging over atkomstveien bør også tas ut av planen.

Dette vil nødvendigvis påvirke prosjektet både ved å gi lavere utnyttelse og færre boenheter. For tiltakshaver er dette selvfølgelig lite heldig. Likevel må allmennhetens interesser vurderes, og på grunn av mangel på attraktive sjønære arealer er det allmenheten som er tillagt mest vekt i denne saken.

### **Innstilling til planutvalget den 24.09.15, sak 33/15**

Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar kommunestyret planforslaget med følgende endringer:

- Utnyttelsesgrad reduseres, gjennom at bygningsmasse som krager over atkomstvei og parkeringsareal tas ut av planforslaget.
- Høyden på bebyggelse reduseres med én etasje.

### **Følgende ble vedtatt i sak 33/15:**

«Saken utsettes, og sendes tilbake til administrasjonen.

Planutvalget ber administrasjonen komme i dialog med tiltakshaver der man ser på muligheten for å trekke bygningsmassen lengre bak i terrenget».

Vedtaket ble oversendt med anmodning om å ta kontakt for å komme videre i arbeidet med saken. Det har deretter vært samtaler mellom Alstahaug kommune og forslagstiller om saken. Revidert planforslag ble oversendt den 10.11.15. I mail, datert 16.12.15 fra forslagstiller, bekreftes det at revidert planforslag ønskes tatt opp til politisk behandling.

### **Revidert planforslag**

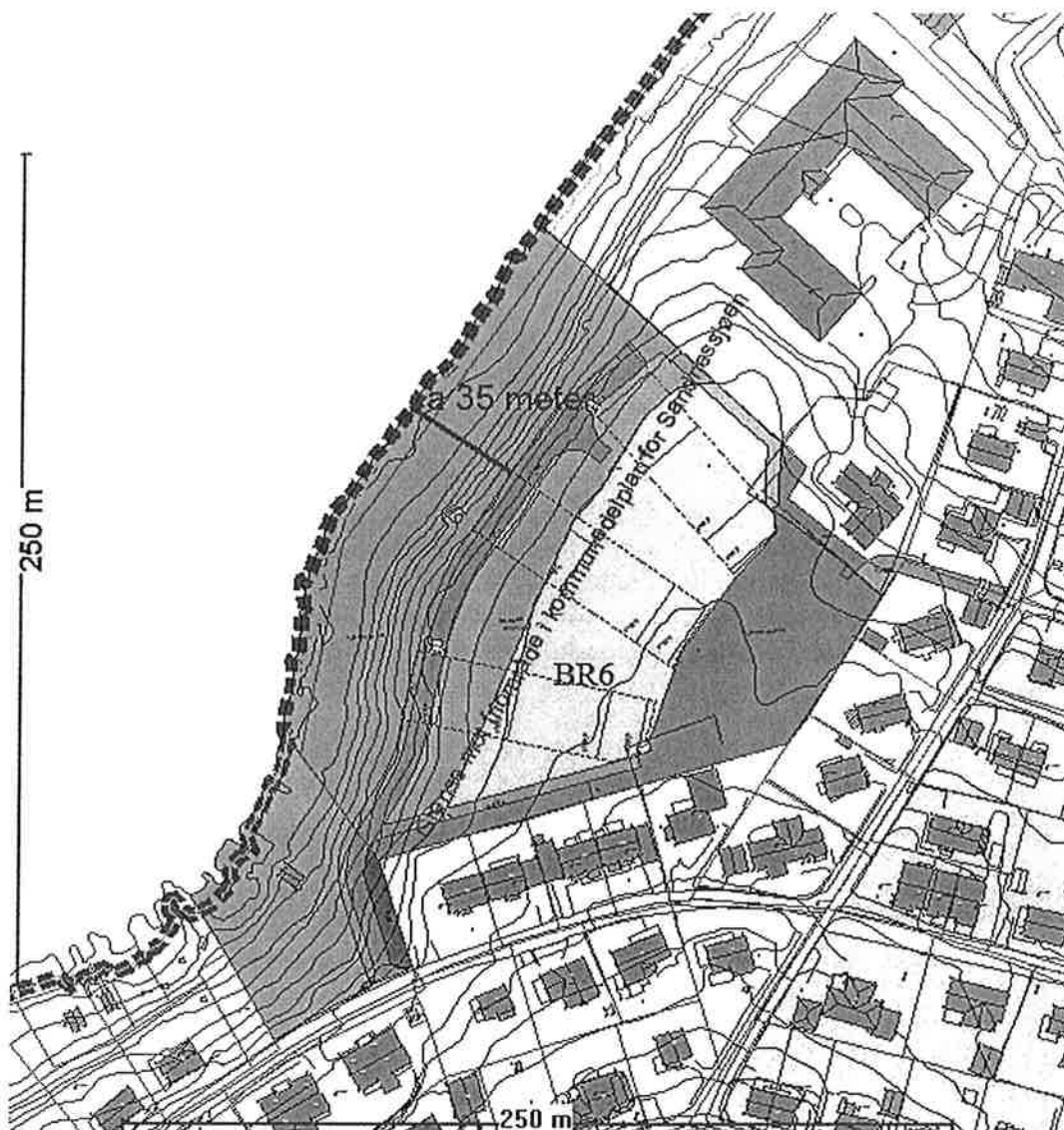
I det reviderte planforslaget er veg samt areal for boligbebyggelse flyttet 5 meter lengre fra strandsonen enn i planforslaget som var til behandling den 24.09.15. Som følge av denne endringen er friområdet i tilknytning til strandsonen utvidet fra 8,7 til 9,4 daa. Bredden på friområdet er økt fra ca 30 til 35 meter. Forskyvingen gjør at friområdet på østsiden av bebyggelsen reduseres fra 3,8 til 3,4 daa. Det er ikke gjort noen endringer i byggeområdets form. Reguleringsbestemmelsene er heller ikke korrigert. Det er, med andre ord, kun de to plankartene som er revidert.

### **Vurdering av revidert planforslag**

I planutvalgets vedtak den 24.09.15, ble det anmodet om at det ble sett på «muligheten for å trekke bygningsmassen lengre bak i terrenget». Med dette vedtaket forstår saksbehandler det slik at planutvalget ønsker å få vurdert muligheten for å trekke bebyggelsen lenger vekk fra strandsonen.

Forslagstiller har fulgt opp vedtaket med å forskyve områdene for bygg og anlegg samt infrastruktur 5 meter lenger fra strandsonen i forhold planforslaget som var ute til offentlig ettersyn og behandlet i sak 33/15. Det er ikke gjort noen andre endringer i det reviderte planforslaget, og det er fortsatt åpnet for å bygge over arealene avsatt til samferdsel.

Med denne forskyvingen av bygningsmassen blir det et litt større areal til friområde i strandsonen. Det reviderte planforslaget kan derfor betraktes som en noe forbedret løsning. Det vises imidlertid til vurdering og konklusjon i sak 33/15 knyttet til byggehøyde og muligheter for å bygge over veg og fortau og konsekvensene av dette. Det er også viktig å være klare over at friområdet i strandsonen fortsatt er smalere enn i kommunedelplan for Sandnessjøen. Byggehøyden er heller ikke redusert.



Revidert planforslag sett i forhold til kommuneplanens arealdel.

### Konklusjon

Det konkluderes med at det reviderte planforslaget er noe forbedret i forhold til det som ble behandlet den 24.09.15. I vedtaket, 33/15, er det ingen spesifiseringer knyttet til ønsket bredde på friområdet i strandsonen. Det er derfor vanskelig å vurdere om revidert planforslag er i tråd med dette vedtaket. Forskyvingen av byggeområdet på 5 meter er imidlertid ikke tilstrekkelig for at saksbehandler endrer sin anbefaling knyttet til planforslaget i sak 33/15.

### Denne anbefalingen var som følger

«For å tilpasse bebyggelsen både til eksisterende bebyggelse, naboer og eksisterende og framtidige brukere av friområdet i strandsonen bør høyden på husene reduseres og trappes ned mot sjøen. Utkraving over atkomstveien bør også tas ut av planen.

Dette vil nødvendigvis påvirke prosjektet både ved å gi lavere utnyttelse og færre boenheter. For tiltakshaver er dette selvfølgelig lite heldig. Likevel må allmennhetens interesser vurderes, og på grunn av mangel på attraktive sjønære arealer er det allmenheten som er tillagt mest vekt i denne saken.»

Innstillingen til planutvalget, den 24.09.15, opprettholdes.

**Enhetsleders vurdering:**

Som det framgår av ovenstående utredning har det vært kontakt mellom kommunen og forslagstiller for å få en vurdering av mulighetene for å trekke bygningsmassen lengre bak i terrenget. Det er på denne bakgrunn framlagt revidert planforslag der avstanden fra strandlinjen er økt med 5 m, dvs. fra 30 til 35 m.

Det framgår også av saksbehandlers vurdering at forslagstiller på denne bakgrunn i en viss grad har fulgt opp planutvalgets vedtak av 24.09.15. Hensynet til tilgrensende boligeiendommer og mulighetene for å utnytte planlagt lekeplass vil i en viss grad virke begrensende i forhold til ytterligere tilbaketrekking av bebyggelsen.

Planforslaget er fortsatt i strid med overordnet plan, men strandsonen vil i stor grad være tilgjengelig for allmennheten. I tillegg er det positivt at dagens radiomaster fjernes for bl.a. å gi plass til offentlig lekeplass.

---

**IV Saksbehandlers innstilling:**

Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m.fl., med tilhørende bestemmelser, datert 16.02.15, rev 06.11.15, med følgende endringer:

- Utnyttelsesgrad reduseres, gjennom at bygningsmasse som krager over atkomstvei og parkeringsareal tas ut av planforslaget.
- Høyden på bebyggelse reduseres med én etasje.

Sandnessjøen, den 06.01.16

Ellen Karin Kolle  
Arealplanlegger

---

**V Enhetsleders innstilling:**

Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m.fl., med tilhørende bestemmelser.

Sandnessjøen den 19.01.16

Bjørn Frammarsvik  
Enhetsleder

---

**VI Administrasjonssjefens innstilling:**

Administrasjonssjefen tiltrer enhetsleders innstilling.

Sandnessjøen den 20.01.16

Børge Toft  
Administrasjonssjef

**Fast utvalg for plansaker den 29.01.2016:**

Arealplanlegger Ellen Karin Kolle og enhetsleder Bjørn Frammarsvik orienterte.

Repr. Ann Karin Edvardsen la fram flg. forslag på vegne av Arbeiderpartiet og Senterpartiet:  
«Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m.fl., med tilhørende bestemmelser, datert 16.02.15, rev 06.11.15, med følgende endringer:

- Høyde på de to sørligste blokkene reduseres med 1 etasje.
- Rekkefølgebestemmelse § 8.10 endres slik at:
  - Blokk/bolig 1 - nordre bygg bygges først.

Repr. Tore Vikedal, Høyre la fram flg. forslag:

«Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-11 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m.fl., med tilhørende bestemmelser, datert 16.02.15».

Etter forslag fra repr. Vikedal ble det foretatt positiv votering:

Forslaget fra AP/SP ble vedtatt mot 1 stemme.

Forslaget fra repr. Vikedal falt med 1 stemme.

Administrasjonssjefens innstilling falt enstemmig.

**PLANUTVALGETS INNSTILLING:**

Med bakgrunn i vurdering og diskusjon, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stamnesøra boligfelt, gnr./bnr. 37/139 m.fl., med tilhørende bestemmelser, datert 16.02.15, rev 06.11.15, med følgende endringer:

- Høyde på de to sørligste blokkene reduseres med 1 etasje.
- Rekkefølgebestemmelse § 8.10 endres slik at:
  - Blokk/bolig 1 - nordre bygg bygges først.

Bevitnes:

Kristin Vangen  
Skr.