

Planbeskrivelse Movegen 27

12-02-2024

Detaljregulering: Movegen 27

Med planbestemmelser både kart og tekst

Movegen 27, gnr./ bnr.: 57/291

Planid: 1828 2023 002



Oppdragsnummer	23013
Oppdragsgiver:	Nesna Drift AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Remy Kristian Oddøy og Lars Hjelde
Planfaglig konsulent:	Lilleby Tegnekontor AS
Oppdragsleder:	Kristian W. Lilleby
Fagkyndig plankonsulent:	Mari M. Olden

1	Innledning	
1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Hensikten med planarbeidet	4
1.3	Hensikten med planbeskrivelse.....	4
1.4	Planmateriale	4
2	Planprosessen	5
2.1	Medvirkningsprosess og varsel om oppstart.....	5
2.2	Informasjon og medvirkning	6
2.3	Planlagt fremdrift	6
2.4	Innkomne innspill	6
3	Planstatus og rammebetingelser	7
3.1	Nasjonale føringer	7
3.2	Regionale føringer	8
3.3	Kommunale føringer	8
4	Eksisterende situasjon	8
4.1	Beliggenhet.....	8
4.2	Planavgrensning	9
4.3	Dagens arealbruk og arealdisponering.....	10
4.4	Landskap.....	10
4.5	Områdets karakter	11
4.6	Kulturminner	13
4.7	Naturmangfold	14
4.8	Rekreasjon og friluftsliv	14
4.9	Trafikkforhold	15
4.10	Barns interesser	16
4.11	Grunnforhold og geoteknikk	17
4.12	Støyforhold	17
5	Beskrivelse av planforslaget	19
5.1	Planlagt arealbruk	19
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming	19
5.3	Bebyggelse og anlegg	22
5.3.1	Område for bolig (BKS)	22
5.3.2	Område for garasje (BG)	22
5.3.3	Område for trafo (BE)	23
5.4	Samferdselsanlegg.....	25

5.4.1	Veg (o_SV).....	25
5.4.2	Fortau (o_SF).....	26
5.4.3	Parkeringsplasser (SPA)	28
5.5	Teknisk infrastruktur	28
5.6	Tilgjengelige boenheter/ universell utforming.....	28
5.7	Barns interesser.....	29
5.8	Krav om utomhusplan	29
5.9	Kulturminner	29
5.10	Miljø/ naturmangfold	29
5.11	Rekkefølgebestemmelser	29
6	Virkning og konsekvenser av planforslaget	30
6.1	Overordnede planer	30
6.2	Landskap.....	30
6.3	Stedets karakter/ estetikk	31
6.4	Uterom	33
6.5	Kulturminner og kulturmiljø	33
6.6	Naturmangfold	33
6.7	Sosial infrastruktur	33
6.8	Barns interesser.....	33
6.9	Tilgjengelighet – universell utforming.....	33
6.10	Teknisk infrastruktur	33
6.11	Trafikkforhold	33
6.12	Konsekvenser i anleggsfasen	33
6.13	ROS	34
7	Vurdering i henhold til Regional vannforvaltningsplan og vannforskriftens § 12.:	34
7.1	Generelt.....	34
7.2	VA-plan.....	35
7.2.1	Vannforsyning.....	35
7.2.2	Overvann.....	35
7.2.3	Drenering	36
7.2.4	Drenering av veger og parkeringsplasser.....	36
7.2.5	Avløpssituasjon	37
7.2.6	Detaljprosjektering	37
8	Innkomne forhåndsuttalelser	37

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Lilleby Tegnekontor AS er på vegne av grunneier Nesna Drift AS engasjert til å utarbeide og omregulere detaljregulering for eiendom Movegen 27 i Nesna kommune.

Gjeldende reguleringsplan *Movegen 27 (planid 18282010001)* regulerer planområdet til sentrumsformål/hotell. I henhold til referat fra oppstartsmøte er tenkt tiltak, konsentrert småhusbebyggelse, ikke i overensstemmelse med gjeldene plan og krever omregulering / ny plan. Kommunen anbefaler oppstart. Kommunen stiller ikke krav til konsekvensutredning med planprogram.

1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av bolig – konsentrert småhusbebyggelse, med minimum 16 boenheter og maksimum 30 boenheter.

1.3 Hensikten med planbeskrivelse

Planbeskrivelse skal gjøre rede for formålet med planen, planprosessen, medvirkning, evt. alternativer og behov for utredninger.

1.4 Planmateriale

Planen omfatter følgende materiale:

1. Planbeskrivelse
2. Planbestemmelser
3. Plankart i målestokk 1:500
4. Utomhusplan
5. SOSI-fil av plankart
6. ROS-analyse
7. Sol- og skyggestudie
8. 3D-studie før og etter tiltak
8. Notat grunnforhold
9. Notat støyforhold
10. Innkomme uttalelser, med påfølgende kommentarer fra forslagstiller

2 Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Proessen med utarbeidelse fra oppstartsmøte til politisk behandling:



Illustrasjon av prosess for planarbeid

Lovpålagt oppstartsmøte med Nesna kommune ble gjennomført 10. juli 2023.

Varsel om oppstart ble kunngjort i RanaBlad 28. juli 2023. Aktuelle naboer og myndigheter ble varslet direkte.

DETALJREGULERING GNR/ BNR. 57/291
MOVEGEN 27, 8700 NESNA, NESNA KOMMUNE

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Iht. til Plan- og bygningslovens § 12-8 og § 12-14 varsles oppstart av privat detaljregulering, og oppheving av eksisterende reguleringsplan "Movegen 27". Varslet gjelder for eiendom med gnr/ bnr. 57/291, Movegen 27, Nesna kommune. Området ligger i sentrum ved siden av Nesna samfunnshus, og planområdet er ca 5,3 daa. PlanID 1828 2023 002.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av bolig - konsentrert småhusbebyggelse, med 30 boenheter på eiendommen. Aktuelle formål vil være boligbebyggelse, uteoppholdsareal, energianlegg, veg, renovasjonsanlegg, kjøreveg og annen vegggrunn - grøntareal, tekniske anlegg og parkering.

Forslag på planavgrensning

Området er avsatt til sentrumsformål hotell i reguleringsplan Movegen 27 (planid 18282010001), dermed er planforslaget ikke i samsvar med gjeldende plan. Planarbeidet er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Tema som vurderes som særlig viktig i det videre planarbeidet er grunnforhold, håndtering av overvann, trafikkstøy, trafikkavvikling og leke- og uteoppholdsareal. Forslagsstiller er Nesna Drift AS.

Frist for innspill/ merknad er satt til **11. september 2023** og rettes til:
Lilleby Tegnekontor AS v/ Kristian Wist Lilleby
Hustadlandet 197, 7670 Inderøy
Tlf.: 977 21 970
kristian@lillebytegnekontor.no

LILLEBY
TEGNEKONTOR AS

Naboer og gjenboere blir i tillegg varslet gjennom digital post, og kan svare opp der om ønskelig.

Annonse brukt i RanaBlad

2.2 Informasjon og medvirkning

Plan- og bygningslovens krav til medvirkning gjennom hele planprosessen vil sikres gjennom:

- Oppstartsmøte med Nesna kommune.
- Varsel om oppstart av planarbeidet + berørte parter varsles direkte.
- Møter med berørte naboer og grunneiere ved behov, samt offentlige myndigheter med særlige interesser i området.
- Fastsetting av planforslag – utsending av fastsatt planforslag til de som har gitt uttalelse.
- Samråd med innsigelsesmyndigheter underveis i planprosessen.
- Kunngjøring av offentlig ettersyn av planforslaget.
- Høring og offentlig ettersyn av planforslaget.
- Evt. åpent møte i forbindelse med høring av reguleringsplanen.
- Kunngjøring av vedtatt reguleringsplan, med klagerett.

2.3 Planlagt fremdrift

Fremdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres et offentlig ettersyn av planbeskrivelsen og forslag til reguleringsplan. Dersom det er nødvendig med flere offentlig ettersyn, vil tidsplanen for endelig behandling av reguleringsplanen bli forskjøvet. Det tas samtidig forbehold om eventuelle endringer i fremdriftsplan også av andre årsaker.

Obligatorisk oppstartsmøte med Nesna kommune:	Juli 2023
Annonsering varsel om oppstart av planarbeid:	Juli 2023
Vedtak planprogram:	Vår 2024
1.gangs behandling planforslag:	Vår 2024
Offentlig ettersyn:	Vår 2024
2.gangs behandling/ vedtak:	Vår/ sommer 2024
Kunngjøring med klagerett:	Sommer 2024

2.4 Innkomne innspill

Innspill til planen er lagt ved planbeskrivelsen som eget vedlegg. Det er kommet innspill fra:

- Nordland fylkeskommune
- LINEA
- Statsforvalteren i Nordland
- Statens vegvesen
- Kirkebakken velforening

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP):

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Planforslaget ligger i tilknytning til Nesna sentrum, og beboerne kan benytte gange og sykkel i sentrum. Området har god kollektivdekning, med busslommer i nærheten.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging:

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

De rikspolitiske retningslinjene (5d.) sier at det ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal. Erstatningsareal skal også skaffes dersom omdisponering av areal egnet for lek gjør at de ikke lenger er egnet eller ikke lenger oppfyller de krav som stilles til areal i nærmiljøet i retningslinjene (5b).

Utbyggingen medfører ingen nedbygging av leke- eller uteoppholdsareal.

Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene:

Planretningslinjene skal sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Retningslinjene for støy og luftkvalitet skal legges til grunn for planleggingen:

Retningslinje for utendørs støyforhold i forhold til de viktigste støykildene i ytre miljø og arealbruk i støyutsatte områder. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

Området ligger ved FV17, og deler av planområdet ligger innenfor gul støysoner. Støynotat ligger vedlagt.

3.2 Regionale føringer

Regional plan for arealforvaltning

Regional plan for arealbruk (RPA) skal være et redskap for god samfunnsutvikling på tvers av kommunegrenser og peke ut retning for en bærekraftig arealbruk i Nordland. Nordland har mange kommuner med mange felles, men også forskjellige muligheter og utfordringer fra by til bygd. RPA legger derfor opp til en stedstilpasset arealpolitikk, tilpasset lokale forhold og behov i kommunene. Planen skal være et dokument som kommunene kan bruke som støtte i deres planarbeid. Det er ment at kommuner, fylkeskommune og staten skal legge RPA til grunn ved behandling av arealplaner, byggesaker og andre arealrelaterte beslutninger. Planen er tenkt vedtatt i 2024.

Regional plan for sosial bærekraft og livskraftige lokalsamfunn

Fylkestinget vedtok i FT-sak 57/2022 oppstart av regional plan for sosial bærekraft og livskraftige lokalsamfunn i Nordland.

Planen skal videreutvikle politikken innenfor mange ulike tema: distriktspolitikk, by- og regionsenterpolitikk, stedsutvikling, tilflytting og rekruttering, kultur, kulturminner, folkehelse og utenforskap. Demografisk utvikling er en gjennomgående utfordring knyttet til alle disse temaene.

Formålet med planen er at den skal skape en sosialt bærekraftig utvikling som bidrar til at Nordland oppleves som et attraktivt og inkluderende samfunn for alle, slik at flere vil komme hit, flere vil bli boende og flere inkluderes i samfunns- og arbeidsliv.

Planen skal bidra til et viktig element i regioners bostedsattraktivitet og den skal gi potensial til å bidra med nye og innovative løsninger på flere samfunnsutfordringer.

3.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035 – Nesna kommune:

Omhandler langsiktige samfunns mål og strategier for Nesna som lokalsamfunn og kommuneorganisasjon, og gir retning for utvikling, drift og arealbruk i kommunen. Planen er kommuneorganisasjonens overordnede plan for alle kommunale sektorer og fagområder, og skal legges til grunn for kommunens virksomhet.

Kommunedelplan for Nesna kommune 2017-2027 – Nesna Sentrum

I kommunedelplan for Nesna sentrum 2017-2027 er det forutsatt at det plan Movegen 27 skal gjelde.

Overordnet plan angir dermed ikke nytt/endret formål for planområdet.

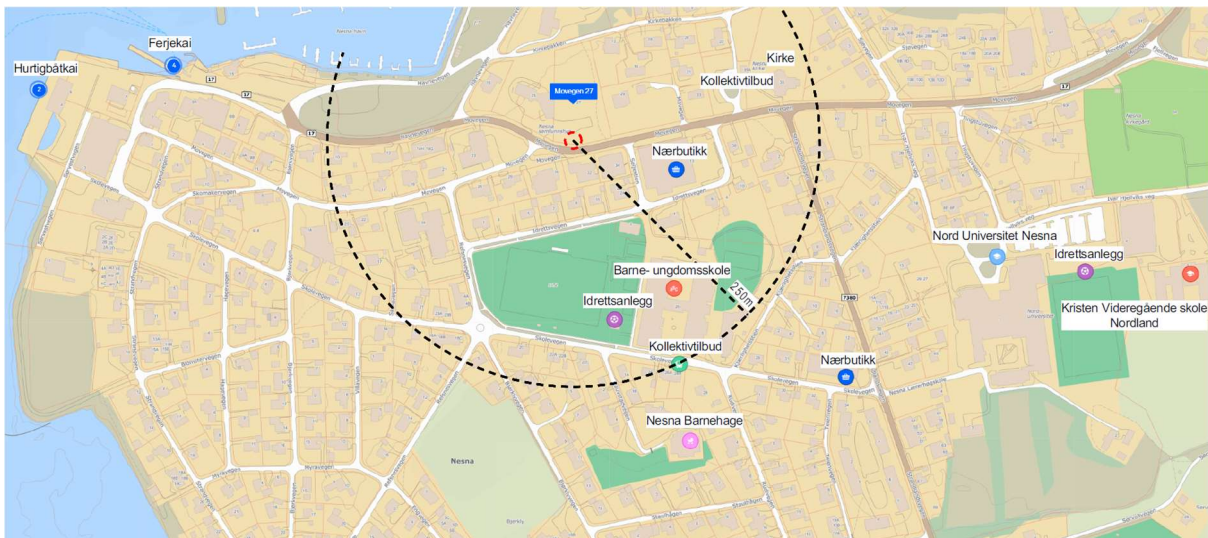
4 Eksisterende situasjon

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Nesna kommune, sentrum, og er tidligere planlagt bebygd med hotell. Tiltaket vil være en fortetting i et eksisterende sentrumsområde. Det er kort gangavstand til flere funksjoner:

- 100m til nærbutikk
- 160m til Nesna skole som er en kombinert barne- og ungdomsskole (1. - 10. årstrinn) og tilhørende idrettsanlegg.
- 200m til kirke
- 250m til kollektivtrafikk

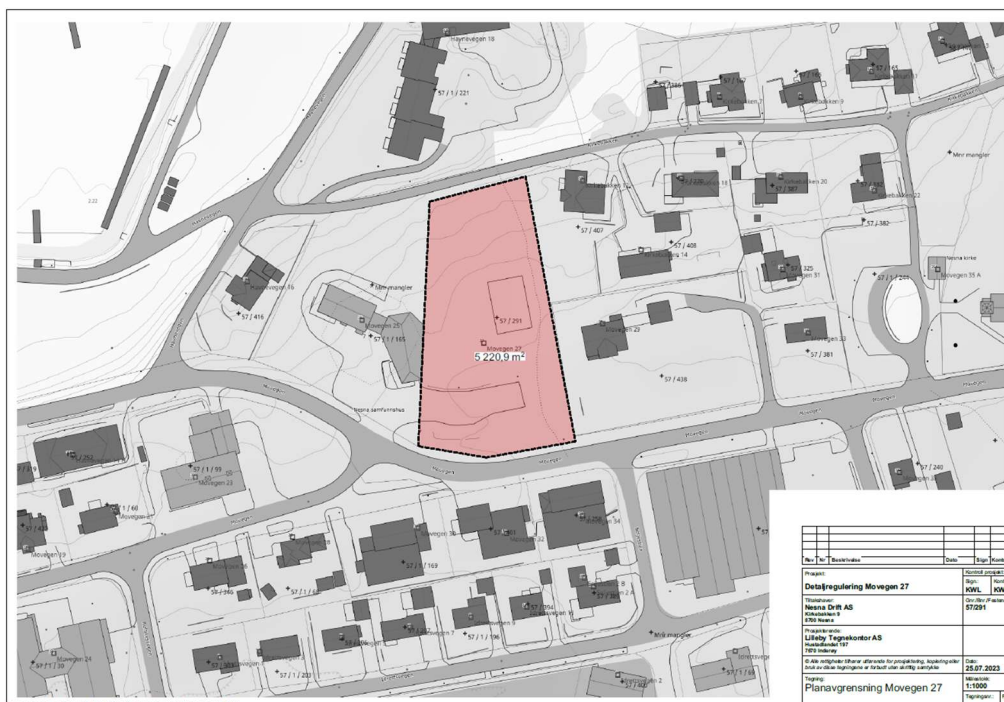
- 350m til Nesna barnehage
- 420m til ferjeleie
- 500m til hurtigbåtkai
- 500m til Nord Universitet Nesna
- 620m til Kristen Videregående skole Nordland



Planområdet med tilgjengelige funksjoner i gangavstand.

4.2 Planavgrensning

Planområdet er avgrenset med eiendomsgrenser, og senter av framtidig FV17.



Planavgrensning i annonsering. Planavgrensningen er i ettertid flyttet til framtidig senter FV17.

4.3 Dagens arealbruk og arealdisponering.

Planområdet er i dag ubebygd, etter at eksisterende bygningsmasse ble revet for mange år siden. Det er en del vegetasjon på tomten, hovedsakelig kratt og enkelte større grantrær. Deler av området er også plen og opparbeidet parkeringsplass. Området brukes i dag som snarveg mellom Kirkebakken og Movegen, og dette er hensyntatt i planleggingen.



Bilder av eksisterende eiendom.

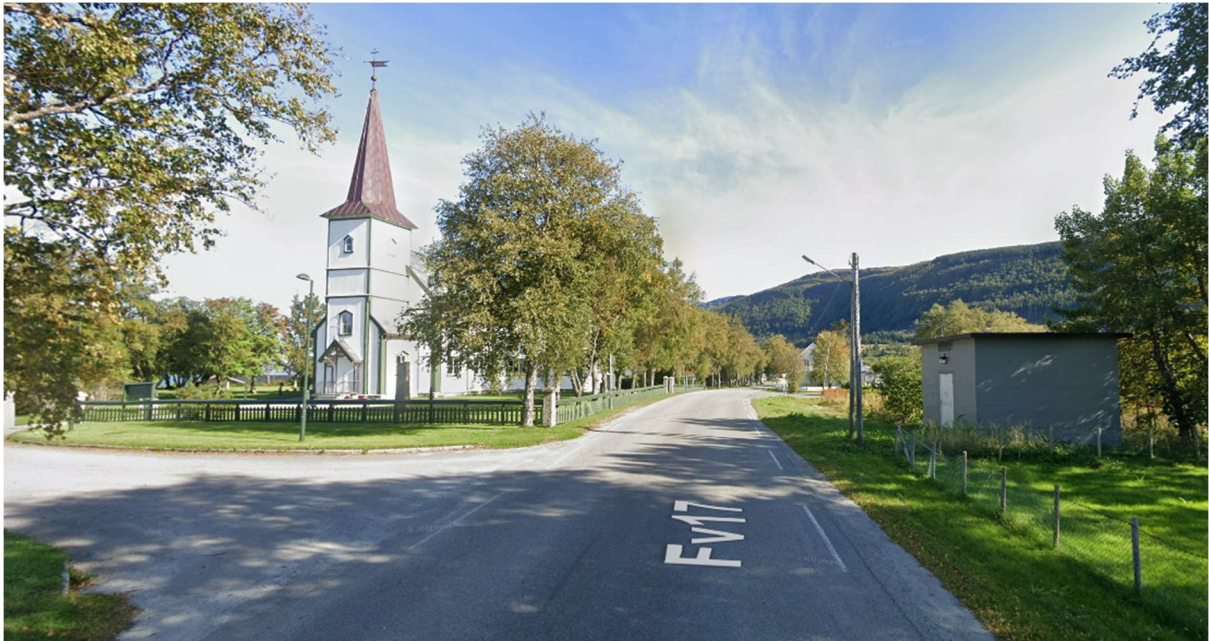
4.4 Landskap

Planområdet ligger i delvis flatt terreng lengt sør, og med en svak helning mot nord lengst nord på området. Området ligger i skillet mellom den flate delen av sentrum, og hvor det går over til å skrå ned mot sjøen. Tomta har gode sol- og utsiktsforhold. Hammørkammen ligger sør-øst for sentrum, og reduserer solgangen på morgenen vår og høst.



4.5 Områdets karakter

Planområdet ligger i sentrum av Nesna hvor bygningstypologien preges av blandet bebyggelse, både eneboliger, leilighetskompleks, prestegård, omsorgsboliger, samfunnshus, kirke og næringsbygg / forretningsbygg. Takformene er også varierende. Det er ingen særlig høye bygg ved planområdet, der de fleste bygg er 1 eller 2 etasjer. Kirken øst for tomten er høyeste bygg i nærområdet.



Nesna Kirke



Movegen FV17 sett fra Nesna Kirke mot vest.

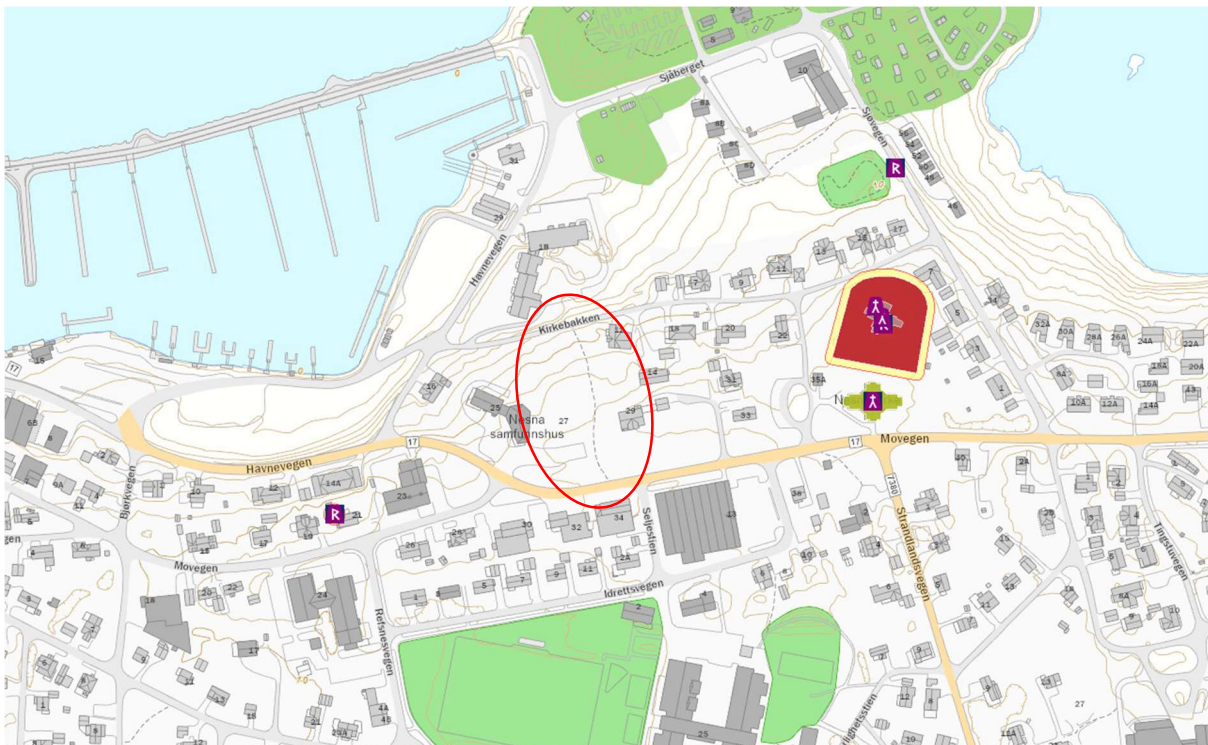
Mot vest ligger Nesna samfunnshus med sin særegne stil. Bygget er tegnet av arkitekt Hovig. Bygget har kvaliteter som med et løft kan fremstå som et blikkfang i sentrum.



Nesna Samfunnshus, vest for planområdet.

4.6 Kulturminner

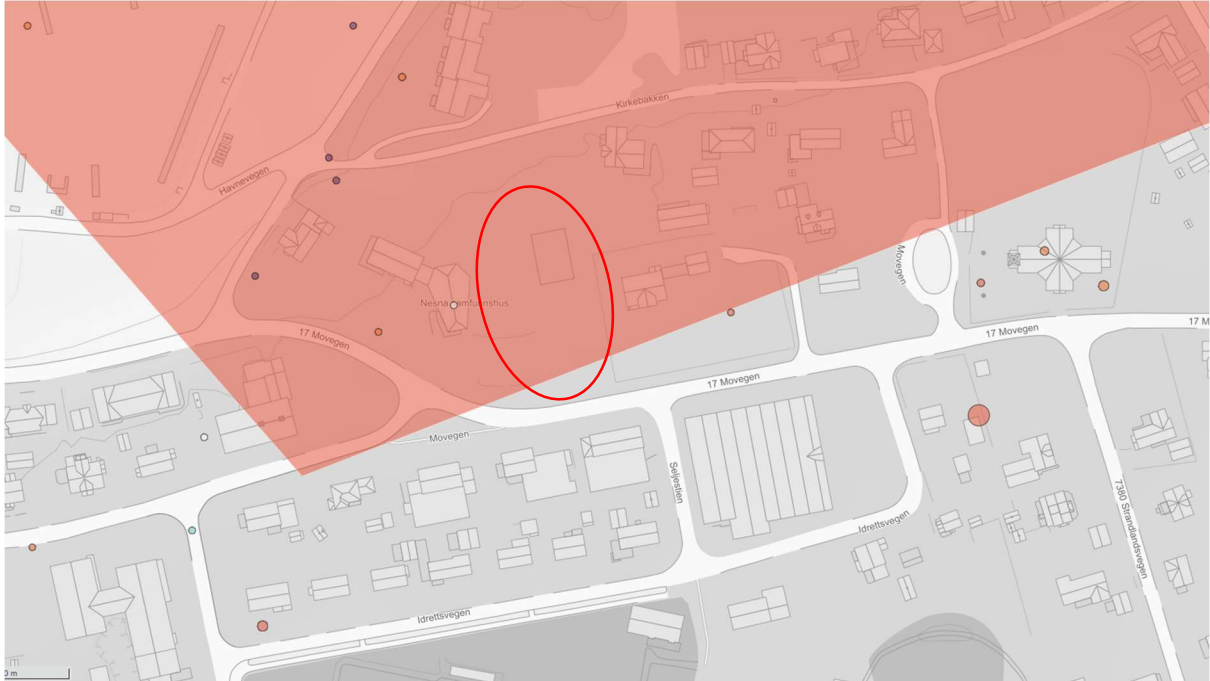
Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er et gravminne antatt fra vikingetiden vest for planområdet. Nesna kirke mot øst har gravminner og kirken fra 1880 er listeført som enkeltminneikon.



Kulturminnesøk viser kulturminner i området. Rød sirkel viser planområdet. Ingen registrerte fortidsminner innenfor planområdet. Kilde: <https://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/mapviewer>

4.7 Naturmangfold

Planområdet er sjekket opp mot artsdatabanken og naturbase, der det ikke er direkte registrert rødlistede arter eller naturtyper innenfor planområdet. Det er registrert gråmåke, *Larus argentatus*, delvis over planområdet. Småspove (NT) og bydue (NR) er registrert mot vest i 2020, og grønnfink (VU) i 2016 på eiendom mot øst.

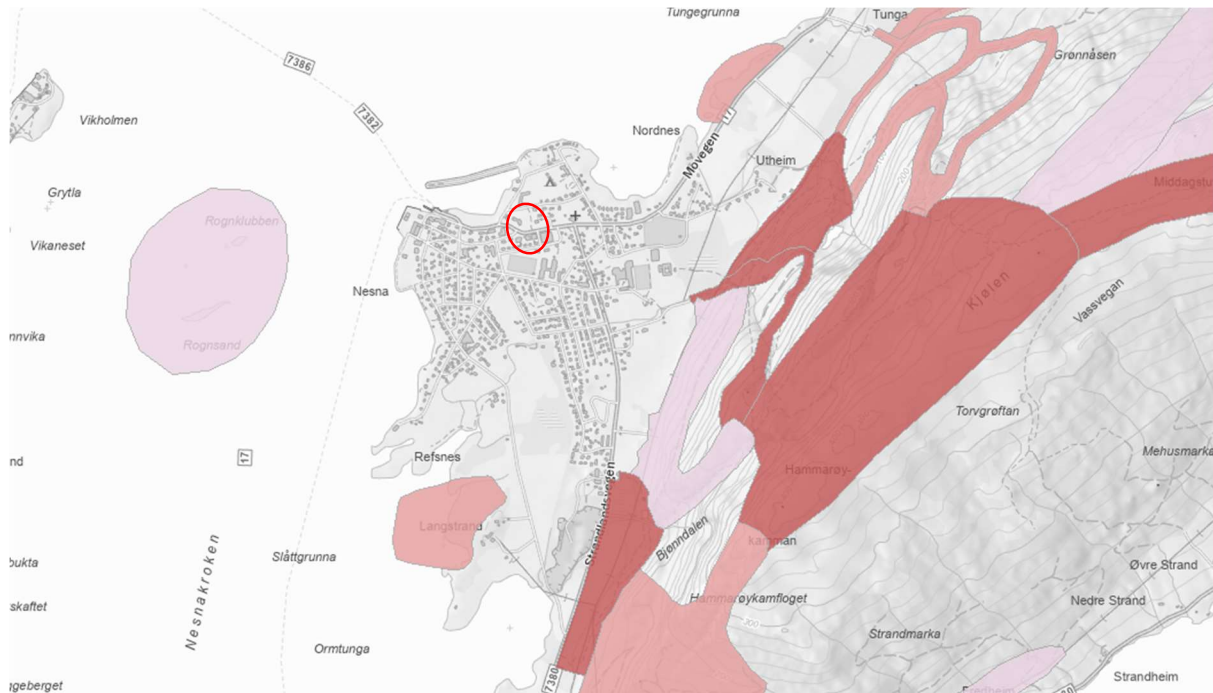


4.8 Rekreasjon og friluftsliv

Sentrum ligger lett tilgjengelig til fots og med sykkel. Her finnes ulike byfunksjoner samt rekreasjonsmuligheter som for eksempel lekepark, idrettsanlegg, sjøpromenade og strand.



I litt større avstand ligger det flotte turmuligheter i fjellet, som for eksempel Hammerøykammen mot øst. Kvitahella mot nord og Olastranda mot sør strandsoner med tilhørende sjø og vassdrag.



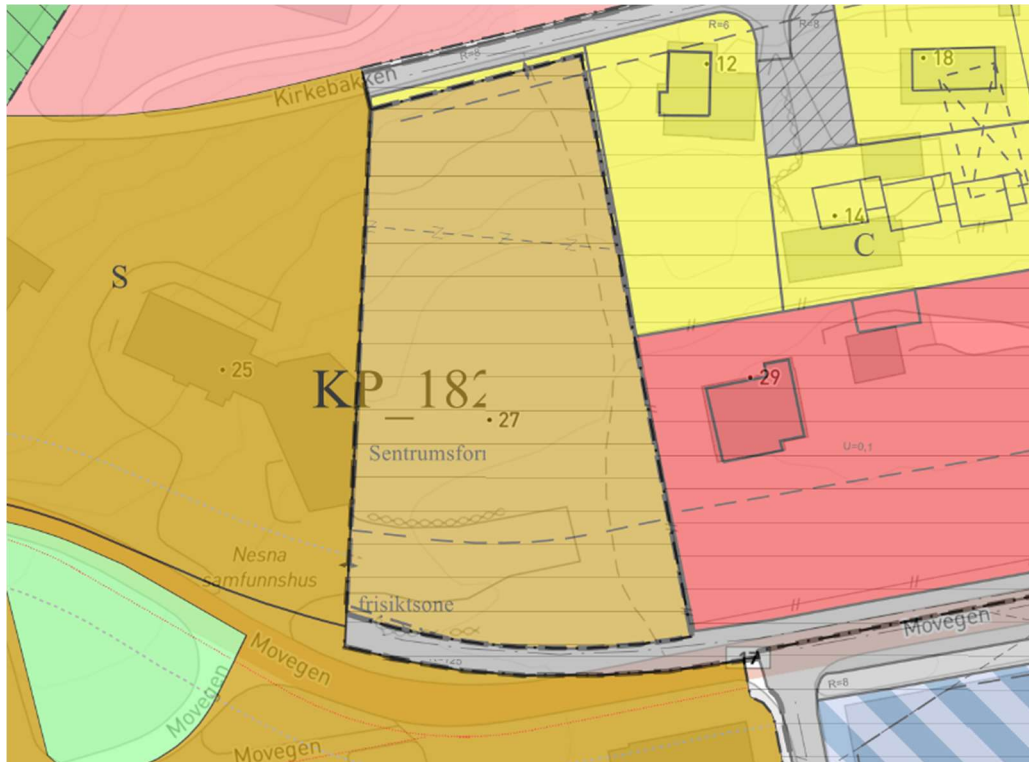
Områder med rød skravur er vurdert som svært viktige friluftsområder. Kilde Naturbase, Miljødirektoratet.

4.9 Trafikkforhold

Planområdet ligger mellom FV17 Movegen og Kirkebakken, med tilkomst fra FV17 med ÅDT op 600 og tungtrafikk på 10%. Fartsgrensen er 40 km/t.

FV17 er tilførselsvei til pendlere som skal ta fergene, og det er forventet økt trafikkbelastning i årene framover. Dette i kombinasjon med uoversiktlig kryss vest for planområdet, er det i kommuneplanen lagt inn ny kurvatur på FV17 som retter ut svingen. Dette er hensyntatt i reguleringsplanen. Det er også regulert inn byggegrense mot FV17. Byggegrensen forholder seg til eksisterende bygningsmasse.

Det er ingen gangoverfelt over FV17. Gang- og sykkelvei er i hovedsak på sørsiden av veien fylkesveien, og går over til å gå langs den kommunale Movegen mot vest.



Figuren viser kommuneplanens arealdel med tilstøtende reguleringsplaner.

4.10 Barns interesser

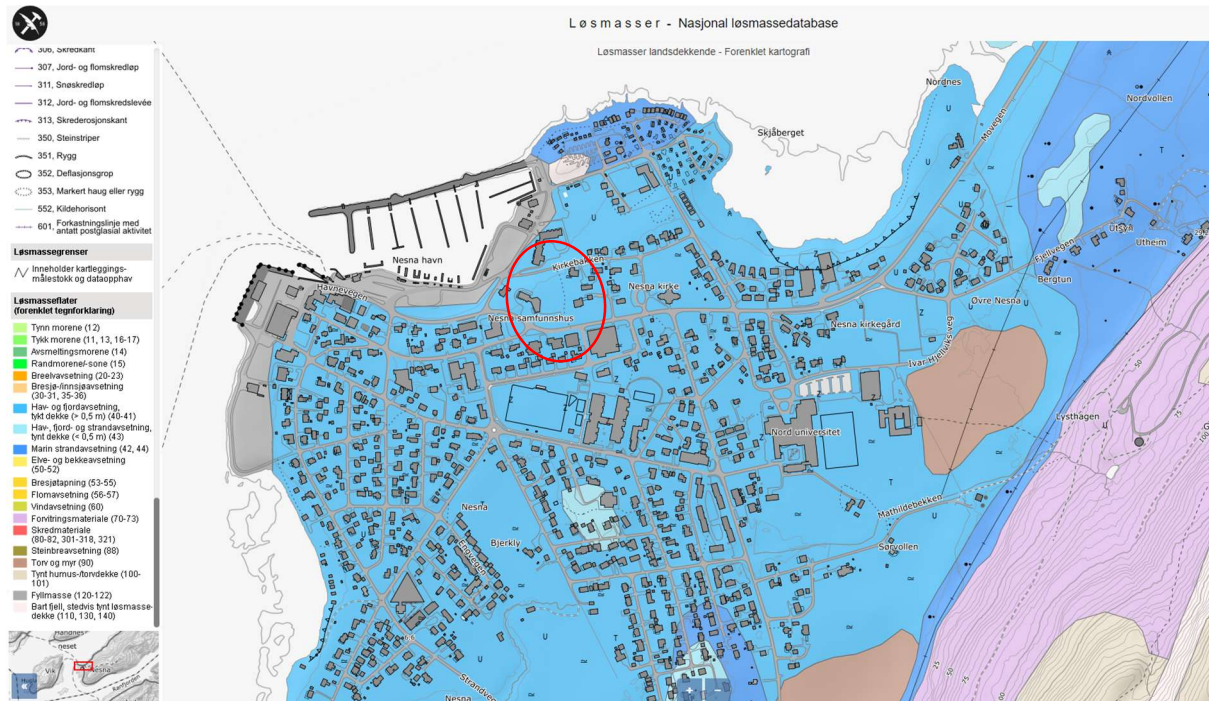
Eiendommen har nærhet til opparbeidete arealer for lek og aktivitet beregnet for barn og unge. Ved Nesna skole ca 160m sør for planområdet er det etablert offentlig idrettsanlegg og lekeområde. Det er også korte avstander til sjø og flere naturområder om umiddelbar nærhet.

Det er 350m til Nesna barnehage, 500m til universitetet og 620m til den videregående skolen. Det er regulert inn gangfelt over Movegen for sikker tilkomst til områdene mot sør. Det er også regulert inn en snarvei gjennom planområdet, som sikrer kortere gangavstand mellom funksjonene i sentrum.



4.11 Grunnforhold og geoteknikk

NGUs Løsmassekartet viser at størstedelen av planområdet er registrert i kategorien «Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet» (blå).



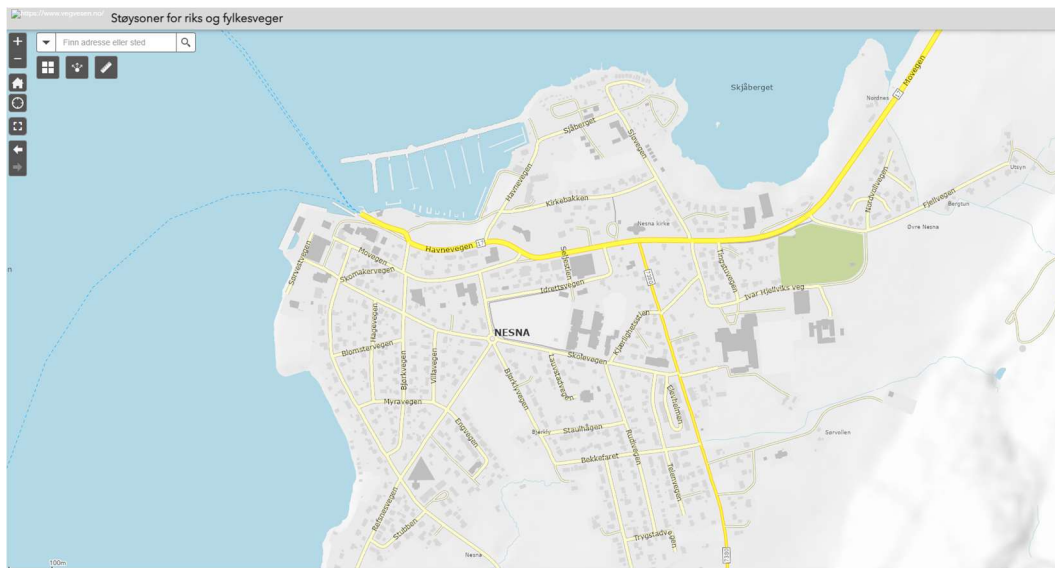
Kilde: NGU Løsmassekartet

Det er i forbindelse med planforslaget utarbeidet en geoteknisk vurdering av området. Det har blitt utført grunnundersøkelser som bekrefter at boligfeltet ikke er utsatt for naturfarer iht. TEK17.

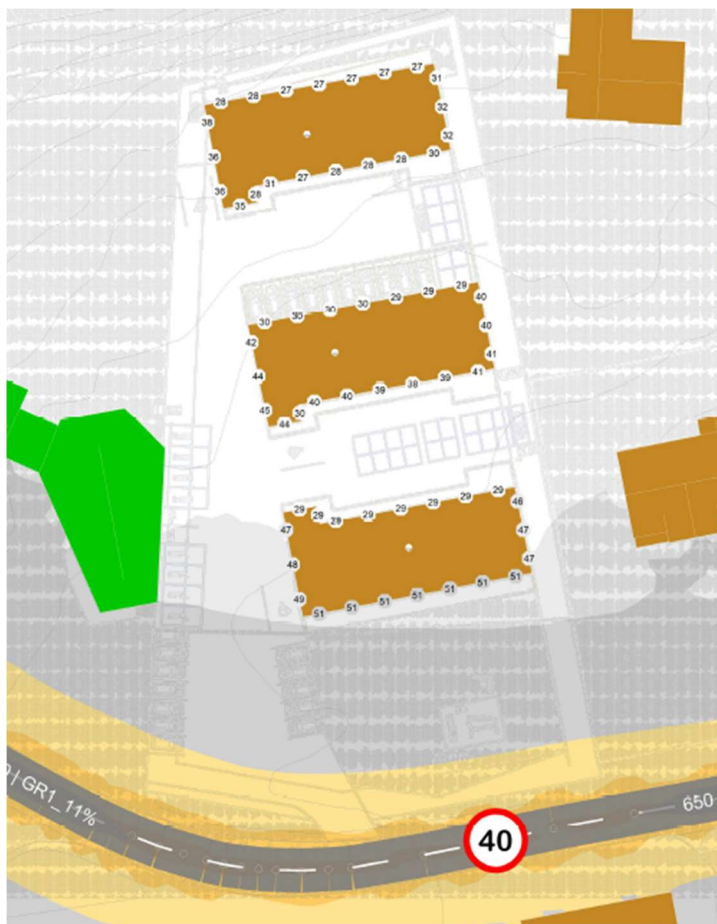
4.12 Støyforhold

Området er ikke kartlagt i Statens vegvesen sitt kart-verktøy arcgis, så det er foretatt en støyfaglig vurdering av ekstern konsulent. Støynotat tar utgangspunkt i eksisterende veitrase.

Utomhusplan vedlagt byggesøknad må redegjøre for eksisterende støyforhold og nye forhold ved flytting av veitrase, slik at man dokumenterer tilfredsstillende uteoppholdsareal og lekeplass.



Kilde: Statens vegvesen, arcgis.



Kilde: Støynotat utarbeidet av Sweco.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planområdet er på 5 469m² og foreslås regulert til følgende formål:

PBL § 12-5, nr.1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS, sosikode: 1112)
- Garasjeanlegg (BG, sosikode: 1119)
- Renovasjonsanlegg (BRE, sosikode: 1550)
- Energianlegg (BE, sosikode: 1510)
- Uteoppholdsareal (BUT, sosikode: 1600)

PBL § 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV, sosikode: 2010)
- Fortau (SF, sosikode: 2012)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG, sosikode: 2019)
- Parkering (SPA, sosikode: 2080)

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Frisiktsoner (H140)
- Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler (H370)

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Hovedgrepet er en fortetting i eksisterende sentrumsområde, og transformere et ubebygget område til leiligheter. Utforming av byggene hjemles i planbestemmelsene.

Gjennom reguleringsbestemmelsene er det gitt regler for bebyggelsens volum og det er sikret at bebyggelsen får et enhetlig uttrykk. I planforslaget er det vedlagt illustrasjoner som viser mulig utnyttelse av planarealet. Tomten ligger i et godt etablert sentrumsområde, og er egnet for bebyggelse med tanke på en høyere utnyttelse av tomten. Terrenget er relativt flatt med svak helning mot nord på nordlige del av tomten. Boenhetene får utsikt mot nord og sør, og området har generelle fine sol- og utsiktsforhold. Plassering av bebyggelsen er tilstrebes slik at området får et helhetlig preg med gode siktlinjer, og forsterke sentrum.

Det tillates opp til 2 etasjer + evt sokkel der terrenget muliggjør der. Takform er hovedsakelig flatt tak, men planbestemmelsene åpner opp for både saltak, pulttak og flatt tak.

Det er satt en maks kotehøyde på +22,50m. Dette er lavere enn eksisterende bebyggelse mot vest og øst.



Arealtebell	
§12-5. Nr.1 – Bebyggelse og anlegg	Areal m2
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	3 154
Garasjeanlegg	143
Renovasjonsanlegg	35
Energianlegg	4
Uteoppholdsareal	735
Sum areal i denne kategori	4 071
§12-5. Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	243
Fortau	185
Annen veggrunn – grøntareal	197
Parkering	772
Sum areal i denne kategori	1 398
Sum planområde:	5 469

Oppsett arealer



Forslag på leiligheter



Forslag på leiligheter

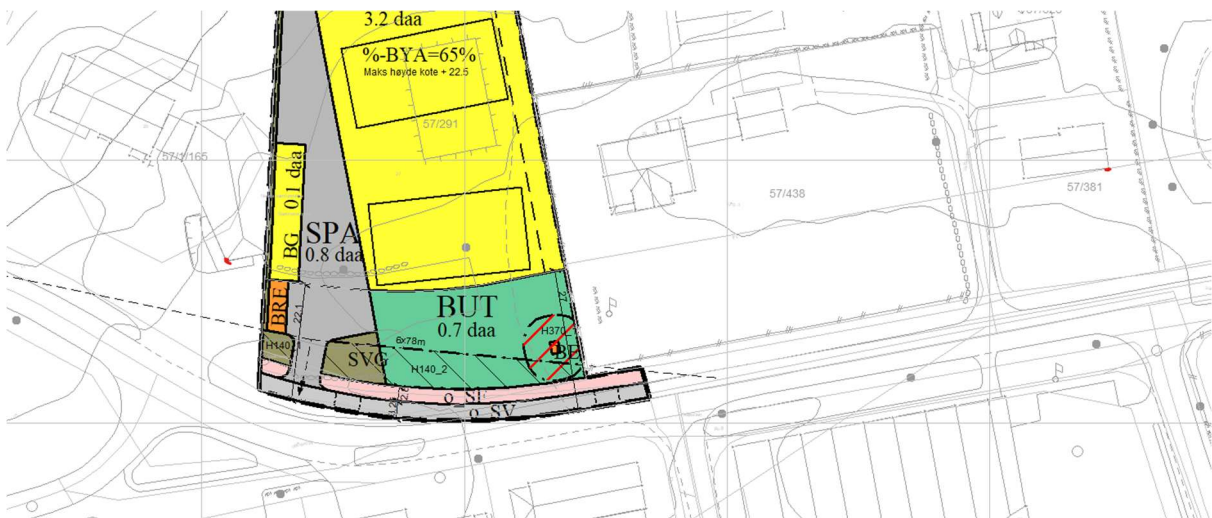
5.3 Bebyggelse og anlegg

5.3.1 Område for bolig (BKS)

Planforslaget gir mulighet for minimum 16 boenheter, opp til 30 boenheter. Boligbebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer, + evt sokkel. Det er regulert inn maks kotehøyde i plankart. Maksimal høyde i illustrert bebyggelse er satt til kote +22,50m.

Bebyggelsens takform vil hovedsakelig være flatt tak, men planbestemmelsene tillater saltak, flatt tak og pulttak. Reguleringsplanen legger opp til 3 frittliggende bygninger lavblokker. I formålsområde BKS tillates også parkering til boenhetene. Tomten har maksimal utnyttingsgrad 65 %-BYA.

Det er lagt inn byggegrense mot FV17. Byggegrensen er videreført fra tidligere plan, og byggegrensen er bestemt ut fra omkringliggende bebyggelse i tidligere planer.



5.3.2 Område for garasje (BG)

Innenfor området tillates det takoverbygd biloppstilling.

5.3.3 Område for trafo (BE)

Det settes av plass til ny nettstasjon i plankartet. Plassering er avklares med LINEA. Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger må evt. omlegging av strømkabler være avklart med LINEA og ferdig utført.. Det er satt av areal for evt framtidig nettstasjon innenfor planområdet, vist som BE i plankartet.

5.3.4 Område for renovasjon (BRE)

Det skal etableres felles renovasjonsløsning for alle boenheter. Plass for renovasjonsanlegg er avsatt i plankartet som BRE, og type beholdere avtales med HAF før søknad om tillatelse kan gis. Nedgravd avfallssystem blir foretrukket ved 25 boenheter eller flere. Ved færre boenheter velges bunntømte containere på bakken. Det tillates at avfallsbeholdere skjermes/bygges inn ytterligere, og skal da gis en tiltalende utforming og i samme stil som resten av bebyggelsen på eiendommen.

5.3.5 Område for uteoppholdsareal (BUT)

Det skal avsettes minst 25 m² lek- og uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Uteoppholdsareal på terrasse/ veranda/ balkong o.l eksklusivt for den enkelte boenhet kan medregnes iht regler satt i planbestemmelsene.

Lekeplass er ikke regulert som eget formål i planforslaget. Dette er for å sikre en viss fleksibilitet i reguleringsplan. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene om at det skal avsettes minimum 150 m² til felles lekeplass. Arealet som er avsett vil være egnet til formålet, og er av god kvalitet. Arealet er hensiktsmessig plassert mot sør, og vil være solrik på store deler av dagen. Området vil også være i le for sterk vind fra vest. Området vil også ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt Lden 55 dB, og vil være skjermet fra forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.

Femti prosent av utearealene skal ha sol jevndøgn kl. 15 og sommersolhverv kl. 18.. Figur nedenfor viser solforhold ved jevndøgn på det aktuelle tidspunktet. Som figuren viser, er det gode solforhold. Eventuell skygge-virkning vi komme fra sportsboder og vegetasjon. Henviser til vedlagt sol-og skyggeanalyse for øvrig.

Området er flatt og mot sør, og er dermed godt egnet for formålet.

Lekeplass tilrettelegges med minimum tre typer utstyr, som for eksempel benkbord, huskestativ og sandkasse/ evt. sklie. Plassering av utstyr skal fremkomme i utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse.

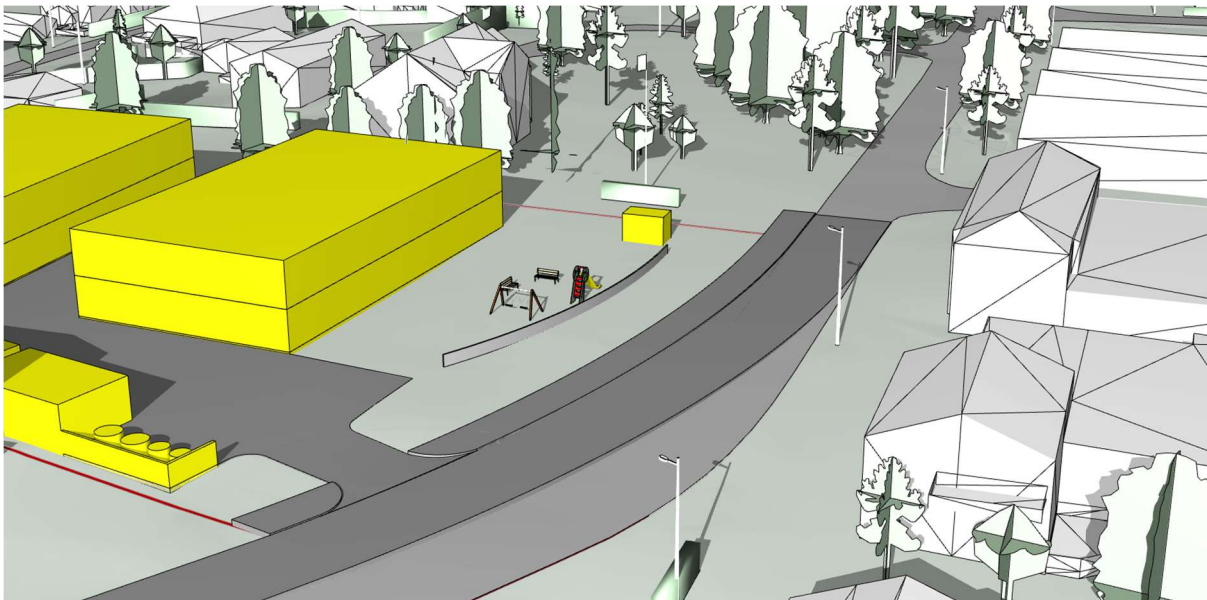


Felles lekeplass vist med solforhold jevndøgn, kl 15.00.



Felles lekeplass vist med solforhold sommersolverv, kl 18.00.

Lekeplassen er ikke utsatt for trafikkstøy (ref. støyfaglig rapport). Med tanke vegstøv og trafiksikkerhet bør det etableres en fysisk barriere mellom småbarnslekeplass og Movegen. Dette kan være i form av vegetasjon, jordvoll, og / eller tett gjerde, men må ikke være innenfor hensynssone friskt til avkjørselen mot vest. Tiltaket kan heller ikke blokkere for snarveien gjennom planområdet. Valgt løsning skal framgå som en del av utomhusplanen i søknad om tiltak.



Felles lekeplass vist med gjerde som tiltak som støy, støv, samt hindre ferdsel ut mot veg.

5.4 Samferdselsanlegg

5.4.1 Veg (o_SV).

Dagens tilkomst via Movegen endres, og vil ikke lenger være via eiendom mot vest.

Dagens trase på fylkesveien er planlagt flyttet, og dette er hensyntatt i planarbeidet. Det lenger øst for planområdet regulert inn en vegbredde 6,5m, samt 3m buffer mot nord. Det er usikkert på om dette er avsatt til framtidig breddeutvidelse eller gang- sykkelveg. Planene i området er unøyaktig tegnet og vanskelig å se en helhetlig linjeføring på veien.



Innregulert vegbredde i plan Zahlsgården, planid 19840001.

Vei og siktlinjer er prosjektert etter Statens vegvesens håndbøker.

KRAV 3.4.1—1 **SKAL**

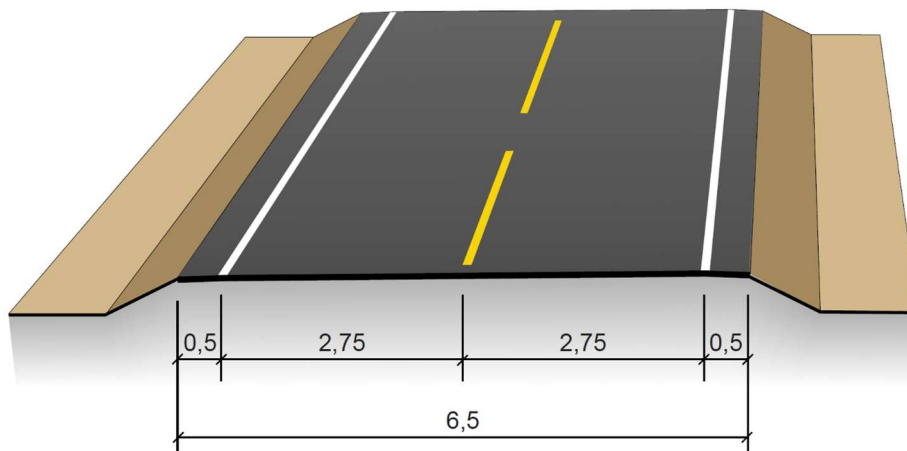
GJELDENDE FRA 22.06.2021

Ny veg skal bygges med tverrprofil som vist i [Figur 3.3.4—1](#) (2-feltsveg, 7,5 m) eller [Figur 3.3.4—2](#) (1-feltsveg, 4,0 m). Ved horisontalkurveradius ≤ 500 m skal breddeutvidelse legges inn iht. kapittel [5.3](#).

KRAV 3.4.1—1_1 **KAN**

GJELDENDE FRA 22.06.2021

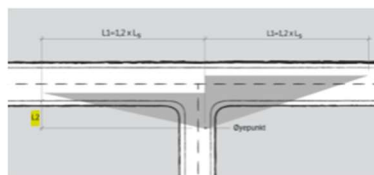
2-feltsveger som går gjennom et sårbart/kostbart terreng, kan bygges med vegbredde **6,5 m** som vist i [Figur 3.3.4—3](#).

KRAV 4.1.1.6—3 **SKAL**

GJELDENDE FRA 06.10.2023

For forkjørsregulerte T- og X-kryss skal sikt sikres i henhold til [Figur 4.1.1.6—1](#) og [Tabell 4.1.1.6—1](#).

 Figur 4.1.1.6—1 — Siktkrav i forkjørsregulerte T- og X-kryss. Avstand inn i sideveg (L2) måles fra kantlinje.



 Tabell 4.1.1.6—1 — Øyepunktets avstand inn i sekundærvæg, L2, forkjørsregulerte T- og X-kryss.

Trafikkmengde i sekundærvæg	Fartsgrense primærvæg		
	30 og 40 km/t	50 og 60 km/t	80 og 90 km/t
ÅDT < 100	4	6	6
100 < ÅDT < 500	6	6	10
ÅDT > 500	6	10	10

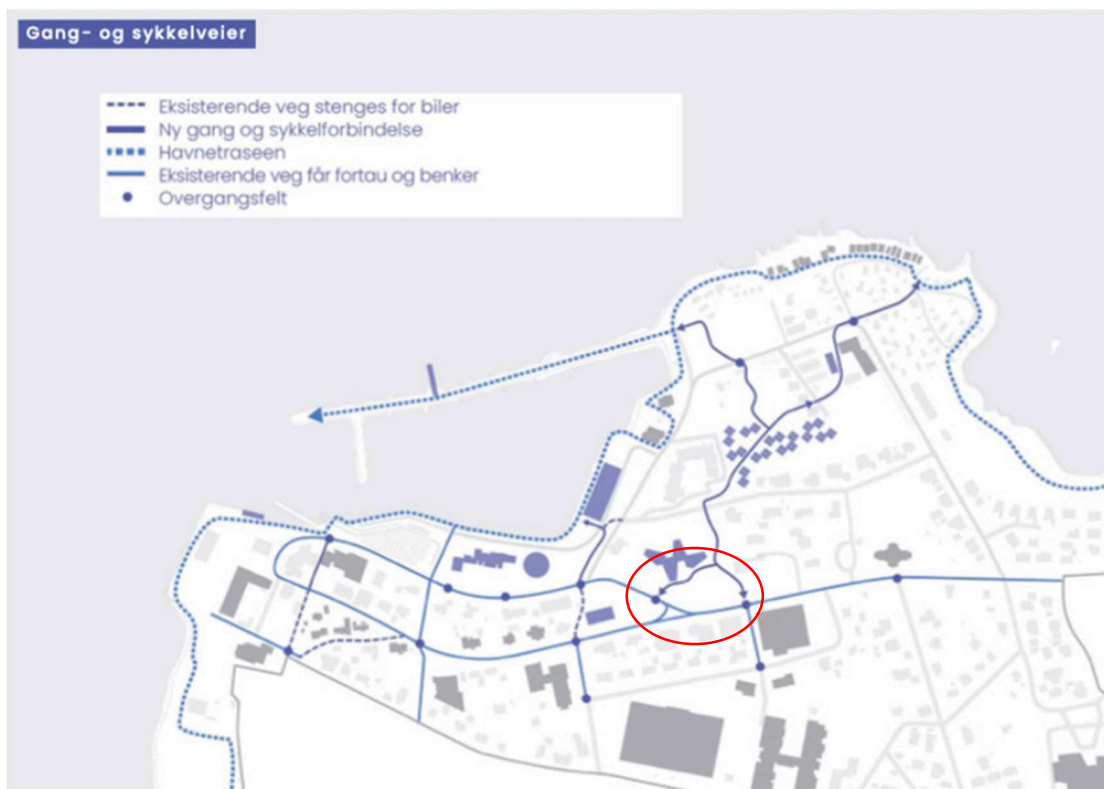
5.4.2 Fortau (o_SF)

Trafikksikkerheten for mange trafikanter vurderes som utfordrende i området. Det er gang- og sykkelveg på andre siden av FV, men det ingen gangoverfelt i nærheten. Det er samtidig relativt lav ÅDT og kun 40 km/t som sikrer mange trafikanter noe.

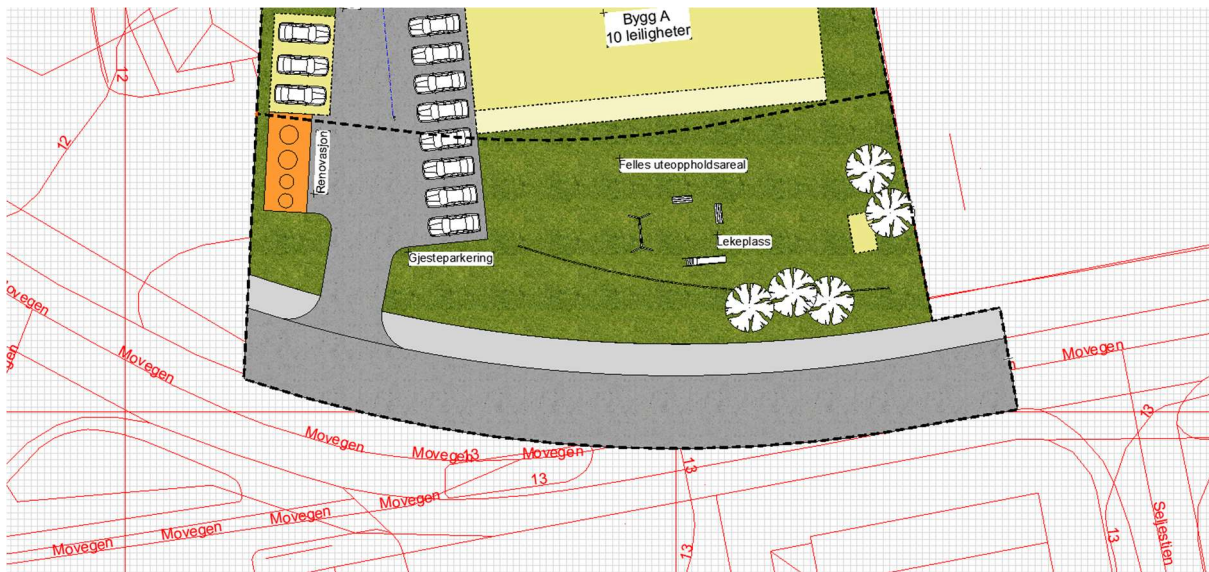
Det er i plankartet regulert inn hensynssone friskt for ny avkjørsel. Krav til frisktområdet utstrekning henger sammen med vegens trafikkmengde/vegtype og tillatt hastighet iht Statens vegvesens håndbøker. Innenfor siktområdet skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.



Avkjørsel mot FV17, sett mot nord-vest.



Kilde: Stedsutvikling i Nesna Sentrum, utgitt av Norsk Arkitektforbund



Det er i kommuneplanens arealdel lagt opp til ny trase for FV17, og dette er hensyntatt i plankartet. Det er lagt opp til fortau på nordsiden av fylkesveien.

Etter møte med Nordland Fylkeskommune ble det av trafikksikkerhetsmessige årsaker valgt å ikke ta med nye krysningspunkt over Movegen i planen.

5.4.3 Parkeringsplasser (SPA)

Det vil bli felles kjøreveg til boenhetene – med mulighet for egen dedikert plass for biloppstilling. Det er lagt opp til parkering på bakkeplan. Det etableres felles innkjøring fra FV17 Movegen

Kravet til bilparkering er satt til 1,2stk pr. boenhet.

Det skal avsettes minst 1,0 HC-parkering samlet for hele planområdet, og minimum 5% av p-plassene.

Boligbebyggelse skal ha 2 sykkelplasser pr. boenhet. Dette løses innenfor planområdet.

Dette betyr ved totalt 20 boenheter:

36 parkeringsplasser for bil – derav 2 er HC-parkering.

60 parkeringsplasser for sykkel.

Det legges opp til lading av el-bil og el-sykler.

5.5 Teknisk infrastruktur

Kommunale VA-ledninger blir påvirket av denne utbyggingen. Det skal foreligge godkjent VA-plan for området ved søknad om tiltak. Løsning skal godkjennes av kommunen. Det er vurdert fra kommunen som tilstrekkelig kapasitet på offentlig VA-anlegg i området.

5.6 Tilgjengelige boenheter/ universell utforming

Føringene fra plan- og bygningslov (§ 1-1) vedrørende prinsippløp om universell utforming og bestemmelser i

Byggeteknisk forskrift (TEK 17) er lagt til grunn og ivarettatt i planforslaget.

Under utformingen av felles uteareal for boligområdene skal det tas hensyn til at de skal kunne brukes av alle mennesker, på en likestilt måte og uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Minimum 30 % av boligene skal tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenheter. Boenheter med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig boenhet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

5.7 Barns interesser

Alle boenhetene har tilgang til 150m² felles småbarnslekeplass samt felles uteoppholdsareal.

Arealet skal være egnet til formålet og av god kvalitet. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt Lden 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.

5.8 Krav om utomhusplan

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges situasjonsplan/utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, atkomst, parkering (bil og sykkel, plasser for besøkende og bevegelseshemmede), uteoppholdsareal med tiltak mot støy / støv og trafiksikkerhetstiltak, avfallshåndtering og overvannshåndtering skal fremkomme. Kravene er også sikret i planbestemmelsene.

5.9 Kulturminner

Det er ikke kjent med at det er finnes kulturminner i de arealene som omfattes av reguleringsplanen.

5.10 Miljø/ naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle funn i Artsdatabanken eller Naturbasen innenfor selve planområdet. Tiltaket er vurdert til ikke å komme i konflikt med NML § 8-12.

5.11 Rekkefølgebestemmelser

Det er i bestemmelsene tatt inn krav til følgende:

- VA-plan være godkjent av kommunen.
- rigg- og anleggsplan som beskriver tiltak mot støy- og støvplager, og plan på trafikkavviklingen i anleggsfasen, være godkjent av kommunen.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nye boliger, skal:

- område for renovasjonsanlegg (BRE) og energianlegg (BE) være ferdig opparbeidet og klar til bruk.
- Felles lekeplass være ferdigstilt innenfor formålsområde BUT. Innen 6 mnd ved søknad i vinterhalvåret.
- eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak være opparbeidet og ferdigstilt.
- adkomst fra FV17 være ferdig opparbeidet.
- Fortau (o_SF) langs fv. 17 skal være ferdig opparbeidet.

6 Virkning og konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget har avvik fra gjeldene reguleringsplan, Movegen 27 (planid 18282010001) som regulerer området til sentrumsformål og hotell.

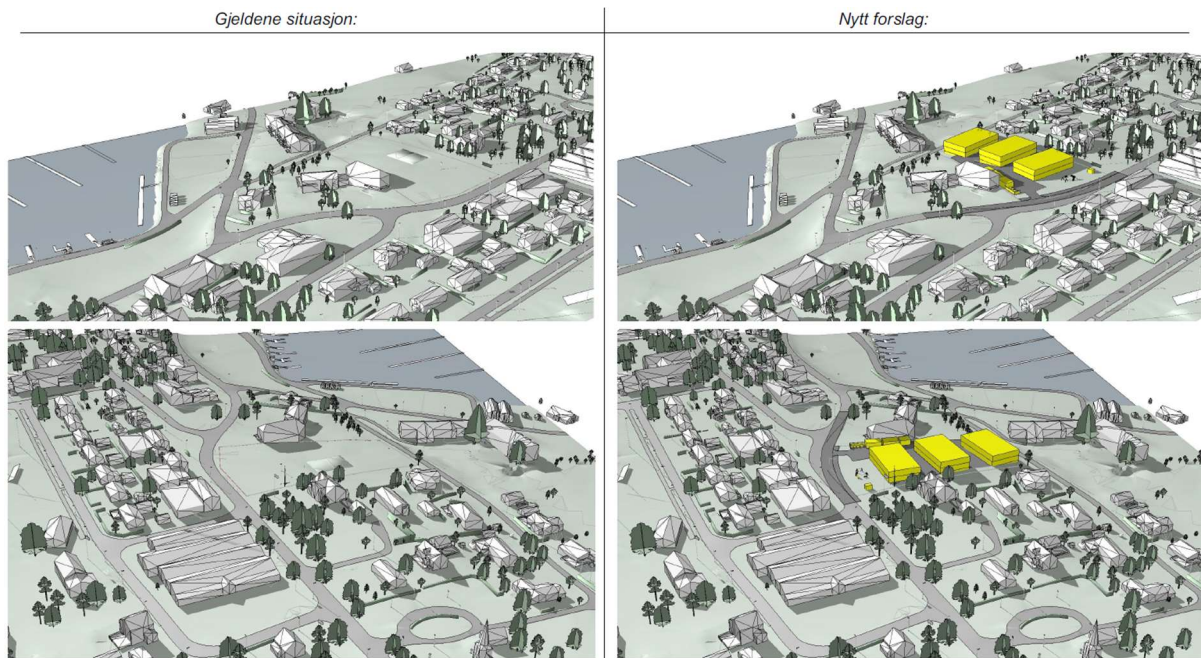
6.2 Landskap

Landskapet vil ikke endres vesentlig av dette planforslaget. Tenkt bebyggelse og høydekrav satt i reguleringsbestemmelsene sikrer at det ikke blir en framtrædende silhuett-virkning. Etter som terrenget i planområdet er relativt flatt, vil ikke bebyggelsen stikke seg vesentlig ut i landskapet. Bebyggelsen vil nødvendigvis bli synlig fra avstand, men vil ikke prege landskapet i vesentlig grad.

Alle` med trær på nordsiden av FV17 forsterkes med planforslaget.



Eksisterende forhold og nye forhold.

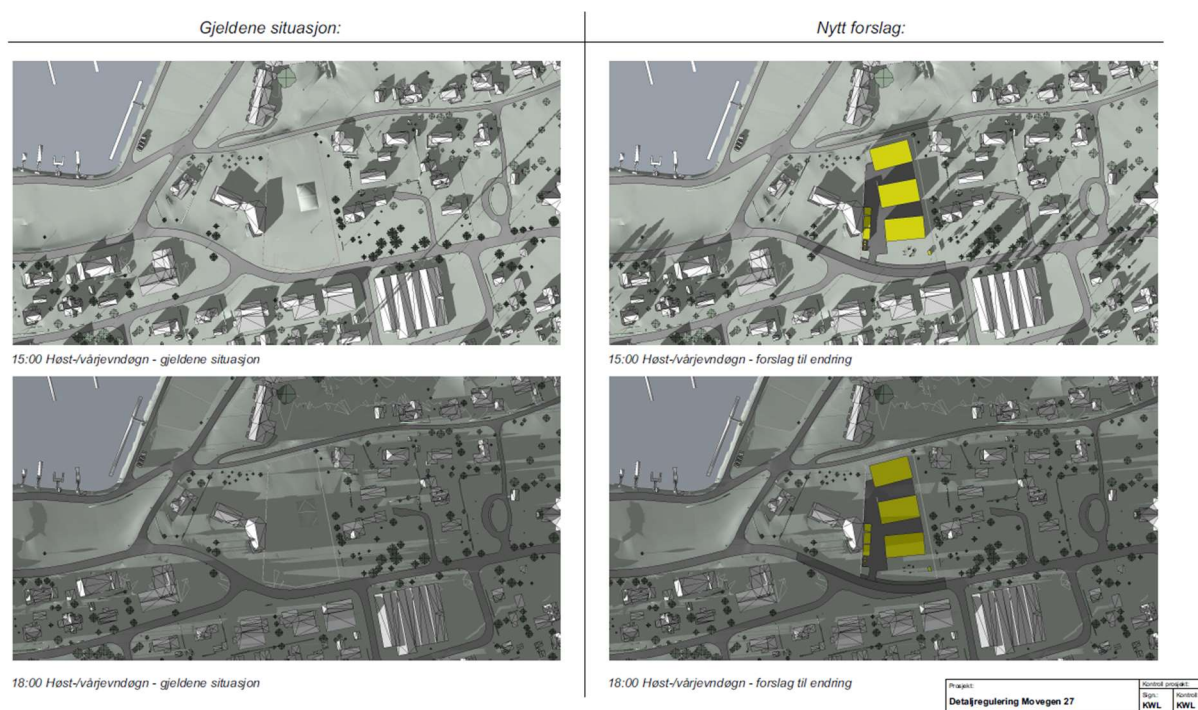
*Eksisterende forhold og nye forhold.*

6.3 Stedets karakter/ estetikk

Selv om formspråket på den nye bebyggelsen kan være noe annerledes enn nærmeste nabobebyggelse, vil ikke dette påvirke områdets karakter og bygningstypologi i vesentlig grad, etter som planområdet ligger i et svært varierende område når det gjelder formspråk.

Vedlagt sol- og skyggestudie, og 3Dstudie som viser forholdene før og etter tiltak, viser konsekvensene for nabobebyggelsene.

*Planområdet sett fra nord-vest.*



Figur 32. Sol-og skyggestudie jevndøgn kl 15 og 18.



Sol-og skyggestudiesommersolverv kl 15 og 18.

6.4 Uterom

Private uteoppholdsarealer vil opparbeides i form av uterom på bakkeplan, balkonger, samt felles utearealer i nærheten/ innenfor planområdet.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen konsekvenser.

6.6 Naturmangfold

I planområdet er det ikke kjente naturmiljø som må hensyntas spesielt i planleggingen.

6.7 Sosial infrastruktur

Det er tilstrekkelig kapasitet på skoler og barnehager i nærområdet.

6.8 Barns interesser

Reguleringen medfører ikke tap av eksisterende lekeområder for barn og unge. Området benyttes ikke som lekeareal for barn slik det ligger i dag. Det er et eksisterende kommunalt anlegg sør for planområdet som er tilgjengelig.

Ny opparbeidet lekeplass, avsatt uteoppholdsareal, samt nære offentlige anlegg ved f.eks. friområde, idrettsanlegg og skole vil gi gode rammevilkår for barn. Det vil også etableres sikker overgang over FV17.

6.9 Tilgjengelighet – universell utforming

Under utformingen av felles lekeplass som inngår i uteoppholdsareal for boligområdene, skal det tas hensyn til at de skal kunne brukes av alle mennesker, på en likestilt måte og uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Minimum 30 % av boligene skal tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenheter. Dette er sikret i planbestemmelsen.

6.10 Teknisk infrastruktur

Det forutsetts bruk av eksisterende trafo. Det er bredbånd i området. Det er satt av plass for eventuell trafo innenfor planområdet, i plankart oppført som BE.

6.11 Trafikkforhold

Vegene innenfor planområdet oppfyller krav til stigningsforhold, utforming og sikt i vegnormalen. Planforslaget innebærer en omleggelse av FV17. Fra fortau etableres det gangforbindelser fra de ulike delene av planområdet. På bakgrunn av dette vil trafikksikkerheten i området totalt sett bli bedre som følge av planforslaget.

6.12 Konsekvenser i anleggsfasen

I anleggsfasen vil det kunne oppstå konsekvenser for omgivelsene. Dette må beskrives i en rigg- og anleggsplan i forbindelse med byggesøknad, når en vet hva omfang av anleggsarbeidet vil bli. Kravet er også sikret i planbestemmelsene.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, eventuell massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, og støyforhold.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen for hvert delfelt/byggetrinn skal følge søknad om byggetillatelse/ søknad om igangsetting.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det skal legges til rette for et kjøremønster som sikrer Kjønnstadvegen.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

6.13 ROS

ROS analysen har ikke avdekket vesentlige konsekvenser av planforslaget. Planområdet ligger under øvre marin grense. Det er ikke registrert kvikkleire eller aktsomhetsområde for kvikkleire i tiltakets influensområde. Det er ikke registrert skredhendelser i planens influensområde. Planområdet ligger ikke i område utsatt for flom.

Viser til geoteknisk vurdering utarbeidet av MultiConsult AS, 27.11.2023.

7 Vurdering i henhold til Regional vannforvaltningsplan og vannforskriftens § 12.:

7.1 Generelt

Norge har implementert EUs vanndirektiv, uttrykt som «Forskrift om rammer for vannforvaltningen». I Vannforskriftens § 1 heter det at forskriften skal «gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene». Vannforskriften setter miljømål for vannforekomstene i §§ 4-6, samtidig som den under gitte betingelser åpner for inngrep som kan svekke mulighetene til å nå målene for det aktuelle vassdraget, jfr. Vannforskriftens § 12.

For å få til dette kan en tretrinnsstrategi følges:

1. Små nedbørsmengder infiltreres i grunnen.
2. Større nedbørsmengder fordrøyes og forsinkes.
3. Ekstreme nedbørsmengder ledes trygt videre i åpne flomveier.

Det kommunale avløpsnett er ikke dimensjonert for å ta hånd om det mest ekstreme styrtregnet, og det er derfor viktig å finne løsninger for å håndtere overvannet utenfor avløpsnett.

7.2 VA-plan

Planområdet er uten synlige vannforekomster. Området er grovt sett flatt. Ved bruk av infiltrasjon eller føre overvann til kommunalt nett vil det ikke renne vann ut av planområdet. Det er derfor i dette punktet vurdert at Vannforskriftens § 12 ikke kommer til anvendelse.

I anleggsperioden vil det trolig være økt avrenning til grunn som kan føre til evt. økt nitrogeninnhold grunnet mulig avrenning fra sprengstoffrester i sprengstein. Siden påvirkningene i anleggsfasen er tidsbegrenset, vurderes det at det ikke vil være av et sånt omfang at det blir varig endring av økologisk eller kjemisk tilstand i evt. vannforekomster som følge av tiltaket.

Endret klima er lagt til grunn i planleggingen. Overvannshåndtering skal komme frem av utomhusplanen før tillatelse til tiltak gis. Ekstremvær styrtregn kan bli hyppigere i framtiden.

7.2.1 Vannforsyning

Tilkoblingen vil bli gjennom det kommunale anlegget i området. Kapasiteten i området er opplyst fra kommunen å være tilstrekkelig.

7.2.2 Overvann

Tiltaket medfører fortetning av naturlige flater og terrengendringer som har konsekvenser for overvann. Fortetningen medfører raskere avrenning, mens terrenginngrep medfører endring i avrenningslinjer og vannveier ut av feltet.

Det legges opp til at mest mulig av overvann fordrøyes og infiltreres lokalt på egen tomt.

Avrenningen fra området vil foregå dels som terrengavrenning og dels i lukket overvannssystem via grøfter og sluk/sandfang.

Infiltrasjonssandfangkummer kan anlegges i grøfter langs vegene. Vegggrøfter pukkes og vann ledes til grunn. Dersom infiltrasjon til grunn ikke tar unna, vil restvann føres til resipient nord for området via åpne grøfter og stikkrenner.

Nødvendig dimensjon på evt nye overvannsledninger og evt fordrøyningsbasseng vil bestemmes som en del av detaljprosjekteringen.



Håndtering av overflatevann. Sluker vist med rødt.

7.2.3 Drenering

Dreneringssystem for hus bygges opp på normal måte med kapillærbrytende lag under isolasjon og drensledning ca 30 – 50 cm under topp gulv. Under nivå på bunn drensledning anlegges et eget fordrøyning/infiltrasjonsbasseng.

Der det er løsmasser under plate, legges et 50cm tykt ensgradert pukklag under nivået på drensledningen. Dette vil gi mulighet for fordrøyning av ca 150mm nedbør (15m³ pr 100m² grunnflate). Løsmassene består av sand/grus/steinmasser som har gode infiltrasjonsegenskaper.

7.2.4 Drenering av veger og parkeringsplasser

Drenering av veger og parkeringsplasser gjøres lokalt. Det anlegges pukkfylte grøfter langs vegen som samler vannet. Vannet infiltreres i grunnen og overskuddsvann ledes bort av drensledninger under traubunn. I grøftene anlegges sandfang. Alle sandfang anlegges som infiltrasjonssandfang.

Det bør vurderes om alle overvannsledninger innad i feltet anlegges som infiltrasjonsledninger for å oppnå infiltrasjon langs alle grøfter.

Med de tiltak som er beskrevet, skulle det ikke være behov for et separat fordrøyningsbasseng på ledningsnettet.

7.2.5 Avløpssituasjon

Planområdet kobles til eksisterende kommunalt avløpsanlegg. Kapasiteten i området er opplyst fra kommunen å være tilstrekkelig. Eksisterende sement-rør som går gjennom eiendommen skiftes ut.

7.2.6 Detaljprosjektering

Det vil ved søknad om tillatelse til tiltak/ igangsettingstillatelse stilles krav til utomhusplan som viser håndtering av overvann. Det vil da også bli en detaljprosjektering av valgt løsning.

8 Innkomne forhåndsuttalelser

Det har i ifm. varsel om oppstart kommet inn 5 forhåndsuttalelser. Uttalelsene, men påfølgende svar, er lagt ved som eget vedlegg.