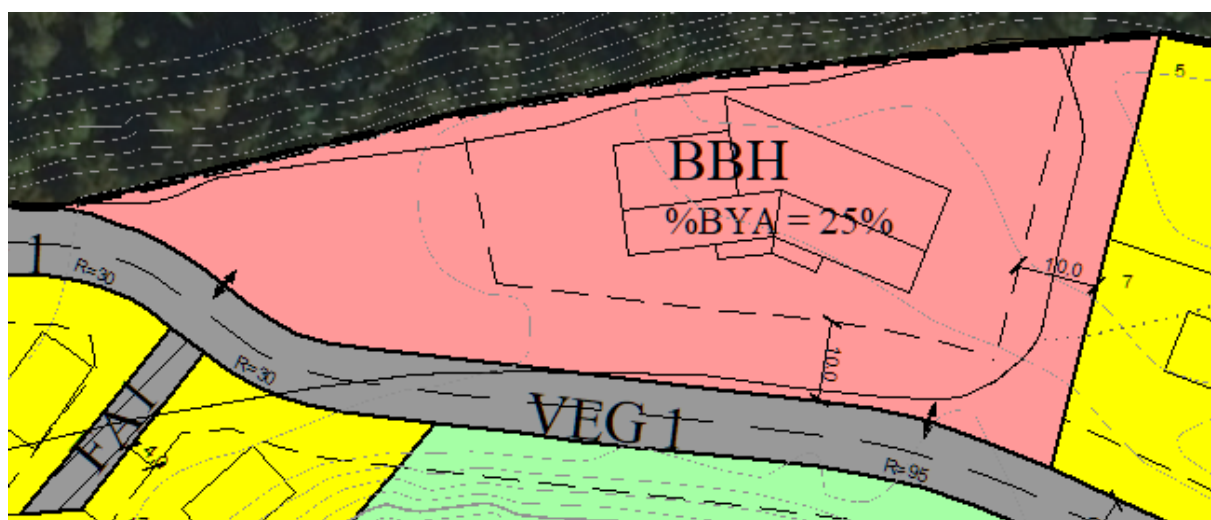




Planbeskrivelse

Endring av 18391987001 Løssiheimen



Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag	1
2 Bakgrunn.....	3
3 Planprosessen.....	4
4 Planstatus og rammebetingelser.....	4
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	4
6 Beskrivelse av planforslaget	7
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	10
8 Innspill	12
9 Avsluttende kommentar.....	12

1 Sammendrag

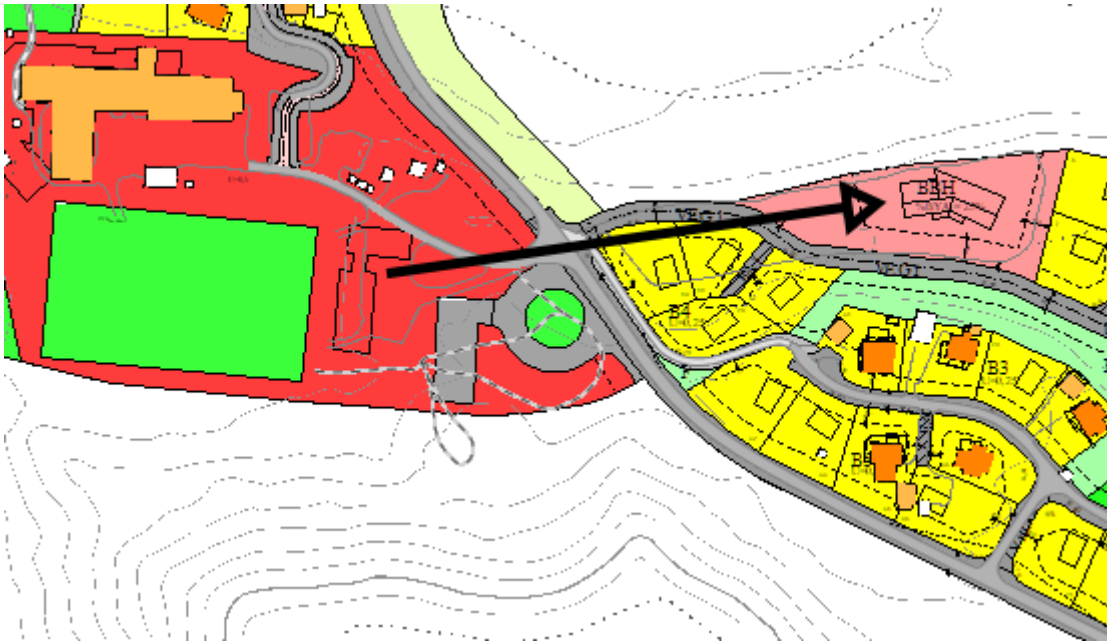
Endringen er en formålsendring fra 110 boligformål (pbl 1985) til 1161 barnehage (pbl 2008) i gjeldende reguleringsplan «Løssiheimen». Endringen innebærer at arealet som er avsatt til barnehage i reguleringsplan for Tollånes vil bli stående ubebygget, og kan brukes som rekreasjons- og uteområde for skolen.



Figur 1: Vedtatt reguleringskart for Løssiheimen. Lokaliseringsskissen viser areal avsatt til offentlig tjenesteyting som rødt, vest for Tollådalsveien.

Endring av formål og tomtegrenser i reguleringsplan er innenfor hva som kan gjøres i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14, etter forenklingen av 2017. Dette gjelder så lenge endringen «ikke går utover hoveddrammene i planen». En endring som berører viktig infrastruktur, slik som en barnehage som er en viktig del av sosial infrastruktur, «vil kunne falle utenfor» jf. regjeringens rundskriv H-6/17.

Beiarn kommune vil derfor her kort redegjøre for hvorfor vi mener denne endringen er innenfor hensikten med forenklingen av pbl § 12-14 i 2017. Selv om reguleringsplan Løssiheimen i sin helhet er avsatt til boligbygging og ikke offentlig tjenesteyting viser lokaliseringsskissen i vedtatt reguleringskart (figur 1) at planen må sees i helhet med resten av kommunedelsenteret Tollå. Arealet som er avsatt til offentlig tjenesteyting i reguleringsplan Tollånes grenser til Løssiheimen, og barnehagen flyttes ved endringen fra ca 100 meter vest for kommunal vei Tollådalsveien, til ca 100 meter øst for Tollådalsveien. (figur 2). Endringen innebærer dermed ikke en helt ny infrastruktur, men er en flytting av allerede planlagt sosial infrastruktur ca 200 meter østover, fra reguleringsplan Tollånes til reguleringsplan Løssiheimen.



Figur 2: Endringen innebærer at barnehagen som er planlagt i reguleringsplan for Tollånes, flyttes ca 200 meter øst til reguleringsplan for Løssiheimen. Merk at begge planer har avkjørsel fra kommunal vei på samme sted, slik at endringen ikke påvirker planlagt trafikk.

Ønsket om endret plassering kommer fra barnehagen. Endringen vil for brukerne innebære bedre solforhold, samt at de slipper å krysse den kommunale veien for å komme til skogen som de bruker som tur- og lekeområde. Denne ligger umiddelbart nord for plasseringen i endringsforslaget. Samtidig vil Tollådalsveien utgjøre en buffer mellom skole og barnehage, og det er stort sprik i utvikling og atferd mellom 10. klassinger og småbarn i barnehage.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Endring av reguleringsplan for Løssiheimen gjøres for å få avsatt et areal til barnehage som vil være best mulig egnet til formålet.

2.2 Forslagstiller

Beiar kommune fremmer forslag om formålsendring i reguleringsplan Løssiheimen.

2.3 Tidligere vedtak

Arealet er i reguleringsplan for Løssiheimen avsatt til boligformål, med en utnyttelsesgrad på 25% BYA.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ingen. Beiar kommunestyre har i inneværende investeringsbudsjett vedtatt bygging av ny barnehage til erstatning for nåværende barnehage på Trones/Tollå.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Arealet er allerede avsatt til utbyggingsformål, og tiltaket utløser dermed ikke konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkning

Endringsforslaget sendes til berørte regionale og statlige myndigheter, samt naboer og brukere.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Endringen vurderes til å være i henhold til fylkesplan for Nordland og arealet er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er 18391987007 Løssiheimen.

4.3 Tilgrensende planer

Reguleringsplan 18391979002 Tollånes grenser til Løssiheimen.

4.4 Temaplaner

- Trafikksikker kommune – plan
- Årsplan for Beiarn barnehage

4.5 Statlige planretningslinjer (SPR)

[2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

[2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

Endringen vurderes til å være i henhold til SPR ettersom barnehagen planlegges som en integrert del av to kommunale boligfelt, i tilknytning til kommunedelsenteret Tollå/Trones. Ny barnehage vil gi en betydelig reduksjon i energibehov, mer enn halvering, i forhold til dagens eldre bygning.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Tiltaket vil gi gode nærområder i skogen rundt barnehagen og lokaliseres som en integrert del av to kommunale boligfelt, med 100 meter til kommunal vei. Endringen gjelder et areal på 4238 m² som tidligere var regulert til boligformål. Plasseringen er innenfor utsnittet av kommuneplanens arealdel for Tollå, og blir dermed plassert i et kommunedelsenter i henhold til SPR og regional plan med hensyn til klima, energi og utløsning av transportbehov.



Figur 3: Barnehagen på Tollå blir etter endringen liggende i nordre del av Løssiheimen, her vist med rosa skravur i utsnitt av planbasen til Beiarn kommune. Målestokk 1:5000

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealet er i reguleringsplan 18391987001 Løssiheimen avsatt til boligformål, men har ikke blitt bebyggt. Det har vært brukt til parkering ved arrangementet «Villmarksdagan», men ellers stått ubrukt. Tilstøtende arealbruk er LNFR (skog), boligformål, offentlig (skole) og kommunal vei.

5.3 Stedets karakter

Stedet fremstår som spredt bebyggt, med eneboliger som har tomter på ca 1 dekar, omgitt av furuskog.

5.4 Landskap

• Topografi og landskap

Landskapet kjennetegnes av elvesletter/ flater med forskjellige høyder, såkalte elveterrasser, omgitt av fjell mot øst og vest. Sideelven Tollåga møter Beiarelva en kilometer unna.

• Solforhold

Ettersom dalen her er relativt åpen og har retning fra syd-sydvest til nord-nord-øst, er det gode

solforhold.

- Lokalklima

Typisk norsk innlandsklima med varme tørre somre og kalde snørike vintre.

- Estetisk og kulturell verdi

Bebyggelsen er gjennomgående i en eller halvannen etasje i regulerte felt. Et arketypisk resultat av innføringen av plan- og bygningsloven på landsbygda post 1965.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente.

5.6 Naturverdier

Ingen spesielle.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Arealet er ryddet og har i seg selv liten verdi, men skogen rundt er allerede i bruk av barnehagen.

5.8 Landbruk

Tiltaket påvirker og påvirkes ikke av landbruket.

5.9 Trafikkforhold

Arealet som avsettes til barnehage ligger 100 meter fra kommunal vei og er tilknyttet denne med stikkvei i gjeldende plan. Trafikkmengden på den kommunale veien anslås til å være ca 100 ÅDT, ettersom det ikke er gjort målinger. Det har ikke vært noen kjente ulykkesituasjoner i nærheten, og det er bygd gang- og sykkelvei i henhold til reguleringsplanene.

5.10 Barns interesser

Tiltaket vil innebære et uteområde med lekeapparater som vil være tilgjengelig for de som bor rundt barnehagen.

5.11 Sosial infrastruktur

Tiltaket er ment å bidra til barnehagedekningen i øvre deler av Beiarn kommune. Barnehagen vil bli liggende ca 300 meter fra skolen.

5.12 Universell tilgjengelighet

Arealet er flatt, og det ligger dermed godt til rette for universell utforming av bygninger og uteområder.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det er kommunalt vann og avløp tilgjengelig. Trafo i Løssiheimen er dimensjonert for full utbygging.

5.14 Grunnforhold

Området består av morene som er dekket med elveavsetninger. Det er god stabilitet i massene. Eneste kjente ledning i området er en jordkabel som ligger ca 130 meter øst for formålsendringen.

5.15 Støyforhold

Arealet ligger 100 meter fra kommunal vei, som er eneste kjente støykilde i området. Endringen kan innebære at barnehagens uteområde blir en støykilde i boligområdet.

5.16 Luftforurensing

Ingen kjente kilder til luftforurensning i området utover radon fra grunnen. Tiltaket vil i henhold til TEK17 måtte bygges med radonmembran og ventilasjonsanlegg.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Naturfarer		
Skred	Nei	NGU/NGI
Flom	Nei	*Vurdert ut fra høyde over elv.
Havnivåstigning-spring- /stormflo	Nei	Området ligger 50 moh.
Ekstrem nedbør	Nei	Innlandsklima, usannsynlig.
Radon	Ja	Grunnen i planområdet består av forvittringsmateriale med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Nærhet til drikkevann	Ja	Tiltaket ligger innenfor sone 3 i klausuleringsplanen, forbud mot lagring av drivstoff, deponering av avfall etc. Ikke aktuelt for formålet.
Nærhet til høyspentledning	Nei	
Industri, lager med fare for brann, eksplosjon, stråling, forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer, ulykker, farlig gods	Nei	Statens vegvesen har ikke registrert ulykker i nærheten av områder.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

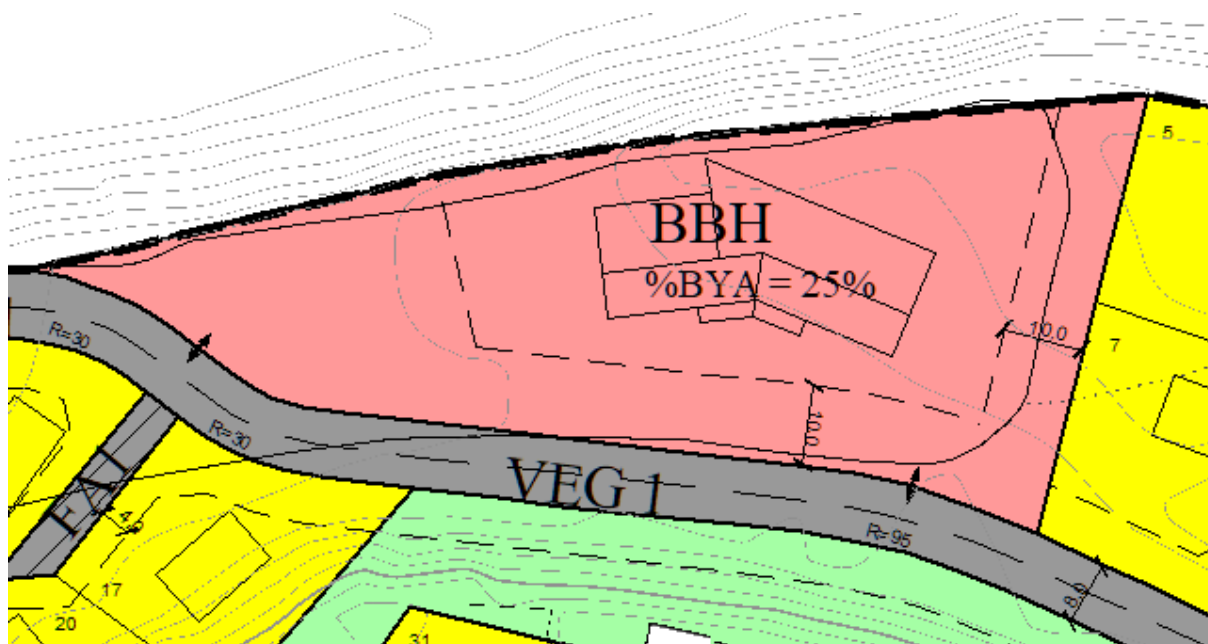
6.1.1 Reguleringsformål

Offentlig og privat tjenesteyting, formål 1161 - Barnehage

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

4238 m² avsettes til offentlig tjenesteyting – barnehage. Arealet skal inkludere bygning(er), ute-/lekeområde og parkering tilknyttet barnehagen.



Figur 4: Utsnitt 1:1000. Atkomst og parkering for ansatte og foreldre vest for byggegrense, mulighet for varelevering fra sør-østsidan av barnehagen. Ute-/lekeområdet blir rundt bygningen.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Planlagt barnehage har 7,1 meter mønehøyde. Det gjøres derfor ikke unntak fra plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd.

6.3.2 Grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning settes til 25% BYA. (%-BYA)

6.3.3 Antall arbeidsplasser

Tiltaket vil ha 2-3 arbeidsplasser pr. barnehageavdeling, opp til 9 arbeidsplasser ved tre avdelinger + styrer.

6.3.4 Antall boliger

Endringen gjør om 4 boligtomter til arealformål barnehage.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

For barn og unge voksne med barn vil endringen medføre økt bokvalitet.

6.5 Parkering

Det må anlegges minimum 15 parkeringsplasser for å unngå parkering/stopp langs vei.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Vann, avløp og elektrisitet blir lagt inn i stikk fra veg 1.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Barnehagen ligger 100 meter fra kommunal vei «Tollådalsveien», og blir tilknyttet denne via intern veg 1. Fra kommunal vei er det ca 400 meter til fylkesvei 7456 «Østre Beiarveien».

6.7.2 Utforming av veger

Intern veg 1 utformes i henhold til vegnormal. Det er minimale høydeforskjeller på elveterrassen.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er krav om opparbeidelse av veg 1 og infrastruktur vann, avløp og elektrisitet frem til reguleringsplanens felles avkjørsel FA2, samtidig med utbygging av barnehagen.

6.7.4 Varelevering

Varelevering kan skje via personalinngang på barnehagens østside, og det er lagt inn egen avkjørsel for dette i sør-østre del av endringsforslaget.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det vil være minimalt med trafikk på internvei veg 1.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Barnehage med uteområde, Veg 1, vann og avløp vil være offentlig.

6.9 Miljøoppfølging

Tiltaket tilsier ingen spesielle miljøkrav.

6.10 Universell utforming

Nye offentlige bygninger, internveier innenfor barnehagens område og lekeområder skal være universelt utformet. Unntak gjelder eventuelle hauger og lekeapparater som kreves for normal motorisk utvikling.

6.11 Uteoppholdsareal

Barnehagens uteområde må opparbeides samtidig med bygging. Arealet vil være felles, altså tilgjengelig som park og rekreasjonsområde for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke aktuelt.

6.13 Kollektivtilbud

Skolebuss og bybuss morgen og ettermiddag.

6.14 Kulturminner

Ikke aktuelt.

6.15 Sosial infrastruktur

Endringen legger opp til sosial infrastruktur barnehage i nær tilknytning til to kommunale regulerte boligområder.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Offentlig vann- og avløp legges i eller i tilknytning til internvei Veg 1.

6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Skur for avfallsdunker bygges ved barnehagens parkering.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Radonduk og ventilasjonsanlegg vil avhjelpe radon. Radonbrønn vurderes under detaljprosjektering.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Ettersom endringen lokaliserer barnehagen i tilknytning til eksisterende infrastruktur og boligfelt i kommunedelsenteret Trones/Tollå, er forslaget i henhold til kommuneplanens arealdel, statlige planretningslinjer og regional plan.

7.2 Landskap

Tiltaket vil ikke påvirke landskapet utover det som ligger i allerede vedtatt plan.

7.3 Stedets karakter

Tiltaket vil ikke påvirke stedets karakter utover det som ligger i allerede vedtatt plan.

7.4 Byform og estetikk

Formålsendringen sitt planlagte tiltak vil utformes i henhold til stedets eksisterende byggestil.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Ikke aktuelt.

7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Arealet er pr. i dag ryddet for vegetasjon og matjord ettersom det har vært brukt til parkering ved arrangementet «Villmarksdagan». Omkringliggende LNFR-område (skog) er allerede i bruk til rekreasjon og som uteoppholdsareal for barnehagen. Aktuelle tema vil dermed ikke påvirkes utover dagens reelle arealbruk.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Se punkt 7.6 og 7.8.

7.8 Uteområder

Barnehagens uteområde vil være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider. Uteområdet vil dermed bli et positivt innslag i boligmiljøet som parkområde.

7.9 Trafikkforhold

Området har god trafikktilknytning, med gode vegforhold. Det vil måtte påregnes en økning i trafikken langs den kommunale veien «Tollådalsveien» både morgen og ettermiddag.

7.10 Barns interesser

Endringen vil avhjelpe oppfyllelse av de mål som finnes i SPR for barn og unges interesser.

7.11 Sosial infrastruktur

Endringen vil øke kommunens mulighet til å tilby god barnehagedekning.

7.12 Universell tilgjengelighet

Internvei Veg 1 i reguleringsplan, bygninger, parkering og uteområde innenfor formål Barnehage skal være universelt utformet.

7.13 Energibehov – energiforbruk

I henhold til TEK17 § 14-2 skal formålet ikke ha et energibehov over 135 kWh/m² pr år. Ved bygging av planlagt barnehage med 530 m² BRA, vil formålet maksimalt medføre et energibehov på 71 550 kWh pr år. Dette vil innebære en halvering av strømforbruk i forhold til dagens barnehage.

7.14 ROS

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Naturfarer		
Skred	Nei	NGU/NGI
Flom	Nei	*Vurdert ut fra høyde over elv.
Havnivåstigning-spring-/stormflo	Nei	Området ligger 50 moh.
Ekstrem nedbør	Nei	Innlandsklima, usannsynlig.
Radon	Ja	Grunnen i planområdet består av forvitningsmateriale med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Tiltak må gjennomføres.
Nærhet til drikkevann	Ja	Tiltaket ligger innenfor sone 3 i klausuleringsplanen, forbud mot lagring av drivstoff, deponering av avfall etc. Ikke aktuelt for formålet.
Nærhet til høyspentledning	Nei	
Industri, lager med fare for brann, eksplosjon, stråling, forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer, ulykker, farlig gods	Nei	Statens vegvesen har ikke registrert ulykker i nærheten av områder.

7.15 Jordressurser/landbruk

Endringen innebærer ingen påvirkning.

7.16 Teknisk infrastruktur

Det er kapasitet på vann- og avløp, og netteier opplyser at eksisterende trafo i Løssiheimen skal ha ledig kapasitet, men at endelig tilbakemelding ikke kan gis før forhåndsmelding.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket endringen skal oppfylle er innbakt i kommunens økonomiplan.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen kjente.

7.19 Interessemotsetninger

Ingen kjente.

7.20 Avveining av virkninger

Den reelle virkningen av endringen er at det beslaglegges 4 ubebygde tomter til en barnehage, som dermed flyttes fra tidligere planlagt plassering 100 meter vest for Tollådalsveien, til 100 meter øst for Tollådalsveien. I Løssiheimen er kun 10 av 36 tomter bebygde, og det vil gjenstå en betydelig kapasitet for ny boligbygging.

Forslagsstiller kan dermed ikke se at endringsforslaget får andre virkninger enn at barnehagen får bedre solforhold, samtidig som Veg 1 opparbeides med vann, avløp og eventuelle strømskap i nær tilknytning.

8 Innkomne innspill

8.1 Merknader

Merknader til forslaget merkes «sak 20/520» og sendes pr. epost til post@beiarn.kommune.no eller pr. brev til:

Beiarn kommune
Nedre Beiarveien 906
8110 MOLDJORD

8.2 Annet

9 Avsluttende kommentar

Endringen er en formålsendring fra bolig til barnehage. Beiarn kommune mener denne endringen er innenfor hensikten med forenklingen av pbl § 12-14 som kom i 2017. Dette ettersom arealet allerede er avsatt til utbygging, og sosial infrastruktur som barnehage skal være en integrert del av boligområdene i kommunedelsenteret Tollå for å oppfylle SPR, og regional plan med hensyn til klima, energi og utløsning av transportbehov.

Tiltaket innebærer i praksis at barnehagen flyttes fra tidligere planlagt plassering 100 meter vest for Tollådalsveien, til 100 meter øst for Tollådalsveien. I Løssiheimen er kun 10 av 36 tomter bebygde, og det vil etter endringen gjenstå en betydelig kapasitet for ny boligbygging.