



Arkivsak-dok. 24/00857-44
Saksbehandler Øyvind Bjerke

Saksgang	Møtedato
Hovedutvalg teknisk	16.06.2026
Hadsel formannskap	18.06.2026
Hadsel kommunestyre	25.06.2026

Sluttbehandling, detaljreguleringsplan LØ28 - Gangaråsen boligområde

Hovedutvalg teknisk har behandlet saken i møte 16.06.2026 sak 48/26

Møtebehandling/Votering

Hovedutvalg teknisk vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling.

Hovedutvalg teknisks innstilling

1. Detaljregulering for LØ28 Gangaråsen boligfelt med planid 202404 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.
2. Reguleringsplan LØ23, vedtatt 27.02.2014 og deler av reguleringsplanene LØ6, vedtatt 06.09.1990 og LØ8 vedtatt 24.02.1994, som blir berørt av ny detaljregulering for LØ28 Gangaråsen boligfelt med planid 202404, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.
3. I henhold til plan- og bygningslovens §17-6 varsles / kunngjøres det oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Hadsel kommune og planstiller / utbygger.

--oOo--

Hadsel formannskap har behandlet saken i møte 18.06.2026 sak 41/26

Møtebehandling/Votering

Formannskapet vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling.

Hadsel formannskaps innstilling

1. Detaljregulering for LØ28 Gangaråsen boligfelt med planid 202404 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.
2. Reguleringsplan LØ23, vedtatt 27.02.2014 og deler av reguleringsplanene LØ6, vedtatt 06.09.1990 og LØ8 vedtatt 24.02.1994, som blir berørt av ny detaljregulering for LØ28 Gangaråsen boligfelt med planid 202404, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.

3. I henhold til plan- og bygningslovens §17-6 varsles / kunngjøres det oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Hadsel kommune og planstiller / utbygger.

--o0o--

Hadsel kommunestyre har behandlet saken i møte 25.06.2026 sak 63/26

Møtebehandling/Votering

Kommunestyret vedtok enstemmig formannskapets innstilling.

Hadsel kommunestyres vedtak

1. Detaljregulering for LØ28 Gangaråsen boligfelt med planid 202404 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.
2. Reguleringsplan LØ23, vedtatt 27.02.2014 og deler av reguleringsplanene LØ6, vedtatt 06.09.1990 og LØ8 vedtatt 24.02.1994, som blir berørt av ny detaljregulering for LØ28 Gangaråsen boligfelt med planid 202404, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.
3. I henhold til plan- og bygningslovens §17-6 varsles / kunngjøres det oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Hadsel kommune og planstiller / utbygger.

--o0o--

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering for LØ28 Gangaråsen boligfelt med planid 202404 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.
2. Reguleringsplan LØ23, vedtatt 27.02.2014 og deler av reguleringsplanene LØ6, vedtatt 06.09.1990 og LØ8 vedtatt 24.02.1994, som blir berørt av ny detaljregulering for LØ28 Gangaråsen boligfelt med planid 202404, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.
3. I henhold til plan- og bygningslovens §17-6 varsles / kunngjøres det oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Hadsel kommune og planstiller / utbygger.

Vedlegg:

Plankart
Planbestemmelser
Planbeskrivelse
RP-Gangaråsen redegjørelse
RP-Gangaråsen redegjørelse trafikk
Søknad fravik vegnormaler - Åsendveien
Vedtak fravik vegnormaler – Åsendveien
Høringsuttalelser
Planstillers kommentarer høringsuttalelser
Annonser høring
Fagrapport trafikktellinger
Arealer veggrunn for oppgradering Åsendveien
Vegtrasé forslag Åsendveien
Dialog med planstiller

Referanser i saken

- Saksprotokoll 1.gangsbehandling i Hadsel formannskaps [sak 50/25](#)
- Kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.10.2025, og [planbestemmelse punkt 1.3 om utbyggingsavtaler](#) som også omhandler Hadsel kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak fra 2012 om utbyggingsavtale.
- [Kommuneplanens arealdel 2025-2037](#), jf. kap. 1.3 samt formålsområde GN10 (naturområde)
- [Reguleringsplan LØ6 Sandnes](#)
- [Reguleringsplan LØ23 Reguleringsendring for del av Sandnes](#)
- [Reguleringsplan LØ17 Del av Sandnes. Fortau langs Fv885](#)
- [Reguleringsplan LØ8 Reguleringsendring for gnr. 76, og bnr. 11, 117 og 148 på Sandnes](#)
- Formannskapets [vedtak 12/6-2025 i sak 50/25](#) *Høring, planutkast LØ27 Gangaråsen boligfelt*

Bakgrunn

Planstiller AMB eiendom AS v/ Amalie Berg ønsker å legge til rette for nye boligtomter i Gangaråsen på Sandnes. Hun har derfor fått laget et reguleringsplanforslag. Det vises til planbeskrivelsen for nærmere informasjon. Planforslaget har vært ute på høring, og skal nå sluttbehandles.

Underveis i planprosessen har planstiller fått signaler fra markedet om at det også etterspørres leiligheter, og innspill fra sektormyndighet peker også på ønsket fortetting av bebyggelse. For å kunne bygge ut et boligfelt som er bedre tilrettelagt i terreng, med endret tomteinndeling mv. er det nødvendig med en ny detaljreguleringsplan som vil erstatte deler av de eldre reguleringsplanene.

Saksfremstilling

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for LØ28 Gangaråsen med planid 202404 er mottatt fra forslagsstiller AMB Eiendom AS ved Amalie Berg. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende planbeskrivelse.

Hensikt med reguleringen

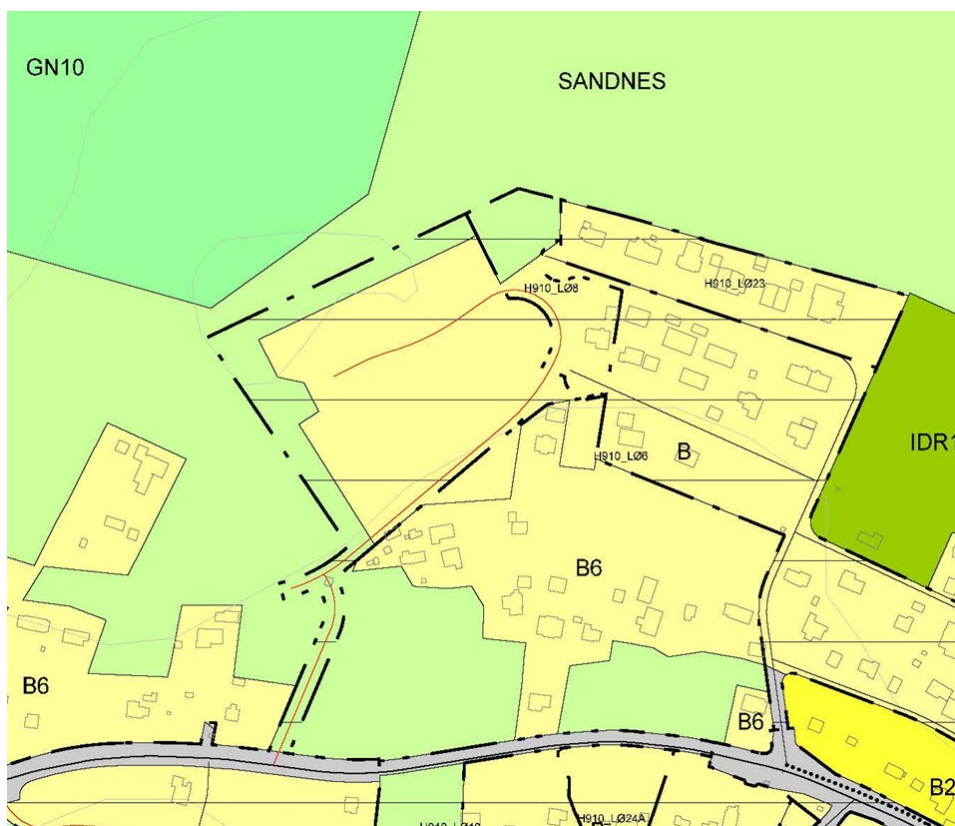
Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for frittliggende boligbebyggelse i forlengelse av eksisterende boligfelt. Det er valgt å legge til rette både for romslige boligtomter og for leilighetsbygg med flere enheter i hvert bygg. Tilhørende veger og tilknytning til eksisterende infrastruktur, samt lekeareal og grønnstruktur.

Forhold til overordnede planer

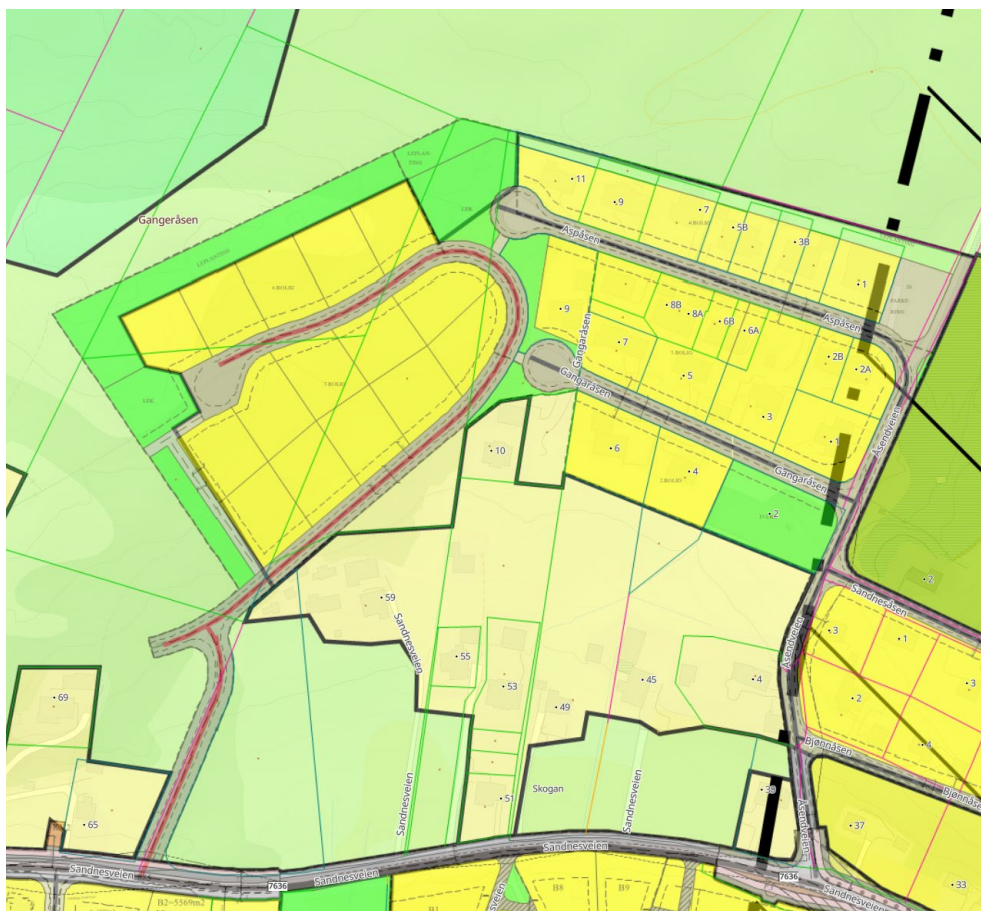
Planforslaget er dels i tråd med overordnede planer.

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.10.2025, har avsatt hensynssone H910 om at gjeldende reguleringsplaner i området fortsatt skal gjelde, som for planforslagets del gjelder LØ6, LØ8 og LØ23 (se skravert område i utklipp under). Reguleringsplanene regulerer områdene til boligformål.

Utenom regulerte områder, avsetter kommuneplanens arealdel områder til LNF-formål og naturområde – grønnstruktur (GN10). Dette gjelder deler av foreslått planområde i det nordvestlige området.



1 Utsnitt fra arealdelen



Planforslaget fraviker gjeldende reguleringsplan LØ6 ved at planstiller ønsker å koble nye Gangaråsen mot Åsendveien, via Aspåsen, fremfor å lage en helt ny adkomst fra fylkesveien, som forutsatt i LØ6. Aspåsen inngår i planforslaget, mens Åsendveien ikke er del av plankartet. Det er satt inn rekkefølgebestemmelser, som styrer når Åsendveien må oppgraderes. I tillegg skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale i tråd med kommuneplanens arealdel kap 1.3 og kommunens

forutsigbarhetsvedtak, for å styre prosessen utover rammene reguleringsplaner kan sette.

Vurdering

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Rekkefølgebestemmelser er gjort tydeligere og er også gjennomgått av kommunens byggesaksavdeling for anvendbarhet etter eventuelt planvedtak.
- Rekkefølgekrav om oppgradering av Åsendveien slår inn etter to eneboliger på BF1 og BF2 (en bolig på hver), mot tidligere tre boliger:
 - BF3 er utvidet med en boligtomt til tre tomter
 - BF2 er redusert fra to til kun en boligtomt
- Veiområder tilpasset endring på BF2 og BF3.
- Spesifisert at arealer regulert til offentlig vei ikke skal regnes som offentlig før det er fullt utbygget og godkjent av kommunen.
- Bestemmelse om fartsgrenser tas ut
- Parkeringskrav er tilpasset krav i kommuneplanens arealdel.
- Friområde er gjort om til grøntområde
- Naturområde GN10 lagt inn fra kommuneplanens arealdel
- Det er lagt inn enda et turdrag for å ivareta hensyn bak tursti gjennom området til marka, herunder funksjon som snarvei.
- Høyder på bygg korrigert i bestemmelser
- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse oppdatert
- Planstiller har laget dokumentene redegjørelse og redegjørelse trafikk
- Kommunens vegmyndighet har behandlet søknad om fravik fra vegnormaler på Åsendveien
- Det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale, med henvisning til Kommuneplanens arealdel punkt 1.3.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 27.06.2025 til 29.08.2025. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 10 uttalelser, hvorav 2 over fristen. Nordland Fylkeskommunes uttalelse kom inn noen dager etter høringsfristen, men tas til vurdering på grunn av at fylkeskommunen er en sentral overordnet myndighet som bør høres i slike plansaker. Langøya lokalutvalg hadde på forhånd fått innvilget utsatt uttalelsesfrist, og forholdt seg til denne. Uttalelser følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Bent Eirik Enoksen, 09.06.2025:

1. *Enoksen påpeker at det ikke er trygt for myke trafikanter langs veinettet, siden det mangler fortau / gangvei og det er trafikk fra 42 boenheter. Enoksen viser til at det heller bør bygges ny vei i Skogan, som opprinnelig regulert, og viser til beboernes trivsel. Enoksen tenker at det er fare for at det blir det endelige veivalget å bygge de boliger som tillates før krav om oppgradering av Åsendveien.*

Forslagsstillerens kommentar:

1. *Forslagsstiller har ikke kommet med egen kommentar.*

Kommunedirektørens kommentar:

1. *Uttalelsen kom inn før høringsperioden, men mens saken var til politisk behandling. Den tas likevel med til vurdering. Kommunens veimyndighet har mottatt søknad om fravik fra stigningsforhold og breddekrav på Åsendveien for de første 3 boenheter, mens det er søkt om fravik fra stigningsforhold for alle boligenheter etter disse. Rekkefølgebestemmelser følger opp det samme. Ny vei via Skogan er aktuelt dersom Åsendveien ikke kan benyttes. Det vil i så fall være behov for ny planprosess.*

Uttalelse fra Statens Vegvesen, 09.07.2025:

1. Fartsgrenser skal ikke vedtas og behandles etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsen om maksimal fartsgrense på 30 km/t må derfor tas ut av planen, og i stedet behandles etter skiltforskriften som er riktig hjemmel.
2. Tilstrekkelig adkomstløsning for området må være avklart før vedtak av planen. Dette for at planen skal være realiserbar, oppfylle nødvendige kriterier for utforming og eventuell utbedring, og være forutsigbar for alle parter. Det er vurdert at Åsendveien må ha en fraviksbehandling på stigningsforhold før vedtak av plan. Det bør utformes rekkefølgekrav som ivaretar ønsket terskel for når kravet om utbedring av Åsendveien skal inntre, prosjektering og gjennomføring av denne. Rekkefølgekravet bør være såpass tydelig at det ikke medfører tolkningstvil for når dette trer inn, og i hvilket omfang.
3. I merknadsbehandlingen og planbeskrivelsen har forslagsstiller kommentert at det skal utarbeides eget fagnotat for veg og trafikk. Vi kan ikke se at slikt notat foreligger.
4. Vi ser ellers ikke at det fremkommer informasjon om hva planens maksimale tillatte situasjon bidrar til med tanke på tillatt antall boenhet og generert trafikkmengde. Dette burde som et minstekrav være beskrevet og vurdert i planbeskrivelsen.
5. I planbeskrivelsen 3.1.9 sies det: Hjørneavrunding i kryss og snuplasser gjør at det er tilstrekkelig manøvreringsplass. Det sies imidlertid ikke noe om hvilket dimensjonerende kjøretøy som er lagt til grunn, eller vist med f.eks. sporingskurver. Informasjonen kan være viktig for å påse at man har dimensjonert løsninger som tillater nødvendig drift og tilgjengelighet for f.eks. renovasjon, brøyting og utrykningskjøretøy.

Forslagsstillerens kommentar:

1. Vi tar bort bestemmelser om fartsgrense.
2. Vi forstår det slik at det er vanskelig å komme videre med behandling og vedtak av planforslaget før fravik for Åsendveien er omsøkt og behandlet. Så snart det foreligger positivt vedtak om fravik, tenker jeg at det ikke er behov for å gjøre noe med rekkefølgebestemmelsene.
3. Forslagsstiller har ikke kommet med egen uttalelse til dette punktet.
4. Dokumentet har kartlagt trafikkmengder ut fra 13 nye boenheter. Så det er altså ikke tatt høyde for maksimal utbygging medregnet utleieenheter.
5. Dimensjonering av veier og snuplasser er i hht. N100, dimensjonerende kjøretøy L (lastebil). Vegbredde: 2 kjørefelt x 2,5 m + vegskulder 0,25 m på hver side + areal for grøfter. I o_KV3 og o_KV4 er det sågar tatt høyde for breddeutvidelse siden vegen er lagt med kurvatur mest mulig skånsomt i terrenget. Lastebil kan vende i o_KV3 og o_KV5 inntil o_KV4 kommer til utførelse (dersom opparbeidelse av veg deles i flere byggetrinn). Snuplass i enden av o_KV4 tilfredsstiller også snumulighet for B (buss) og VT (vogntog).
Konklusjon: løsningen er tilstrekkelig for renovasjon, utrykning, brøyting o.l.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Tas til etterretning. Planbestemmelser endres ved at bestemmelser om fartsgrenser fjernes.
2. Tas til etterretning. Tilstrekkelig adkomstløsning til planområdet vurderes til å inkludere fraviksbehandling på stigningsforhold på Åsendveien før planvedtak fattes. Dette er eget vedtak fra kommunalteknikk, som forelå 08.06.2026. Dette vedtaket får innvirkning på utforming av planbestemmelser, spesielt på rekkefølgebestemmelser om antallet enheter før oppgradering av Åsendveien (reduisert fra tre til to boliger).
Utbyggingsavtale benyttes som verktøy for å klargjøre rammer utover det som planarbeidet i seg selv kan sette. Det varsles om oppstart av forhandlinger. Rekkefølgebestemmelser er jobbet videre med etter høringsrunden i et forsøk på å nå så klare formuleringer som mulig.
3. Dette fagnotatet er utarbeidet, men ble ved en inkurie glemt å tas med som vedlegg ved utlegging til høring.

4. Planstiller opplyser at fagnotatet har kartlagt trafikkmengder ut fra 13 nye boenheter. Så det er altså ikke tatt høyde for maksimal utbygging medregnet utleieenheter.
5. Dimensjonerende kjøretøy oppgir planstiller å være lastebil, mens snuplass i enden er dimensjonert for buss og vogntog. Det vurderes at veiløsninger er tilstrekkelig dimensjonert for renovasjon, brøyting og utrykning.

Uttalelse fra Sametinget, 10.07.2025:

1. Sámediggi - Sametinget er tilfreds med at aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 annet ledd er tatt inn i planens fellesbestemmelser, og har ingen øvrige merknader.

Forslagsstillers kommentar:

1. Ingen kommentar til uttalelsen.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Tas til orientering.

Uttalelse fra AMB Eiendom AS ved Bygg i Nord Gruppen AS, 11.08.2025:

1. Tidspunkt og ansvar for søknad om fravik av vegnormal for Åsendveien
Kommunen krever at søknad om fravik fra vegnormalkrav om 8% stigning for Åsendveien må være behandlet og innvilget før detaljreguleringsplanen kan endelig vedtas. Vi stiller spørsmål om det er riktig på et så tidlig tidspunkt. Bør ikke planen heller vedtas med et krav om at slik søknad utarbeides i forbindelse med prosjektering av Åsendveien? Planstiller forutsetter også at kommunen som vegeier sørger for søknad om fravik.
2. Terskel for når utbedringskrav til Åsendveien skal inntre. Planforslaget innebar at inntil 3 boligtomter (feltene BF1 og BF2) kunne bygges ut før utbedringskrav for Åsendveien slår inn, det gjelder både planlegging og utførelse. Kommunen har tidligere signalisert at realisering av 2-3 boliger før krav angående Åsendveien slår inn kunne være fornuftig, men har i sin planbehandling likevel innskrenket dette til kun 1 boenhet. Vi ber kommunen revurdere dette og tillate utbygging av inntil 3 boenheter i feltene BF1 og BF2, noe som kan bidra til å finansiere videre utbygging av det nye feltets infrastruktur. 3 boenheter innebærer en trafikkøkning på cirka 7% i forhold til eksisterende situasjon.
3. Dokumentet «Tema veg og trafikk» av 29.01.2025 var ikke lagt ved i høringsutsendelse fra Hadsel kommune, og trafikkanalyse er dermed påpekt som mangel i innspill fra Vegvesenet av 09.07.2025

Forslagsstillers kommentar:

1. Alle uttalelser 1-3 er fra forslagstiller.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Avklaringen angående fravik på Åsendveien er av essensiell betydning for planområdet, herunder for om det er mulig å bygge ut, og bør derfor avklares før planvedtak. Planstiller har søkt kommunen om fravik fra vegnormaler for to ulike trinn, hvor trinn 1 er for inntil 3 boenheter, og trinn 2 er fra og med 4. boenheter.
2. I følge planstillers innsendte dokumentasjon er det i utgangspunktet ikke anledning til å koble på flere boenheter på eksisterende nett, men kommunalteknikk har vurdert at det kan kobles på inntil 2 boliger, med en tomt på BF1 og en tomt på BF2, før krav om oppgradering av Åsendveien slår til. 3 boliger er funnet uaktuelt, og BF2 er derfor innskrenket fra to tomter til kun en tomt for å ivareta dette i oppdatert planforslag etter høring.
3. Tas til orientering.

Uttalelse fra Stig Herman Ulriksen, 27.08.2025:

1. Angående skisse / forslag oppgradering av Åsendveien, denne er ikke gjennomførbar ut ifra midt hode, ser også at den stopper ved 76/161, skal den ikke videre? Står en garasje kloss i veien, samt kommunens pumpe hus. Ligger mye infrastruktur i veggrofter/skulder.

2. Ser også at det planlegges en søppeloppstillingsplass ved snuplassen i Aspåsen, kan ikke som nabo si at jeg er særlig begeistret for forslaget. Dette vil lukte, samt ellers tiltrekke seg åtseldyr.
3. Annet moment, hva med hensyn med tilstrekkelig snu alternativ for renovasjon, brøyting etc.?
4. Har blålys etatene noen innspill til planen, tenker da på den bratte bakken på stigning, snuplasser, slukkevann etc

Forslagsstillers kommentar:

1. Ikke sendt inn egen kommentar.
2. Ikke sendt inn egen kommentar.
3. Dimensjonering av veier og snuplasser er i hht. N100, dimensjonerende kjøretøy L (lastebil). Vegbredde: 2 kjørefelt x 2,5 m + vegskulder 0,25 m på hver side + areal for grøfter. I o_KV3 og o_KV4 er det sågar tatt høyde for breddeutvidelse siden vegen er lagt med kurvatur mest mulig skånsomt i terrenget. Lastebil kan vende i o_KV3 og o_KV5 inntil o_KV4 kommer til utførelse (dersom opparbeidelse av veg deles i flere byggetrinn). Snuplass i enden av o_KV4 tilfredsstiller også snumulighet for B (buss) og VT (vogntog). Konklusjon: løsningen er tilstrekkelig for renovasjon, utrykning, brøyting o.l.
4. Ikke sendt inn egen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Skissen er ikke å regne som detaljprosjekttert, men den viser at det sannsynligvis er mulig å få til oppgradering av Åsendveien. Åsendveien inngår ikke i foreslått planområde for LØ28 Gangaråsen boligfelt (ikke på plankartet), Aspåsen inngår som del av detaljreguleringsplanen LØ28, noe som er grunnen til at skissen stopper ved 76/161. Rekkefølgekrav i LØ28 styrer når Åsendveien må oppgraderes (etter de første boliger på BF1 og BF2, som er to boligtomter). Åsendveien er i dag regulert av en detaljreguleringsplan som er om lag 35 år gammel, noe som gjør at det bør gjøres en vurdering etter Plan- og bygningsloven §12-4 siste ledd før oppgradering av Åsendveien kan gjennomføres. Planstiller har ellers søkt kommunens vegmyndighet om fravik fra vegnormaler på stigningsforhold på Åsendveien, med avbøtende tiltak at vegens bredde utvides og det etableres fortau langs veien for å skille myke trafikanter fra biltrafikken i større grad. Denne er innvilget. Det skal også varsles oppstart av utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, som kan styre prosess og ansvar utover det detaljregulering har mulighet til. Oppgradering av Åsendveien inngår naturlig i en utbyggingsavtale.
2. Bestemmelsen for renovasjonsanlegg sier at det kan etableres anlegg for felles renovasjon eller felles oppstillingsplass for containere. For rask og effektiv tømning er det en fordel med samlokalisering.
3. Veinettet er dimensjonert etter lastebil, ifølge planstiller, og vil kunne betjene renovasjon, utrykningskjøretøyer og brøytekmjøretøyer. Det er regulert for snuplass dimensjonert for buss og vogntog lengst vest på planområdet.
4. Hadsel brann og redning har blitt forelagt planene, og har ingen innvendinger men anbefaling om slukkevann, kummer mv. Kan inngå i utbyggingsavtale.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Nordland, 28.08.2025:

1. Barn og unges interesser er omtalt under pkt. 5.1.2 i planbeskrivelsen, og det er sagt at planen stort sett er positivt for barn og unge. Det eneste negative punktet gjelder (del av) Åsendveien, som har behov for oppgradering med tanke på sikker skolevei. Kommunen har redegjort for utfordringene knyttet til adkomst til området, da Åsendveien er smal, mangler fortau og har et utfordrende parti som er særlig uoversiktlig. Det er enighet om at det er behov for å oppgradere veien, men forslagsstiller har vurdert at det bør tillates å etablere tre nye boliger før tiltak må iverksettes. Kommunens saksutredning sier at veinettet i boligfeltet i utgangspunktet ikke bør utsettes for mer trafikk enn dagens løsning via Åsendveien, men at en likevel kan anbefale en ny boligenhet før Åsendveien må oppgraderes. Statsforvalteren mener at det ut fra

beskrivelsene knyttet til Åsendveien kan stilles spørsmål ved om barn og unges interesser blir tilstrekkelig ivaretatt selv ved etablering av én bolig før veien utbedres. Dette fordi barn og unge der ikke vil ha trafiksikker adkomst til skole, bussholdeplass og andre arealer utenfor selve planområdet, som de vil ha behov for å benytte.

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#) sier at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Barnekonvensjonens artikkel 3 sier at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn ved alle handlinger som berører barn, noe som bl.a. gjør at vi mener det bør unngås å vekte utbyggingsinteressene tyngre enn trafiksikkerhet. Vi forutsetter at kommunen ut fra dette gjør en vurdering av om det er riktig å åpne opp for noen nye boliger i det hele tatt før Åsendveien er utbedret i tråd med det som er beskrevet som nødvendig.

Forslagsstillers kommentar:

1. Åsendveien er en kommunal veg som uavhengig av om det etableres nye boenheter eller ikke, har et oppgraderingsbehov, noe vegeier Hadsel kommune slik vi forstår det ikke har ønske om / mulighet til å prioritere. I eksisterende boligfelt tillates det i hht. plan LØ6 å bygge eneboliger, tomannsboliger eller generasjonsboliger. Fortettingspotensialet innenfor planen er ikke fullt utnyttet, for eksempel for en noen større boligtomter med enebolig. Dersom man ikke kan tillate å bygge 1-3 nye eneboliger i nytt felt tilknyttet Åsendveien, må man jo også tolke det dithen at man for eksisterende bebyggelse ikke kan tillate fortetting eller oppdeling av eksisterende bebyggelse til flere boenheter. Er dette kommunens intensjon? Et annet spørsmål er om kommunen kan se på enklere tiltak for å avhjelpe situasjonen akkurat på den kritiske strekningen mellom kryss Sandnesåsen og kryss Bjønnåsen, uten at det medfører store kostnader, og innenfor gjeldende plan LØ6? Det er vanskelig å komme utenom kommunens rolle som vegeier og nødvendighet av kommunale investeringer for å komme seg videre med trafiksikkerhet og boligutvikling på Sandnes.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Planstiller har søkt kommunens vegmyndighet om fravik fra vegnormaler i to trinn. Det søkes om fravik fra stigningsforhold og veggbredde for trinn 1, som gjelder inntil 3 boenheter. For trinn 2, fra og med 4 boenheter, har planstiller søkt om fravik fra stigningsforhold på Åsendveien, ettersom veggbredden planlegges utvidet i hht vegnormaler ved oppgradering av veien. Planstiller har for øvrig vurdert barn og unges interesser i punkt 5.1.2 i planbeskrivelsen. Planstiller mener her at det bør kunne tillates 3 nye boliger før oppgradering iverksettes. Det med begrunnelse i at det representerer en beskjeden trafikkøkning, og at de nye boliger kan være med å initiere oppgraderingen det er behov for på Åsendveien (økonomi). Kommunalteknikk, som er kommunens vegmyndighet, har vurdert søknaden, og kommet frem til at det for trinn 1 kan innvilges fravik fra vegnormaler for inntil 2 boliger, og ikke 3 boliger, som det er søkt om. Kommunalteknikk vurderer at det må eventuelle sikhindringer over 0,5 meter over bakken må fjernes i siktlinjer langs Åsendveien for å forbedre trafiksikkerhet. De bemerker at det er satt opp skilt som markerer at «barn leker» langs traseen, som kan gjøre bilister mer årvåkne for dette. I tillegg vil kommunalteknikk vurdere om det er mulig å få flyttet en adkomst fra privat hus fra Åsendveien til sideveier, for å redusere risiko for ulykker. Før Åsendveien oppgraderes, vil det i en periode bli noe økning i trafikk, sammenlignet med dagens situasjon. Søker opplyser at endringen vil gi minimal økning i sannsynlighet for ulykker i sin søknad. Hadsel kommunes vegmyndighet har funnet økning akseptabel når antallet boliger reduseres fra 3 til 2, og det samtidig sees på de foreslåtte avbøtende tiltak på siktlinjer, skilting og avkjørsel. Reduksjonen korrigeres også i plankart og planbestemmelser.

Uttalelse fra Stig Jarle Lockert, 30.08.2025:

1. Vi som eiere av tomt, 76/159 - Aspåsen 11, reagerer på at renovasjonsområdet (RA) er lagt direkte inntil vår tomtengrense. Vår bolig og uteplass ligger da nært denne planlagte plasseringen. Vi frykter at dette vil medføre sjenerende lukt i sommerhalvåret. Vi ber om at renovasjonsområdet flyttes til et annet egent sted, og håper dere tar hensyn til dette.

Forslagsstillers kommentar:

1. Ingen egen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Bestemmelsen for renovasjonsanlegg sier at det kan etableres anlegg for felles renovasjon eller felles oppstillingsplass for containere, og ikke at det skal. For rask og effektiv tømning er det en fordel med samlokalisering.

Uttalelse fra Jan Hatløy, 31.08.2025:

1. Nordvestlig del av planområdet ligger innenfor LNF-område, og er ikke avsatt til utbygging av det slaget vi her prater om. Som konsekvens av dette må LNF-område i NV-del av planområde utgå.

Forslagsstillers kommentar:

1. Forutsatt at dette gjelder det lille arealet som så vidt berører naturområde GN10, er det uproblematisk å justere byggeområde BF1, samt revidere plankart slik at GN10 inngår i reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Den nordvestlige delen av planområdet er avsatt som LNF-areal, og deler av planområdet i NV berøres også av GN10 naturområde – grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. GN10 er tatt inn i plankart og planbestemmelser med vern av området som naturområde. Det er ellers ikke forbud mot å fremme detaljreguleringsplan i strid med overordnet plangrunnlag. Det har ikke kommet inn innsigelser til planen i løpet av prosessen, som taler for at det ikke er vesentlige nasjonale eller regionale interesser, som blir berørt av tiltaket.

Uttalelse fra Nordland Fylkeskommune, 04.09.2025:

1. Så langt Nordland fylkeskommune kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland 2013-2025.
2. Stigningen er høyere enn hva som tillates på Åsendveien, jf. vegnormalene. Det må derfor søkes fravik for løsningen. Dersom dette ikke lykkes, er et alternativ å etablere ny avkjørsel direkte fra fylkesvegen, noe som vil kreve betydelig større markinngrep. Skulle dette bli aktuelt, må det gjennomføres ny planprosess, og det må da forventes at fylkeskommunen vil ha ytterligere merknader knyttet til adkomsten og trafikksikkerhet.
3. Fylkeskommunen savner trafikkanalysen/trafikknotatet som skulle vært vedlagt (ref. forslag til planbeskrivelse Trafikkforhold). Dette kunne sagt noe om forventet økt trafikkbelastning, også i krysset fv. 7636 Sandnesveien x Åsendveien. Krysset er likevel av en slik standard at vi legger til grunn at det vil kunne håndtere økt belastning, spesielt med en oppgradering av Åsendveien.
4. Det er viktig at det stilles tydelig rekkefølgekrav til når oppgradering av Åsendveien skal være ferdigstilt.
5. Videre er trygg skoleveg ivaretatt fra krysset og frem til skolen.
6. Av trafikkteellingen på fylkesveg fremgår det at eventuelle tiltak vil være fylkets ansvar, men det fremgår hverken om det er nødvendig med tiltak eller hvilke tiltak som kan være aktuelle. Fylkeskommunen gjør derfor oppmerksom på at krysset er utbygd i henhold til vedtatt reguleringsplan (Del av Sandnes. Fortau langs fv. 885), og at fylkeskommunen per nå ikke har planer om ytterligere tiltak i området.
7. Automatisk fredede kulturminner: Det er positivt at varslingsplikten jf. kulturminneloven § 8, 2 ledd er tatt inn i planens fellesbestemmelser. Fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader hva angår automatisk fredete kulturminner.

8. Fylkeskommunen vurderer at det ikke er nyere tids kulturminner av regional interesse som kommer i konflikt med tiltaket, og har ingen kulturminnefaglige merknader.
9. Planområdet ligger i nærheten av det kartlagte friluftslivsområdet Sandnesåsen-turstier, FK00009908 i Miljødirektoratets naturbase. Fra Sandnesveien 65 og igjennom planområdet går det en tursti til nevnte friluftslivsområde. Det er viktig at turstien opprettholdes gjennom planområdet, både for å sikre allmenheten tilgjengelighet til friluftslivsområde, og mulighet for fysisk aktivitet og friluftsliv. Turstien kan også fungere som snarvei fra bebyggelsen og ned til Sandnesveien.
10. Fylkeskommunen savner at planforslaget i høringsperioden er publisert i kommunekart eller Nordlandsatlas, i tråd med kart- og planforskriften § 12 andre ledd bokstav e.

Forslagsstillers kommentar:

1. *Ingen kommentarer til punktet.*
2. *Det er søkt om fravik fra vegnormaler.*
3. *Dokumentet har kartlagt trafikkmengder ut fra 13 nye boenheter. Så det er altså ikke tatt høyde for maksimal utbygging medregnet utleieenheter.*
4. *For resten av punkter er det ikke kommet inn ytterligere kommentar fra planstiller.*

Kommunedirektørens kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Det er søkt om og innvilget fravik fra vegnormaler. Kommunens vegmyndighet har innvilget disse med begrensning fra 3 til 2 boliger.
3. Med en inkurie ble ikke dette sendt ved høringsdokumentene. Det bemerkes at fylkeskommunen vurderer at krysset mot fylkesveien uansett er av en slik standard at det kan håndtere trafikkøkning.
4. Rekkefølgekravene er oppdatert betydelig etter høringsrunden, og disse er også gjennomgått av kommunens byggesaksavdeling for å undersøke anvendeligheten.
5. Tas til orientering.
6. Det vurderes å ikke være behov for tilpasninger langs fylkesveien som følge av Gangaråsen.
7. Tas til orientering.
8. Tas til orientering.
9. Det er lagt inn to turdrag for å opprettholde ferdseilen gjennom planområdet. Traseen er noe justert fra registrert sti, men funksjon vurderes likevel bevart, herav også funksjon som snarvei.
10. Tas til etterretning.

Uttalelse fra Søndre Langøya Lokalutvalg, 05.09.2025:

1. Lokalutvalget er positiv til etablering av tomter.
2. Vi oppfordrer utbygger til videre dialog med kommunen for å gå gjennom hele prosjektet.
3. Vei over Skogan anbefales av lokalutvalget. Det gir mulighet for to adkomstmuligheter til boligfeltet, herunder utrykningsetaters adkomst fra to sider.
4. Lokalutvalget stiller også spørsmål med hvilke konsekvenser det vil bli for eksisterende boligfelt (42 boliger) hvis eksisterende vei skal oppgraderes og samtidig være tilgjengelig for enda flere hus.
5. Vi er også betenkt over at samleveien Skogan blir borte hvis kommunen fjerner hele LØ6, det ligger store fremtidige bebyggelsesarealer på vestsiden

Forslagsstillers kommentar: Ingen dedikerte kommentarer til dette innspillet.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Det har vært jevnlig dialog mellom planstiller og kommunen, med behov for ytterligere dialog når det skal startes opp forhandlinger om utbyggingsavtale.

3. Planstiller har ønsket å detaljregulere på alternativ 1 først, og om det ikke går, regulere for vei over Skogan som alternativ 2. Om det siste alternativet blir det aktuelle alternativet, har fylkeskommunen sagt at det kreves da en ny planprosess for det. Det er flere boligområder i kommunen som kun har en adkomstvei, og også næringsområder. Det er, så langt kommunedirektøren kjenner til, ikke krav om to adkomstveier til boligfelt.
4. Planstiller har laget en redegjørelse for anleggsarbeidsperiode for trinn 1 og 2 (vedlagt)
5. LØ28 opphever kun de berørte deler av LØ6, slik at den nederste delen av vei fra GBnr 76/229 og ned mot fylkesveien ikke blir opphevet.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Kommunen står overfor noen utfordringer i dette området. Det foreligger interessenmotsetning mellom hensyn til trafiksikkerhet langs Åsendveien, og tilknytning av nytt boligfelt til denne veien, sammenlignet med å lage ny adkomst fra fylkesveien. Planstiller ønsker å koble feltet mot Åsendveien fremfor å bygge ned natur og lage terrenginngrep for ny vei.

Planstillers ønske om utbygging av tre boliger før oppgradering av Åsendveien inntreffer i rekkefølgekrav kan medføre marginal økning i risiko for ulykker, sammenlignet med dagens situasjon. Kommunens vegmyndighet har innvilget fravik fra vegnormaler på bredde og stigning på Åsendveien for inntil 2 nye boliger før oppgradering av veien må til. Det er blant annet lagt til grunn at økningen i trafikk anses begrenset med 2 nye boliger, og at det antas å gi minimal økning i sannsynlighet for hendelser. Som avbøtende tiltak viser vegmyndigheten til at det er satt opp skilt med «barn leker» langs Åsendveien, og kommunalteknikk vil gjøre vurdering på om en privat avkjørsel til en bolig rett over sving på Åsendveien bør flyttes til Sandnesåsen, for forbedring av sikkerheten. Kommunalteknikk vil også se på siktsoner- og linjer for å se om det er noe som kan forbedres. Med bakgrunn i kommunens veimyndighets vurdering (vedlegg), er også plandokumenter endret til å sette innslagspunkt for oppgradering av Åsendveien på to nye boliger på feltene BF1 og BF2, som utgjør to boligtomter for enebolig eller enebolig med sokkelleilighet eller lignende.

Etter at oppgradering av Åsendveien er utført vurderes trafiksikkerheten som forbedret sammenlignet med dagens situasjon, siden Åsendveien da har vegbredde i tråd med vegnormaler, og har fortau. Selv om det er innvilget fravik på stigning brattere enn 8 % også etter oppgraderingen, vurderes totalsituasjonen som akseptabel av kommunens vegmyndighet, og planavdelingen ser ingen åpenbare grunner til å sette denne vurdering i tvil.

Situasjonen vil kunne bli noe forverret ved å tillate to nye eneboliger langs Åsendveien før denne oppgraderes. Kommunalteknikk planlegger enkle tiltak langs veien, som kan redusere mulige ulemper, samt at de vurderer at økningen gir liten sannsynlighet for flere ulykker. Etter oppgraderingen vurderes situasjonen som bedre enn i dag.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget LØ28 detaljregulering for Gangaråsen boligfelt med planid 202404 vedtas.

Utbyggingsavtale

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneiere eller utbyggere om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens

planmyndighet etter denne loven. Utbyggingsavtaler er hjemlet i [plan- og bygningslovens kapittel 17](#).

En utbyggingsavtale kan inneholde bestemmelser om:

- a. at en grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak
- b. forskuttering av offentlig infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak
- c. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming
- d. at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Det er blitt enighet mellom Hadsel kommune og utbygger at det skal forhandles om utbyggingsavtale i etterkant av planvedtak. Oppstart av forhandlinger må kunngjøres, noe som kommunedirektøren anbefaler at Kommunestyret vedtar i denne saken.

Det vises til i avsnitt om utbyggingsavtale i [kommuneplanens arealdel punkt 1.3](#). Dette viser hva kommunestyret og utbyggere kan forvente i forhandlinger om utbyggingsavtale.

Miljøkonsekvenser

Tiltaket er delvis på område avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, men det er ikke registrert nasjonale eller regionalt viktige naturinteresser på det berørte området, heller er det ikke kjente kulturminner i området, eller viktige arealer for landbruket. Det er registrert tursti gjennom planområdet, som hensyntas ved at det legges inn større grønnstrukturområder, herunder turdrag. Tiltaket medfører nedbygging av noe natur, men området har vært regulert til og forutsatt til boligbebyggelse over flere tiår. Nedbygging av natur kan medføre noe utslipp av klimagasser fra grunnen og trær. Ved at det ikke bygges ny adkomst fra Gangaråsen og ned til fylkesveien blir det behov for mindre terrenginngrep enn ved etablering av denne veien. Slik vei vil medføre stort terrenginngrep, godt synlig i terrenget (se utklipp under).



Økonomikonsekvenser

Planforslaget til planstiller regulerer til offentlig vei med annen veggrunn, samt offentlig infrastruktur frem til tomtegrense. Prosjektering og etablering av dette medfører kostnader, og forutsettes dekket av utbygger. For kommunens del må det sannsynligvis påregnes at kommunen overtar ansvar for drift av offentlig anlegg etter at dette er ferdigstilt og godkjent, dersom det er laget etter alle nødvendige krav. Drift av offentlig vei og infrastruktur medfører løpende utgifter for kommunen.

Planforslaget forutsetter videre at nødvendig vei, vann, avløp og eventuelt overvann (VVAO) tilføres planområdet over områder som ikke er regulert i LØ28. Herunder at vann og avløp tilkobles mot infrastruktur ved fylkesveien, hvor det må lages avtaler med private grunneiere på trasé, samt at anlegget må etableres. Etablering av dette anlegget koster penger, hvor også dette forutsettes dekket av utbygger, mens

kommunen sannsynligvis overtar vederlagsfritt. Drift av anlegget vil medføre kostnader for kommunen.

Åsendveien er i behov for oppgradering, men er ikke prioritert i kommunens veiplan / trafikkplan. Planforslaget forutsetter at Åsendveien oppgraderes etter bolig nummer to, hvor det sannsynligvis må anskaffes eiendom fra grunneiere langs veien, noe som kan medføre anskaffelseskostnader. Åsendveien er utenfor planområdet, på et område regulert av LØ6, en 35 år gammel reguleringsplan. Denne gir ikke lengre hjemmel for ekspropriasjon, siden planen er over 10 år. LØ6 må sannsynligvis fornyes for å kunne gi tilstrekkelig grunnlag for oppgraderingen, samt for å gi sikkerhet for anskaffelse av eiendom. Begge deler medfører kostnader, i tillegg til faktisk prosjektering og oppgradering.

Kommunen har orientert utbygger om at det ikke er satt av økonomiske midler til dette prosjektet, og at kommunen ellers er i en utfordrende økonomisk situasjon. Utbygger er orientert om at det derfor i utgangspunktet er lite kommunen kan bidra med i prosjektet. Utbygging, herunder også infrastruktur, veier, avtaler, anskaffelse av eiendom mv., må som utgangspunkt dekkes av utbygger, men at kommunen kan overta offentlig vei og infrastruktur vederlagsfritt for driftsfase.

For å styre gjennomføring og redusere fare for økonomiske konsekvenser for kommunen, og gi mer forutsigbare rammer for alle parter, varsles det oppstart på forhandling på utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.

Konsekvens barn og unge

Planforslaget bidrar for det meste positivt for barn og unge, men planforslaget bidrar samtidig til en forhåpentligvis forbigående forverring av trafikksikkerhet ved Åsendveien. Det gjelder frem til veien har blitt oppgradert med bredere vei og fortau, som vil forbedre forholdene for barn og unge. Kommunens vegmyndighet har kommet med noen avbøtende tiltak, som kan redusere risiko for ulykker. Planstiller og kommunens vegmyndighet vurderer at to nye eneboliger før oppgradering av Åsendveien vil kun marginalt øke sannsynlighet for ulykker.

Planforslaget legger til rette for et tilrettelagt lekeområde på planområdet i tillegg til at det avsettes store grøntarealer i planområdet, herunder turdrag for å sikre adgang for allmennheten gjennom boligområdet og til marka, som er i nær tilknytning til planområdet.

Konsekvens befolkningsvekst

Planforslaget har potensial for å øke befolkningsvekst, ettersom Sandnes er et område med befolkningsøkning. Nye boligtomter her kan medføre tilflytting.

Andre konsekvenser

Bruk av rekkefølgekrav om oppgradering av Åsendveien etter bolig nummer to kan bidra til høyere terskel for å bygge ut området fra og med bolig nummer tre. Kostnader med å tilrettelegge området for videre utbygging kan bli forholdsvis høy. I verste fall kan det medføre at det kun bygges to boliger i området. Planstiller opplyser imidlertid at de opplever stor etterspørsel fra folk som vil etablere seg og bygge i området, slik at de vurderer det ikke vil ta lang tid før det bygges ut videre.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas, og at det kunngjøres oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.