

Oppdragsgiver: Therese Berg
Oppdragsnavn: Detaljregulering for barnehage på Sandnes
Oppdragsnummer: 654683-01
Utarbeidet av: Dagmar Kristiansen
Oppdragsleder: Dagmar Kristiansen
Dato: 27.08.2026
Tilgjengelighet: Åpent

Planinitiativ

1. Formål med planen
2. Planområde
3. Planlagt bebyggelse
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.
7. Forhold til øvrige planer
 - 7.1 Kommuneplanens arealdel 2025-2037
 - 7.2 Detaljreguleringsplan LØ17 - trafiksikkerhetstiltak Sandnesåsen - Sandnes skole.
 - 7.3 LØ10 Reguleringsplan for del av Sandnes vedtatt 25/11-1999
 - 7.4 Konsesjon for eiendom 76/1
 - 7.5 Søknad om lemping av vilkår 2 i konsesjonsvedtak for GBnr 76/1
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
9. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
10. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Versjonslogg:

02	23.09.26	Revidert planområde og ny kap.7.5	DK	
01	27.08.26	Nytt dokument	DK	
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Adresse	Nordnesveien 3, 8450 Stokmarknes
	Org.nr	
	Kontaktperson	Dagmar Kristiansen
	E-post	dagmar.kristiansen@asplanviak.no
	Telefon	922 02 321
Forslagsstiller	Firma	Therese Berg
	Adresse	
	Org.nr.	
	Kontaktperson	Therese Berg
	E-post	therese.berg@nordlaks.no
	Telefon	901 86 774
Hjemmelshaver	Navn	
	E-post / Telefon	

1. Formål med planen

Det drives i dag barnehagevirksomhet på Sandnes gjennom Aspåsen barnehage, en privat og foreldreeid barnehage. Barnehagen er organisert i to avdelinger: Småtua for barn i alderen 0-3 år og Stortua for barn i alderen 3-6 år, med totalt om lag 25-30 barn. Eksisterende leke- og oppholdsareal utgjør cirka 145 m². Barnehagen er lokalisert i et tidligere butikklokale som er godkjent for barnehagedrift, og leies av virksomheten.

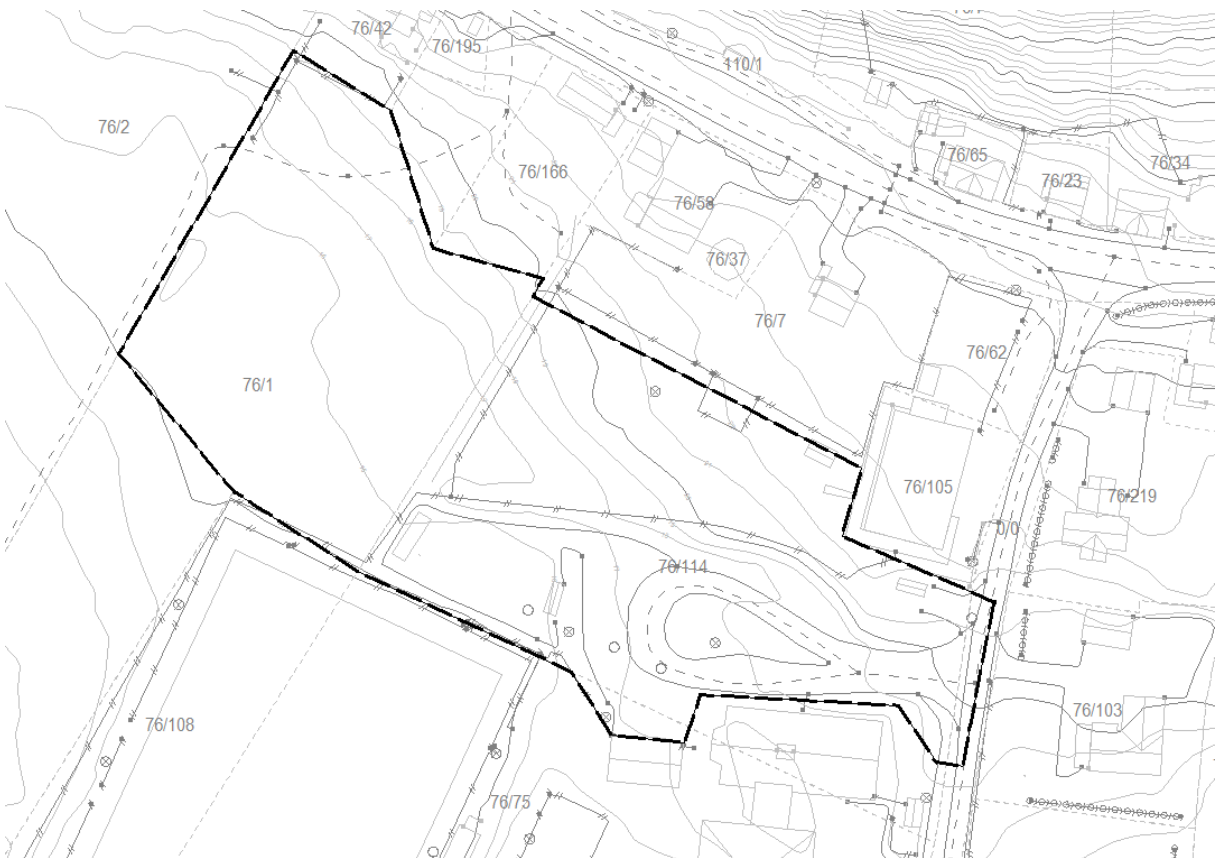
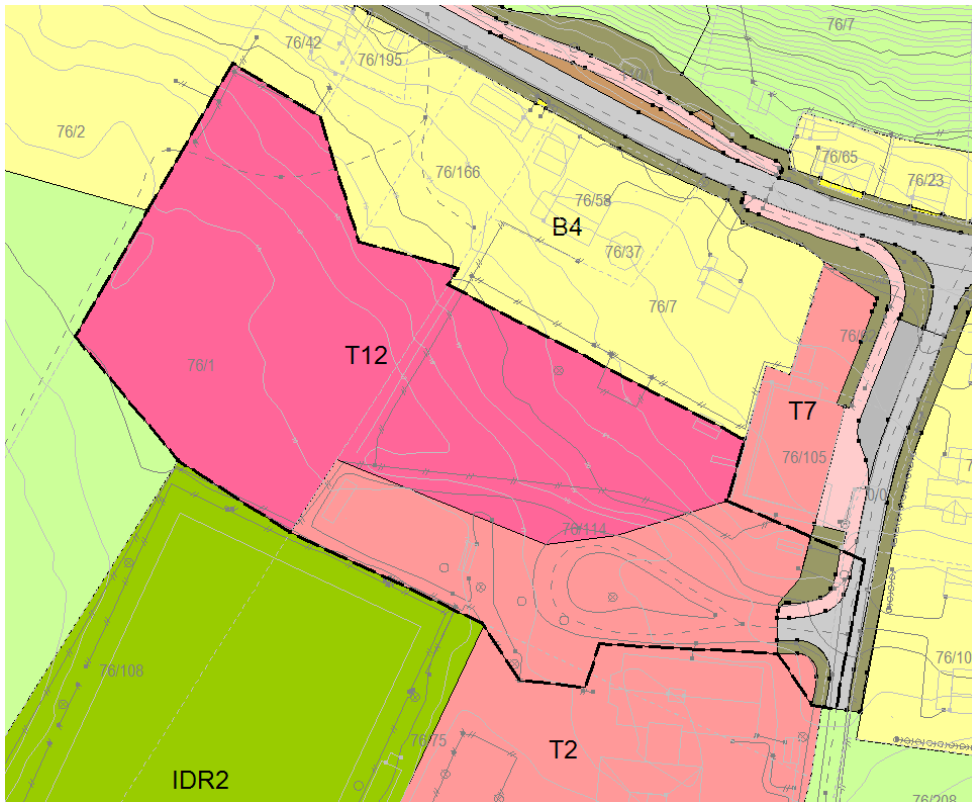
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en ny og moderne barnehage på arealet vest for dagens barnehage. Det planlegges en barnehage med kapasitet til om lag 40 barn. Planarbeidet skal sikre gode og funksjonelle uteoppholdsarealer, hensiktsmessige trafikk-løsninger, tilstrekkelig parkering, nødvendig teknisk infrastruktur samt universell utforming, i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og kommunale planer.

Planområdet er avsatt til formålet offentlig eller privat tjenesteyting (T12) i vedtatt kommuneplanens arealdel 2025-2037.

2. Planområde

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommene gnr./bnr. 76/1 og 76/114.

Planavgrensning følger grenser mot areal T12 i kommuneplanens arealdel og deler av område T2. I øst begrensnings mot senterlinja til Sjøveien.



Eierforhold

Gnr./bnr.	Berørt areal (m2)	Grunneier	
76/1	4699,2	Berg Therese Steinum	
76/114	6178,0	Hadsel kommune	
76/75	132,7	Hadsel kommune	
0/0	139,7	Skyveien	

Bebyggelse og anlegg



Eiendommen 76/114 består i dag av uteoppholdsarealer til eksisterende barnehage, snuplass for skolebuss, parkeringsarealer tilknyttet idrettsanlegg samt et mindre bygg. Eksisterende funksjoner skal vurderes og ivaretas gjennom planprosessen. Eksisterende adkomst til området forutsettes videreført.

Videre skal det vurderes hvordan regulert fortau i plan LØ17 kan innpasses i ny plan. Eksisterende trafostasjon foreslås regulert med eget arealformål for teknisk infrastruktur.

Det skal utarbeides VAO-rammeplan som del av planarbeidet.

3. Planlagt bebyggelse

Barnehage med utearealer og evt. andre mindre bygg som boder, gapahuk, overbygd sykkelparkering og lignende.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

1 etasjes bygg for ca. 40 barn. Ca. høyde på bygget 4,5m.

I henhold til barnehageloven skal kommunen fastsette barnas innendørs leke- og oppholdsareal. Veiledende norm er 4m² netto per barn over tre år og ca. 1/3 mer per barn

under tre år. Departementets veiledende norm krever at barnehagens uteareal skal være 6 ganger så stort som godkjent leke- og oppholdsareal inne.

I tillegg skal barnehagen inneholde personalrom, personalgarderobe, kontorer, toaletter, lager, vaske- og stellerom og teknisk rom. For en barnehage med 25 barn over 3 år og 15 barn under 3 år blir arealfordelingen som følgende:

- Lekeareal inne: ca. $25 \times 4 + 15 \times 5,3 = 180 \text{ m}^2$
- Lekeareal ute: $6 \times 180 = 1\,080 \text{ m}^2$
- Bruttoareal bygg: ca. $500\text{-}600 \text{ m}^2$

Som en del av planprosessen skal det utarbeides en mulighetsstudie som vil vise arealoversikt, 3D-perspektiv og sol- og skyggestudie.

Foreløpig størrelse på bygget 550 m^2 (bredde 15 m , lengde 37 m) og mulig plassering angitt i skissen under:



5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet skal utvikles i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og kommunale føringer. Planarbeidet skal sikre gode funksjonelle løsninger for barnehagedrift, herunder:

- hensiktsmessig plassering av bygninger og utearealer
- sikker trafikkavvikling for gående, syklende og kjørende

- tilstrekkelige parkeringsarealer for bil og sykkel
- gode løsninger for varelevering og renovasjon
- universell tilgjengelighet for alle brukergrupper

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og eksisterende terreng på en måte som gir gode estetiske kvaliteter og begrenser terrenginngrep.

Parkeringsdekning for bil og sykkel skal oppfylle kravene i kommuneplanens arealdel.

Krav til ladepunkter for elektriske kjøretøy etter kommuneplanens bestemmelser avklares i oppstartsmøtet.

Det skal vurderes alternative og miljøvennlige energiløsninger som supplement til elektrisitet. Uteoppholdsarealene skal utformes med vekt på lek, aktivitet, sikkerhet og sambruk med nærliggende fri- og aktivitetsområder.

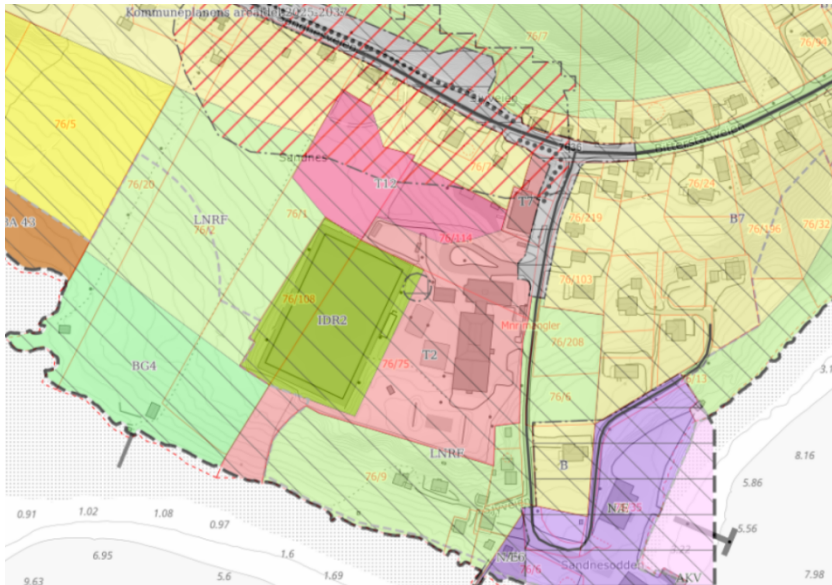
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Tiltaket er lokalisert i tilknytning til eksisterende bebyggelse, skole, idrettsanlegg og dagens barnehage. Planlagt bebyggelse vil i hovedsak bestå av et bygg i én etasje og vil derfor ha begrenset visuell påvirkning på omgivelsene.

Utbyggingen vil styrke eksisterende offentlig og privat tjenesteyting i området og bidra til en helhetlig utvikling av skole- og barnehagemiljøet på Sandnes. Bygningen skal gis en utforming, materialbruk og plassering som harmonerer med omkringliggende bebyggelse og landskap.

7. Forhold til øvrige planer

7.1 Kommuneplanens arealdel 2025-2037



Området for barnehagetomt er i kommuneplan vist som ny Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI 1160) – T12. Utnyttelsesgrad for T12 er BYA%=80.

Tilgrensende områder i sør er idrettsanlegg IDR2, eksisterende skoleområdet for Sandnes skole (barneskole 1.-7. trinn) T2, i nord eksisterende boligbebyggelse B4.

Relevante bestemmelser:

1.2 Plankrav

1.3 Utbyggingsavtaler

1.5 Rekkefølgebestemmelser

1.8 Byggegrenser mot vei

1.9 Kvikkleire. Til grunn for vurdering av kvikkleire skal NVEs kartkatalog og veiledere benyttes. Også kommunens Naturfarekartlegging med anbefalinger skal benyttes. Kvikkleirefaren skal alltid vurderes av fagkyndige, og kommunen kan pålegge prøveboringer for å få frem tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag.

1.10 Universell utforming. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer.

1.14 Natur, miljø, klima og energi

- Nybygg større enn 1000 m² BRA: Klimagassberegningene skal gjøres som en livssyklusanalyse (LCA) i h.h.t. NS3720:2018 eller nyere.
- Energibruk skal minimeres. Miljøvennlige, alternative energikilder skal utredes i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak.
- Kommunen kan tillate bruk av tak og fasader til solceller og solfangere for energiproduksjon, all den tid slike ikke kommer i konflikt med kulturminnekvalliteter.
- I ethvert tiltak som krever bruk av bygg-masser i grunnen skal vurderes gjenbruk av overskuddsmasser.

1.16 Støy og støv.

1.17 Estetikk. Kommunen skal stille krav til estetikk, utforming og materialkrav. Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelse skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter. Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting. I plansaker og større byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider (samt fjernvirkning) både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til gaterom.

1.23 Vann, avløp og overflatevannshåndtering.

I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan/overordnet plan for vann, avløp og overvann (VAO-plan) jf. krav i kommunalteknisk norm. Det skal avklares arealbehov for infrastruktur over og under bakken i reguleringsplan. Løsningene skal sikres i planbestemmelsen. Utomhusplan og detaljert plan for vann, avløp- og overvann (VAO-plan) skal beskrive de blågrønne løsningene i kombinasjon med ledningsbasert overvannshåndtering og skal godkjennes av kommunens VA-myndighet før rammetillatelse kan gis.

Overvann: I reguleringsplaner skal terreng - og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

2.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI 1160) - T12

- Nye tiltak skal ha en minimumsavstand fra offentlige vann- avløp- og spillvannsledninger i grunnen på 4 meter. Avstandskravet gjelder ikke stikkledninger. Tiltak over eller ved private ledninger i grunnen skal avklares med det private vannverket eller de som disponerer/ bruker ledningene før tillatelse blir gitt.

- *Der hvor det ikke eksisterer et lokalt overvannssystem skal overvann føres til terreng, og infiltreres i grunnen.*
- *Biloppstillingsplassene skal utformes slik at det skal være mulig å snu kjøretøyet på egen parkeringsplass uten å måtte rygge ut på offentlig vei.*
- *Nederste kotehøyde mot havet for fremtidige tiltak settes til + 3,85 meter i forhold til 0-nivået definert som NN2000. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av byggelinjer, arealformål og funksjonell strandsone.*

2.2.3 Parkering. Følgende parkeringskrav (minimumskrav) gjelder for nye byggeområder:

Type bygg/tiltak	Beregningsgrunnlag	Sykkkel	Bil
Barnehage	10 barn	2	3
Skole	10 årsverk	45	4
Idrettsanlegg	10 tribuneplasser	3	4

- *Av antall beregnede bilplasser skal min. 5 % være utformet og reservert for bevegelses-hemmede avrundet oppover til nærmeste heltall. Disse parkeringsplassene skal være nær hovedinngang og evt. heis.*
- *Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 2 plasser.*

7.2 Detaljreguleringsplan LØ17 - trafiksikkerhetstiltak Sandnesåsen - Sandnes skole.



2.3 Fortau - F1, F2, F3

Fortau skal gi trygge forhold for fotgjengere og knytte boligområdet i Sandnesåsen til skolen og butikken på Sandnes. Den skal anlegges som vist på planen med standard og utførelse i henhold til Statens vegvesens håndbok 017, Veg- og gateutforming. Fortau skal ikke opparbeides med større stigning enn 1:12 av hensyn til ferdsel med rullestoler og barnevogner. Bredde på fortau bør være 3 meter med en skulder på 0,25 meter.

Dagens situasjon for felt F2 avviker fra reguleringsplanen ved avkjørselen fra Skyveien. Den nye reguleringsplanen utvides i dette området og vil overlappe reguleringsplanen LØ17.

7.3 LØ10 Reguleringsplan for del av Sandnes vedtatt 25/11-1999

Hadsel formannskap har behandlet saken i møte 16.10.2025 sak 95/25. Kommunestyret vedtok å oppheve reguleringsplan.

7.4 Konsesjon for eiendom 76/1

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom ble behandlet i teknisk hovedutvalg 25.04.2025.

«Therese Steinum Berg gis konsesjon på eiendom Gnr. 76 Bnr. 1 på Sandnes i Hadsel kommune, jf. konsesjonsloven § 1 av 01. januar 2004. Det settes vilkår om at tilgjengelig landbruksjord blir driftet ihht. jordlovens § 8, samt at landbruksjord ikke blir brukt til andre formål enn jordbruksproduksjon – jf. konsesjonslovens § 11. Det settes ikke vilkår om personlig boplikt ihht. konsesjonslovens § 5 annet ledd.»

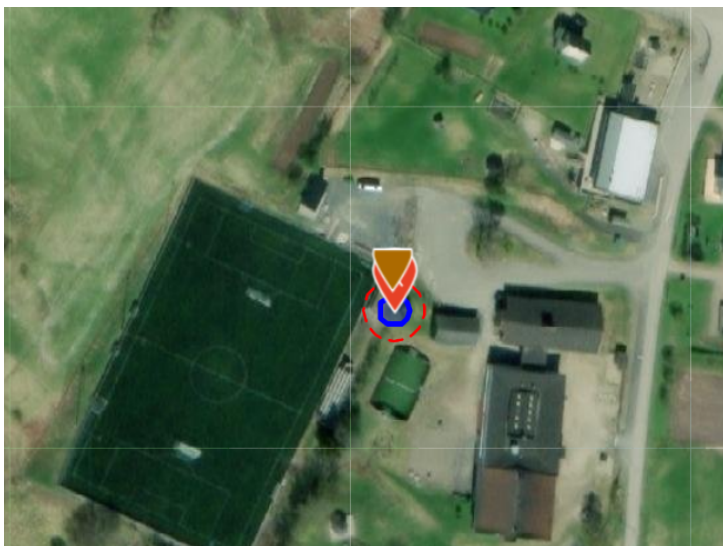
7.5 Søknad om lemping av vilkår 2 i konsesjonsvedtak for GBnr 76/1

Kommunen har i etterkant av konsesjonsvedtaket vedtatt ny kommuneplanens arealdel. Om lag 4 daa av det aktuelle jordbruksarealet er avsatt til formålet offentlig eller privat tjenesteyting, hvor søker vurderer etablering av en ny barnehage.

Søknad om lemping av vilkår 2 i konsesjonsvedtaket for gnr./bnr. 76/1 ble innvilget av Teknisk hovedutvalg i møte 15.09.2026.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Kulturminner. Jf. Riksantikvarens kulturminnesøk: Ingen funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er registrert automatisk fredet kulturminne, gravhaug fra jernalder, ved fotballbane.



Friluftsliv. Jf. MDs naturbase: Svært viktig friluftsområde - Stålbrott stadion og området rundt. Dette er nærområde for skole- og barnehage, med etablert ballbinge, fotballbane, lekeplass og gapahuk. Området innenfor eiendommen 76/1 brukes mest sannsynlig ikke.



Grunnforhold og områdestabilitet.

NGUs løsmassekart viser at området består av marine strandavsetninger. Kartgrunnlaget er regionalt og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for vurdering av områdestabilitet på detaljnivå.

Området inngår i aktsomhetskartet for kvikkleireskred.



I tråd med kommuneplanens bestemmelser og NVEs veiledere skal grunnforhold og eventuell fare for områdeskred utredes som en del av planarbeidet. Det vil bli gjennomført geotekniske vurderinger, og nødvendig dokumentasjon av områdestabilitet skal foreligge før planen sluttbehandles.

Steinsprangfare.

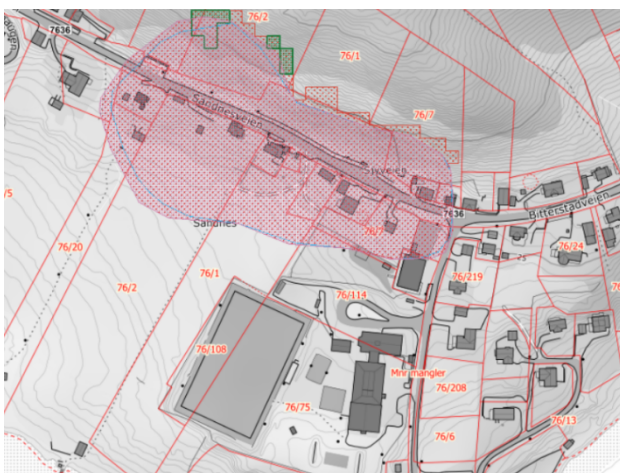
Det er gjennomført sikringstiltak i nærområdet knyttet til steinsprangfare utredet i forbindelse med detaljreguleringsplan LØ17 - trafiksikkerhetstiltak Sandnesåsen - Sandnes skole.

På bildet under vises området som ble sikret ved utbygging av fortau.



Snøskred.

Deler av området T12 berøres av NVEs aktsomhetskart for snøskred.



På bakgrunn av terrengforhold, vegetasjonsdekke og lokalkunnskap vurderes sannsynligheten for skredpåvirkning som begrenset. Endelig vurdering av skredfare vil bli avklart gjennom planprosessen og i dialog med relevante fagmyndigheter, herunder NVE dersom dette anses nødvendig.

Øvrig naturfare

Det foreligger ingen registrert fare for jordskred, flomskred, steinsprang eller stormflo innenfor planområdet. Radonforekomst i området er registrert som moderat til lav.

Forurensning.

Det er ikke registrert mistanke om forurenset grunn.

Trafikk.

- Fylkesvei FV7636 (Sandnesveien) med etablert avkjørsel (ÅDT 1400 frem til krysset og 1200 vestover). Etablert bussholdeplass i vest for krysset. Fartsgrense 40km/t.
- Kommunal vei KV5105 (Sjyveien). Fartsgrense 30km/t.
- Privat vei PV98865 med snuplass for skolebuss.

Det er ingen registrerte trafikkulykker i nærheten av etablert kryss eller på Sjyveien.

Tilgjengelighet. Området er lett tilgjengelig. Det vil bli mulighet for å nå området både fra nord og østsiden.

Per i dag finnes det en snarvei mot fotballbane og skoleområdet via avkjørselen og gjennom eiendom 76/166 fra fylkesveien på nordsiden av planområdet. Denne snarveien vil bli delvis berørt ved utbygging.

VAO- rammeplan. Det leveres en VA-rammeplan for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem både oppstrøms og nedstrøms, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Det vises til KP § 1.23 Vann, avløp og overflatevannshåndtering.

9. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Jf. plan- og bygningsloven § 5-1 skal det tilrettelegges for aktiv medvirkning i planleggingen.

- Oppstartsmøte med planmyndighet
- Varsel om oppstart med annonse og brev til berørte myndigheter og interessenter
- Vurdering av innspill
- Dialog/møter avhengig av innspill
- Offentlig ettersyn av planforslaget

Det er viktig å etablere dialog med eksisterende skole og idrettsorganisasjon for å avklare parkerings/trafikk arealer knyttet til alle i området.

10. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Forslagsstiller har vurdert planinitiativet opp mot forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Tiltaket omfattes ikke av forskriftens § 6 og vedlegg I. Planlagt barnehage vil ha et vesentlig mindre omfang enn grenseverdien på 15 000 m² BRA for bygg til offentlig eller privat tjenesteyting.

Planområdet er avsatt til formålet offentlig eller privat tjenesteyting (T12) i vedtatt kommuneplanens arealdel 2025-2037. Arealbruken er dermed avklart på overordnet plannivå.

Det er videre vurdert at tiltaket ikke forventes å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn som utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 10. Eventuelle relevante tema som naturfare, trafikk, overvannshåndtering, støy, landbruk og landskap vil bli tilstrekkelig utredet som del av reguleringsplanarbeidet.