

Saksprotokoll

Utvalg: Fast utvalg for plansaker
Møtedato: 12.06.2014
Sak: 30/14

Resultat:

Arkivsak: 11/1995
Tittel: **SAKSPROTOKOLL - 1. GANGS BEHANDLING -
OMRÅDEREGULERING FOR DEL AV SANDNES ØVRE**

Fast utvalg for plansaker den 12.06.2014:


Arealplanlegger John Mardal og Ellen Karin Kolle orienterte.

Administrasjonssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

PLANUTVALGETS VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og forskrift om konsekvensutredning § 10, legges forslag til områderegulering for del av Sandnes øvre med konsekvensutredning ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Bevitnes:


Kristin Vangen
Sekr.

Alstahaug kommune

Sak nr.:	Behandlende organ i saken:	Dato:
29/12	Fast utvalg for plansaker	14.06.2012
48/12	Fast utvalg for plansaker	01.10.2012
30/14	Fast utvalg for plansaker	12.06.2014

Saksbehandler: John Mardal	
Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans): Fast utvalg for plansaker	
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ikke klageadgang
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
Arkivsaksnr.: 11/1995	Arkivnr.: RNR 20110029

SAK: 1. GANGS BEHANDLING - OMRÅDEREGULERING FOR DEL AV SANDNES ØVRE

I Saksdokumenter (vedlagt):

Konsekvensutredning og planbeskrivelse, datert 20.05.14
Vedlegg til konsekvensutredning
Forslag til bestemmelser, datert 20.05.14
Forslag til plankart (nedfotografert), datert 14.05.14
Innspill
Fastsatt planprogram

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i sak 11/1995

III Saksutredning:

Saken gjelder 1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for område benevnt som «Del av Sandnes øvre». Planarbeidet ble formelt igangsatt av planutvalget i møte 14.06.12 og forslag til planprogram ble deretter lagt ut på høring. Planprogrammet ble fastsatt 01.10.12.

Hensikten med planarbeidet er primært å tilrettelegge for nytt helse- og omsorgssenter på Sandnes. Gjennom endring av eksisterende regulerte utbyggingsformål, tilrettelegges det også for næringsaktivitet.

Det foreliggende planforslaget er dokumentert gjennom planbeskrivelse og konsekvensutredning. Ekstern kompetanse er benyttet for utredning av geoteknikk, naturmangfold, støy og kulturminner. Planforslag og øvrige utredninger er utført av Alstahaug kommune. Det gjøres oppmerksom på at plankart som er vist i fagrapporter for geoteknikk og

støy ikke er identiske med siste versjon av plankart. Forskjellene er imidlertid uten praktisk betydning for vurderingene i saken.

Avgrensning av planområdet er endret underveis i prosessen. Området er redusert i nordøst om følge av at det ikke blir foreslått ny løsning for krysset Fv. 17 og Foged Falchs vei. Dette etter dialog med Statens vegvesen. Planområdet er noe utvidet i nordvest ved at deler av Blåklukkeveien og Løvetannveien med tilstøtende boliger er tatt inn. Dette for å få oppdatert og fjernet unøyaktigheter i gjeldende reguleringsplan for området. Ved kunngjøring om igangsetting av planarbeid og høring av planprogram mottok kommunen i alt syv innspill. De delene av innspillene som gjelder planprogram kommenteres ikke nærmere her. Innspillene refereres og kommenteres fortløpende. Saksbehandlers kommentarer er i kursiv:

Bjørg Kristiansen, 31.08.12

Det vurderes som positivt å etablere sykehjem i området. Det foreslås veg fra Brattåsvegen forbi Rishatten og videre til Rishatt tunnelen. Dagens friområde innenfor reguleringsområdet bør vurderes omgjort til boligformål. Høydebegrensninger bør ikke være strengere enn at visuelle hensyn ivaretas.

Kommentar: Det er vurdert flere alternative vegløsninger. Kjøreveg med tilknytning til fv. 143 er ikke foreslått pga. behov for annen helhetlig trafikk løsning. Brattåsveien og Rishatten knyttes sammen med gang- og sykkelveg. Friluftsområdet i planforslaget er definert ut fra gjeldende reguleringsplan og registrerte verdier i området. Høydebegrensninger i boligområde langs Åsen må fastsette gjennom egen detaljregulering.

Rebekkaloge 105 "De Syv Søstre", 29.08.12

Det gjøres oppmerksom på at planen om å bygge forsamlingshus i området fortsatt står ved lag.

Kommentar: Det er ikke foreslått å videreføre allmenntilgjengelig formål til forsamlingshus i området. Tomt til Rebekkalogen er i hovedsak foreslått regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor for å få en mest mulig helhetlig løsning i området.

Statens vegvesen, 09.08.12

Vegvesenet har flere faglige anbefalinger vedrørende veg- og trafikkplanleggingen i området. I tillegg påpekes kommunens ansvar for å overholde retningslinje for behandling av støy i planleggingen.

Kommentar: Anbefalingene er søkt imøtekommet og planforslaget er drøftet med Statens vegvesen.

NVE, 09.07.12

Ingen spesielle merknader.

Syklisterenes landsforening, 24.08.12

Det foreslås løsninger for gang- og sykkelveg i området.

Kommentar: Det er foreslått en noe bedre fortausløsning i krysset Brattåsvegen/Alstenveien enn dagens løsning gjennom utbedring av fortau langs Brattåsvegen og på nordsiden av

Alstenveien. Dersom det skal gjøres større grep i dette området, bør dette sees i sammenheng med ny løsning for krysset Fv. 17 / Foged Falchs vei.

Det foreslås en sammenhengende gang- og sykkelvegtrasé fra Brattåsveien til Fv. 143. Det er vurdert kulvert som løsning for krysning av Fv. 143. Dette viser seg imidlertid å være svært utfordrende rent teknisk med hensyn til blant annet stigningsforhold. Detaljprosjektering av gang- og sykkelvegen må beskrive hvordan det kan opparbeides en hensiktsmessig og god kryssing av Fv. 143.

Nordland fylkeskommune, 12.07.12

Det opplyses at det ikke er kjente kulturminner innenfor området som er under regulering, men at arealet har svært høyt potensial for påvisning av hittil ukjente kulturminner. For å vurdere konsekvensene for eventuelle kulturminner, er det nødvendig med arkeologisk registrering i området. Omfanget av registreringen avhenger noe av planlagt arealbruk innenfor området.

Kommentar: Planområdet er undersøkt og ingen funn ble gjort, se planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Fylkesmannen i Nordland, 20.09.12

Det påpekes at det er mindre heldig at kommunen kort tid etter vedtak av kommunedelplan for Sandnessjøen legger opp til en regulering som inkluderer sentrale friluftsområder og et område på nesten 60 dekar fulldyrka jord.

Det er vesentlig at lokalisering av bygninger og infrastruktur i minst mulig grad beslaglegger dyrka og dyrkbar jord. Friluftslivsinteresser og hensynet til barn og unges oppvekstmiljø må ivaretas ved at det avsettes friluftsmål i tilfredsstillende omfang og at disse bindes sammen med en mest mulig sammenhengende grønnstruktur.

Kommentar: Gjennom dette forslaget utformes og ivaretas friluftsområdet på en bedre måte enn i gjeldende reguleringsplan. Omdisponering gjennom reguleringsplan av fulldyrka jord er ca. 28 dekar. Reguleringsbestemmelsene sikrer at omdisponert areal fortsatt kan benyttes til landbruksformål så lenge det ikke er behov for å ta arealet i bruk til bebyggelse og anlegg.

Planforslaget legger til rette for sammenknytting av gang- og sykkelveger samt grønnstruktur og friluftsområder.

Avsluttende vurderinger:

Planforslaget er prinsipielt i samsvar med de føringer som er gitt i fastsatt planprogram. Framdriften har på grunn av feltarbeid blitt forsinket med et år.

Den videre prosjekteringen av helse- og omsorgssenteret bør avvete resultat av det offentlige ettersyn slik at alle føringer for reguleringsplanen er avklart.

For nærmere informasjon vises det til planforslag med vedlegg.

IV Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og forskrift om konsekvensutredning § 10, legges forslag til områderegulering for del av Sandnes øvre med konsekvensutredning ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Sandnessjøen, den 22.05.14

John Mardal
Arealplanlegger

V Enhetsleders innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 02.06.14

Bjørn Frammarsvik
Enhetsleder

VI Administrasjonssjefens innstilling:

Tiltrer enhetsleders innstilling.

Sandnessjøen den 03.06.14

Børge Toft
Administrasjonssjef