

Saksprotokoll

Utvalg: Fast utvalg for plansaker
Møtedato: 10.02.2017
Sak: 9/17

Arkivsak: 17/226
Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering for del av Foged Falchs vei
Planid 20170001Oppstart av planarbeid**

Fast utvalg for plansaker den 10.02.2017:

Arealplanlegger Ellen Karin Kolle orienterte.

Administrasjonssjefens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.


PLANUTVALGETS VEDTAK:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-8. jfr § 12-3 igangsettes arbeid med detaljregulering for del av Foged Falchs vei i tråd med avgrensing vist på skisse, datert 18.01.17.

Begrunnelse for vedtaket

Planarbeidet har som formål å legge til rette for en noe mer fleksibel utnyttelse av område B1 enn i gjeldende reguleringsplan for del av Sandnes. Plankart rettes opp, slik at det blir i samsvar med reguleringsbestemmelser når det gjelder areal for felles parkering. I tillegg vil lagt til rette for fortau langs Foged Falchs vei i stedet for en kombinert adkomstveg og gang- og sykkel veg.

Bevitnes:


Kristin Vangen
Sekr.

Saknr.: Utvalg
9/17 Fast utvalg for plansaker

Møtedato
10.02.2017

Detaljregulering for del av Foged Falchs vei Planid 20170001 Oppstart av planarbeid

Administrasjonssjefens forslag til vedtak

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-8. jfr § 12-3 igangsettes arbeid med detaljregulering for del av Foged Falchs vei i tråd med avgrensing vist på skisse, datert 18.01.17.

Begrunnelse for vedtaket

Planarbeidet har som formål å legge til rette for en noe mer fleksibel utnyttelse av område B1 enn i gjeldende reguleringsplan for del av Sandnes. Plankart rettes opp, slik at det blir i samsvar med reguleringsbestemmelser når det gjelder areal for felles parkering. I tillegg vil lagt til rette for fortau langs Foged Falchs vei i stedet for en kombinert adkomstveg og gang- og sykkel veg.

Vedlegg

1. Kartskisse med avgrensing av planområdet, datert 18.01.17
2. 3 og 4. Gjeldende reguleringsplan for del av Sandnes, med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, vedtatt 18.09.14
5. Brev om mindre reguleringsendring, datert 19.01.16
6. Uttalelse fra fylkesmannen, datert 24.02.16

Saksutredning

Bakgrunn

I reguleringsplan for del av Sandnes, vedtatt 18.09.14, er det regulert et område for konsentrert boligbebyggelse, B1, i del av Foged Falchs vei. Eksisterende bebyggelse tillates revet. Det er videre avsatt en kombinert adkomstveg/ gang- og sykkelveg og areal for felles parkering, f-P1, sør for B1, mot eiendommen der Felleskjøpet har sin virksomhet. F-P2 og 3 er parkering for funksjonshemmede.

Boligprosjekt

Arbeidet med boligprosjektet, der eksisterende bygninger skal saneres, er i gang. I denne prosessen er det konkludert med at en noe mer fleksibel utnyttelse av utbyggingsområde, B1, er ønskelig. Dette gjelder bl.a. plassering av parkering for funksjonshemmede samt angitte byggegrenser på tvers av utbyggingsområdet. Krav om parkeringsplasser for funksjonshemmede innarbeides i stedet i reguleringsbestemmelsene.

Parkering og reguleringsbestemmelser

Det er uoverensstemmelse mellom plankart og bestemmelser når det gjelder felles parkering på nordsiden av utbyggingsområdet. Arealet det vises til i bestemmelsene, er avsatt til grøntstruktur i vedtatt reguleringsplan.

Mindre reguleringsendring

De ovennevnte endringsbehovene ble sendt på en begrenset høring den 19.01.16. Fylkesmannen i Nordland anbefalte, i brev datert 24.02.16, at det gjennomføres en reguleringsprosess for å få innarbeidet de ønskede endringene. På bakgrunn av denne uttalelsen konkluderte administrasjon at det gjennomføres en reguleringsprosess.

Adkomstveg og gang- og sykkelveg

Det var enighet om at løsning for myke trafikanter og adkomstveg vurderes nærmere før planarbeidet igangsettes. Firmaet ASPLAN VIAK ble engasjert for å illustrere muligheter knyttet til gjeldende regulering samt en alternativ løsning med etablering av fortau langs Foged Falchs veg og en egen adkomstveg til B1. ASPLAN VIAK gjorde også en vurdering av kurvatur og radier knyttet til avkjøringene i begge ender av B1. Utnyttelse av parkeringsområdene samt løsning for innkjøring til Felleskjøpet er illustrert.

Ut fra illustrasjonene ble det konkludert med at den alternative løsningen, med fortau og adkomstveg, er bedre enn det som er regulert. Den alternative løsningen innarbeides derfor i forslaget til detaljregulering for del av Foged Falchs vei.

Vurdering

Gjeldende områderegulering for del av Sandnes ble vedtatt 18.09.14 Behovet for å få utarbeidet en detaljregulering skyldes til dels uoverensstemmelse mellom plankart og bestemmelser. I tillegg er det behov for mer fleksibel løsning knyttet til utbygging av byggeområde B1. Krav om parkering for funksjonshemmede innarbeides i reguleringsbestemmelsene i stedet for at plassering er angitt på plankart. Når omregulering skal gjennomføres er det naturlig at den alternative løsningen for myke trafikanter og adkomstveg endres i tråd med illustrasjon fra ASPLAN VIAK. Denne løsningen krever ikke noe mer areal til infrastruktur enn gjeldende reguleringsplan.

Reguleringsarbeidet, som ikke er på lista over prioriterte planoppgaver, er nødvendig for å få realisert sanering og utbygging av nye boliger i Foged Falchs vei.

Konklusjon

Planutvalget anbefales å vedta at det igangsettes planarbeid for del av Foged Falchs vei i tråd med avgrensning på vedlagte kartbeskrivelse. Målet med planarbeidet er å legge til rette for boligprosjekt i Foged Falchs vei.

Børge Toft
Administrasjonssjef