

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ellen- Karin Kolle	
Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans): Kommunestyret	
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 checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke klageadgang
Møte offentlig <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
Arkivsaksnr.: 14/2252	Arkivnr.: RNR 20150061

DETALJREGULERING FOR KROKENÅSEN MED KONSEKVENsutREDNING 2. GANGSBEHANDLING

I Saksdokumenter (vedlagt):

Forslag til detaljregulering for Krokenåsen, revidert 14.10.16
Forslag til reguleringsbestemmelser for Krokenåsen, revidert 25.11.16
Landskapsplan for Krokenåsen, datert 16.03.16
Planbeskrivelse, revidert 26.05.16
Konsekvensutredning av friluftsliv, lek og rekreasjon, datert 30.09.15
Høringsuttalelser i saken:
Fylkesmannen i Nordland, datert 30.08.16
Nordland Fylkeskommune, datert 23.06.16
Statens vegvesen, datert 06.07.16
Statnett, datert 02.07.16
Alstahaug kommune, Kommunalteknisk sektor, datert 05.09.16
Roy Tømmervik, mottatt 04.07.16 og datert 10.07.18
Grunneiere i Horvaveien, Njords vei og Iduns vei, datert 28.08.16

Vurdering av grunnforholdene fra Per Jægtvik, datert 15.09.16
Brev, datert 26.10.16, om revidert planforslag samt referat fra møte, den 01.11.16, med berørte grunneiere
Tore Eriksen for Jill Helen Nyheim, datert 28.10.16

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i sak 14/2252

III Saksutredning:

(Bakgrunn / Fakta / LA21/ Beredskapsforhold/ Økonomi/ Vurdering / Konklusjon)

Bakgrunn

Saken gjelder 2. gangsbehandling av detaljregulering for Krokenåsen. Forslagstiller er ingeniør Carl U Bugge. Utreder er Landark AS.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planområdet er på ca 34,4 daa, og er delvis uregulert (med føringer i kommunedelplan for Sandnessjøen). To ulike reguleringsplaner gjelder for området (planid 5043094, Horvaveien, vedtatt 14.02.90 og planid 20110028 detaljregulering for Horvaveien/Kroken boligområde vedtatt 27.11.12)

Hovedmålet med detaljreguleringen er å legge tilrette for fortetting av eksisterende boligområde ved omdisponering av friområde. Områdene BK8, 9 og 10 er friområde i gjeldende reguleringsplaner/ kommunedelplan for Sandnessjøen, og foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Planforslaget er konsekvensutredet med fokus på temaene friluftsliv, lek og rekreasjon i henhold til fastsatte planprogram, behandlet i planutvalget den 29.10.16.

Forslag til detaljregulering for Krokenåsen legger også føringer for eksisterende boligområder. Det er bl.a. avsatt arealer til boligformål, slik at eksisterende tomter kan utvides. Det er videre offentlige og felles kjøreveger og felles parkeringsområder med nærmere bestemmelser om hvilke eiendommer som har bruksrett på de forskjellige områdene. For nærmere beskrivelse av planforslaget vises det til vedlagte dokumenter.

Planutvalget vedtok følgende den 10.06.16, sak 22/16:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-11 anbefales det faste utvalg for plansaker å vedta å legge forslag til detaljregulering for Krokenåsen til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før detaljregulering for Krokenåsen sendes til offentlig ettersyn og på høring må forslagstiller oppgradere plankart med varslet endring: utvidelse av planområde i vest som gjelder «Brages vei», avkjørsel pil på regulerte parkeringsplasser og veikryss Brages vei/Skarpsnogata, Iduns vei/Skarpsnogata og Horvaveien/Skarpsnogata utformes etter gjeldende regler.

Brev om offentlig ettersyn, datert 23.06, med høringsfrist 30.08.16, ble sendt ut, og saken ble annonsert i Helgelands Blad og på kommunens hjemmeside og FB.

Sammendrag av merknader til planforslaget med saksbehandlers vurdering med kursiv: Fylkesmannen i Nordland, 30.08.16, har ingen merknader til planforslaget. *Ingen kommentar*

Nordland fylkeskommune, 23.06.16, har ingen planfaglige merknader av betydning, og det er ingen kjente kulturminner som blir berørt av tiltaket. Det blir imidlertid vist til Lov om kulturminner knyttet til om det skulle dukke opp funn i anleggsarbeidet. *Ingen kommentar*

Statens vegvesen, 06.07.16, har ingen spesielle merknader til planforslaget slik det foreligger. *Ingen kommentar*

Alstahaug kommune, kommunalteknisk sektor, 05.09.16, uttaler:

Merknader knyttet til veg:

- KV4, KV5 og KV6 må legges inn som private vegger, og dette må synliggjøres på kart. *Kommentar: I revidert planforslag, datert 14.10.16, har disse arealene betegnelsen f_KV4, 5 og 6. I reviderte reguleringsbestemmelser er det er samsvar mellom plankart og bestemmelser.*
- Manglende veibredder i planen må synliggjøres. *Kommentar: Det stilles krav om at regulerte vegbredder skal legges inn på plankart i vedtaksforslag.*

- Veikryss til naboområder må beskrives i planen. *Kommentar: I revidert planforslag, datert 14.10.16, er disse kryssene, med siktlinjer og hensynssoner, innarbeidet. I reviderte reguleringsbestemmelser er det gitt bestemmelser i tråd med endringene i plankart.*

Merknader knyttet til vann/avløp:

- Det må fremlegges en kommunalteknisk VA-plan og det kan være behov for dimensjonsøkning på tilførselsledning for vann. *Kommentar: I reviderte reguleringsbestemmelser er det innarbeidet krav om at dette før det tillates utbygging av BK 8, 9 og 10.*
- Det må synliggjøres at drenering av myrområde, avsatt til f_L1, ikke får negative konsekvenser. *Kommentar: Det vises her til vurdering fra Per Jægtvik, datert 15.09.16, knyttet til gjennomført drenering i området. I bestemmelsenes § 2.2 er det krav til dokumentasjon av grunnforhold, og det foreslås en bestemmelse om at voll på området f_L1, som grenser mot område GB1, skal bevares. Dette kan gi en stabiliserende effekt på grunnen i området.*
- Det stilles spørsmål ved om kryssutformingen er i tråd med kommunens veinorm. *Kommentar: I det reviderte planforslaget er det gjort endringer som betraktes som tilfredstillende.*
- Større skråning og fyllingsutslag må synliggjøres i planen. *Kommentar: Terrenget innenfor planområdet vil ikke kreve store inngrep når veger og annen infrastruktur skal opparbeides.*

Forøvrig bemerker kommunalteknisk sektor at det må være en helhet over planene i området. Videre må kostnadene ved utbyggingen fordeles mellom aktørene i området, og en utbyggingsavtale forutsettes. *Kommentar: Helhet over gjeldende planer tilstrebes, og planforslaget er derfor revidert i løpet av høringsperioden. Det forutsettes en utbyggingsavtale før det gis igangsettingstillatelse for større tiltak i området.*

Roy Tømmervik, 04.07 og 10.07.16, er skeptisk til omdisponeringen av grøntarealet som er et artsrikt våtmarksområde med froskedammer og fugleliv. *Kommentar: Det er ikke gjort botanisk kartlegging av myrområdet. Omdisponeringen av friområdet er kun konsekvensutredet når det gjelder friluftsliv, leik og rekreasjon.*

Å fortette området betraktes som en forslumming av et område som allerede har tett bebyggelse. *Kommentar: På generelt grunnlag er fortetting ønskelig dersom det ikke går på bekostning av bomiljø og verdifull grøntstruktur. Omdisponeringen er konsekvensutredet når det gjelder friluftsliv, leik og rekreasjon, og det er konkludert med at konsekvensene av planforslaget er middels positivt.*

Tømmervik stiller spørsmål ved konsekvenser av å bygge på myrområdet for eksisterende bebyggelse i Horvaveien. *Kommentar: Det vises her til vurdering fra Per Jægtvik, datert 15.09.16, knyttet til gjennomført drenering i området. I bestemmelsenes § 2.2 er det krav til dokumentasjon av grunnforhold, og det foreslås en bestemmelse om at voll på området f_L1, som grenser mot område GB1, skal bevares. Dette kan gi en stabiliserende effekt på grunnen i området.*

Grunneiere i Horvaveien, Njords vei og Iduns vei, 28.08.16, har følgende merknader:

- De synes det er overraskende at det åpnes for å omdisponere friområder og leikeplasser, da dette bryter med kommunens arealpolitikk de siste 40 årene. *Kommentar: Det vises til ovennevnte kommentar knyttet til fortetting.*

- Det påpekes at planforslaget også omfatter garasjeområdet GB1, og at garasjer i området er «tvangsplassert av kommunen» og plasseringen oppleves som uhensiktsmessig. *Kommentar: Gjeldende regulering er årsaken til dagens plassering av garasjene. Områdets karakter gjør det vanskelig med store endringer på dette gjennom ny regulering.*
- SIVA-området er allerede fortettet og det er asylmottak med 200 beboere. *Kommentar: Det vises til ovennevnte kommentar knyttet til fortetting.*
- Det betraktes som uaktuelt å bebygge BK 8, 9 og 10. *Kommentar: Detaljreguleringen åpner for å bebygge disse tre områdene med konsentrert småhusbebyggelse. Utbyggingen skal skje i tråd med landskapsplan, og det kan bygges 20 nye boenheter.*
- Faren for setningsskader som følge av bygging i myrområdet påpekes. *Kommentar: Det vises her til vurdering fra Per Jægtvik, datert 15.09.16, knyttet til gjennomført drenering i området. I bestemmelsen § 2.2 er det krav til dokumentasjon av grunnforhold., og det foreslås en bestemmelse om at voll på området f_L1, som grenser mot område GB1, skal bevares. Dette kan gi en stabiliserende effekt på grunnen i området.*
- Det bemerkes at det er for dårlig dimensjonering av vann – og avløpsanlegg for økt utbygging. *Kommentar: Det forutsettes en oppgradering av ledningsnett ved planlagt utbygging, og dette må kostes av utbygger.*
- Økt trafikk som en negativ konsekvens for boligområdet. *Kommentar: Kjørevegene forutsettes rustet opp i tråd med reguleringsplan. Planlagt utbygging vurderes å bare gi begrenset trafikkøkning i eksisterende boligområder, da det skal etableres nye adkomstveger.*
- Begrunnelse for omdisponering av friområdet til boligformål i planbeskrivelsen etterlyses. *Kommentar: Det vises til ovennevnte kommentar knyttet til fortetting.*
- Behovet for avsette areal til parkering er ukjent for beboerne. *Kommentar: Arealene som avsettes til parkering skal fungere som avlastning for parkeringsbehovet for hver enkelt boenhet samt delvis fungere som avkjørsel til noen eiendommer.*
- Å legge til rette for fortetting av garasjeområdet Horvaveien 27-29 betraktes som uaktuelt. *Kommentar: Detaljreguleringen åpner for en fortetting av garasjeområdet.*
- For BK 8, 9 og 10, på tilsammen 5,5 daa, etterlyses antydning om antall boenheter. Det kreves at dette skal omsettes som selveierboliger for å unngå institusjonsboliger. *Detaljreguleringen legger til rette for å bebygge disse tre områdene med konsentrert småhusbebyggelse. Utbyggingen skal skje i tråd med landskapsplan, og det kan bygges 20 nye boenheter.*

Per Jægtvik, 15.09.16, orienterer om at hans firma har drenert myrområdet som er avsatt til grøntstruktur og boligformål. Området er nå blitt ganske tørt. Der tomtene skal være kan humusmassene fjernes og brukes som fyllmasser for å heve terrenget på arealet for grøntstruktur. Det påpekes at område nord for Iduns vei 5 ofte har overflatevann, og bør dreneres. *Kommentar: Det er ikke gjort noen grunnundersøkelser i området, men i reguleringsbestemmelsene er det krav om dokumentasjon på grunnforholdene.*

I løpet av høringsperioden har administrasjon gått grundig gjennom planforslaget på bakgrunn av merknader og befarung av området. Det er også avholdt en del møter med forslagstiller samt med berørte grunneiere. Ut fra innspillene og vurderingene ble det konkludert med at endringer i planforslaget var nødvendig. Forslagstiller ble informert om dette, og en ny felles adkomstveg, f_KV7, samt noen avkjøringer med tilhørende siktlinjer ble innarbeidet i revidert plan. Reguleringsbestemmelsene er endret for å være i samsvar

med plankartet. De berørte grunneierne fikk oversendt revidert planforslag, og det ble avholdt møte om saken den 01.11.16.

Tore Eriksen for Jill Helen Nyheim, 28.10.16, uttaler at det ikke er kjørbart adkomst til eiendommen i Brages vei 4D uten at det må kjøpes tilleggsareal. Det legges til at prisen som kreves for arealet er for høy til at dette kjøpet er aktuelt. *Kommentar: Felles adkomstveg, f_KV7, vil gi kjøreadkomst til eiendommene i Brages veg 2 A-D og 4 A-D (feltene BK 4 og 5 i planforslaget). Prisen, knyttet til salget av tilleggsareal, har ikke Alstahaug kommune mulighet til å påvirke.*

Vurdering

Planforslaget innbefatter en omdisponering av friområde til boligformål og parkering. I tillegg gis det føringer for eksisterende boligområder og infrastruktur med tanke på felles parkeringsløsning og muligheter for utvidelse av boligeiendommene. Det er viktig for beboerne i området at arealbruken så fort som mulig stadfestes i en gjeldende reguleringsplan.

Omdisponering av friområder er konsekvensutredet i utredning, datert 30.09.15, med fokus på temaene friluftsliv, lek og rekreasjon. Her er det konkludert med at omreguleringen har middels positiv konsekvens. Bakgrunn for dette er at friområdet i dag er gjengrodd og lite tilgjengelig. Det bemerkes at arealets størrelse og beliggenhet gjør det godt egnet som kvartalsleikeplass. Det forutsettes imidlertid at det gjøres attraktivt som oppholds- og leikeplass. Rekkefølgebestemmelse, med krav om utforming i tråd med landskapsplan, skal sikre at området blir opparbeidet før det gis ferdiggodkjennelse av tiltak innenfor K8, 9 og 10.

Grunneierne i området er skeptiske til å omdisponere friområdet på bakgrunn av tettheten i bebyggelsen på Siva, friområdets naturverdier, økt trafikkbelastning samt grunnforholdene. Det vises til ovennevnte kommentarer og vurderinger knyttet til disse merknadene.

Underveis i høringsprosessen har administrasjon funnet det nødvendig med en gjennomgang av planforslaget da det var en del åpenbare mangler når det gjelder adkomstløsninger og kryssutforming. I revidert planforslag, datert 14.10.16, er en del av dette rettet opp, og berørte grunneiere er orientert.

I tillegg til de ovennevnte endringene er det behov for justering av BK1 sin avgrensing mot f_L1. Bakgrunn for dette er hensynet til hensiktsmessige tomteutvidelser. Det foreslås derfor å rette ut grensa for BK1 (skissert på vedlagte plankart). For å få et mest mulig lesbart reguleringskart skal regulert vegbredde påføres i henhold til merknad fra kommunalteknisk sektor.

Etter en nærmere vurdering av trafiksikkerheten i området foreslås en rekkefølgebestemmelse knyttet til at fortau langs Horvaveien skal opparbeides før det tillates utbygging av BK8, 9 og 10.

Konklusjon

Kommunens faste utvalg for plansaker anbefales å vedta forslag til detaljreguleringsplan for Krokenåsen, revidert 14.10.16 med tilhørende reguleringsbestemmelser, revidert 25.11.16. Revisjoner er gjort i tråd med ovennevnte kommentarer. Plankartet vedtas med endret avgrensing av BK1, i tråd med vedlagte plankart, samt krav om påføring av regulert vegbredde.

IV Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i Plan – og bygningslovens § 12-12, vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Krokenåsen, revidert 28.10.16, med endring, og tilhørende reguleringsbestemmelser, revidert 25.11.16, samt planbeskrivelse, revidert 25.06.16 og konsekvensutredning, datert 30.09.15.

Følgende endringer innarbeides i plankartet:

- Avgrensing av BK1 endres i tråd med skissert ny grense (rød farge). Arealet som skal innlemmes i f_L1 er markert med rød skrift.
- Regulert bredde på kjøreveger påføres på plankartet

Sandnessjøen, den 25.11.16

Ellen Karin Kolle
Arealplanlegger

V Enhetsleders innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 28.11.16

Bjørn Frammarsvik
Enhetsleder

VI Administrasjonssjefens innstilling:

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 28.11.16

Børge Toft
Administrasjonssjef