

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ingunn Høyvik	
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.: 13/656	Arkivnr.: L12

SAK: OMRÅDEREGULERING FOR DEL AV SANDNES - SLUTTBEHANDLING

I Saksdokumenter (vedlagt):

Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 15.08.14

Reguleringsbestemmelser, datert 15.08.14

Plankart, datert 15.08.14

Innspill til saken under høring og offentlig ettersyn

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i sak 13/656

III Saksutredning:

Bakgrunn

Saken gjelder sluttbehandling av områderegulering for del av Sandnes. I kommunedelplan for Sandnessjøen er området avsatt til byggeområde, med krav til reguleringsplan før utbygging kan finne sted.

Som ledd i å trygge og oppgradere skoleveien, er det i trafikksikkerhetsplan for perioden 2009-2012 uttrykt et behov for fortau langs Snorres gate. Planarbeidet er utløst av etablering av dette fortauet og derigjennom behov for kulvert under Snorres gate.

I Foged Falchs vei, sørvest i planområdet, er det i dag et område med kommunale boliger. Disse er i svært dårlig forfatning. En sanering av eksisterende bebyggelse, og oppføring av nye boliger, er vurdert å være den beste løsningen. Dette utløser også plankrav.

Et større område, bestående av eksisterende bebyggelse og friområde, er også tatt med i planområdet. Disse områdene er i dag uregulerte. I tillegg legger planforslaget til rette for nye fortau, gang- og sykkelveier og lekeplasser. Selv om det per i dag ikke er midler til å opparbeide dette, vil en regulering av arealene sikre at tiltakene kan gjennomføres i framtiden, uten behov for ny planprosess.

Det er ikke press på fortetting i området i dag. Erfaring fra andre steder viser at dette stadig blir aktuelt og kommunen mangler da verktøy til å styre fortettingen. Når området nå reguleres, er det også hensiktsmessig å utarbeide bestemmelser og retningslinjer for fortetting i området.

Planprosess

Samråd og medvirkningsprosess

I møte 18.04.13 fattet planutvalget vedtak om igangsetting av planarbeid for området del av Sandnes. Igangsetting av planarbeid ble kunngjort 07.05.13, med frist 15.06.13 for å komme med forhåndsmerknader i saken.

Det faste utvalg for plansaker fattet videre vedtak om igangsetting av området Foged Falchs vei 35-43 i sitt møte 15.11.12. Igangsetting av planarbeid ble kunngjort 03.12.12, med frist 15.01.13 for å komme med forhåndsmerknader i saken.

I løpet av reguleringsplanprosessen ble det vurdert som hensiktsmessig å slå sammen disse to planene. Dette av hensyn til sammenfall i tid og sted. Under arbeid med planen ble det også behov for å utvide planområdet noe. På grunn av utvidelsen ble nye berørte naboer varslet i brev av 19.02.14. Det ble gitt en frist på tre uker for å komme med innspill.

Medvirkning

Planarbeidet følger plan- og bygningslovens regler for medvirkning. Planarbeidet er kunngjort i Helgelands Blad og på kommunens hjemmeside. I tillegg er sektormyndigheter, organisasjoner, grunneiere, naboer og andre med særlig interesser i planarbeidet tilskrevet etter egen adresseliste. Det kom inn til sammen tretten merknader til varsel om oppstart. Det vises til første gangs behandling for oppsummering og kommentarer til merknadene.

Første gangs behandling og offentlig ettersyn

Planutvalget vedtok i sitt møte 10.04.14 å sende planforslaget på høring samtidig som det legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute i perioden 28.04.14 – 14.06.14. Det kom inn totalt 7 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i det følgende. Med unntak av uttalelser som opplyser at de ikke har merknader, følger merknadene i sin helhet som vedlegg til saken.

Oppsummering av innkomne merknader

Nordland fylkeskommune (NFK), e-post av 18.06.14

NFK innleder sin uttalelse med å bemerke at planforslaget ikke synes å være i strid med regional politikk slik det blant annet framkommer i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer. Så langt fylkeskommunen kjenner til, vil planforslaget ikke komme i konflikt med kjente, verneverdige kulturminner.

Fylkeskommunen har ansvaret både for ordinær rutebuss og skoleskyss i området. De ber derfor om å bli kontaktet ved detaljplanleggingen av eventuelle tiltak som berører disse bussrutene.

Kommentar: Merknaden tas til orientering.

Akhmed Gagiev og Zarema Gagiera, brev av 04.06.14

Alstahaug kommune har rettet en henvendelse til grunneiere av Harald Hårfagres gate 34, A. Gagiev og Z. Gagiera, om muligheten for makeskifte på eiendommen. I brev av 04.06.04 har Gagiev og Gagiera meddelt kommunen at siden makeskiftet er et ønske fra kommunen, forventer de at kommunen tar kostnadene med makeskifte og at de får overta tilleggsarealet kostnadsfritt.

Kommentar: Alstahaug kommune foreslo i utgangspunktet et makeskifte hvor kommunen og Gagiev og Gagiera byttet like store arealer. Gagiev og Gagiera ga muntlig tilbakemelding på at de ønsket et større areal, noe Alstahaug kommune imøtekom i brev av 24.04.14. Betingelsene var at Alstahaug kommune dekket utgiftene med selve makebyttet, men at Gagiev og Gagiera måtte betale for kjøp av tilleggsarealet. På grunn av at Gagiev og Gagiera ikke ønsker å betale for tilleggsarealet, endres ikke eiendomsgrensene som foreslått i planforslaget som var ute på høring. Dagens eiendomsgrenser opprettholdes.

Beboere i Sigurd Herses gate 15, 20, 18, 17, 13, 9, 10, 8A og 6A brev av 12.06.14

Beboerne åpner brevet med å uttrykke at de synes det er positivt at kommunen arbeider med å trygge og oppgradere skoleveien. Det samme gjelder for ivaretagelse av grøntområde og lekeplass mot Sigurd Herses gate. Flere av beboerne stiller gjerne opp på dugnad for å bidra til å opparbeide lekeplass.

For å bedre trafiksikkerheten i området foreslår de at Sigurd Herses gate stenges ved nummer 19. Trafikken til de kommunale boligene, på enden av Sigurd Herses gate, vil da bli ført gjennom dagens vei mellom Sigurd Herses gate og Harald Hårfagres gate (som i planforslaget er foreslått nedgradert til gang- og sykkelvei).

I dag går mye av trafikken til de kommunale boligene på enden av Sigurd Herses gate gjennom Sigurd Herses gate. Denne veien er dårlig, ikke asfaltert og har ikke fortau. Mange barn leker i dette området og et barn ble påkjørt her for en tid tilbake. Harald Hårfagres gate anses som mer egnet for trafikk på grunn av at den er asfaltert. Også på grunn av den planlagte lekeplassen i Sigurd Herses gate ønsker beboerne så lite trafikk som mulig her.

Kommentar: Kommunen ser positivt på at flere av beboerne ønsker å bidra i opparbeidelse av lekeplass. Den foreslåtte stengingen ved nr. 19 vil ikke la seg gjøre, da det er behov for en vendehammer ved enden av veien. Forslaget fra beboerne tas likevel til følge ved at veien stenges ved Sigurd Herses gate 18, og at det her etableres en vendehammer.

Tverrforbindelsen mellom Sigurd Herses gate og Harald Hårfagres gate opprettholdes, men veien gis en bedre utforming enn i dag.

Værnes, Beboere i Sigurd Herses gate 19, e-post av 09.06.14

Beboerne åpner e-posten med noen spørsmål til hvor ny gang- og sykkelvei skal gå, hvor brei denne skal være. Videre stilles det spørsmål til hvorfor det bare lages korte stubber med gang- og sykkelveier på Sandens.

I e-posten følger også kommentarer til planforslaget:

Det er unødvendig å nedgradere forbindelsen mellom Sigurd Herses gate og Harald Hårfagres gate. Beboerne mener det er tilstrekkelig å sette opp skilt om at gjennomkjøring er forbudt. Det er mange små barn i området og disse leker ofte i Sigurd Herses gate. Ved å stenge veiene mellom Sigurd Herses gate og Harald Hårfagres gate vil det bli mer trafikk i Sigurd Herses gate. Dette begrunnes i at dersom stikkveien stenges, så vil all trafikk til boligene lengst inn i Sigurd Herses gate gå opp Sigurd Herses gate, mens den i dag går i Harald Hårfagres gate.

Værnes bemerker også at de ikke vil ha plass til å løse parkering på egen tomt. I dag løses parkeringsbehovet ved å plassere en bil i stikkveien mellom Sigurd Herses gate og Harald Hårfagres gate. I tillegg vil det bli vanskelig å komme ut med campingvogn fra eiendom dersom kjøreveien reduseres til gang- og sykkelvei. En nedgradering fra kjørevei til gang- og sykkelvei vil dermed legge store begrensninger på og forringe eiendommen.

Siktsonene som er tegnet inn på plankartet vil legge begrensninger på store deler av hagen til Værnes. Dette er ikke ønskelig.

Kommentar: Vi viser til kommentar til merknaden over når det gjelder gang- og sykkelvei mv. Planforslaget som lå ute på høring har i overkant store siktretkanter. Disse er nå redusert, slik at mindre del av Værnes sin hage blir berørt. Vi vil også bemerke at det ikke anses som kommunen sitt ansvar å dekke parkeringsbehov for boliger, slik at dette må dekkes på egen eiendom.

Alstahaug kommune, kommunalteknisk sektor, referat fra møte 12.06.14

Ber om at kommunaltekniske traséer reguleres inn på plankartet. Videre bør det ses på en bedre utforming av krysset Kirkåsveien og Foged Falchs vei ved Felleskjøpet. Også x-krysset der Foged Falchs vei møter Kirkåsveien bør utformes på en ryddigere måte.

Kommentar: Innspill angående kommunaltekniske traseer er tatt til følge og innarbeidet i planforslaget. Når det gjelder øvrige merknader er disse drøftet i saksframlegg knyttet til første gangs behandling, og vi viser til dette.

Følgende instanser melder at de har ingen merknader:

Statens vegvesen, brev datert 03.06.14

Norges vassdrag og energidirektorat, NVE, e-post av 13.05.14

Vurderinger før andre gangs behandling

Det vises for øvrig til vedlagt planforslag for nærmere informasjon om planforslaget og virkninger av dette.

Endringer etter første gangs behandling

En del plantekniske rettinger er gjort. Dette omfatter mindre feil eller mangler i kartproduksjonen, og har ingen betydning for innholdet i planen. Endringene omfatter blant annet manglende objekt-koder, fjerning av doble linjer og feltnavn mv. I tillegg er følgende endringer gjort:

- Kommunaltekniske traséer er regulert inn på plankartet.

- Eiendomsgrenser ved Sigurd Herses gate /Harald Hårfagres gate er opprettholdt som dagens situasjon og ikke som i planforslaget som var ute på høring og til offentlig ettersyn.
- Siktsoner ved Sigurd Hersesgt. 19 er redusert noe.
- GS6 i planforslaget er erstattet med kjørevei, og som del av o_V1.

Disse endringene har også medført mindre endringer i reguleringsbestemmelsene.

Endringene i planen etter høring og offentlig ettersyn er vurdert å være så små, slik at det ikke er behov for å sende revidert plan ny høring og offentlig ettersyn.

Konklusjon

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Det er også utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer, samt kommunenes overordnede planer og mål for kommunens utvikling.

Planen vil på en god måte også løse de forhold som utløste planarbeidet, både nye boliger i Foged Falchs vei og fortau langs deler av Snorres gate. I tillegg vil planen gi føringer for fortetting og sikre dagens store, sammenhengende friområder langs Sandnesselva. Dette vil være nyttig i forbindelse med framtidig utvikling av Sandnesområdet.

Planen er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Planforslaget er dessuten utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

IV Saksbehandlers innstilling:

Kommunestyret vedtar områderegulering for del av Sandnes, datert 15.08.14. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Sandnessjøen, den 18.08.14

Ingunn Høyvik
Arealplanlegger

V Enhetsleders innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 19.08.14

Bjørn Frammarsvik
Enhetsleder

VI Administrasjonssjefens innstilling:

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 20.08.14

Børge Toft
Administrasjonssjef