

Forslag til områderegulering for Stamnesmarka øvre Planid 20140050 2. gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak

I henhold til Plan- og bygningslovens §§ 12-2 og 12-12 vedtar kommunestyret forslag til områderegulering for Stamnesmarka øvre, planid 20140050, datert 02.10.19, revidert 09.10.19, med tilhørende dokumenter. Endringene er innarbeidet i dokumentene.

Begrunnelse for vedtaket

Forslaget til områderegulering for Stamnesmarka øvre gir føringer for et område med til dels store utfordringer. Merknadene i høringen er vurdert og kommentert, og noen endringer er gjort på bakgrunn av innspillene. I tillegg er det gjort noen små revideringer på bakgrunn av administrativ vurdering av planforslaget.

Vedlegg

20140050 Plankart, datert 02.10.19 Revidert 09.10.19
20140050 Reguleringsbestemmelser, datert 02.10.19 Revidert 09.10.19
20140050 Planbeskrivelse, datert 02.10.19
20140050 Sammendrag av merknader med vurdering og kommentar
20140050 Kopi av merknader til planforslaget
20140050 ROS-sjekk

Saksutredning

Bakgrunn

Saken gjelder 2. gangsbehandling av forslag til områderegulering for Stamnesmarka øvre, planid. 20140050. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring den 07.06.19, sak 11/19. I brev, datert 12.06.19, ble det varslet om høringen. Det ble også orientert om saken på kommunens hjemmeside, sosiale medier og i Helgelands Blad. Informasjonsmøte ble gjennomført den 18.06.19. Høringsfristen var den 25.08.19.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget regulerer et allerede bebygd område. Boligområdene er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse med maksimal utnyttelsesgrad (BYA) 30 prosent. Innenfor bestemmelsesområde, #4, er det åpnet for å vurdere konsentrert boligbebyggelse med maksimal BYA 45 prosent. For øvrig er det bestemmelsesområder med rettigheter knyttet til parkering på avsatt felles parkering (f_SPA2 og 3). Det er oppført et garasjebygg på deler av f_SPA3. Bygget er imidlertid gammelt og ikke egnet til biloppstilling. Eiendommen er kommunal.

De tre vegene som berøres av planarbeidet er Huldreveien, Pans vei og Tyrihansveien. Det er til dels store utfordringer knyttet til adkomst og parkering, spesielt for boligrekka mellom Pans vei og Tyrihansveien, der det ikke er kjørbar adkomst til veg. På bakgrunn av dette er det gitt rettigheter til parkering på f_SPA2 og 3 for denne boligrekka. Det er også gitt rettigheter for parkering på f_SPA3 for beboere i den nordligste delen av

Huldreveien (#10). Målet med dette er å tilrettelegge for at man kan unngå parkering langs denne delen av Huldreveien (o_SVT1). Hensynet til trafikk sikkerhet og veivedlikehold er bakgrunn for dette.

Eksisterende bekkedrag er avsatt til overvannsnett, grøntstruktur og hensynssone. Tre ubebygde, kommunale tomter er regulert til offentlige leikeplasser. De tre vegene har ulike veggbredder ut fra arealbehov og utfordringer. For nærmere beskrivelse av planforslaget vises det til vedlagte dokumenter.

Offentlig ettersyn og høring

Høringsperioden var 12.06-25.08.19. Det kom totalt 20 merknader til planforslaget. Det ble invitert til informasjonsmøte den 18.06.19 i annonse og høringsbrev. I tillegg er det avholdt møter med berørte grunneiere for å besvare spørsmål og avklare eventuelle uklarheter. Det er også gitt skriftlig tilbakemelding der dette var etterspurt. Sammendrag av merknader, der det også er gjort vurdering av kommentarene, følger som vedlegg til saken.

Temaer i høringsprosessen:

- Mange grunneiere, med garasje på felles parkeringsområde (f_SPA3), krever erstatning hvis bygget rives.
- Ønske om vektlegging av estetikk og vegetasjonsetablering i tilknytning til f_SPA3
- Ønske om kjøp av tilleggsareal i Huldreveien
- Ønske om kjøp av tilleggsareal for å bygge garasje i Tyrihansveien 12
- Bruk av bekkedraget til gang – og sykkelveg
- Trafikk sikkerhet knyttet til kjøring mellom Tyrihansveien og Tommelitens vei (utenfor planområdet)
- Utbedringsbehov for bakken i Tyrihansveien

Utvidelse av planområdet

På bakgrunn av informasjon i møte den 18.06.19 og merknad til planforslaget, er planområdet utvidet. Utvidelsen skyldes at Tyrihansveien 8a har vanskelig adkomst og begrensede parkeringsmuligheter på eiendommen. Grunneieren er dessuten eier av den ene garasjen på f_SPA3. Eiendommen er gitt betegnelsen #11. Endringen er også innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Utvidelsesforslaget er sendt på begrenset høring til berørte og tilgrensende grunneiere. Det er ikke kommet noen merknader.

Vurdering

Planområdet er relativt tett bebygd, og det er mange grunneiere som er berørt av planarbeidet. Forbud mot tiltak innenfor planområdet ble vedtatt den 16.11.18, sak 31/18, for å unngå tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet. Målet med reguleringen er å legge føringer for infrastruktur, forvaltning av eksisterende boligområder samt å avsette leike – og grøntarealer. Det er også vektlagt å sikre eksisterende bekkedrag som grøntareal og overflateavrenning.

Adkomst og parkering er til dels utfordrende i store deler av området. De fleste tomtene mellom Pans vei og Tyrihansveien har ikke kjørbar adkomst. I tillegg er Tyrihansveien til dels lite framkommelig.

For å bedre forholdene for disse eiendommene er det gitt rettigheter knyttet til parkering på f_SPA2 og 3. Det er oppført parkeringsbygg på f_SPA3, som tillates revet. Det er mange merknader knyttet til dette bygget fra de som er deleiere av garasjene

her. Eiendommen er kommunal. Erstatning vil bli vurdert nærmere når realisering av parkeringsplassen blir aktuelt. I reguleringsbestemmelsene er det krav om at det må opprettes et sameie før opparbeiding tillates. Dette er avgjørende for en god og helhetlig forvaltning og bruk av arealene.

Det er vanskelig å løse alle utfordringene innenfor planområdet. Planforslaget gir imidlertid føringer knyttet til adkomst og parkering, samt tverrforbindelser, grøntstruktur og vegbredder.

Følgende redigeringer er gjort på plankart og bestemmelser. Endringene er gjort på bakgrunn av høringsinnspill og administrativ vurdering av planforslaget med tilhørende dokumenter.

Endring	Plankart	Reguleringsbestemmelser	Kommentar
Spesifiseringer knyttet til felles avkjøring f_SKV1-10		§ 5.1 b	Endringsforslaget gjøres på bakgrunn av administrativ vurdering av planforslaget. Endringene er markert med rød skrift.
Krav knyttet til felles parkering f_SPA 3		§ 5.7 c	Endringen gjøres på bakgrunn av administrativ vurdering av planforslaget og innspill i høringsprosessen.
Endring i formulering for bestemmelse for felles parkering f_SPA 3 «Skal rives» endres til «tillates revet».		§ 5.7 d	Formuleringsendringen gjøres på bakgrunn av administrativ vurdering av planforslaget og innspill i høringsprosessen. Endringen er lagt inn med rød skrift.
Tabell 1 er innarbeidet med bestemmelser for f_SKV1-10		Tabell 1	Tabellen er innarbeidet på bakgrunn av administrativ vurdering av planforslaget. Endringen er lagt inn med rød skrift.

Det er lagt til bestemmelse om mønehøyde på garasjer, og maksimal gesimshøyde er endret til 2,7 meter.		§ 4.1 e)	Endringen gjøres på bakgrunn av administrativ vurdering av planforslaget
--	--	----------	--

	Innarbeidet flatenavn på f_SKV1-10 på plankart		Endringen gjøres på bakgrunn av administrativ vurdering av planforslaget
Utvidelse av planområdet	Området har betegnelsen BFS14 og er 2,6 daa. De foretas også en liten justering av plan- avgrensing mot Tyrihansveien .		Bakgrunn for utvidelsen er høringsinnspill om parkeringsbehov for Tyrihansveien 8a. Forslaget er sendt på en begrenset høring til berørte grunneiere og kommunalteknisk sektor
Utvidelse av # 9	Eiendommen 37/411 innarbeides i området		37/411, Tyrihansveien 10A, har merknad til planforslaget knyttet til parkeringsbehov på f_SPA3. Eiendommen er en del av midtrekke mellom Pans vei og Tyrihansvei, og har begrenset mulighet for biladkomst og biloppstilling på eiendommen.
Innarbeiding av frisiktlinjer i krysset Pans vei/ Huldreveien	4X25 meter		Endringen gjøres på bakgrunn av administrativ vurdering av planforslaget

Konklusjon

Planutvalget anbefales å vedta forslag til områderegulering for Stamnesmarka øvre, planid. 20140050 med ovennevnte endringer etter offentlig ettersyn og høring. Vedlagte plankart, datert 02.10.19, er revidert, og på tilhørende dokumenter er endringene markert med rød skrift.

Børge Toft
Rådmann