

### Sakens gang

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	17.11.23	Planutvalget

## Forslag til områderegulering for Matstia Høgåsen

### Planid. 20140051      2. gangsbehandling

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-2 og 12-12, vedtar kommunestyret forslag til områderegulering for Matstia Høgåsen, Planid 20140051, revidert 01.11.23 med tilhørende dokumenter. Forslag til endringer er innarbeidet i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse

#### Vedlegg

- 20140051 Plankart, revidert 01.11.23
- 20140051 Reguleringsbestemmelser, revidert 01.11.23
- 20140051 Planbeskrivelse, revidert 01.11.23
- 20140051 Illustrasjon fra Tanken Arkitekter
- 20140051 ROS-sjekk
- 20140051 Geoteknisk vurdering Multiconsult
- 20140051 Høringsmerknader
- 20140051 Sammendrag høringsmerknader
- 20140051 Notat Vannforskriften
- 20140051 Revisjoner av plandokumenter

# Saksutredning

## Bakgrunn

Saken gjelder 2.gangsbehandling av områderegulering for Matstia Høgåsen, planid. 20140051. Målet med planarbeidet har vært å tilrettelegge for boligbygging med tilhørende adkomstveger, gang- og sykkelveger samt lekeplasser og grøntstruktur. Området, som er under regulering, er i underkant av 175 daa, og strekker seg fra Radåsmyra til Sivaveien.

Planprosessen ble igangsatt i 2014 med fornyet annonsering 14.06.22.

Planutvalget behandlet saken den 09.06.23, sak 17/2023. Følgende ble vedtatt:

*«Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til områderegulering for Matstia Høgåsen, Planid. 20140051, datert 19.05.23, med tilhørende dokumenter, ut til offentlig ettersyn og høring. Det foreslås følgende navn for o\_KV 3 og 4: Granliveien Det foreslås følgende navn for o\_KV9: Steinstakklia.»*

## Overordnede føringer

Innenfor planområdet er det avsatt arealer til boligformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er derfor i tråd med overordnede føringer. For å få til best mulig løsninger, knyttet til infrastruktur, er det noen små avvik i forhold til kommuneplanens arealdel. Avgrensning av planområdet er også justert i forhold til annonseringen. Det er redegjort for avvikene i arealbruk og planavgrensning i vedlagte planbeskrivelse.

## Gjeldende reguleringsplaner

Planarbeidet omfatter også endring av deler av regulerte områder. Følgende reguleringsplaner berøres av områdereguleringen:

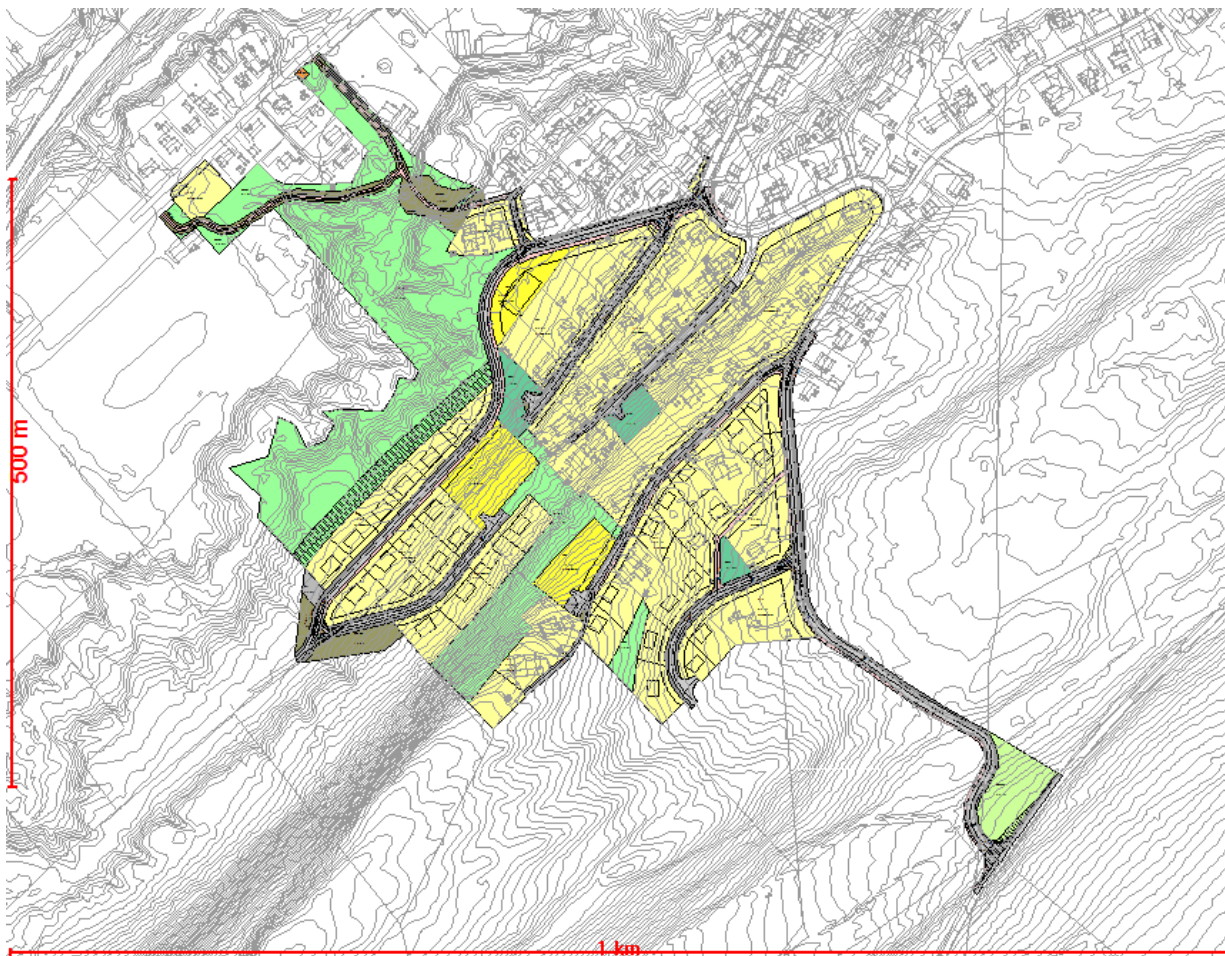
- Vedalsfeltet, vedtatt 05.09.79, Planid. 5043061
- Radåsmyra, vedtatt 20.11.02, Planid. 504264
- Høgåsveien 38/248 08.02.01 Planid. 504 252

## Beskrivelse av planforslaget

Det er foreslått 12 områder for frittliggende småhusbebyggelse med i overkant av 30 nye tomter, 3 arealer for konsentrert småhusbebyggelse og 3 lekeplasser. Sandneselva, med omkringliggende ravinedal, er avsatt til grøntstruktur. De bratteste delene av Høgåsen er også grøntstruktur.

Eksisterende boligater er regulert til offentlige kjøreveger samt 2 felles adkomstveger. Det er videre foreslått tre nye adkomstveger (o\_KV3, 4 og 9). Fortau er regulert langs de kjørevegene der det vurderes å være behov for det. I tillegg til den nyetablerte gang- og sykkelvegen over Sandneselva er det foreslått 3 andre traséer. To av disse er også adkomst til private eiendommer med rettigheter definert i reguleringsbestemmelsene.

I reguleringsbestemmelsene er det krav knyttet til utnyttelsesgrad, byggehøyde, uteoppholdsareal og andre tiltak. Ettersom terrenget innenfor planområdet er relativt bratt, er det bestemmelser for terrengbehandling. Det er åpnet for fortetting av BF3. For nærmere beskrivelse av planforslaget vises det til vedlagte planbeskrivelse, revidert 01.11.23.



Figur 1: Foreslått arealbruk i forslaget til områderegulering for Matstia Høgåsen Planid. 20140051, revidert 01.11.23

## Høringsprosessen

I løpet av høringsprosessen kom det 15 innspill til planforslaget (følger som vedlegg). Alle merknadene er referert og kommentert i eget vedlegg. Noen endringer i plankart og bestemmelser er gjort på bakgrunn innspill i høringsprosessen. Det er bl.a. innarbeidet et areal med muligheter for flytting av trafostasjon. I bestemmelsene er grunnforhold og overvannshåndtering gitt føringer på bakgrunn av NVE og Nordland fylkeskommune sine merknader.

Det er også gjort noen endringer i plankart og bestemmelser på bakgrunn av administrative vurderinger. Målet med dette er å forbedre planforslaget. Endringene er beskrevet i eget dokument.

## Volumstudie av planforslaget

For å vurdere og forbedre planforslaget ble Tanken Arkitekter engasjert til å gjøre et volumstudium. Målet med dette er også å visualisere muligheter innenfor planområdet. I revidert planbeskrivelse er en del av illustrasjonene fra Tanken Arkitekter vist. Det er også gjort noen endringer i reguleringsbestemmelsene på bakgrunn av volumstudiet.



*Figur 2: En av illustrasjonene til Tanken Arkitekter. På bakgrunn av dette studiet er det gjort noen endringer i reguleringsbestemmelsene.*

### **Involvering av medvirkningsorgan**

Planforslaget har blitt oversendt berørte grunneiere og høringsinstanser som har fått uttale seg.

### **Vurdering**

Områderegulering for Matsia Høgåsen legger til rette for utbygging som kan gi attraktive nye boligområder. Planforslaget er i all hovedsak i tråd med overordnede føringer.

De foreslåtte nye kjøreveiene er planlagt på bakgrunn av terrengmodell og befaringer. Planområdets topografi er utfordrende knyttet til landskapsinngrep og grunnforhold. Det er derfor gjort et grundig arbeid når det gjelder terrengtilpasning, og det er krav om grunnundersøkelser. Volumstudiet fra Tanken Arkitekter gir et godt grunnlag for å vurdere mulig bebyggelse. Det er ingen avgjørende merknader i høringsprosessen som tilsier at tiltakene, det tilrettelegges for, ikke kan realiseres.

### **Konklusjon**

Planutvalget anbefales å vedta forslaget til områderegulering for Matstia Høgåsen, revidert 01.11.23, med tilhørende dokumenter. Planforslaget vurderes som et godt grunnlag for å utvikle Matstia Høgåsen som et attraktivt boligområde.