

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	11.02.22	Planutvalget

20210071 Forslag til områderegulering for Bakkely

1. gangsbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til områderegulering for Bakkely, planid. 20210071, datert 31.01.22, med tilhørende dokumenter ut til offentlig ettersyn og høring.

Vedlegg

1. 20210071 Plankart 310122
2. 20210071 Reguleringsbestemmelser 310122
3. 20210071 Planbeskrivelse 310122
4. 20210071 ROS-sjekk 310122
5. 20210071 Forhåndsmerknader
6. 20210071 Sammendrag og vurdering av forhåndsmerknader

Saksutredning

Bakgrunn

Saken gjelder førstegangsbehandling av forslag til områderegulering for Bakkely, Planid 20210071. Planutvalget vedtok følgende den 30.04.21, sak 10/2021:

«I henhold til Plan – og bygningslovens §§ 12-2 og 12-8 vedtar planutvalget at det igangsettes arbeid med områderegulering for Bakkely, Planid 20210071. Planavgrensning er viste på vedlagte kart og i figur 1 i saksutredningen.»

Planområdet

Planområdet er ca 116 daa, og ligger sentralt i Sandnessjøen. Området er preges av frittliggende småhusbebyggelse. Det er imidlertid noen enkeltstående eksempler på konsentrert bebyggelse med flere boenheter. Stamnes barnehage ligger innenfor planområdet.



Planforslaget

Størstedelen av planområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse med utnyttelsesgrad (BYA) maksimalt 30 prosent. Det tillates inntil 2 etasjer. Det er bestemmelsesområder, med egne føringer, for eiendommene med konsentrert bebyggelse. Her er BYA maksimalt 45 prosent. For øvrig er det avsatt byggegrense mot kjøreveg. Maksimal garasjestørrelse er 45 m².

Det er regulert vegbredder på kjørevegene med tilgrensede arealer. Novikveien (o_KV9) har totalt 14 meter reguleringsbredde, med kjørebane på 6,5 meter. I tillegg er det foreslått sykkelfelt og fortau. Frisiktsoner er avsatt i alle vegkryss.

For å løse trafikkutfordringene i Bakkelygata foreslås et område, «kiss and ride» (o_P1), for avlevering og henting av barn. I tillegg er det avsatt et parkeringsareal (f_P2) for de ansatte i barnehagen.

Utvidelse av planforslaget underveis i planprosessen

På bakgrunn av forhåndsmerknader og drøftinger med kommunalteknisk enhet i kommunen ble planområdet utvidet tre steder:

- Mot Stamneshallen og rundkjøringa for å få innarbeidet støyskjerm og tilrettelegging for flytting av busslomme. Denne utvidelsen er sendt på en begrenset høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og Statens vegvesen. Uttalelsene i saken er referert i planbeskrivelsen.
- Innarbeiding av Stamnes barnehage i planområdet for å vurdere en helhetlig løsning knyttet til trafikk og parkering. Barnehagen var i utgangspunktet en del av Prestegårdsjordet, der privat planarbeid er igangsatt.
- Mindre justering av krysset mellom Prestmarkveien og Bakkegata for å tilpasse ny og gammel senterlinje.

For nærmere beskrivelse av planforslaget vises det til vedlagte dokumenter.

Involvering av medvirkningsorgan

Planarbeidet ble varslet i brev, datert 05.05.21, 18.05.21 og 19.05.21. I tillegg ble det annonsert i Helgelands Blad den 14.05.21 og informert på kommunens hjemmeside og i sosiale medier. Det har videre vært flere interne møter og befaring med enheter i kommunen. Det har ikke vært mulig å avholde fysiske, åpne møter med berørte grunneier pga den pågående pandemien.

Vurdering

Områderegulering for Bakkely er et prioritert planarbeid. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre, gjeldende regulering. Det er behov for oppdaterte føringer for tiltak innenfor området.

Målsettingen er å opprettholde områdets preg med frittliggende småhusbebyggelse. Den sentrale beliggenheten gjør imidlertid at det bør gis mulighet for fortetting dersom det ikke ødelegger områdets helhetspreg. I reguleringsbestemmelsene er det derfor, i § 2.3, åpnet for at det kan vurderes utbygging med utnyttelsesgrad maksimalt 45 prosent. Eksisterende, konsentrert bebyggelse, er foreslått som bestemmelsesområde med egne føringer.

Det er vektlagt å avsette egnede vegbredder og kryssutforming. Dette er avgjørende når vegene skal rustes opp og frisktsonene forvaltes. Foreslåtte løsninger er drøftet med kommunalteknisk enhet.

Parallelt med planarbeidet for Bakkely er det igangsatt privat regulering for Prestegårdsjordet. Alstahaug kommune samarbeider med forslagstiller om vegløsninger, planavgrensning og andre detaljer. Stamnes barnehage ble bl.a. innarbeidet i Bakkelyplanen etter en helhetlig vurdering.

Konklusjon

Planutvalget anbefales å legge forslag til områderegulering for Bakkely, planid 20210071, med tilhørende dokumenter, ut til offentlig ettersyn.