



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
032/15	Nærings- og naturforvaltningskomite	17.06.2015
023/15	Kommunestyret	24.06.2015

Jfr. delegasjonsreglement for Grane kommune, vedtatt i kommunestyret 19.05.10

Detaljregulering for Vassbekkmoen boligfelt

Vedlegg: Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse

Sammendrag:

Etter at saken har vært sendt ut til offentlig ettersyn ble flg. endringer gjort i planen:

- Hovedveien i boligfeltet som ble bygd etter at dagens detaljregulering ble vedtatt, var ikke i samsvar med plankartet og er endret.
- Da også veien ble flyttet ble de planlagte/ferdigbygde boligtomtene digitalisert riktig i nåværende plankart.
- Hovedveien som går gjennom hele boligfeltet er digitalisert inn etter ortofoto.
- Boligtomtene er digitalisert inn etter yttergrensene på eiendommene, og slått sammen til områdenavn som BFS1 til BFS12.
- BFS2 er slått sammen med BFS10 som gjør at turdrag som var regulert inn i mellom er fjernet, og inneholder samme bestemmelsen som BFS10.
- Det er redigert bort 5 tidligere planlagte tomter som er satt av til boligformål. 2 av disse tomtene ble tatt bort, da de ligger i en velig bratt helling, mens de andre 3 tomtene ble startet oppbygging av tomt men egnet seg ikke pga. at grunnforholdene var for dårlig.
- Plangrensen er slik den var fra forrige plan, men den er kun justert noe ved BFS7 fra tidligere forstørrelse av boligtomtstørrelse.
- Lekeplasstomta (BLK) har blitt flyttet i forhold til dagens gjeldende plan. I den gjeldende planen var BLK planlagt å være i den nordvestlige delen av BFS5. Med bakgrunn i ønsker fra politisk hold har forslag om BLK endret plass med en boligtomt, og forslaget

framkommer slik i den nye planen. Bakgrunn for ønsket er at ny boligtomt virker mer attraktiv og bedre egnet som boligformål enn lekeplasstomt.

- Lekeplasstomta har fått et større tomteareal som nå 1,2 dekar, men tidligere hadde 0,9 dekar.
- Justeringer ved ny boligtomtgrense på gammel lekeplasstomt.
- I plankartet som ble sendt ut til offentlig ettersyn var gang/sykkelvegen digitalisert inn da man var usikre på å fjerne den, i vente på boligtomt – og lekeplasstomt avgjørelsen. Slik kartet foreligger nå er gang/sykkelvegen fjernet da boligtomt blir som planlagt regulert inn i gammel lekeplasstomt.
- Det har blitt tegnet inn piler i kartet, som viser avkjørsel til og fra noen av boligtomtene. I planbestemmelsen under bebyggelse og anlegg åpnes det for etablering av ytterligere nye avkjørsler for nye boliger etter avtale med Grane kommune.
- Det er også gjort en vurdering av bestemmelser om tomtestørrelser. Etter at saken var ute til offentlig ettersyn, har man fjernet tomtegrensene inni selve plankartet i de ulike BFS-formålene. Dette gjør at i den videre bruken av detaljreguleringen så har kommunen større fleksibilitet i forhold til søknader om tomtestørrelser, endringer og tilleggareal.

Plankart med beskrivelse og bestemmelser ble sendt til offentlig ettersyn med svarfrist innen 1. juni 2015. Det kom 1 innsigelse og 3 innspill/merknader i høringsprosessen.

Merknadsbehandling av offentlig ettersyn av detaljplan.

Innspill	Kommentar
<u>Statens vegvesen:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1) Forslaget viser ikke byggegrense langs rv. 73. 2) Byggetiltak nærmere riks- og fylkesveg enn byggegrensene tillater, skal i de tilfellene behandles av Statens vegvesen 3) Når byggegrenser ikke er vist i reguleringsplan, er det veglovens bestemmelser som gjelder. 4) Statens vegvesen ønsker også at parkeringsplasser på boligområder utformes på en trafiksikker måte, slik at det blir snuplass for kjøretøy inne på tomtene, og at kommuneveien ikke blir brukt som snuområde. 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Tas til etterretning og vil bli lagt inn i planen. 2) Innspill tas til orientering. 3) Innspill tas til orientering. 4) Innspill tas til orientering.
<u>Nordland Fylkeskommune:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1) I planbeskrivelsen må det gjøres en vurdering av planens forhold til forskrift om konsekvensutredning. 2) Planforslaget inneholder ingen ROS-analyse for reguleringsområdet. 3) Planen bør vurderes opp mot Regional plan for Vefsna 4) Det bør vurderes om det er behov for å avsette mer plass til lekeplassen, for å oppfylle krav i lovverket. 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Tas til etterretning 2) Tatt til etterretning, ROS-analyse er påført og ligger som vedlegg i planbeskrivelsen. 3) Plan legger ikke til rette for ny utbygging 4) Dette er etterkommet ved justering av tomtegrensen.
<u>NVE</u> <ol style="list-style-type: none"> 1) Det må foreligge en geoteknisk vurdering av planforslaget – alternativt 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Tatt til etterretning, det foreligger en geoteknisk undersøkelse i planområdet

<p>må det innarbeides en rekkefølgebestemmelse som setter krav til en slik vurdering før tiltaksrealisering.</p>	<p>fra 2002. Rapporten ligger som vedlegg i planbeskrivelsen. I reguleringsbestemmelsen er det lagt inn eget punkt Byggetillatelse og geotekniske undersøkelser - Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal tiltaket vurderes opp mot vedlagt rapport for grunnundersøkelser.</p>
<p><u>Frank Stene (beboer i Vassbekkmoen)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Lekeplassen vil få en betydelig dårligere beliggenhet med tanke på sikkerheten til barna. 2) Lekeplasstomta har allerede i dag en opparbeidet gang- og sykkelvei som ved asfaltering vil fungere utmerket. 3) Veien brukes daglig av beboere i boligfeltet. 4) Beliggenheten for tidligere planlagt lekeplasstomt er mer optimal og hensiktsmessig enn nytt alternativ. 	<p>Innspill tas til orientering</p>

Vurdering:

Gjennom en helhetsvurdering av lekeplasstomta, har administrasjonen valgt å fremme løsningen slik den fremgår i den planlagte vedtatte detaljplanen. Man flytter lekeplasstomta fra eksisterende regulert område til eksisterende regulert boligomt. Dette er på bakgrunn av politisk ønske. Dessuten er det kun en av beboerne i boligfeltet som har gitt innspill om at opprinnelig plassering av lekeplassen var mer optimal. Dette må derfor tolkes slik at de fleste av beboerne ønsker at lekeplassen flyttes.

Men fordelene med å flytte boligtomta, er at den blir mer attraktiv og gir bedre byggetomt. Mens ulemper for flytting av lekeplasstomta er at det forandrer kvaliteten i forhold til terrengformasjon og fjerner gang/sykkelveg muligheter.

Gjennom vurderinger i forhold til størrelse på lekeplasstomt og sikkerheten i forhold til avstanden mellom lekeplass og veg, vil man måtte sikre lekeplassen med gjerde. Boligfeltet ligger i et fredlig område, der det er ingen gjennomkjøring, annet en fremkomstvei til andre bolighus i kun dette boligfeltet.

Slik deler av gang- og sykkelvegen har vært regulert i fasen da detaljplanen var ute til offentlig ettersyn, sto den som en inngang til friluftsmål. Men hadde egentlig som formål å være en adkomstvei til lekeplass. Siden lekeplasstomta flyttes, blir det vanskeligere å legge til rette for gang/sykkelveg i dette området. Man har da omregulert gang/sykkelvegen til turdrag, som menes med at området skal brukes som turveg/snarveger. Men det er ingen krav om opparbeidet standard som gang/sykkelvei.

Planen legger ikke til rette for ny utbygging, og da anser man at planen ikke er utredningspliktig. Endringene som fremkommer i plankartet og bestemmelsene er kun innenfor plangrensen som er uendret fra forrige plan.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringen for Vassbekkmoen boligfelt med følgende endring: Det skal legges inn byggegrense ved rv.73.

PlanID 20150001

Planen består av:

Plankart datert 16.06.2015

Planbestemmelse datert 17.06.2015

Planbeskrivelse datert 17.06.2015

17.06.2015 Nærings- og naturforvaltningskomite

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

NNF-032/15 Vedtak:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

24.06.2015 Kommunestyret

Behandling:

Detaljregulering for Vassbekkmoen boligfelt.

Påtegning av reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.3.

Uthus og garasje skal kun bygges i en etasje.

KS-023/15 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringen for Vassbekkmoen boligfelt med følgende endring: Det skal legges inn byggegrense ved rv.73.

PlanID 20150001

Planen består av:

Plankart datert 16.06.2015

Planbestemmelse datert 17.06.2015

Planbeskrivelse datert 17.06.2015

Påtegning av reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.3.

Uthus og garasje skal kun bygges i en etasje.

Rådmannens innstilling med tillegg av påtegning av pkt. 2.1.3 enstemmig vedtatt.

BA