



Dato: 15.01.2019
Arkivref: 2018/48-4139/2018 / L12

Saksbehandler: Ingrid Davidsen
Saksbehandler tlf:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskap Kommunestyret	

Detaljreguleringsplan for Kalshågen II boligfelt, planid. 2018 07.

Endelig vedtak.

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyre reguleringsplan for Kalshågen II med planId. 2018 07, som vist på plankart sist revidert 11.12.2018, med planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser datert 30.9.2018 sist revidert 21.1.2019.

Dokumenter i saken:

Oppsummering:

Detaljreguleringsplan KarlshågenII med planId 2018 07 skulle i utgangspunktet legge til rette boliger samt naustområde. I prosessen og etter utlegging til høring og offentlig ettersyn har grunneiere av gnr. 72/294, 24, og 54 gitt innspill som gjør at en velger å ta eiendommene ut av planen. Dette berører igjen adkomst til naustformål slik at område for naust også tas ut. Vurderingene her er tidsaspektet, arbeidsbelastning og fremdrift. I tillegg vil dette i liten grad berøre resten av planen negativt.

Fylkesmannen i Nordland fremmet innsigelse til planen med bakgrunn i manglende konsekvens vurdering for barn og unge, og krav om at opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal måtte sikres i bestemmelsene.

Innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland er innarbeidet i plandokumentene og Fylkesmannen har trukket innsigelsen i brev datert 2.1.2019.

Saksopplysninger:

I formannskapets møte den 10.10.18, sak 84/12 ble det vedtatt å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Kalshågen II, samtidig som den sendes på høring. Planområde ligger i Kalshågen som en forlengelse av eksisterende boligfelt.

Plandokumentene har vært utlagt til offentlig ettersyn / høring i tiden 15.10.18 til 26.11.18. Det er mottatt 10 uttalelser/innsspill til planforslaget. Innkomne uttalelser og Rådmannen sine kommentarer er å finne i vedlegg 1. beskrivelse – sammendrag av innspill etter høring og offentlig ettersyn 0.04.

Formålet med planen var i utgangspunktet å legge til rette for utbygging av boliger og naust. Styringsgruppen for utviklingstiltak (formannskapet) er orientert underveis i planprosessen. Etter innkomne innspill og merknader til planen, bestemte styringsgruppen den 11.12.18 å ta gnr.72/24,54, og 294 ut av planen. Dette med bakgrunn i ønsker fra grunneiere. Naustområdet på gnr. 72/1 blir da også tatt ut av planen da adkomsten til naustene går over de eiendommene som tas ut.

Det er administrativt gitt tilbakemelding på uttalen til grunneierne. Da det virket som om det var noen misforståelser i forbindelse med hva som var regulert og ikke. Dette ligger ved saken.

Lovgrunnlaget:

Planen er utarbeidet ihht kapitel 12 i plan- og bygningsloven (pbl)

Ihht pbl § 12-12 er kommunestyre øverste reguleringsmyndighet i kommunen. Kommunestyre står fritt til å bestemme innholdet i reguleringsplaner og er ubundet av private rettigheter.

En endelig vedtatt reguleringsplan gir kommunen ekspropriasjonsrett etter bestemte regler.

Kommunestyrets endelige vedtak kan påklages, jf. pbl § 12-12 tredje ledd.

Forholdet mellom planer:

Reguleringsplan for Kalshågen II opphever deler av berørte reguleringsplaner. Der det er vist motstrid mellom arealformål gjelder denne planen foran eldre reguleringsplaner og arealbruken vist i overordnede (kommunedelplan for Fjelldal/Ramstad) arealplaner.

Reguleringsbestemmelser for berørte reguleringsplaner og kommuneplanen arealdel videreføres så fremt de ikke er i motstrid med denne planen.

Kostnader ved reguleringen:

KALSHÅGENII

AsplanViak	Mulighetsstudie	280000
Annonse i HT	Varsel om oppstart	3471
Norconsult	1/3 del av trafikkanalysen	25000
Annonse i HT	Kunngjøring av vedtatt plan	ca. 3471
	SUM	311942

- i tillegg kommer erverv av arealer, deling, oppmåling, dokumentavgift mv. Kommunen har ikke ervervet arealene ennå.

Vurderinger:

Innkommne merknader berører i all hovedsak adkomstforhold, buss stopp og opparbeiding av lekeplass.

Det er gjort noen endringer i dokumentene til planen etter høring og offentlig ettersyn. Endringene er gjort for å tydeliggjøre og presisere enkelte punkter i bestemmelsene. Disse endringene er i hovedsak merket med rød skrift.

Det er tatt inn krav om at lekeplassen skal opparbeidelse før midlertidig brukstillatelse gis, pkt.8.3. I pkt. 2 i bestemmelsene som gjelder hele planområde, er det tatt inn krav til minste uteoppholdsareal og krav om sandlekeplass.

Det er også gjort endringer i pkt.3.1.1. begrepet flermannsbolig er endret til firemannsbolig. For område BBB er BYA endret fra 60% til 50% og høyde endret fra 17 meter til 14 meter. 14 meter er mer i tråd med tanken om at det kan oppføres et bygg i fire etg. Der parkering skal skje i 1 etg for leilighetsbygg.

For område B1 er BYA endret fra 60% til 50%. Høyde for leilighetsbygg er endret fra 15 meter til 11 meter. 11 meter er tre etg. i tillegg er det presisert at garasjeanlegg for leilighetsbygg i tre etasjer, skal plasseres under terreng.

Sakens betydning for Tjeldsund 2020:

Ved regulering av området, tilrettelegges det for utbygging av forskjellige boligtyper som medfører økt tilbud for de som ønsker bolig i Tjeldsund 2020.

Dette kan igjen føre til en befolkningsøkning i den nye kommunen og at en «fanger opp» de som ville ha bosatt seg i Harstad eller Narvik.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplan KalshågenII med planId. 2018 07 vedtas med de endringer som er gjort. Endringene er gjort på vedlagt plankart, revidert 11.12.2018 og bestemmelser og beskrivelse, revidert 21.1.2019.

Innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland er innarbeidet i plandokumentene og Fylkesmannen har trukket innsigelsen i brev datert 2.1.2019.

Da foreligger det ingen innsigelser og planforslaget kan vedtas med de endringer som er gjort.

Rigmor Wangen
Stedfortreder rådmann

Ingrid Davidsen
Prosjektleder/planlegger

Vedlegg

- 1 Reguleringsbestemmelser KalshågenII rev.21.1.19
- 2 Planbeskrivelse Kalshågen II rev.21.1.19
- 3 Plankart 11.12.18
- 4 Behandling av innsigelsen.
- 5 Innspill og merknader ved høring og offentlig ettersyn_ KalshågenII
- 6 Vedlegg 1. beskrivelse - sammendrag av innspill etter høring og offentlig ettersyn 0.04
- 7 Vedlegg 2. beskrivelse - trafikkforhold 0.04
- 8 Vedlegg 3. beskrivelse - risiko, sårbarhet og klimaendring 0.04
- 9 Vedlegg 4. beskrivelse - barn og unge 0.04

Saksprotokoll i Formannskap - 06.02.2019

Alternative forslag:

Ingen.

Votering:

Entemmig.

Vedtak:

Formannskapets innstilling til kommunestyret:

I medhold av plan og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Kalshågen II med planId. 2018 07, som vist på plankart sist revidert 11.12.2018, med planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser datert 30.9.2018 sist revidert 21.1.2019.

sak 4/19 møte 6.2.2019

Alternative forslag:

Ingen.

Votering:

Enstemmig.

Vedtak:

I medhold av plan og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Kalshågen II med planId. 2018 07, som vist på plankart sist revidert 11.12.2018, med planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser datert 30.9.2018 sist revidert 21.1.2019.