Arkivsaknr:	2019/37
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang	Møtedato
Plan og eiendomsutvalget	28.05.2019
Kommunestyret	26.06.2019

Mindre reguleringsendring Solvikhaugen II

Behandling i Kommunestyret - 26.06.2019:

Plan og eiendomsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

Gildeskål kommune vedtar mindre vesentlig reguleringsendring av Solvikhaugen II reguleringsplan planid: 1838-201506 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14. Endringene i revidert plan er som følger:

1. Adkomstvei til B8 og adkomstvei til B9 og B10 endres som foreslått, jf kart i figur 1.

2. Rekkefølgebestemmelsene punkt 7.3 d) og e) erstattes at nytt punkt d):

Før det gis byggetillatelse for B9 og B10 skal det foreligge en bebyggelsesplan (jf pkt 3.2.7 i bestemmelsene). Fullverdig adkomstvei bygges ut i hele lengden til disse feltene. Strømkabler trafostasjon samt vann og avløp skal også være opparbeidet. Det bør samtidig legges til rette for at felt B8 enkelt kan koble seg på strøm- vann og avløpsnettet når B8 bygges ut. Felt B8 er ellers unntatt rekkefølgebestemmelsene og kan bygges ut etter behov.

Behandling i Plan og eiendomsutvalget - 28.05.2019:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan og eiendomsutvalgets innstilling:

Gildeskål kommune vedtar mindre vesentlig reguleringsendring av Solvikhaugen II reguleringsplan planid: 1838-201506 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14. Endringene i revidert plan er som følger:

1. Adkomstvei til B8 og adkomstvei til B9 og B10 endres som foreslått, jf kart i figur 1.

2. Rekkefølgebestemmelsene punkt 7.3 d) og e) erstattes at nytt punkt d):

Før det gis byggetillatelse for B9 og B10 skal det foreligge en bebyggelsesplan (jf pkt 3.2.7 i bestemmelsene). Fullverdig adkomstvei bygges ut i hele lengden til disse feltene. Strømkabler trafostasjon samt vann og avløp skal også være opparbeidet. Det bør samtidig legges til rette for at felt B8 enkelt kan koble seg på strøm- vann og avløpsnettet når B8 bygges ut. Felt B8 er ellers unntatt rekkefølgebestemmelsene og kan bygges ut etter behov.

Rådmannens forslag til vedtak:

Gildeskål kommune vedtar mindre vesentlig reguleringsendring av Solvikhaugen II reguleringsplan planid: 1838-201506 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14. Endringene i revidert plan er som følger:

1. Adkomstvei til B8 og adkomstvei til B9 og B10 endres som foreslått, jf kart i figur 1.

2. Rekkefølgebestemmelsene punkt 7.3 d) og e) erstattes at nytt punkt d):

Før det gis byggetillatelse for B9 og B10 skal det foreligge en bebyggelsesplan (jf pkt 3.2.7 i bestemmelsene). Fullverdig adkomstvei bygges ut i hele lengden til disse feltene. Strømkabler trafostasjon samt vann og avløp skal også være opparbeidet. Det bør samtidig legges til rette for at felt B8 enkelt kan koble seg på strøm- vann og avløpsnettet når B8 bygges ut. Felt B8 er ellers unntatt rekkefølgebestemmelsene og kan bygges ut etter behov.

Vedlegg

1 solvikhaugen_endring 3d

2 opprinnelig_plan_3d

3 GK_plankart_med_endringer

4 Gjeldende plankart

5 Gjeldende bestemmelser

Bakgrunn for saken:

Reguleringsplan for Solvikhaugen ble opprinnelig vedtatt i 2012. Planen ble deretter revidert for å gi plass til flere tomter, og Solvikhaugen II ble vedtatt i juni 2017.

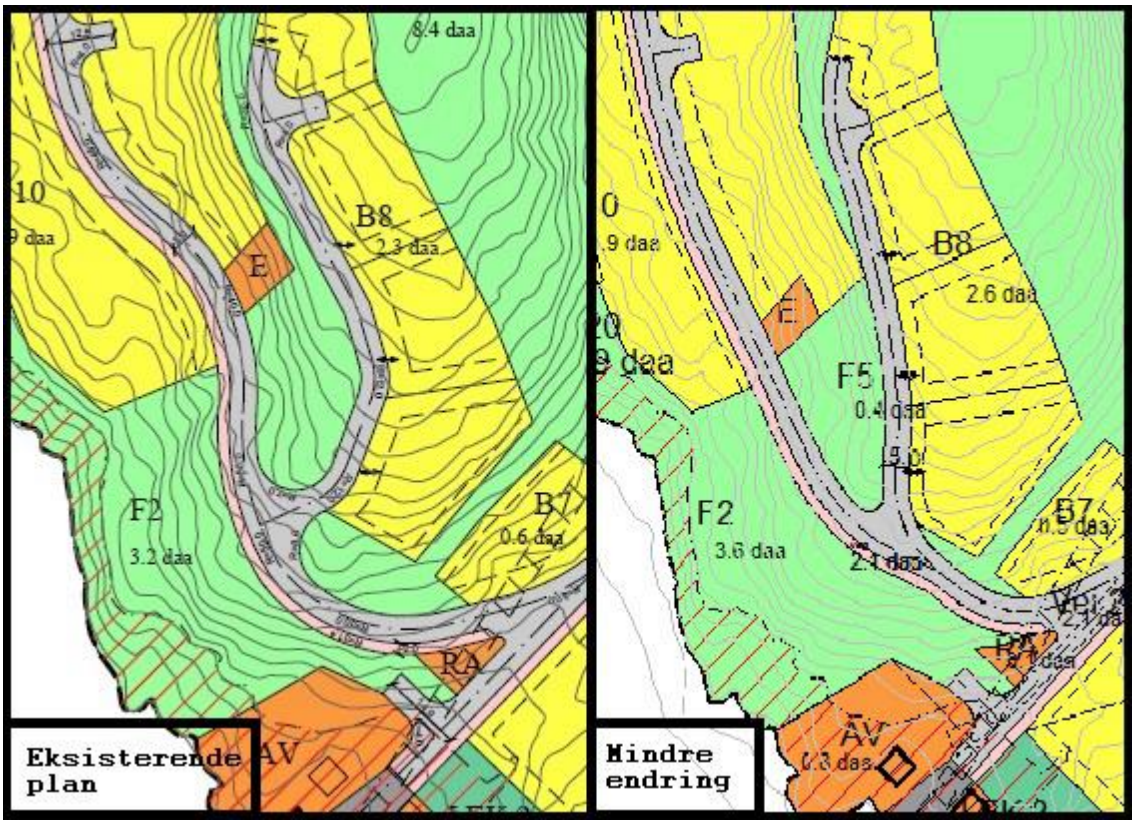
Plan og eiendomsutvalget behandlet i møte 30.januar en mindre reguleringsendring. Denne har nå vært på høring, og legges fram for 2.gangs behandling i utvalget, og endelig vedtak i kommunestyret.

Endringen gjelder endring av trasèer for adkomstveier i feltet.

Det kom bare inn èn høringsuttalelse. Denne er fra Statens vegvesen som ikke har noen merknader til de foreslåtte planendringene.

Da arbeidet med bygging av 4-mannsboligen i Solvika startet, ble det også foretatt noen målinger i feltet forøvrig, og det ble klart at adkomsten til B8 vil bli svært bratt og medføre en større skjæring i fjellet. Denne vil bli visuelt skjemmende og stigningen vil kunne by på problemer for trafikken opp til B8. Veien vil også kunne føre til at den sørligste tomta ikke kan bygges fordi veien er for bratt i det den passerer tomta. Det ble også målt inn en bedre trase for adkomstveien til B9 og B10.

Figur 1



Figur 1: Dagens vegtrase på bildet til venstre. Ser man på høydekotene ser man at veien får en bratt stigning. Dette vil føre til en stor skjæring. Vegen til B8 bør rettes ut slik at den får en noe slakere profil.

Endringen medfører en utretting av adkomstveien til B9 og B10 samt en utretting av adkomstvei til B8. B8 ligger nært topp-punktet på Solvikhaugen. Den regulerte veitrasèen til B8 har en urimelig bratt stigning. Ideell stigning for veier bør ikke overskride 7%. I gjeldende plan ligger stigningen på denne veien på rundt 11%; noe som medfører en trafikkfarlig vei samt vanskeligheter med å utvikle tomtene grunnet høydeforskjeller fra vei og tomtens plassering i terrenget. Skal veien bygges i tråd med plantegning vil det medføre omfattende sprengningsarbeid som vil kunne få negative visuelle virkninger.

Vurdering:

Ved å endre planen som foreslått, vil veien til felt B8 vil få en slakere profil og sikkerheten vil derfor bli bedre (Se perspektivskisser Solvikhaugen_endring_3d VS Opprinnelig_plan_3d). På Figur 1, bildet til høyre, så vil man også få en del større tomter både på B8 felt B9. Man unngår innsnevringa på den sørlige delen av feltet. Felt B10 vil lide for omleggingen av veien men terrenget i dette feltet har en noe slakere profil som gjør at arealene her er lettere å utnytte. Bukta på adkomstveien som knytter sammen B9 og B10 vil rettes ut. Dette vil også medføre reduksjon i veiskjæringene langs traseen.

Friområdene reduseres med 0,5 dekar som følge av endringen.

Det kreves betydelig sprengningsarbeid for å kunne bygge ut B8 slik som det fremkommer i gjeldende plantegning. Selv med en omlegging vil veien fremdeles få en bratt stigning. Det foreslås derfor å endre rekkefølgebestemmelsene som er gjeldene for feltene B8, B9 og B10 slik at vi ikke krever at B8 bygges ut samtidig med at vei til B9 og B10 bygges.

<u>Gjeldende bestemmelser, 7.3</u>

d) Før det gis byggetillatelse for felt B8 skal adkomstveg (offentlig vei 2) samt strømkabler, trafostasjon, vann, avløp og kulverter for overvannshåndtering være ferdig opparbeidet. Adkomstveg til felt B9 og B10 skal også opparbeides samtidig da trafostasjon ligger i mellom adkomstvegene til nevnte tomter og vil forsyne disse feltene med strøm. Om disse tomtene ønskes bygget ut først så skal fullverdig adkomstveg fra FV 838 opparbeides til alle feltene på planområdets sørlige side.

e) For felt B9 og B10 kreves det en detaljert bebyggelsesplan. Veg og påkoblingsmuligheter for vann- og strømnett skal ligge tilrette før det gis byggetillatelse. Behovet for bebyggelsesplan vil også medføre at man avklarer avløpshåndtering for disse feltene. Dersom disse feltene ønskes bygget ut først, må fullverdig adkomstveg til samtlige felter på planområdets sørlige side opparbeides fra FV 838.

<u>Forslag til ny rekkefølgebestemmelse</u> (Denne bestemmelsen vil erstatte 7.3 d og 7.3 e i den opprinnelige planens rekkefølgebestemmelser):

d) Før det gis byggetillatelse for B9 og B10 skal det foreligge en bebyggelsesplan (jf pkt 3.2.7 i bestemmelsene). Fullverdig adkomstvei bygges ut i hele lengden til disse feltene. Strømkabler trafostasjon samt vann og avløp skal også være opparbeidet. Det bør samtidig legges til rette for at felt B8 enkelt kan koble seg på strøm- vann og avløpsnettet når B8 bygges ut. Felt B8 er ellers unntatt rekkefølgebestemmelsene og kan bygges ut etter behov.

En mindre endring av planen vil, etter rådmannens vurdering, i hovedsak være positive, man står friere med hensyn til utbygging av felt B8 og man får en betydelig slakkere profil på adkomsten til B8. Man får bedre utnyttet den sørligste tomta på B8 samt den sørligste delen av feltet på B9. Man får en tryggere adkomst med en noe slakere stigning på veien som vil bedre trafikksikkerheten i området. Friområdene vil minske med 0,5 dekar; dette anses som akseptabelt med tanke på de fordelene man oppnår. Ved å justere planen som tenkt vil man oppnå følgende fordeler.

1. økt trafikksikkerhet

2. bedre utnyttelse av feltene B8 og B9 samt billigere tomtepriser.

3. unngå store visuelt skjemmende skjæringer i fjellet

4. øke attraktiviteten for området

Konklusjon:

Rådmannen er av den oppfatning at de foreslåtte endringene gjør utbygging enklere og adkomsten bedre. En kan ikke se at dette vil medføre store ulemper eller endrer formålene.