



1832 Hemnes kommune

Tekniske tjenester - planavdelingen

Detaljregulering for Idrettsvegen 20-40

PlanID 1832 2012 004

Planutredning - som dokumenterer prosessen fra oppstart til vedtatt plan

Tiltakshaver: Hemnes kommune

Utredet og saksbehandler: Trond Møllersen, tlf. 75 19 71 33, trond.mollersen@hemnes.kommune.no

Oppstartvedtak: TMU-sak, 7/12, arkiv 12/454, kunngjort 13.03.12

Første gangs behandling TMU-sak 18/12, arkiv 12/919, kunngjort 19.06.12, off. ettersyn 27.06-08.08 2012

Andre gangs behandling KST-sak 89/13, arkiv 12/1422, kunngjort 19.12.13

Planens mål og hensikt	<p>Foranledningen for planen er at kommunen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 13-1 vedtok midlertidig forbud mot tiltak på et areal på gnr. 65 bnr. 1 som kan bebygges som egen tomt. Arealets adresse vil være Idrettsvegen 34C. Administrasjonen har sett saken i sammenheng med andre planbehov og foreslår en detaljregulering som omfatter Idrettsplassen og øvre del av Idrettsvegen inkludert et lite område ved Hoppbakken som er avsatt til framtidig boligbygging. Hensikten med planen er å regulere inn tre eller fire nye boligtomter, fastsette framtidige tomtegrenser for eksisterende boliger og plassere en framtidig idrettsplass.</p>
Planstatus i området	<p>Overordnet plan: Planen ligger i området BA1 i kommunedelplan for Hemnesberget som er kommuneplanens arealdel.</p> <p>Områderegulering: Mot øst vil planen komme i berøring med reguleringsplan for Myra. I vest vil den berøre reguleringsplan for Langbakken. Ellers er planområdet uten reguleringsplan.</p> <p>Planhistorikk: Området dekkes ikke av reguleringsplan, men boligene er åpenbart bygd etter en plan. Utbyggingen skjedde på slutten av 1960-tallet.</p> <p>Konsekvensutredning (KU): Planen krever ikke KU. Begrunnelse: Planen vil være en detaljering av overordnet plan og krever bare justering av formålsgrenser. Det største avviket i forhold til overordnet plan vil være i vest, i området BA3 for framtidig boligbygging. Her er det aktuelt å utvide boligformålet med inntil 2,5 dekar friområde.</p>
Om planområdet	<p>Beliggenhet: Planområdet ligger på toppen av Hemnesberget vendt mot sør og sørøst. Ovenfor boligene, mot nord, ligger Idrettsplassen som også vil inngå i planen. Bak Idrettsplassen igjen er det et stort friareal med lysløype og turveger.</p> <p>Dagens bruk og trafikk: Området er hovedsakelig bygd ut til boligformål. Idrettsplassen er av gammel dato og det er planer om å bygge den ut til moderne standard. På friområdet i vest som det er aktuelt å regulere til boligformål, er det en hoppbakke med stillas. Bakken har ikke vært i bruk på mange år og er forfallen og usikret.</p> <p>Historie og kulturminner: I og med at området er utbygd er kulturminner lite relevant. Det kan være et potensial for kulturminner der hoppbakken er, ei lita flate på kote 75-80.</p> <p>Barn og unges interesser: Boligene i området grenser opp mot friareal der det er idrettsplass og lysløype. Avstanden til nærmiljøanlegget ved Hemnes sentralskole er 700-1100 meter. Avstanden til Hemnes barnehage er 150-550 meter. Området har ikke regulerte nærlekeplasser og beboerne har heller ikke på eget initiativ etablert nærlekeplasser utenom egen tomtegrunn.</p>

	<p>Folkehelse/friluftsliv: Planområdet ligger svært gunstig til for fysisk aktivitet og hensikten er at planen skal tilpasses den eksisterende lysløypetraseen.</p> <p>Naturmangfold: Det er ikke registrert verdier av betydning for naturmangfold i planområdet. Siden området er utbygd er artsrikdom og landskapstyper lite relevante.</p> <p>Vannforvaltning: Planområdet drenerer til delområdet Sørfjorden i Vannområdet Ranfjorden. Det er ingen vannforekomst i området.</p> <p>Risiko- og sårbarhet: De nye boligtomtene vil ligge på antatt stabil grunn. Området har generelt et tynt, men næringsrikt jorddekke på fjell. Området har ingen kjent eksponering for risiko og sårbarhet. Området har god tilgang på brann- og redningstjenester og vegene har god trafiksikkerhet.</p> <p>Klimapåvirkning: Tiltaket vil gi flere sentrumsnære boliger og slik sett vil det ikke generere mer utslipp fra bilbruk.</p>
<p>Innspill</p>	<p>Opplysningsvesenets fond v/Asplan Viak AS: «...ser positivt på det oppstartede planarbeidet. Vi håper planprosessen vil gjøre det mulig å utvikle bolig- og idrettsområdet på en positiv måte. Vi gjør oppmerksom på at området som i dag er hoppbakke er bortfestet fra OVF til idrettslaget med en kontrakt som utløper i 2074. Eventuelle endringer i festeforholdet må avklares med grunneier.»</p> <p>Barn og unges representant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området har i dag ingen avsatt lekeplass, men store boligtomter hvor lek foregår, samt nærhet til idrettsplass og skog gjør at det ikke synes nødvendig å avsette areal til lekeplass. • Det er greit å fjerne hoppbakkens ovarenn i forståelse med idrettslaget. Sånn det er i dag er det mer til fare for barn, men unnarennet og sletta bør videreføres som et skilekeanlegg/akebakke. • Det er viktig at lysløypa og akebakken får atkomst fra Høghågen ved at det blir en gangvei i sørvestsiden av sletta. Dette må kunne lages slik at det blir brukbart for rullestol. <p>Hemnes Arbeiderlag: «Vi mener at området kan utvides litt nord om hoppbakken på Høghågen, samt at området nedenfor eiendommene 65/1/511, 65/1/518 og 65/1/505 bør vurderes detaljregulert i samme plan.»</p> <p>Hemnes IL, vedtak i hovedstyret: «Hemnes IL har ingen ting imot at hoppbakken avvikles med følgende vilkår: 1) Hemnes kommune står for kostnadene knyttet til dette. 2) Hemnes kommune flytter kostnadsfritt dommertårnet til idrettsplassen. 3) Hemnes IL beholder lysanlegg og armatur som er tilknyttet hoppbakkeanlegget.</p> <p>Nordland fylkeskommune bemerker på generelt grunnlag dette:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi vil be om at .. fylkeskommunens arealpolitikk .. hensyntas i planarbeidet • Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper .. de funksjonshemmedes interesser må ivaretas • Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen... • .. ny bebyggelse og rom mellom bebyggelse må vise hensyn til estetiske forhold jf. pbl § 1-1 • Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med pbls bestemmelser • Det vises til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jf. naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

<p>Om planen</p>	<p>Avgrensning</p> <p>Planens avgrensning beholdes omtrent slik den var vist i oppstartvedtaket. Det vil si at den omfatter totalt 13 boligtomter og den framtidige tomta for idrettsanlegget. Av plantekniske grunner omfatter den også et lite turdrag som har boligformål i kommuneplanens arealdel, og annet uteoppholdsareal som er uhensiktsmessig regulert i planen for Kirkevegen. Området mellom hoppbakken og idrettsplassen er friområde i kommuneplanens arealdel og er dermed disponert til det formålet som det brukes til.</p> <p>Området nedenfor Idrettsvegen, som Hemnes Arbeiderlag ønsker med i planen, er ikke tatt med. Dette ble vurdert før oppstart og hensynet til framdrift tilsa at det ikke kom med. Det er mulig å fortette i dette området, men sjansen er stor for at det blir konfliktfullt. Det haster med å få denne planen vedtatt og dermed ble dette tatt ut.</p> <p>Generelt om planen</p> <p>Det er ikke kommet innspill eller opplysninger som endrer de vurderingene som ble gjort ved planstart når det gjelder kulturminner, vannforvaltning, klimapåvirkning, naturmangfold, folkehelse, risiko/sårbarhet, utslipp og trafikkforhold.</p> <p>Barn og unges representant deler administrasjonens vurdering av tilgangen på lekeareal. Det er rikelig med slikt areal i nærheten, både urørt terreng, tomtegrunn og lekeapparat, baner osv. Derfor er det ikke lagt inn nærlekeplass i planområdet. Det vil også være sånn at en avvikling av hoppbakken gir muligheter til å utvikle et nytt leke- og idrettsareal i området. Området har trygg skoleveg.</p> <p>Planen omfatter ikke unnarennet i hoppbakken. Derfor er heller ikke atkomst til dette området relevant for planen. Dette må eventuelt tas opp som en egen plan hvis kommunen eller en organisasjon melder sin interesse for å bygge et anlegg her. Planen sikrer atkomst mellom Idrettsvegen og lysløypa mellom Idrettsvegen 18 C og 20.</p> <p>Planområdet disponeres til frittliggende småhusbebyggelse, idrettsanlegg, annet uteoppholdsareal og veg. Det er fire nye boligtomter som er en fortetting av eksisterende boligområde. Dagens idrettsbane står på ei festetomt med udokumenterte grenser og planen viser nye eiendomsgrenser.</p> <p>For alle eiendommene i planområdet er det avvik mellom nåværende eiendomsgrense og regulert eiendomsgrense. I en bestemmelse sies det at de regulerte grensene skal fastsettes som nye grenser ved framtidig matrikulering. Denne bestemmelsen har hjemmel i pbl § 26 og vil bidra til at det ryddes opp i grenseforløpene.</p> <p>Planen har tydelige bestemmelser når det gjelder utnyttelse, byggegrense, byggehøyde og maksimal takvinkel. Når det gjelder utforming av nye boliger er planen mer åpen. Dette har sin bakgrunn i at husleverandørene har et stort utvalg med ulik utforming. Hovedsaken er at den enkelte bolig og området får det som bestemmelsene omtaler som «harmonisk karakter». Det kan ikke være et mål at husene skal være like.</p> <p>Alle de fire nye boligtomtene er relativt flate og vil få sikker atkomst. Derfor ligger det godt til rette for universell utforming med tilgjengelighet for alle. Idrettsanlegget har en egen bestemmelse som krever at nye anlegg skal ha universell utforming.</p> <p>Spesielt om hoppbakken</p> <p>Det er ingen som har uttalt seg til fordel for å opprettholde hoppbakken. Tvert imot sier alle uttalelsene at dette er greit. Saka har også vært behandlet i Hemnes idrettsråd med det samme utfallet. Hemnes IL setter noen vilkår til Hemnes kommune for å akseptere avvikling, men uttrykker ikke noe ønske om å videreføre hoppbakken.</p> <p>Det er viktig å presisere at Hemnes kommune i denne saka er planmyndighet. Det vil si at kommunen ved å vedta planen gir Hemnes IL en mulighet til å utvikle hoppbakken, rive den og stille arealet til rådighet for grunneier som er Opplysningsvesenets fond. Det ligger i sakens natur at både Hemnes IL og fester har økonomisk interesse i å finne fram til en</p>
-------------------------	---

	løsning. Det er ikke relevant å drøfte dette nærmere i plansaka.
Økonomiske konsekvenser for kommunen	<p>Planen i seg sjøl påfører ikke kommunen økonomiske forpliktelser, men det vil være i tråd med tidligere praksis at kommunen påtar seg å bygge ut de nye tomtene med vann, avløp og felles atkomst. Dette bør bekreftes i en utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier. Hva denne avtalen skal omfatte vil være opp til partene.</p> <p>Tilknytning av Idrettsvegen 18 A-C vil kreve ei grøft på 120 m med tre stikk og bygging av 50 m atkomstveg på fylling. For Idrettsvegen 38 vil tilknytning kreve et nytt stikk på om lag 20 m. Ved slik utbygging vil kommunen kreve ordinært tilknytningsgebyr når tomtene bebygges. Hvis kommunen ikke tar utbyggingen vil det være grunneiers ansvar.</p>
Diskusjon og konklusjoner	<p>Konfliktfylte bruksformål</p> <p>Den arealbruken som her planlegges, har i hovedsak vært avklart i kommuneplanens arealdel i over ti år. Det som er nytt i denne planen, er at boligformålet strekkes mot vest og også omfatter hoppbakken. Det er avklart at denne arealbruken ikke er konfliktfylt, men vegen fram til å få området byggeklart har noen utfordringer.</p> <p>Naturmangfoldlovens § 7 med krav om kunnskapsbasert utnyttelse av areal må ses som oppfylt.</p> <p>Alt i alt er planutkastet godt gjennomarbeidet og rådmannen anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn som kommunens utkast</p>
Første gangs behandling	<p>Vedtak i TMU-sak 18/12:</p> <p>Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges utkast til detaljregulering for Idrettsvegen 18 - 40 ut til offentlig ettersyn. Frist for uttalelse er 8. august 2012.</p>
Merknadsbehandling	<p>Uttalefristen ble forlenget til 24. september på grunn av mangler ved den første kunngjøringen. Det var ikke kommet uttalelser til planutkastet per 28. september.</p> <p>Kommunen har av eget initiativ undersøkt nærmere reglene for adressering. De sier at nummereringen 18, 18A, 18B osv. ikke er tillatt. Hvis bokstaver tas i bruk skal det følge fra det første nummeret, dvs. at nummereringen blir 18A, 18B osv.</p> <p>Når dette legges til grunn er det mest hensiktsmessig at de tre nye tomtene nederst i Idrettsvegen nummereres som 20A, 20B og 20C og at dagens 20 endres til 20D. Dette har ikke noe med planvedtaket å gjøre, men er informasjon om noe som følger av planvedtaket.</p>
Diskusjon og konklusjoner	<p>Det offentlige ettersyn gir ingen grunn til endringer i planutkastet. Den eneste endringen blir navnet; detaljregulering for Idrettsvegen 20-40, Hemnesberget.</p>
Andre gangs behandling	<p>Vedtak i KST-sak 89/13, 12. des. 2013:</p> <p>Utkast til detaljregulering for Idrettsvegen 20-40, Hemnesberget, med plankart og bestemmelser, vedtas som reguleringsplan i Hemnes kommune i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.</p> <p>Kunngjøring; brev datert 17/12-13, annonse i Avisa Hemnes 19/12-13</p>