



Hemnes kommune

Tekniske tjenester - planavdelingen

Detaljregulering for Bjerkaliveien 42 - 48

PlanID 2014 001, arkiv 14/918

Planutredning – vedtatt plan

Tiltakshaver: Kjersti Nilsen, Bjerka

Utredet og saksbehandler: Trond Møllersen, tlf. 7519 7133, trond.mollersen@hemnes.kommune.no

Oppstartskonferanse/oppstartvedtak: TMU-sak 8/14, kunngjort i AH 24.10.14

Første gangs behandling på delegert myndighet, kunngjort 20.11.14, off. ettersyn 20.11.14-02.01.15

Andre gangs behandling K-sak 2/15, planen kunngjort 5. mars 2015

| | |
|---|--|
| Planens bakgrunn, mål og hensikt | Tiltakshaver ønsker å bygge på tomt 57 i Bjerkalialia, adresse Bjerkaliveien 44, og gjeldende reguleringsplan gir henne ikke anledning til å utnytte tomten slik hun ønsker. Etter felles befaring med tiltakshaver og kommunen er det konkludert med at en omregulering vil gjøre det mye enklere å utnytte tomten. Den aktuelle tomten vil bli betydelig større enn i gjeldende regulering. |
| Krav om KU, konsekvensutredning | Planen krever verken vurdering av KU eller KU. Årsaken er at planområdet er regulert fra før og det foreligger ingen opplysninger som tilsier at vilkårene for utnyttelse er endret. Dette har ikke virkning for kravet om at planen skal utredes forsvarlig og bygge på kunnskap. |
| Planstatus i området | Overordnet plan: Kommuneplanens arealdel for Bjerka (2006) som angir boligformål på det aktuelle arealet. Områderegulering: Reguleringsplan for Bjerkalialia (sist revidert 2009) Planhistorikk: Området ble første gang regulert til boligformål i 1984. |
| Om planområdet | Beskrivelse: Planområdet ligger vest- og nordvendt med god utsikt over Bjerka og Sørfjorden. Området har bratt berggrunn med lite vegetasjon. Trafikkforhold: Bjerkaliveien er bygd ut langs og forbi reguleringsområdet. Området ligger på enden av Bjerkaliveien som ikke har fortau. Veien er bratt øverst i området, men det er tilfredsstillende trafiksikkerhet. Historie og kulturminner: Det er ingen kjente kulturminner i området og det er svært lite sannsynlig at slike kan påtreffes. Barn og unges interesser: Nærlekeplassen for beboerne er regulert utenfor dette planområdet. Ellers grenser planområdet mot et stort skog- og fjellområde. Folkehelse: Planområdet ligger i gangavstand til småskole og barnehage. Gangavstand til skoleskiss for ungdomsskoleelever er 1,5 km. Avstanden til butikk er knapt 2 km. Området har meget god tilgang til naturområder. Ny regulering vil innebære at et regulert friareal tas til boligformål. Dette friarealet er en åpning mellom boligeiendommene og er en snarveg mellom Bjerkaliveien og det store friluftsområdet ovenfor bebyggelsen. Friarealet er imidlertid svært bratt og det er ikke hyppig brukt som gangveg. Som snarveg til friluftsområdet har det begrenset verdi siden det reduserer gangstrekningen med bare om lag 50 meter. Natur- og klimaforhold: Planområdet er relativt lite utsatt for vind. Ekstremnedbør vil sannsynligvis ha liten eller moderat virkning fordi vannet dreneres raskt til bekker og fordi en skogsveg avskjærer området. |

| | |
|-------------------------------|---|
| | <p>Vannforvaltning: Planområdet drenerer til delområdet Sørfjorden i Vannområde Ranfjorden. Vannområdet har forvaltningsplan. Planområdet har ingen kjente utfordringer knytte til vannforvaltningen.</p> <p>Grunnforhold: Planområdet har fjellgrunn.</p> <p>Naturmangfold: Planområdet har lite vegetasjon og er tilnærmet impediment.</p> |
| Risiko og sårbarhet | <p>Sjekkliste ROS: Sjekklisten har ingen positive funn foruten det som er kommentert ovenfor og som skal hensyntas i planen.</p> <p>Brann og redning: Brannstasjonen i Korgen ligger 12 km fra planområdet som er godt tilgjengelig for redningsinnsats.</p> <p>Trafikksikkerhet: Trafikksikkerheten er ivaretatt.</p> <p>Byggegrunn: Byggegrunnen er stabil.</p> |
| Innspill | <p>Geir Arne Lauvbakk, Bjerkaliveien 42. Han kjøpte eiendommen for kort tid siden og ser at den er bebygd utenfor både egen festetomt og regulert tomt. Han ber derfor om at Bjerkaliveien 42 omfattes av reguleringen.</p> <p>Frode Falmår, Rakkelveien 20. Han ønsker at framtidig bebyggelse ikke gis en mønehøyde som kan bli sjenerende for eksisterende bebyggelse.</p> |
| Behandling av innspill | <p>Lauvbakks ønske er etterkommet ved at rådmannen har brukt sin myndighet til å utvide planområdet hvis det er hensiktsmessig. Det offentlige ettersyn viser et utkast til plan der tomt i Bjerkaliveien 42 er utvidet til å omfatte det bebygde arealet.</p> <p>Falmårs ønske er etterkommet i den forstand at bestemmelsene om byggehøyde i gammel plan er videreført i den nye planen. Gesims- og mønehøyde er økt med 0,5 m, men dette er en teknisk tilpasning.</p> |
| Om planen | <p>Plannavn og avgrensning</p> <p>Planens ID er 2014 001 og navnet er Detaljregulering for Bjerkaliveien 42 – 48, som refererer til adressen til de tomtene som reguleres.</p> <p>Planen omfatter de fire tomtene i Bjerkaliveien 42, 44, 46 og 48 og om lag 130 meter av Bjerkaliveien.</p> <p>Hovedgrep i planutkastet og virkninger av disse</p> <p>Hovedgrepet i planen er at et tidligere friområde mellom nr. 42 og 44 blir omregulert til boligformål og delt mellom tomtene i Bjerkaliveien 42 og 44. Grensen mellom de to tomtene er trukket slik at den nye tomten (nr. 44), eier arealet oppå berget mens eksisterende tomt (nr. 42) eier arealet nord for berget.</p> <p>Framfor de to tomtene blir Bjerkaliveien regulert slik den er bygd. I hovedsak blir den flyttet lengre ut i terrenget. Av de regulerte tomtene er det bare Bjerkaliveien 42 som er bebygd og denne adressen får ei tomt som omfatter alt bebygde areal.</p> <p>Planen angir også tomter for a) pumpeanlegg på vannforsyningen (trykkforsterker) og b) tomt for trafostasjon på elnettet.</p> <p>Virkninger for naboer</p> <p>Naboer på bebygde tomter blir berørt ved at det regulerte vegarealet flyttes dit Bjerkaliveien faktisk er bygd. Regulert vegareal kommer nærmere tomtene i Mellamyra 5 og Bjerkaliveien 43. Den kommer lengre unna Mellamyra 6. For Bjerkaliveien 40 vil regulert vegareal komme inn på festetomten. Det gjelder en liten kile i nordvest.</p> <p>Andre forhold</p> <p>Siden det er stor høydeforskjell fra Bjerkaliveien og inn på tomtene kan utbyggere ønske å bygge felles atkomst eller at atkomsten til ei tomt berører nabotomten. Dette er begrunnelsen</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>for en bestemmelse som gir adgang til slike tilpasninger av planen gjennom mindre endringer.</p> <p>Infrastrukturen i området er ferdig utbygd så planen krever ingen utbyggingstiltak.</p> |
| Diskusjon og konklusjoner | <p>Etter vedtaket om planstart er detaljreguleringen utvidet til å omfatte ei nabotomt og en del av Bjerkaliveien. En slik utvidelse ligger innenfor rammen av vedtaket om planstart.</p> <p>Ellers er planutkastet slik det var forventet ved planstart. Grensen mellom tomtene 42 og 44 er trukket på den måten som planlager mener er mest hensiktsmessige. Det betyr at grensen ligger i et ulendt terreng som er tilnærmet uten bruksverdi.</p> |
| Første gangs behandling | På delegert myndighet gjør rådmannen slikt vedtak: Utkast til detaljregulering for Bjerkaliveien 42-48 legges ut til offentlig ettersyn i perioden 20. november 2014 – 2. januar 2015. |
| Uttalelser til planutkastet og behandling av dem | <p>Nordland fylkeskommune 19.12.14</p> <p>Planfaglig uttalelse: «... kommunen som bekrefter at oppstartmelding ikke er sendt til offentlige, berørte myndigheter. Vi gjør oppmerksom på at dette kan ha betydning for vurderingen av om tiltaket kan være i strid med vesentlige regionale interesser og at dette derfor er svært uheldig. Vi opplyser i tillegg om at manglende varsling kan regnes som saksbehandlingsfeil, og gi grunnlag for klage dersom planprosessen ikke bidrar til at endelig vedtak er godt forankret hos alle berørte parter. ... I oversendelsen vises det til at planområdet er utvidet siden oppstartmelding ble kunngjort. Nfk gjør oppmerksom på at det ikke er anledning til å utvide planområdet i løpet av planprosessen. For å unngå saksbehandlingsfeil og sikre god medvirkning, ber vi derfor kommunen vurdere å varsle oppstart på nytt. ... Nfk har ingen merknader til forslagens arealdisponering.</p> <p>Kulturminnefaglig uttalelse: « «Planendringsforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til er forslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.»</p> <p>Kommentarer: A) Det, er fylkesmannen og fylkeskommunen som mangler varsel om planstart. Ingen andre offentlige etater er berørt av planen. Alle naboer har fått varsel og mange uttalte seg før offentlig ettersyn. B) Det framgår av oppstartvedtaket i TMU at rådmannen har myndighet til å utvide planområdet. I dette tilfellet er utvidelsen avtalt med grunneier for det nye planområdet.</p> |
| Diskusjon og konklusjoner | <p>Det er beklagelig at fylkesmannen og fylkeskommunen ikke fikk oppstartvarsel. Det er allikevel sendt varsel til alle lokale parter og mange har svart. De berørte er derfor godt involvert. Å starte planarbeidet på nytt vil derfor ikke påvirke utfallet og mangelfull varsling har derfor ikke betydning for saken. Det samme gjelder utvidelsen av planområdet. TMU ga rådmannen myndighet til dette og utvidelsen har ingen konsekvenser ut over de som grunneier på den involverte eiendommen er innforstått med.</p> <p>Kommunen eier VVA-anleggene i området og flere boliger gir økte inntekter til drift av vann- og avløpsanleggene. Planen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.</p> <p>Rådmannen finner at planen er godt gjennomarbeidet og anbefaler den vedtatt.</p> |
| Andre gangs behandling | Vedtak: <p>Detaljregulering for Bjerkalia 42-48 med plankart, bestemmelser og beskrivelse vedtas i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 slik de foreligger i vedlegg.</p> |