



Dato: 12.03.2019
Arkivref: 2017/16-418/2019 / 610

Saksbehandler: Ingrid Davidsen
Saksbehandler tlf:

Saksnr

Utvalg

Møtedato

Formannskap

DETALJREGULERINGSPLAN FOR RAMSTAD BOLIGFELT, PLANID. 2018 05

BEHANDLING FØR HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Rådmannens innstilling:

Formannskapet fremmer detaljreguleringsplan for Ramstad boligfelt og legger den ut til offentlig ettersyn, samtidig som planforslaget sendes på høring, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:2000 i A3 datert 10.3.2019, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg er datert 10.3.2019.

Dokumenter i saken:

Saksopplysninger:

Planforslag:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging. Område kan bebygges med eneboliger, småhus, enebolig i rekke. I et av områdene (B7) kan det bygges leilighetsbygg i tre etasjer. Det avsettes ca. 5 dekar til uteoppholdsareal / lek. Gangveisystem gir adkomst til bussholdeplass og lekeareal. Det legges opp til en trinnvis opparbeidelse av lekeplass og gangveisystem.

Planforslaget er en detaljreguleringsplan, og det stilles derfor ikke krav til ytterligere regulering etter vedtatt plan. Imidlertid er det krav til detaljert dokumentasjon før tillatelse til tiltak kan gis (byggetillatelse). Det er ikke meningen at kommunen skal bygge ut noe selv. En sannsynlig fremgangsmåte for videre gjennomføring vil være at de ulike felt blir lagt ut som et tilbud for utbygging med bakgrunn i vedtatt plan.

Planen er en del av «prosjekt utviklingstiltak i Tjeldsund kommune» der blant annet regulering til boliger inngår.

Planområde:

Planen er i all hovedsak i tråd med kommunedelplanen. Område er uregulert og avsatt i kommunedelplan for Fjelldal/Ramstad (KDP) (2004) som fremtidig boligområde.

Planprosess:

Det er kunngjort melding om oppstart av planarbeid i Harstad tidene den 6.7.18. Naboer og grunneiere er varslet pr brev. Offentlige organer og lokale lag og foreninger er varslet pr epost.

Det er innkommet 10 merknader ved varslet om oppstart. Disse er opplistet i eget dokument vedlagt saken, noen er kommentert. *Vedlegg 1. Beskrivelse – sammendrag av innspill til varsel om oppstart.*

Formannskapet skal behandle planforslaget og sende det på høring og legge dette ut til offentlig ettersyn, i 6 uker.

Kommuneplanens arealdel:

Område ligger i kommunedelplan for Fjelldal og Ramstad som område for fremtidig boligfelt. Kommunedelplan areal er vedtatt i oktober 2004 og er således blitt gammel og utdatert på flere områder.

Kommuneplanens samfunnsdel:

Planen er vedtatt i juni 2018. Det forventes en økning i folketallet og en regulering av boligområder blir nå gjort for å imøtekomme denne befolkningsøkningen.

Lovgrunnlag:

Reguleringsplanen er utarbeidet ihht plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 12. Det er utarbeid ROS-analyse i samsvar med pbl § 4-3.

Reguleringsplanen har rettslig bindende virkning slik at tiltak som er i strid med planen, ikke er tillatt. Rettsvirkning av reguleringsplanen innebærer et forbud mot igangsetting av tiltak som er i strid med arealformål eller hensynssone med bestemmelser. Reguleringsplan gir grunnlag for ekspropriasjon.

Vurderinger:

Eiendommene i planområdet:

Tjeldsund kommune har opsjon på alle eiendommene som blir berørt av planen. Det er noen eiendommer som inngår i planen kun får å få med avkjørsler og siktesone ved fv824. Bussholdeplass er innenfor statens vegvesens eiendom og eiendom som kommunen har opsjon på.

Når det gjelder forsvarets eiendom med gnr.73/25, som er en viktig og stor del av planen, har kommunen fått melding om at avhendingsprosessen og salg av arealene er startet.

Vann, avløp og overvann:

Planbestemmelsene setter krav om felles vann og avløpsplan for hele boligområde. Det må i ettertid vurderes om kommunen skal få utarbeidet vann, avløp og overvannsplan for boligfeltet. Pr i dag er det ikke avsatt midler til dette i budsjett.

Veg:

Trafikkmengde (ÅDT) på FV824 (Ramstadveien) er 900. Det planlegges avkjøring til boligfeltet langs eksisterende private veien (Pv99753). Pr. i dag er denne adkomst/vei til fire eksisterende boliger.

Det er 50 km/t på fv824.

Viser til trafikkanalyse utarbeidet av Norconsult v3. Analysen tar også boligfeltet i Ramstad inn i beregningene. Det er lagt til grunn 50 nye boenheter og 250 ÅDT. Ved full utbygging på Fjelldal og Ramstad vil ÅDT på fv824 være 1600.

Sammenholdt med Statens veivesen sine normaler legges det til grunn at fv824 og kryss boligfelt/fv824 er dimensjonert for å tåle den trafikk som boligfeltet genererer.

Sakens betydning for Tjeldsund 2020:

Ved utbygging av område vil det medføre økt tilbud for de som ønsker bolig i Tjeldsund 2020. Dette kan igjen føre til en befolkningsøkning i den nye kommunen.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik det nå foreligger.

Ingrid Davidsen
Prosjektleder/planlegger

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Ramstad boligfelt 10.3.19
- 2 Plankart 10.3.19
- 3 Reguleringsbestemmelser Ramstad boligfelt 10.3.19
- 4 Vedlegg 1. beskrivelse - sammendrag av innspill ved varsel om oppstart
- 5 Vedlegg 2. beskrivelse - risiko, sårbarhet og klimaendring
- 6 10 innspill til varsel om planstart

**PS 33/19 DETALJREGULERINGSPLAN FOR RAMSTAD BOLIGFELT, PLANID. 2018
05BEHANDLING FØR HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN**

Saksprotokoll i Formannskap - 27.03.2019

Alternative forslag:

Ingen

Votering:

Enstemmig

Vedtak:

Formannskapet fremmer detaljreguleringsplan for Ramstad boligfelt og legger den ut til offentlig ettersyn, samtidig som planforslaget sendes på høring, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:2000 i A3 datert 10.3.2019, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg er datert 10.3.2019.

Rådmannens innstilling:

Formannskapet fremmer detaljreguleringsplan for Ramstad boligfelt og legger den ut til offentlig ettersyn, samtidig som planforslaget sendes på høring, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:2000 i A3 datert 10.3.2019, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg er datert 10.3.2019.