

Saksutredning

Arkivreferanse: 2023/608-20

Saksbehandler: Oddrun Bårdgård

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Formannskapet

Detaljregulering for Movegen 27 - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens anbefaling

Forslag til detaljregulering for Movegen 27, planID 1828 2023 002, datert 12.2.24, sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11.

Som følge av planforslaget vil gjeldende reguleringsplan for Movegen 27 (planID 18282011001), bli opphevet.

Vedlegg:

- 1 Plankart 20240212.pdf
- 2 Planbestemmelser 20240212.pdf
- 3 Planbeskrivelse 20240112.pdf
- 4 Innkomne uttalelser ifm varsel om oppstart Movegen 27 20240212.pdf
- 5 Ros-analyse 20240212.pdf
- 6 Støyfaglig utredning
- 7 Geoteknisk datarapport.pdf
- 8 Utomhusplan.pdf
- 9 3D-studie forslag endring Persp1 og 2.pdf
- 10 3D-studie forslag endring Persp 3 og 4.pdf
- 11 Sol- og skyggestudie 21 Juni kl 09 og 12.pdf
- 12 Sol- og skyggestudie 21 Juni kl 15 og 18.pdf
- 13 Sol- og skyggestudie høst- og vårjevndøgn kl 09 og 12.pdf
- 14 Sol- og skyggestudie høst- og vårjevndøgn kl 15 og 18.pdf
- 15 Avklaring LINEA.pdf
- 16 Avklaring renovasjon HAF.pdf

Bakgrunn for saken

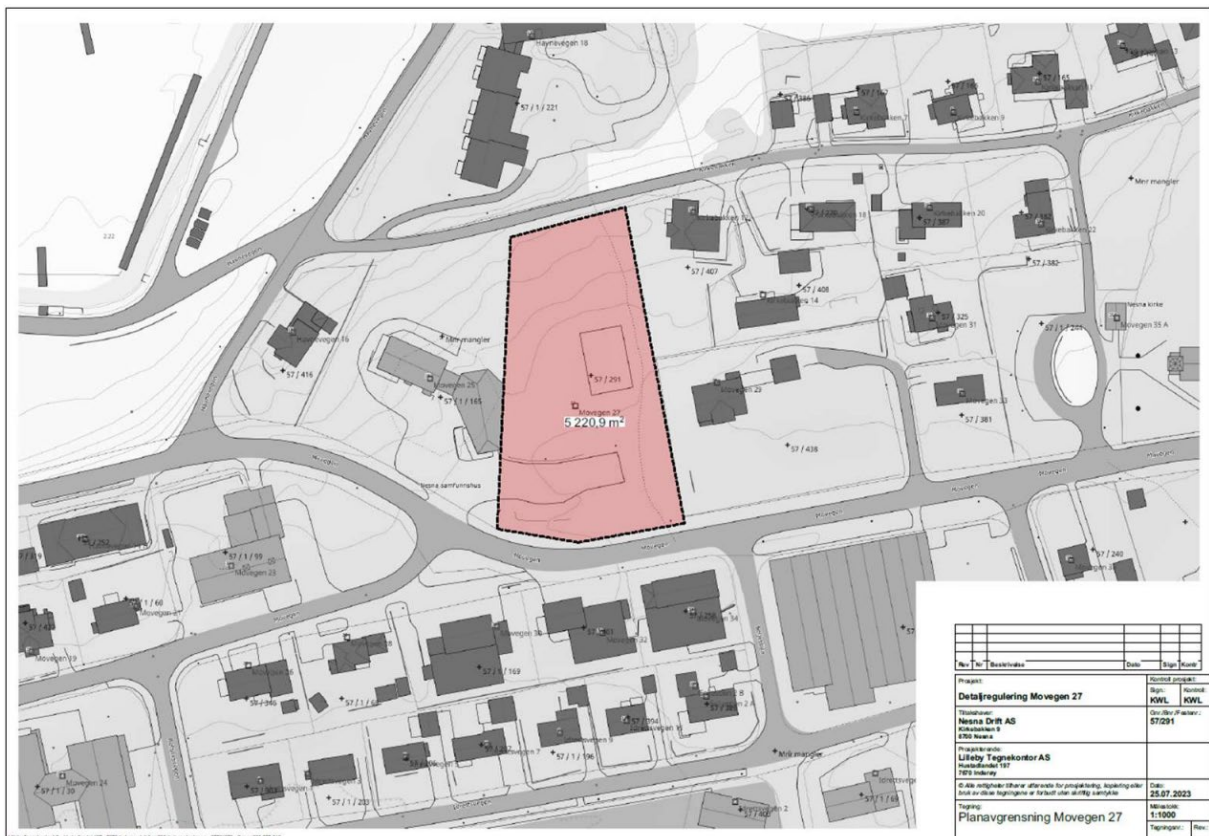
Lilleby Tegnekontor AS har på vegne av grunneier Nesna Drift AS utarbeidet et planforslag for Movegen 27. Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av bolig – konsentrert småhusbebyggelse, med minimum 16 boenheter og maksimum 30 boenheter.

Oppstartmøte med Nesna kommune ble avholdt 10.7.23. Varsel om oppstart ble kunngjort 28.7.23.

Planforslag ble oversendt 30.11.23. Komplette planforslag ble mottatt 12.2.24.

Planområdet ligger i Nesna kommune, sentrum, og er tidligere planlagt bebygd med hotell. Tiltaket vil være en fortetting i et eksisterende sentrumsområde.

Planområdet er avgrenset med eiendomsgrenser, og senterlinje av framtidig FV17.



Planområdet er i dag ubebygget, etter at eksisterende bygningsmasse ble revet for mange år siden. Det er en del vegetasjon på tomten, hovedsakelig kratt og enkelte større grantrær. Deler av området er også plen og opparbeidet parkeringsplass. Området brukes i dag som snarveg mellom Kirkebakken og Movegen.

Planområdet ligger i delvis flatt terreng langt sør, og med en svak helning mot nord lengst nord på området. Området ligger i skillet mellom den flate delen av sentrum, og hvor det går over til å skrå ned mot sjøen.

Planområdet ligger i sentrum av Nesna hvor bygningstypologien preges av blandet bebyggelse, både eneboliger, leilighetskompleks, prestegård, omsorgsboliger, samfunnshus, kirke og næringsbygg / forretningsbygg. Takformene er også varierende. Det er ingen særlig høye bygg ved planområdet, der de fleste bygg er 1 eller 2 etasjer. Kirken øst for tomten er høyeste bygg i nærområdet.

Planen legger til rette for etablering av tre leilighetsbygg, med to etasjer pluss eventuelt sokkel der terrenget muliggjør det. Det tillates minimum 16 boenheter og opp til 30 boenheter. Takform er

hovedsakelig flatt tak, men planbestemmelsene åpner opp for både saltak, pulttak og flatt tak. Det er satt en maks kotehøyde på +22,50m. Dette er lavere enn eksisterende bebyggelse mot vest og øst.

Arealtabell	
§12-5. Nr.1 – Bebyggelse og anlegg	Areal m2
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	3 154
Garasjeanlegg	143
Renovasjonsanlegg	35
Energianlegg	4
Uteoppholdsareal	735
Sum areal i denne kategori	4 071
§12-5. Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	243
Fortau	185
Annen veggrunn – grøntareal	197
Parkering	772
Sum areal i denne kategori	1 398
Sum planområde:	5 469

I tillegg tillates biloppstilling, nettstasjon, renovasjonsanlegg, og areal for lek og uteopphold. Lekeplass er ikke regulert som eget formål i planforslaget. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene om at det skal avsettes minimum 150 m2 til felles lekeplass. Arealet som er avsett vil være egnet til formålet, og er av god kvalitet. Arealet er hensiktsmessig plassert mot sør, og vil være solrik store deler av dagen.

Kravet til bilparkering er satt til 1,2stk pr. boenhet. Det skal avsettes minst 1,0 HC-parkering samlet for hele planområdet, og minimum 5% av p-plassene. Boligbebyggelse skal ha 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Dagens tilkomst via Movegen endres, og vil ikke lenger være via eiendom mot vest. Trafikksikkerheten for myke trafikanter vurderes som utfordrende i området. Det er gang- og sykkelveg på andre siden av FV, men det ingen gangoverfelt i nærheten. Det er i kommuneplanens arealdel lagt opp til ny trase for FV17, og dette er hensyntatt i plankartet. Det er lagt opp til fortau på nordsiden av fylkesveien. Det er lagt inn byggegrense mot FV17. Byggegrensen er videreført fra tidligere plan, og bestemt ut fra omkringliggende bebyggelse i tidligere planer.

Det kom 5 forhåndsuttalelser i forbindelse med varsel om oppstart. Det har ikke kommet inn noen uttalelser fra direkte naboer, men fra Kirkebakken Velforening.

Vurdering

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til areal hvor vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplaner gjelder. I kommunedelplan for sentrum er området regulert til areal hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I detaljregulering for Movegen 27, planID 2011001 er arealet regulert til sentrumsformål, med hovedvekt på hotell/overnatting, bevertning og bolig.

Planforslaget var i oppstartmøte vurdert til å ikke være i tråd med overordnet plan, men uten behov for konsekvensutredning.

Planforslaget som foreligger fortetter området på en god måte, som tar hensyn til området rundt og beboerne av feltet. Retningslinjer og føringer til planarbeid er fulgt og innspill fra kommune og sektormyndigheter er i all hovedsak hensyntatt.

Det virker som det er et visst press på boligmarkedet og et behov for nye boenheter. Eksisterende regulering er gammel, og representerer ikke like godt dagens behov. Det er 25 år siden hotell/serveringsbygget som sto på tomten brant ned.

Det mest konflikthfulle med planen er avkjøring på fylkesveg. Det er i dag en svært uoversiktlig situasjon, med flere veier som leder ut på fylkesveg i samme område. Fylkesvegen er flyttet «på papiret», men ikke i praksis. Gangareal på sørsiden av veg er ikke skilt fra kjøreveg med kantstein e.l. og det er mulig å parkere og kjøre rett ut på veg, hele strekket fra der Movegen leder inn på fylkesveg og frem til senteret/butikken.

Nordland fylkeskommune har i møte 9.2.24 godkjent avkjørsel som foreslått. De spilte inn at de ønsket gangfelt ut av plan og rekkefølgekrav for fortau på nordside av veg. Plan og utvikling er negativ til et slikt rekkefølgekrav, da det er umulig å føre fortau videre i østlig eller vestlig retning. Det vil være bedre å stramme opp situasjonen på sørsiden av veg, og heller etablere et sikkert krysningspunkt. Dette er likevel utenfor dette konkrete planforslagets rammer.

Plan- og utvikling anbefaler at planforslaget sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.