

**KUNNGJØRING
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12-8**

OPPSTART AV

**DETALJREGULERING OG
UTBYGGINGSAVTALE FOR**

**MEIERIVEIEN 1-7
UTVIDELSE AV KORGENSENTERET**

FRIST FOR INNSPILL 8. MARS



Saksprotokoll

Utvalg: Teknisk og miljøutvalget
Møtedato: 23.01.2013
Sak: 1/13
Arkivkode:

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 12/1558/ 7
Tittel: DETALJREGULERING FOR MEIERIVEIEN 1-7OPPSTART

Behandling:

Sverre Storbæk satte frem følgende tilleggsforslag:

Som rådmannen sin innstilling med et nytt pkt. 4:

Reguleringen skal som en delplan også omfatte området mellom E6 og Røssåga, som et framtidig utbyggingsområde.

Votering

Sverre Storbæks tilleggsforslag ble først tatt opp til votering og falt med 6 mot 1 stemmer

Rådmannens forslag ble så enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunen starter detaljregulering av Meieriveien 1-7, forretningsområdet i Olderneset sør for Leirskardveien.

1. Kommunen starter å utarbeide utbyggingsavtale med Coop Korgen og Olderneset Utleiebygg AS knyttet til Meieriveien.
2. Rådmannen gis myndighet til å starte regulering av områdene B og C på vedlagte kartskisse hvis det viser seg hensiktsmessig.

Eksp, dato, sign

01.02.13

ABM

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Møllersen
Arkivsaksnr.: 12/1558

Arkiv: SAKNR Plansak

DETALJREGULERING FOR MEIERIVEIEN 1-7 OPPSTART

Rådmannens innstilling:

1. Kommunen starter detaljregulering av Meieriveien 1-7, forretningsområdet i Olderneset sør for Leirskardveien.
2. Kommunen starter å utarbeide utbyggingsavtale med Coop Korgen og Olderneset Utleiebygg AS knyttet til Meieriveien.
3. Rådmannen gis myndighet til å starte regulering av områdene B og C på vedlagte kartskisse hvis det viser seg hensiktsmessig.

Bakgrunn

Coop Korgen har behov for å utvide Korgensenteret. I den anledning har de henvendt seg til kommunen og bedt om at det reguleres til utbyggingsformål på nåværende dyrket mark og at det reguleres flere parkeringsplasser.

Administrasjonen svarte at et slikt arealbehov med stor sannsynlighet også vil angå Korgen Gjestegård i lokalene til Olderneset Utleiebygg AS. Vi bad derfor om de trekkes inn i en slik prosess. Vi tilbød samtidig å forestå planleggingen mot en avtalt godtgjørelse.

Saksutredning

Det vises til vedlagte planutredning. Det ble for øvrig holdt oppstartmøte 3. januar.

Den planlagte utbyggingen av Korgensenteret vil kreve at inntil 5 dekar dyrket jord mot sør tas til utbyggingsformål. Dette er omlag halvparten av en liten teig som fortsatt blir høstet. Olderneset Utleiebygg AS har også utbyggingsønsker som planen skal søke å imøtekomme. Denne utbyggingen er imidlertid ikke avklart.

Andre endringer vil hovedsakelig være knyttet til trafikkareal som er regulert og utbygd på en uhensiktsmessig måte. Det er et mål å regulere en ny atkomst til Gjestegårdens parkeringsplass mellom Gjestegården og Leirskardveien, som også kan brukes av vogntog. Det er også et mål å utvide Gjestegårdens parkeringsplass mot E6 for å gi plass til vogntog.

På dette tidspunkt er det fortsatt usikkert hvordan utbyggingen av Korgensenteret blir. Det arbeides med å bygge en ny inngang mot sør slik at kundeparkering kan skje på denne siden. En slik inngang må tilpasses at vareinntaket blir i samme område.

Et annet grep vil være å flytte Meieriveien mot øst, også flytting av krysset med Leirskardveien. Dette vil skape nødvendig orden i området for kollektivtransport. Det vil også hindre uønsket hensetting av kjøretøy og materiell og gi noen nye parkeringsplasser for personbiler.

I utgangspunktet er dette er detaljregulering av forretningsområdet. Planen ligger imidlertid nær opp til strekninger i Leirskardveien og Sentrumsveien som har mangler regulering for å bygge ut gatene med god standard. Særlig gjelder det fortau og gang- og sykkelveg og dette henger sammen med det

som reguleres og bygges ut i forretningsområdet. Det kan derfor være hensiktsmessig å detaljregulere områdene B og C i kartskissene i sammenheng med dette planarbeidet.

Planområdet vil omfatte utbyggingstiltak på to private eiendommer og på kommunal veg. I slike situasjoner bruker kommunen å inngå en utbyggingsavtale for å klargjøre ansvarsforholdene. Det synes hensiktsmessig også i dette tilfellet. Kommunen kan imidlertid ikke binde seg til utgifter den ikke kan dekke. I dette tilfellet har årets budsjett ikke plass til dette tiltaket og det er svært begrensede midler i økonomiplanen.

Vurdering

Rådmannen ber om at det startes detaljregulering av Meieriveien 1-7, forretningsområdet i Olderneset sør for Leirskardveien. Planen skal vise en sammenheng mellom nye parkeringsplasser og hvor inngangen til det ombygde senteret blir. Derfor vil framdriften i planarbeidet være avhengig av at Coop Korgen legger fram planer for hvordan Korgensenteret skal bygges ut.

Den kommunale vegen i planområdet er en strekning på 110 m fra X Leirskardveien til rundkjøringen. Rådmannen ber om at det inngås utbyggingsavtale for dette tiltaket, men utbyggingsavtalen må ta et klart forbehold om kommunens evne til å dekke utbyggingskostnader. Kommunens prinsipp for kostnadsdekning sier at den private tiltakshaveren skal dekke "ekstrakostnader som oppstår fordi offentlige hovedanlegg ikke er prioritert". Utbyggingsavtalen skal godkjennes av kommunestyret.

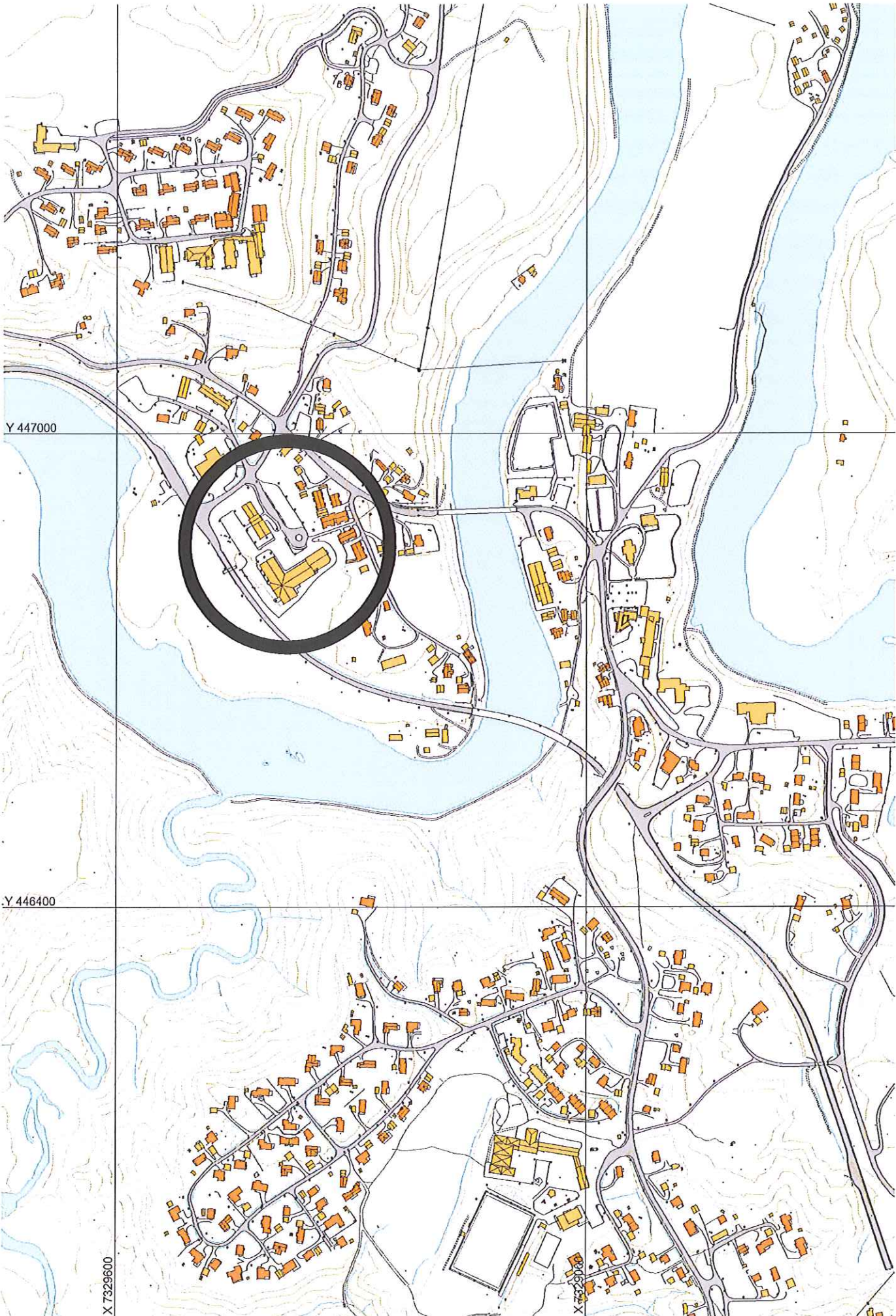
Rådmannen ber om fullmakt til å starte detaljregulering av områdene B og C i vedlagt kart hvis det viser seg hensiktsmessig. I så fall vil det bli egne planer for de to områdene. Hensiktsmessigheten kan ligge i både å vise det sammenhengende nettet av fortau og gs-veger og en arbeidsmessig gevinst i å planlegge et større område når prosen først er i gang.

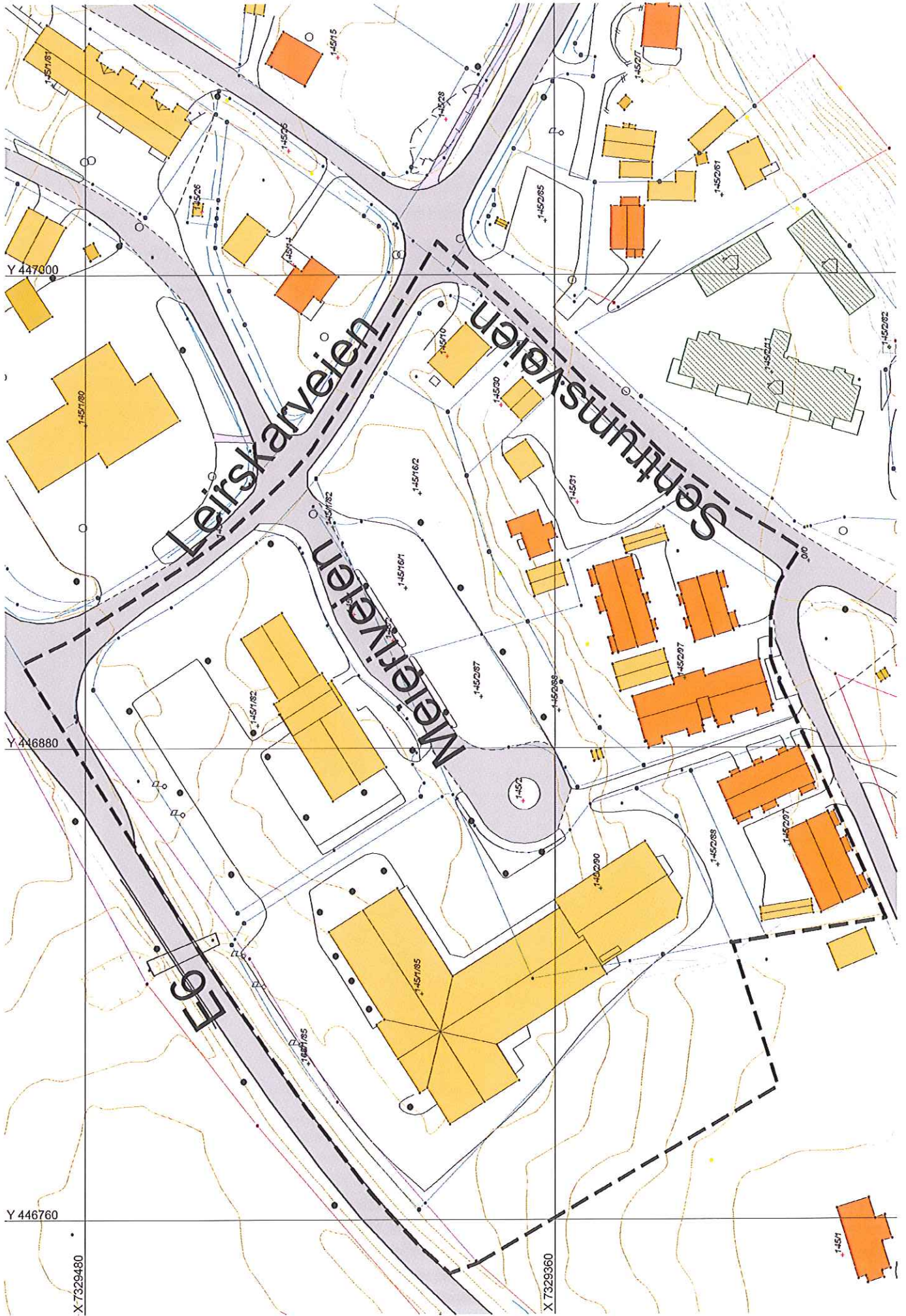
Vedlegg:

Trykte: Planutredning
Plansituasjonen, regulering
Plansituasjonen, kommuneplanens arealdel (KPA)
Prinsipp for kostnadsdekning i Hemnes kommune

Utrykte: Plan- og bygningsloven

Underretning sendes PLA v/TM for iverksetting





Leirskarveien

Mjølervæien

Sentrumsveien

ES

Y 447000

Y 446880

Y 446760

X 7329480

X 7329360

1451

145180

145185

145182

145161

145162

145182

145207

14520

14510

14501

145200

145208

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145207

145282

145282

145282

145282

145282



Hemnes kommune

Planavdelingen

Detaljregulering for Meieriveien 1-7

PlanID 1832 2013 001

Planutredning – til planstart

Tiltakshaver: Hemnes kommune.

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

Oppstartsmøte 3/1-13, oppstartvedtak i TMU-sak 1/13, arkiv 12/1558, kunngjort i RB 12.02.13

Første gangs behandling xx/xx-12; TMU-sak x/12, arkiv 12/xxx, off. ettersyn xx

Andre gangs behandling K-sak xx/xx, arkiv xx/xx, planen kunngjort xx

Planens bakgrunn, mål og hensikt

Korgen-senteret v/eier Coop Korgen har meldt behov for nytt areal både til bygningsmessig utvidelse og til parkeringsplass. Kommunen har sett på mulige planløsninger og kommet til at planen bør omfatte både kro/motell og butikkssenteret for å finne en tilfredsstillende løsning. I utgangspunktet er dette en privat planoppgave, men kommunen har tilbudt seg å utarbeide planen dersom de to partene er enige i hovedtrekkene.

Krav om KU, konsekvensutredning

Planen krever verken vurdering av KU eller KU. Årsaken er at planområdet i hovedsak er utbygd. Sjøl om det ikke kreves KU skal planen utredes forsvarlig og bygge på dokumentert kunnskap.

Planstatus i området

Overordnet plan: Kommuneplanens arealdel v/kommunedelplan for Korgen (2005) har ervervsformål for det meste av planområdet. Den nye planen kan også omfatte mindre areal med formålene bolig, bolig/erverv og LNF.

Områderegulering: Gjeldende regulering er en bebyggelsesplan vedtatt 15. juni 2005. Planen angir ulike trafikkareal og bygningenes plassering.

Planhistorikk: Området ble første gang regulert i 1978 til landbruksformål. I sentrumsplan for Korgen (1996) ble området regulert til bolig/næring med krav om bebyggelsesplan. Slike planer ble vedtatt i 1997.

Om planområdet

Beliggenhet: Planområdet har fasade mot E6 i Korgen sentrum, men har adresse i Meieriveien som er en sideveg til fv. 322 Leirskardveien. Området ligger nær Røssåga, men har ikke utsyn til elva. Utsynet er mer rettet mot fjellene som omgir Korgen. Planområdet ligger mer enn 1 km fra de fleste boligene i Korgen. Forretninger og nære boliger er atskilt, men det er allikevel relativt nært naboskap.

Dagens bruk/trafikk: Planområdet er eneste handelsområde i Korgen med utsalg av dagligvarer, byggevarer, blomster og vinmonopol. Området har bank, serveringssted, motell og knutepunkt for buss. Området er preget av høy trafikk og dårlig tilrettelegging for parkering.

Historie og kulturminner: Planområdet var tidligere innmark for gårdene i Olderneset. Området hadde også båtstø gårder i Leirskarddalen. Dokumentert historie går tilbake til 1600-tallet. Det er ikke kjent at området har samiske tradisjoner. Planområdet er allerede utbygd og kulturminner er derfor ikke relevant.

Barn og unges interesser: Boligbebyggelsen i planområdet er i hovedsak tilrettelagt for omsorgstrengende. Barn og unges interesser er derfor knytte til gode gang- og sykkelatkomster til forretningsområdet og god sikkerhet internt i området.

Folkehelse: De fleste familiene i Korgen er minst en gang per dag innom planområdet. Det er viktig å legge til rette for at mye av denne forflytningen kan skje som gange eller sykling. Den viktigste tilretteleggingen vil skje utenfor planområdet, men også innenfor planområdet må det legges til rette.

	<p>Natur- og klimaforhold: Området kan ha lave temperaturer vinters tid med frostrøyk fra Røssåga. Røssåga er åpen hele året på grunn av kraftproduksjonen.</p> <p>Vannforvaltning: Planområdet drenerer til Røssåga i delområdet Sørfjorden innenfor Vannområde Ranfjorden. Området vil være knyttet til kommunalt vann og avløp og vil ikke ha konsekvenser for vannkvaliteten i elva. Det er ikke grunnvannsforekomst i planområdet.</p> <p>Grunnforhold: Olderneset ligger under marin grense og har leirgrunn. Det er ikke kjent at Olderneset har stabilitetsbegrensninger som skriver seg fra kvikk leire.</p> <p>Naturmangfold: Planområdet er allerede utbygd.</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 under 2 km fra planområdet og er godt tilgjengelig.</p> <p>Trafikksikkerhet: Området har ingen registrerte ulykkespunkt, men det er et mål å øke trafikksikkerheten. Det er også et mål å redusere utslipp fra trafikken.</p> <p>Byggegrunn: Det foreligger ingen dokumentasjon på stabiliteten i byggegrunnen. Planen skal imidlertid åpne for svært begrenset byggeaktivitet og grunnen anses som sikker. Utbygger må være årvåken for lokalt dårlig grunn når tiltak gjøres.</p>
Innspill	På oppstartmøtet 3. januar 2013 var det enighet om å se bort fra Olderneset Utleiebyggs ønske om avkjørsel direkte fra Leirskarveien og inn til gjestegården. Årsaken er at dette spørsmålet er avklart i tidligere planprosesser. Vegvesenet knytter en slik avkjørsel til fullkanalisering av krysset E6-Leirskarveien og dette er ikke et aktuelt tiltak.
Behandling av innspill	
Om planen	<p>Avgrensning og navn</p> <p>Hovedgrep i planutkastet og virkninger av disse</p> <p>Virkninger for naboer</p> <p>Andre forhold</p>
Økonomiske konsekvenser for kommunen	
Diskusjon og konklusjoner	
Første gangs behandling	Vedtak:
Uttalelser til planutkastet og behandling av dem	
Diskusjon og konklusjoner	
Andre gangs behandling	Vedtak: