



Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

Melding om vedtak

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref.:
«REF»

Vår ref.:
2015/563-0

Saksbeh.:
Alexander Båfjord, 74382704

Arkivkode:
L12

Dato:
03.07.2017

Melding om vedtak: Endelig behandling - Reguleringsplan "Rønningsmyra boligfelt "

Nærøy kommunestyre har i møte 22.06.2017, sak 62/17 vedtatt overnevnte reguleringsplan m/bestemmelser med følgende vedtak:

"Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtar Nærøy kommunestyre reguleringsplan «Rønningsmyra Boligfelt» med følgende plandokumenter.

Plankart datert. 15.12.2016.

Planbestemmelser datert. 17.10.2016. Med følgende tilføyinger:

Pkt. 1.4 Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer

Pkt. 4.4 Nærøy kommune v/kommunalteknikk skal godkjenne løsninger for all teknisk infrastruktur før feltet kan bygges ut.

I henhold til krav til kommunens digitale planregister skal plankart leveres i gjeldende SOSI format, pbl § 2-1."

Parter med rettslig klageinteresse har iht. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-12 klageadgang på kommunens endelige vedtak om reguleringsplan, jfr. lovens § 1-9 og Forvaltningslovens bestemmelser vedr. klage.

Eventuell klage skal framsettes skriftlig og sendes Nærøy kommune, Idrettsvegen 1, 7970 Kolvereid, innen 3 uker etter mottakelsen av dette brev. Fylkesmannen er klageinstans.

Eventuelle krav om innløsning og/eller erstatning etter henholdsvis PBL's § 15-2 og/eller § 15-3, må framsettes skriftlig til Nærøy kommune innen 3 – tre - år fra kunngjøringsdatoen.

Tilhørende dokumenter vil også være lagt ut på Nærøy kommunes hjemmeside www.naroy.kommune.no.

Med hilsen

Alexander Båfjord

Mottakerliste:

Tone Hulback og Eskil Laukvik	Torvmyrvegen 12	7970	KOLVEREID
Bente M Jansdotter Lauten	Andreas Jensens gate 1 A	7800	NAMSOS
Espen Sverdrup	LundaÅkeren 5	5743	FLÅM
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Statens Hus	7734	Steinkjer
Habte Gebreslasie og Tsega Tesfit Hawky	Torvmyrvegen 1A	7970	KOLVEREID
Hilde Lauten Høvik	Smiskaret 96 A	7563	MALVIK
Ing. Jorleif Lian As	Høgtun	7863	OVERHALLA
Kim Rune Bøe	Torvmyrvegen 14	7970	KOLVEREID
Kristoffer Paulsen	Torvmyrvegne 13	7970	KOLVEREID
Liv Lauten	seljestubben 10 B	7970	KOLVEREID
Ann-Karin Strøm og Robert Aakvik	Bergveigen 8	7970	KOLVEREID
Bente Monica Lauten			
Sigfred Rønningen	Strandvegen	7970	KOLVEREID
Siv og Frank Øren		7970	KOLVEREID
Statens vegvesen - Region Midt	Fylkeshuset	6404	Molde
Tone Hulback og Eskil Laukvik	Torvmyrvegen 12	7970	KOLVEREID
Nord-Trøndelag fylkeskommune	Fylkets Hus	7735	Steinkjer
Norbolig as v/Steinar Moe	Havnegata 7	7900	RØRVIK
Marte Volden og Alexander Sandnes	Bergvegen 6	7970	KOLVEREID
Anette Sofie Duun og Roar Myhre	Torvmyrvegen 11	7970	KOLVEREID



Nærøy kommune

Arkiv: L12
Saksmappe: 2015/563-22
Saksbehandler: Alexander Båfjord
Dato: 29.05.2017

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
55/17	Utvalg for drifts- og utviklingsaker	09.06.2017
88/17	Formannskapet	13.06.2017
62/17	Kommunestyret	22.06.2017

Sak:	Endelig behandling - Reguleringsplan " Rønningsmyra boligfelt "
-------------	--

Vedlegg:

- 1 Plankart datert: 15.12.2016
- 2 Planbestemmelser datert: 17.10.2016
- 3 Reguleringsplan - beskrivelse
- 4 Statens Vegvesen - høringsuttalelse til reguleringsplan Rønningsmyra boligfelt - forlenget frist
- 5 Nord-Trøndelag fylkeskommune - høringsuttalelse til reguleringsplan Rønningsmyra boligfelt
- 6 Nord-Trøndelag fylkeskommune - reguleringsplan for Rønningmyra boligfelt - arkeologisk registrering gjennomført uten funn
- 8 Anette og Roar Myhre / Siv og Frank Øren - uttalelse ang. reguleringsplan for Rønningsmyra boligfelt
- 9 NVE - Norges Vassdrags- og energidirektorat - høringsuttalelse til reguleringsplan Rønningsmyra boligfelt
- 10 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag - høringsuttalelse til reguleringsplan Rønningsmyra boligfelt
- 11 Norbolig AS - kommentar til førstegangsbehandling Reguleringsplan Rønningmyra - DUA sak nr 123/16
- 12 Bente Monica Lauten - innspill ang. reguleringsplan Rønningsmyra boligfelt
- 13 Kopi av førstegangsbehandling av reguleringsplan UDU 123/16
- 13 Kopi av forslag på reguleringsplan for Odden-Rønnignen. NB! Ikke vedtatt

Bakgrunn

Utvalg for drift og utvikling har foretatt førstegangs behandling av reguleringsplanen *Rønningsmyra boligfelt* i UDU sak nr. 123/16 den 18.10.2016. Det ble vedtatt å sende forslag til reguleringsplan på høring og utlegging til offentlig ettersyn.

Det ble satt en frist på 6 uker frem til 31.01.2017 for tilbakemelding iht. §12-10pbl.

Det er innkommet totalt 7 merknader og kommentarer innen fristen. Alle innkommende merknader er vedlagt saksfremlegget sammen med kopi av førstegangsbehandling.

Reguleringsplan skal nå tas opp til andregangsbehandling i *Utvalg- for drift og utvikling* før den sendes til kommunestyret for endelig vedtak.

Vurdering

Det er innkommet totalt 7 innspill etter at reguleringsplanen har vært ute til høring og offentlig ettersyn. Det foreligger ingen innsigelser til reguleringsplanen. Alle innspill er gjengitt under og kommentert enkeltvis.

Statens vegvesen

Godkjenner avkjørsel inn til planområder under følgende forutsetninger:

- 1. Boligområdene Rønningsmyra og Odden/Rønningen (området nord for Rønningsmyra) skal betjenes av en felles avkjørsel fra fv. 528.*
- 2. Det skal opparbeides fortau langs fv. 528 fra adkomst Rønningsmyra til Torvmyrvegen før det tillates ytterligere bebyggelse i planområdet Rønningsmyra.*

I forslaget til reguleringsplan som vi er tilsendt er ovenstående pkt. 1 og 2 tatt hensyn til ved at det er satt krav ved rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.4. Vi er fornøyd med at våre innspill er tatt hensyn til og har ingen øvrige merknader til planforslaget.

Kommentar:

Alle innspill fra Statens vegvesen til reguleringsplanen er ivaretatt.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune.

Planfaglig uttalelse:

Ber at det følges opp at det er tilstrekkelig med lekearealer for å betjene boligfeltet. Spesielt med bakgrunn i at lekeplasser innenfor planområde også skal betjene nabofeltet "Odden-Rønningen".

Kulturminnefaglig uttalelse.

Det er behov for å gjennomføre arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet.

Kommentar:

Bestemmelser for lekeplass er beskrevet i planbestemmelsenes pkt. 3.4 og 3.5 her fremkommer funksjonen lekeplassen skal ha. Det er i tillegg rekkefølgebestemmelser som sikrer at lekeplass blir opparbeidet før utbygging av feltet jfr. Pkt. 4.4. For tomt 1-4 vil det være naturlig å ha egen nærlekeplass inne på tomten, noe som er etablert på tomt som er utbygget i dag.

Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet uten funn. Det er vedlagt egen uttalelse som bekrefter dette.

Beboere i feltet Odden-Rønningen.

Finner det merkelig at dagens avkjørsel fra feltet Odden-Rønningen skal stenges. Da dagens avkjørsel fungerer godt. Dagens avkjørsel ligger på nivå med fylkesvegen og er på en rettstrekning og er oversiktlig og god. Ny avkjørsel slik som skissert vil ligge i en kurve, og være nedenfor fylkesvegen. Slik at en må kjøre opp en bakke og rett inn på vegen, noe som vil være utfordrende på vinterstid. Det har allerede vært flere nestenulykker ved avkjørselen som i dag benyttes til bolig på Rønningsmyra.

Kommentar:

Kommunen er innerforstått med at dagens avkjørsel ved *Torvmyrvegen* fungerer godt. Ny avkjørsel til Fv. 528 skal utformes etter kravene etter vegnormalen både for siktforhold og stigningsforhold. Det er Statens vegvesen som gir avkjørselstillatelse til fylkesveger. Vegvesenet har lagt strenge føringer ang avkjørsler. Dagens avkjørsel ved *Rønningsmyra* er

midlertidig og vil måtte endres hvis den ikke imøtekommer kravet iht. vegnormen. Viser til vurderinger som er gjort i forbindelse med førstegangsbehandling av reguleringsplanen, der er forhold til veg og vegløsninger beskrevet.

NVE

Anbefaler at det gjennomføres en skredvurdering/utredning for tiltaket. Da med bakgrunn i at det kan være skredfarlige løsmasser under torv.

Kommentar:

Tomt T-1 innenfor området er utbygget. Det ble i forbindelse med utbygging avdekket et større område. En eventuell ytterligere utredning innenfor planområde, vil være basert på stikkprøver og på den måten ikke være noe mer dekkende. Med bakgrunn i kjente forhold å registrering, så er det vurdert at forholdet til skredfarlige løsmasser er tilstrekkelig og hensiktsmessig utredet.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Det må innarbeides bestemmelser ang grenseverdier for støy innenfor planområde.

Det anbefales at det tas inn og sikres gjennom planbestemmelsene at en viss del av boligene oppføres med tilgjengelig boenhet.

Kommentar:

Innspill ang retningslinjer for støy imøtekommes og legges inn som ekstra pkt. §1.4 i planbestemmelsene.

Plan- og bygningsloven stiller krav til tilgjengelig boenhet. Det er unntaksvis at boliger tillates oppført uten at de oppføres som tilgjengelig boenhet. Det er spesielt adkomstforhold som kan gjøre at boenheter fritas fra kravet. Det er ingen av tomtene innenfor planområde som tilsier at det ikke skal være mulig å bygge iht. kravet til tilgjengelighet. Det vurderes at det ikke er nødvendig å skjerpe kravene ytterligere gjennom reguleringsplanen da krav til byggverk gjennom tekniskforskrift ivaretar formålet.

Kommentar fra planstiller på vegne av Norbolig as

Planstiller har kommentarer til enkelte punkter i planbestemmelsene:

Pkt. 3.1 mener det bør være en byggehøyde på 10,5 meter fra gjennomsnittlig terreng. Da dette er justert ned til 9 meter ved behandling. Mener det er behov for 10,5 meters høyde for å få plass til, ventilasjon, heis, skråtak med mer.

Pkt. 3.2 forutsetter at det skal være mulig å bygge 3 etasjer på tomt 5-8. Ved å reduseres byggehøyde til 7 meter, så vil det kun tillates 2 etasjer. Dette vil medføre en begrensing på hvor mange enheter det er mulig å få inn på dette område. Det er uheldig da det i et sentrumsnært område må være mulig å utnytte tomtene mest mulig.

Pkt. 4.1. Siste linje. Alle avkjørslar skal utformes iht. vegnormen. Dette gjelder vel alle «felles» avkjørslar. Siste linje korrigeres til «Alle fellesavkjørslar skal utformes iht. vegnormalene».

Pkt. 4.4 Ønsker at rekkefølgekrav om at veg frem til feltet Odden-Rønningen må opparbeides før bygging på tomt 2-4 kan tillates frafaller. Det begrunnes med at det er en vesentlig kostnad å opparbeide veg og infrastruktur før bygging tillates, noe som kan føre til stans i utbyggingen.

Kommentarer:

I forhold til pkt. 3.1 og 3.2 vises det til redegjørelse ved 1. gangs behandling der følgende er opplyst om vedrørende byggehøyder:

"Kommunen vurderer at det vil være tilstrekkelig å ha en byggehøyde på maks 9 meter, det vil da fortsatt være mulig å bygge 3 etasjer med en slik høyde. På tomt nr 1 innenfor planområdet har Norbolig as på vegne av Bolig og eiendomsutvikling as oppført 16 boenheter over 2 etasjer. Her er høyden 6,5 meter for hele bygget, verken heissjakt eller ventilasjonsinstallasjoner stikker noe over øvrige bygningsdeler. Det er gjennom forslag på bestemmelser også åpnet opp for at det skal kunne bygges bygg med flatt tak. Ved å øke hele byggets høyde fra 9 til 10,5 meter vil dette kunne få en vesentlig negativ effekt og kunne gå på bekostning av estetikk og solforhold. Så fremt eventuelle dispensasjoner for høyde gjelder ventilasjon og/eller heisinstallasjoner som. Så vil det være mer formålstjenlig å ta det gjennom en dispensasjon fremfor å tillate hele bygget hevet tilsvarende. På Kolvereid er det i dag kun leilighetsbygg som ligger i skrånende terreng som har 3 etasjer. Da henholdsvis parkeringskjeller med 2 etasjer til bolig over."

Det er gjennom reguleringsbestemmelsene åpnet opp for at det kan bygges inntil 9 meter for tomt 1-4, og inntil 7 meter for tomt 5-8. Tomt 5-8 ligger nedenfor tomt 1 og 4. Ved å tillate like høy bebyggelse på tomt 5-8, vil det være med på å "stenge inn" bebyggelsen som ligger på tomt 1-4, slik at de mister muligheten til å kunne se sjø.

Pkt 4.1 i planbestemmelsene beskriver at alle veier og avkjørsler skal utformes iht. vegnormen. Det er ment som en presisering. Det er angitt i planbestemmelsene hvilken veier hver enkelt tomt skal ha avkjørsel til i bestemmelsene. Veg 3, 4 og 5 er private felles avkjørsler til de aktuelle tomtene. For tomtene 1, 4-8 er det ikke angitt avkjørsel. Her skal avkjørsler utformes iht. vegnormen.

Det er ønskelig fra utbygger at rekkefølgekravet i pkt. 4.4 ang. veg frem til feltet *Odden-Rønningen* frafaller. Det ble ved bygging av boliger på tomt 1 gitt dispensasjon fra plankrav og en midlertidig avkjørselstillatelse som varer i 3 år. Innen den tiden skal det utarbeides en reguleringsplan for området før en permanent tillatelse kan gis. Vegvesenet ser reguleringsplanene *Rønningsmyra* og *Odden-Rønningen* samlet. Vegvesenet har stilt strenge vilkår ved den midlertidige avkjørsels tillatelsen. Ved å fjerne rekkefølgebestemmelsen, vil formålet til bestemmelsen og stenging av avkjørsel i torvmyrvegen undergraves. Bakgrunnen for tidligere gitt tillatelse vil på samme måte undergraves. Kommunen er innforstått med at det kan føre til enkelte utfordringer, spesielt at det fører til en større utbyggingskostnad. At reguleringsplan har enkelte føringer gjennom rekkefølgebestemmelser må normalt kunne påregnes. Det er kun veg frem til *Odden-Rønningen* som er stilt som vilkår før bygging på tomt 2-4. Vegtrase må graves uansett for å kunne legge vann- og avløpsledning før bygging på tomt 2-4 kan tillates, slik at mye av arbeidet må gjøres samtidig uavhengig av veg.

Innspill Bente Monica Lauten

Har ingen innvendinger til reguleringsplanen. Etterspør informasjon på en reguleringsplan som ble varslet for ca.10 år siden. Mener eventuelle tilgjengelige tomter her vil være bedre med tanke på utsikt og grunnforhold.

Kommentar:

Det er ikke opplyst om hvilken reguleringsplan det siktes til. Det er ingen reguleringsplaner som er godkjent på eiendommen gnr. 62 bnr. 3. Slik at det finnes ingen tilgjengelige tomter innenfor den eiendommen. Det er imidlertid ledige tomter på feltet *Odden-Rønningen* som ses på samlet med denne reguleringsplanen.

Veg, VA-plan

Det ble stilt vilkår ved førstegangsbehandling at det skulle utarbeides en skisse for vann og avløp før det planforslaget ble sendt ut på høring. Det er innsendt en skisse som viser hvordan vann og avløp er planlagt for feltet. Skisse er forelagt kommuneingeniøren, det er kommet frem til at trasevalg og skissert løsning er mulig å gjennomføre. Det må lages en mer detaljert tekniskplan for all infrastruktur før VA-anlegget kan tilknyttes kommunalt anlegg.

Det bør tilføyes en rekkefølgebestemmelse som sikrer at kommuneingeniøren skal godkjenne valg av løsning for VA-anlegg, da det skal tilknyttes det kommunale anlegget.

Konklusjon:

Reguleringsplanen er i samsvar med kommunedelplanen for Kolvereid der området er avsatt som fremtidig boligområdet. Områder ses i sammenheng med tilgrensende boligområde *Odden-Rønningen*. Det er gjennom behandling av reguleringsplanen og planprosessen kommet frem til at dagens Torvmyrvegen skal stenges og avkjørsel flyttes til ny adkomst gjennom *Rønningsmyra boligfelt*. Bakgrunnen for det er innspill fra Statens vegvesen som vegmyndighet for fv. 528 som ønsker å holde antall avkjørsler nede. Vedtaket av reguleringsplanen vil derfor legge føringer for det videre arbeidet med reguleringsendringen av planområde *Odden-Rønningen*. Det er på bakgrunn av dette vedlagt kopi av utkast for området *Odden-Rønningen*. Reguleringsendring her er varslet oppstart og vil bli lagt ut til høring i løpet av sommeren.

Alle innkommende merknader til reguleringsplanen er gjennom saksgangen kommentert og forsøkt innarbeidet i planforslaget. Det har vært ønske fra forslagstillere om å tillate en noe høyere bebyggelse for området enn det er lagt til rette for. Med bakgrunn i en total vurdering er det høyder justert slik at det skal være mulig å bygge både 2 og 3 etasjers boliger innenfor boligfeltet. Feltet vil kunne fremstå som et attraktivt boligfelt med der det er lagt til rette for bygging av alt fra blokkbebyggelse til eneboliger. Det tilrås at planforslaget vedtas.

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtar Nærøy kommunestyre reguleringsplan «*Rønningsmyra Boligfelt*» med følgende plandokumenter.

Plankart datert. 15.12.2016.

Planbestemmelser datert. 17.10.2016. Med følgende tilføyinger:

- Pkt. 1.4 Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 ”*Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*” eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer
- Pkt. 4.4 Nærøy kommune v/kommunalteknikk skal godkjenne løsninger for all teknisk infrastruktur før feltet kan bygges ut.

I henhold til krav til kommunens digitale planregister skal plankart leveres i gjeldende SOSI format, pbl § 2-1.

Saksprotokoll i Utvalg for drifts- og utviklingssaker - 09.06.2017

Behandling:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Uttalelse fra utvalg for drifts- og utviklingssaker:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtar Nærøy kommunestyre reguleringsplan «*Rønningsmyra Boligfelt*» med følgende plandokumenter.

Plankart datert. 15.12.2016.

Planbestemmelser datert. 17.10.2016. Med følgende tilføyinger:

- Pkt. 1.4 Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 ”*Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*” eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer

- Pkt. 4.4 Nærøy kommune v/kommunalteknikk skal godkjenne løsninger for all teknisk infrastruktur før feltet kan bygges ut.

I henhold til krav til kommunens digitale planregister skal plankart leveres i gjeldende SOSI format, pbl § 2-1.

Saksprotokoll i Formannskapet - 13.06.2017

Behandling:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtar Nærøy kommunestyre reguleringsplan «*Rønningsmyra Boligfelt*» med følgende plandokumenter.

Plankart datert. 15.12.2016.

Planbestemmelser datert. 17.10.2016. Med følgende tilføyinger:

- Pkt. 1.4 Krav til støyskjerming skal tilfredsstillе Klima- og Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 ”*Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*” eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer
- Pkt. 4.4 Nærøy kommune v/kommunalteknikk skal godkjenne løsninger for all teknisk infrastruktur før feltet kan bygges ut.

I henhold til krav til kommunens digitale planregister skal plankart leveres i gjeldende SOSI format, pbl § 2-1.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 22.06.2017

Behandling:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtar Nærøy kommunestyre reguleringsplan «*Rønningsmyra Boligfelt*» med følgende plandokumenter.

Plankart datert. 15.12.2016.

Planbestemmelser datert. 17.10.2016. Med følgende tilføyinger:

- Pkt. 1.4 Krav til støyskjerming skal tilfredsstillе Klima- og Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 ”*Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*” eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer**
- Pkt. 4.4 Nærøy kommune v/kommunalteknikk skal godkjenne løsninger for all teknisk infrastruktur før feltet kan bygges ut.**

I henhold til krav til kommunens digitale planregister skal plankart leveres i gjeldende SOSI format, pbl § 2-1.