



Nærøy kommune

Arkiv: 141
Saksmappe: 2012/990-117
Saksbehandler: Ragnhild W. Melgård
Dato: 22.05.2018

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for drifts- og utviklingsaker	29.05.2018

Sak:	Høring og offentlig ettersyn - oppheving av reguleringsplaner innenfor kommunedelplan Kolvereid
------	---

Vedlegg:

- 1 Fylkesmannen i Trøndelag - uttalelse til varsel om oppstart av arbeid med oppheving av regulerings-/bebyggelsesplaner innenfor kommunedelplan Kolvereid
- 2 Direktoratet for mineralforvaltning - uttalelse til varsel om oppstart av arbeid med oppheving av regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor kommunedelplan for Kolvereid
- 3 Statens vegvesen - uttalelse til varsel om oppstart av arbeid med oppheving av regulerings- /bebyggelsesplaner innenfor kommunedelplan Kolvereid
- 4 Vurdering - oppheving av reguleringsplaner datert 30.04.18

Bakgrunn

Kommunen varslet i mars 2018 oppstart av oppheving av regulerings- og bebyggelsesplaner på Kolvereid i forbindelse med revidering av kommunedelplan for Kolvereid. Hensikten er å rydde opp i plansystemet slik at en har en oversiktlig og oppdatert kommunedelplan. Det har kommet inn 3 forhåndsuttalelser.

Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner er, dels sammen med kommunedelplanen og vedtekter, juridisk bindende for arealbruken i et område, og gir rammer for utbygging og vern. Per mars 2018 var det 38 gjeldene reguleringsplaner innenfor kommunedelplan Kolvereid. De eldste planene er fra 1967. Etter en gjennomgang foreslås 25 planer opphevet.

For at planer skal kunne bli effektive styringsverktøy, er det påkrevd at de er oppdaterte i forhold til samfunnsutviklingen og nye miljøutfordringer. Kommunen har mange eldre reguleringsplaner som ikke tilfredsstillende disse krav, og målsettingen er å erstatte disse med oppdaterte føringer i ny kommunedelplan for Kolvereid. Planene som foreslås opphevet er i stor grad utbygd, og i noen tilfeller er det gjort tilpasninger ved utbygging av området, slik at dagens situasjon ikke lenger samsvarer med planen. Ved eventuell videre utbygging (fortetting, tilbygg, garasjer osv.) må en forholde seg til en plan som ikke lenger samsvarer med faktisk bruk, og det bidrar til tungvint og kostbar saksbehandling (dispensasjonsbehandling). En del eldre planer tilfredsstillende heller ikke dagens krav til en reguleringsplan.

Oppheving av reguleringsplan følger samme saksgang som vedtak av en reguleringsplan.

Vurdering

Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran eldre reguleringsplaner, dersom ikke annet er bestemt. I forslag til ny kommunedelplan for Kolvereid er regulerings-/bebyggelsesplaner som skal gjelde fullt ut listet opp og disse områdene er vist med engen hensynssone i plankartet.

En reguleringsplan er et verktøy for gjennomføring, og når planområdet er utbygd er det mindre behov for planen. Reguleringsplan avklarer først og fremst hva arealet skal brukes til, adkomst, grad av utnytting og byggehøyde (volum av bebyggelse inkludert areal til nødvendig parkering) samt krav til uteoppholdsareal. Detaljeringsgraden varierer mye. Hvordan grad av utnytting oppgis har endret seg over tid, og etasjetall regnes ikke som styring av byggehøyde. I forslag til ny kommunedelplan er det lagt til rette for at flere tiltak kan gjennomføres i medhold av kommunedelplanen, eller etter utarbeidelse av detaljregulering dersom tiltaket omfattes av plankrav.

Oppstart av arbeid med oppheving av reguleringsplaner ble kunngjort i Namdalsavisa og Ytringen 20.mars 2018. Frist for forhåndsuttalelser var satt til 19.april 2018. Kunngjøringen ble også gjort tilgjengelig på kommunens hjemmeside. Berørte grunneiere, festere, naboer og offentlige myndigheter ble tilskrevet med brev datert 13.03.2018.

Innkomne forhåndsuttalelser:

I det følgende er uttalelser oppsummert og kommentert:

1. Statens vegvesen, brev datert 06.04.18:

Vil ikke motsette seg at Nærøy kommune opphever nevnte reguleringsplaner.

Kommentar: tas til orientering.

2. Direktoratet for mineralforvaltning, brev datert 11.04.18

Reguleringsplanen for Storbjørkåsen masseuttak berører DMFs interesseområde. Ser av plankart og eksisterende flyfoto at uttaket ikke berøres nevneverdig av opphevingen. Forutsetter at reduksjonen av planområdet ikke kommer i konflikt med muligheten for en hensiktsmessig utnyttelse av den lokalt viktige grusforekomsten. anbefaler at områdene som tas ut av reguleringsplanen, som fortsatt består av kartlagt grusforekomst, ikke settes av til formål som hindrer framtidig utnyttelse.

Kommentar: Reguleringsplanen for Storbjørkåsen massetak videreføres. Der planen fraviker fra kommunedelplan gjelder kommunedelplanen foran. Trase for lysløype er i kommunedelplan tegnet inn slik at det samsvarer med faktiske forhold, og plangrensen er derfor justert noe i denne sammenheng uten å nevneverdig berøre eksisterende uttaksområde. Utvidelse av uttaksområde må avgrenses mot attraktivt friluftsområde og lysløype slik at denne sikres for framtiden. Nå det gjelder forsalg til fremtidig boligområde (BF_3) som ligger i direkte tilknytning til masseuttaket og berører østlige deler av massetaket, vil en mer nøyaktig avgrensning av området foretas i forbindelse med videre behandling av kommunedelplan for Kolvereid. Dette i henhold til innspill fra DMF og Fylkesmannen i Trøndelag i forbindelse med høring av forslag til kommunedelplan for Kolvereid.

3. Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 19.04.18

Har ingen merknader til planarbeidet.

Kommentar: tas til orientering.

Det vises til vedlagte «Vurdering av planer som er varslet opphevet», hvor hver enkelt plan er omtalt og vurdert. Rådmannen tilrår at forslag om oppheving av 25 planer, i henhold til vedlagt liste datert 30.04.2018, inkludert alle mindre vesentlige endring og mindre endringer innenfor disse planene, sendes på høring og legger ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag om oppheving av 25 planer i henhold til vedlagt liste datert 30.04.2018 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens §§ 12-14 og 12-10.

Vedtaket er iht. delegasjonsreglement 7.1.2.

Saksprotokoll i -

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Forslag om oppheving av 25 planer i henhold til vedlagt liste datert 30.04.2018 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens §§ 12-14 og 12-10.

Vedtaket er iht. delegasjonsreglement 7.1.2.