



Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

Delegert vedtak

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegasjonssaker drifts- og utviklingsavdeling - nr. 334/17

Deres ref.:
«REF»

Vår ref.:
2010/733-0

Saksbeh.:
Alexander Båfjord, 74382704

Arkivkode:
L12

Dato:
20.12.2017

Reguleringsendring for reguleringsplanen - Øvre Brekkabakken boligfelt - Førstegangsbehandling

Bakgrunn:

Nærøy kommune mottatt søknad om reguleringsendring for reguleringsplanene "Øvre Brekka" på Kolvereid. Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret i Nærøy i sak nr. 17/12 den 08.03.2017. Bakgrunnen for endringen er at reguleringsplan og herunder utforming av tomter og infrastruktur må tilpasses trase for vannledning og terreng.

Hovedtrekkene på endringene for reguleringsplanene er følgende:

- Vegtrase justeres iht. eksisterende bebyggelse.
- Tomter justeres internt pga. trase for vannledning.
- Lekeplass flyttes pga. rokering av tomter
- Turdrag i toppen av "Brekkebakkan" utgår.
- Det legges til rette for felles renovasjonsløsning for planområdet.
- Hensynssoner avsettes i plankart.

Det gjennomføres nå en førstegangsbehandling av reguleringsendring og med utlegging til offentlig ettersyn. Det vil være mulighet for berørte naboer og myndigheter til å komme med innspill til endringen før endelig vedtak om reguleringsendring fattes.

Vurdering:

Det er foretatt en vurdering under hvert enkelt punkt som blir berørt av reguleringsendringen. Punkt som blir endret er beskrevet under. Formålet med reguleringsendringen er å tilpasse infrastruktur som veg og vann i forhold til eksisterende tomter og infrastruktur.

Vegtrase

I tidligere vedtatt planforslag ligger deler av veg 1 inne på eiendommen gnr. 62 bnr. 51. Reguleringsendringen fører til at vegen flyttes litt østover slik at den ikke kommer i konflikt med boligtomt. Utover dette er det kun foretatt mindre terrengtilpassinger av de øvrige veiene.

Justering av tomter og planlagt bebyggelse

I forslag på revidert reguleringsplan er tomt 1 og 2 delt i 2 (a og b). Det er gjennom bestemmelsene beskrevet at tomt 1,2 og 3 tillates sammenføyd til 2 eller flere for bygging av blokkbebyggelse. Det gir en økt fleksibilitet i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det

vrurderes som hensiktsmessig å vil ikke påvirke naboer nevneverdig, så da høyden ikke endres.

Boligbebyggelse-Frittliggende småhusbebyggelse.

Her er antallet tomter økt med totalt 2 tomter som følge av omrokering internt i feltet på bakgrunn av hensyn til veg og vannledning.

Høyder:

Det er satt kotehøyde for maks tillat høyde for all bebyggelse innenfor hele planområdet. Kotehøyder er ikke endret som følge av endring av reguleringsplan. Nye bebyggelse skal ivareta samme kotehøyde som på tilsvarende tomt i tidligere godkjent reguleringsplan.

Utnyttelsesgrad:

Det er gjennom endringen foreslått å heve utnyttelsesgraden fra 40% til 50 % for tomter avsatt til "frittliggende småhusbebyggelse" Garasjer, oppstillingsplasser og veranda inngår også i beregningsgrunnlaget, det vurderes derfor at endring er formålstjenlig da det er ønske om en høy utnyttelse på sentrumsnære tomter.

Flytting av lekeplass og hensynet til barn og unge

Det vurderes at hensynet til barn og unge ikke blir endret som følge av at lekeplass blir flyttet. Lekeplassen vil ha tilsvarende størrelse etter flytting som i dagens reguleringsplan. Ved at lekeplass nå trekkes lengre sør, vil den ligge mer sentralt i feltet og redusere avstanden for de som bor i sørenden av feltet. For bebyggelse i nordenden av planområdet (tomt 4 og 5), er det krav gjennom bestemmelser at det skal opparbeides egen nærlekeplass på minst 50m² inne på tomten.

Turdrag i toppen av Brekkabakkan

Reguleringsplanen "Bakklandet" ble vedtatt av kommunestyret i Nærøy i sak nr. 13/17 i møte den 09.03.2017. Noe som fører til at kryss på toppen av Brekkabakkan er forskjøvet sørover. I eksisterende reguleringsplan var det skissert et turdrag opp siste del av Brekkabakkan og opp mot kryss som er flytte. Det er nå innregulert sammenhengende fortau fra planområdet og opp til det nye krysset. Myke trafikanter blir på bakgrunn av dette ivaretatt gjennom fortausløsning i området. På bakgrunn av dette fjernes eksisterende turdrag.

Renovasjonsløsning

Det legges opp til felles renovasjonsløsning for området. Det er lagt opp til 3 felles renovasjonsstasjoner innenfor planområdet. Det vurderes som hensiktsmessig i forhold til planens størrelse. Det bør å kunne tillates egne fellesanlegg for tomter som sammenslås, samt for tomt 4 og 5. Da dette vil være tomter som vil kunne ha et høyt antall boenheter. Det legges til rette for dette gjennom planbestemmelsene.

Hensynssoner

Det er avsatt hensynssone der vannledning ligger og frisiktsone for vegkryss. Dette for å fremheve restriksjoner som ligger innenfor planområdet.

Planprosessen - medvirkning

Det er tidligere varslet oppstart av endring av reguleringsplan. Det ble varslet endring den 02.05.2013 og endring ble behandles av Utvalg for drifts- og utviklingsaken den 28.08.2013 i sak nr. 93/13. Det ble her vedtatt å gjøre noen endringer før plan skulle legges ut til offentlig ettersyn.

Den 1.juli 2017 trådte det i kraft en lovendring av plan- og bygningsloven som blant annet omhandler §12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*. Endringen i loven åpner opp for at det kan tillates endring av reguleringsplan som en mindre endring når: "*endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*" Vider er det

utdypet at endringen ikke må være i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse.

Det vurderes at foreslått endring av reguleringsplanen i liten grad påvirker hovedtrekkene i reguleringsplanen. Endringen legger til rette for at reguleringsplanen gjennomføres iht. hoveddrammene som i planen og på den måten realiseres. Etter kommunens vurdering vil ikke endringen av reguleringsplanen være i strid med, eller føre til at nasjonale eller regionale interesser tilsesettes. Hovedtrekkene i reguleringsplanen endre ikke, hensynet til barn og unge ivaretas om lekeplass flyttes.

Når det gjennomføres mindre endringer av reguleringsplan, er det ikke fastsatt noen høringsfrist slik det er ved utarbeidelse av reguleringsplan jfr. §12-10 der det er 6 ukers frist. Det er lagt til grunn ved lovendringen at det bør gis rimelig frist. Med bakgrunn i dette settes det en frist på 4 uker fra utsendelse av vedtak. Frist vil da være tilsvarende som fristen sektormyndigheter har til å uttale seg ved dispensasjonssaker o.l iht. bygningsmyndighetens samordningsplikt etter §21-5 pbl. Frist vil da å være 1 uke lengre enn det som er normal klagefrist for forvaltningsvedtak jfr. forvaltningsloven.

Det forventes i høringsperioden innspill fra berørte myndigheter og naboer/grunneiere som er blir berørt av planen. Innkommende innspill vil bli vurdert ved endelig behandling av reguleringsendringen.

Fremdrift og opparbeidelse

Norbolig as og Nærøy kommune har fremforhandlet en avtale for opparbeidelse av infrastruktur som veg, vann- og avløp for området. Når reguleringsendringen er vedtatt, vil arbeidet med infrastruktur kunne igangsettes. Det vurderes at forholdet til infrastruktur er tilstrekkelig belyst gjennom reguleringsplan slik at ved opparbeidelse av infrastruktur, vil det ikke blir sendt ut eget nabovarsel. Da det vurderes at varsling gjennom reguleringsplan vil være dekkende for opparbeidelse av infrastruktur og at det er mulig å varsle parallelt jfr. §12-15 pbl.

Bestemmelser

Tidligere godkjente bestemmelser viderefører med små endringer. Nummerering av tomter på plankart er endret, noe som fører til endring i bestemmelsen. Utover dette innføres §3.4 renovasjonsanlegg og §6 Hensynssoner.

Konklusjon

Formål og byggeområder innenfor planområdet er godkjent i gjeldene reguleringsplan. Foreslått endring vil i hovedsak føre til at infrastruktur som veg og vann tilpasses området på en bedre måte. Det blir en liten omrokering på noen tomter som følge av endring av vegtrase, samt at trase for hovedvannledning skal ivaretas som hensynssone. Eksisterende lekeplass flyttes. Arealet vil være tilsvarende som tidligere godkjent reguleringsplan. Etter en samlet vurdering er det på bakgrunn av dette kommet frem til at hoveddrammen i eksisterende plan videreføres og at foreslått endring kan gjennomføres som en mindre endring iht. §12-14pbl.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14 sendes forslag til reguleringsendring for Øvre brekka ut til berørte myndigheter og naboer og grunneiere i området. Det gis en frist på 4 uker til å komme med merknader til planendringen.

Følgende dokumenter følger planen.

- ***Plankart datert. 15.11.2017***
- ***Bestemmelser revidert 24.11.2017***

Vedtak er gjort med bakgrunn i delegasjonsreglementet pkt. 8.6.1

Eventuelle merknader sendes til:

Nærøy kommune
Idrettsvegen 1
7970 Kolvereid.

Postmottak@naroy.kommune.no

Frist for merknader settes til 17.01.2018

Plandokumentene kan ses og leses på kommunens hjemmeside under kunngjøringer.


www.naroy.kommune.no

Kolvereid 20.12.2017



Håvard Hernes

Drift og utviklingssjef



Alexander Båffjord
Alexander Båffjord
Avdelingsingeniører