



Nærøy kommune

Arkiv: L13
Saksmappe: 2018/273-9
Saksbehandler: Ragnhild W. Melgård
Dato: 04.05.2018

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato

Sak:	Varsel om vedtak - mindre endring - reguleringsplan Leia boligfelt
------	--

Vedlegg:

- 1 Trøndelag fylkeskommune - uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid av reguleringsplan for Leia boligfelt
- 2 Fylkesmannens uttalelse - varsel om oppstart av planarbeid - reguleringsendring for Leia boligfelt på Ottersøy - Nærøy kommune
- 3 NVE - uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsendring - Leia boligfelt
- 4 Steffen Thomassen – innsigelse mot reguleringsendring for Leia boligfelt
- 5 Statens Vegvesen - uttalelse til varsel om oppstart planarbeid - reguleringsendring Leia boligfelt
- 6 Torgeir Øren Holandsli - innsigelse til reguleringsendring for Leia Boligfelt
- 7 Plankart
- 8 Reviderte planbestemmelser Leia 22.05.2018

Bakgrunn

Ottersøy bygg og anleggstjenester har anmodet om endring av reguleringsbestemmelsene for frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for Leia boligfelt. Anmodningen går ut på å tilpasse planbestemmelsene slik at det kan åpnes for bygging av rekkehus/blokkhusbebyggelse på deler av tomtene i bakre rekke i planen. Kommunen ønsker også å endre bestemmelsene slik at det åpnes for andre takformer enn saltak.

Planområdet

Området for gjeldene plans utstrekning ligger nord for Ottersøy sentrum, øst for Fv 543. Det er fradelt og bygd 4 nye boliger i området i tillegg til 3 eksisterende boliger.

Gjeldende plan i området er reguleringsplan for Leia boligfelt vedtatt 06.04.2011.

Hovedformål i planen er boligbebyggelse.

Forslaget om mindre endring er vurdert av kommunen til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Forslag til mindre endring

Bestemmelsene ønskes tilpasset ved at tomtene 1, 3, 5, 7 og 9 kan sammenslås for bygging av rekkehus/blokkhusbebyggelse. Da det er gitt flere dispensasjoner fra planens bestemmelser om saltak, ønsker kommunen at planbestemmelser endres slik at det kan åpnes for andre takformer. For tomter som kan slås sammen for bygging av rekkehus/blokkhusbebyggelse vurderes det å øke utnyttelsesgraden til 50 %.

Medvirkning

Varsel om oppstart av arbeid med reguleringsendring ble kunngjort igangsatt 08.03.2018. Frist for å komme med innspill var 05.04.2018. Oppstartsvarselet inneholdt informasjon om at det tas sikte på at planarbeidet kan behandles som en mindre reguleringsendring, j.fr. plan- og bygningsloven § 12-14.

Innspill ved varsel om planoppstart

Det har i forbindelse med varsel om planoppstart kommet inn 6 merknader. Merknadene gjengis i korthet nedenfor.

Statens vegvesen, brev datert 20.03.2018:

Forutsetter at myke trafikanter kan benytte internveger i boligområdet for å bevege seg mellom boligområdet og sentrum. Har ingen spesielle merknader til reguleringsendringen som foreslås.

Kommentar: intern adkomstvei er opparbeidet.

Planbestemmelsene endres ved at det legges inn rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av fortau før det gis brukstillatelse til rekkehus/blokkhusbebyggelse på tomt 1, 3, 5, 7, 9.

Steffen Thomassen, e-post datert 20.03.18

Anmoder om at gang- og sykkelvei og gatelys må på plass før boligfeltet fylles med boliger og folk og før det skjer en ulykke. Dette da veien i planområdet er smal og trafikksikkerheten for mye trafikanter ikke er godt nok ivaretatt.

Kommentar: se kommentar til Statens vegvesens uttalelse.

Torgeir Øren Holandsli, brev datert 30.03.18



Veien mellom Sagbakken boligfelt og Leia boligfelt (Liavegen) er betydelig trafikkert. Hastigheten og/med Liavegen i feltet er ofte høy og veien er så smal at 2 biler ikke kan møtes uten å ha hjulene ute på veiskulderen. 7 barn i alderen 3-16 år ferdes i feltet flere ganger daglig og trafikkikkerheten for disse ikke godt nok ivaretatt. Forsalg til endring vil medføre en kraftig økning i antall boenheter. Dette vil medføre kraftig økning i trafikken i Liavegen og økt antall myke trafikanter. Foreslår at det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av gangvei og gatebelysning før det etableres flere enn dagens 3 boliger på Leia.

Kommentar: se kommentar til Statens vegvesens uttalelse.

NVE, brev datert 03.04.18

Forutsetter at grunnforholdene avklares i forbindelse med ROS-analysen til tiltaket, subsidiært at det tas inn (rekkefølge)bestemmelser om at slik avklaring skal være gjennomført før tiltaksrealisering kan starte opp.

Kommentar: det er gjennomført ROS-analyse i området i forbindelse med utarbeidelse av gjeldene reguleringsplan i området. Det er vurdert at foreslåtte endring ikke utløser krav om ny ROS-analyse i området da det kun er bestemmelsene for utbyggingsområdene som endres.

Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 03.04.18

Landbruk

Positivt av det vurderes en høyere arealutnytting for deler av planområdet. Viktig at det tas inn krav til antall enheter i reguleringsbestemmelsene, ev type bebyggelse.

Klim og miljø

Positiv at områder nært tettsted utnyttes godt i trå med Statlige planregningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Området grenser mot vei, det må gjøres vurderinger av støy i forhold til de planlagte boligene i boligfeltet jf. T-1442/2016.

Påpeker at alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Helse og omsorg

Ingen merknader.

Samfunnsikkerhet

Forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse i trå med plan- og bygningsloven § 4-3.

Kommentar: det er gjennomført ROS-analyse i området i forbindelse med utarbeidelse av gjeldene reguleringsplan i området. Det er vurdert at foreslåtte endring ikke utløser krav om ny ROS-analyse i området da det kun er bestemmelsene for utbyggingsområdene som endres. Det samme gjelder vurdering av støy. Det legges ikke opp til nye utbyggingsområder kun tilpasning av reguleringsbestemmelser som muliggjør bygging av blokkhusbebyggelse/rekkehus på tomtene 1, 3, 5, 7 og 9. Øvrige merknader tas til orientering.

Trøndelag Fylkeskommune, brev datert 05.04.18

Kommunen må i sammenheng med slik type foretting vurdere om planen inneholder tilstrekkelig med grøntareal og fellesområder tilpasset ny boligstruktur. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Kommentar: det er avsatt et større område for lek i forlengelsen av tomt 1 og 2. i tillegg er det avsatt areal til formålet vest for tomt 7 og adkomstvei. Det anses at det er avsatt

tilstrekkelig areal til grøntareal og fellesområder tilpasset ny boligstruktur endringen tilrettelegger for.

Vurdering

Det har ikke kommet inn innspill som medfører at endringen ikke kan gjennomføres som ei mindre endring jf. pbl § 12-14.

Endring av planbestemmelser. Som følge av kommunens ønske om oppdatering og endring av planen er bestemmelsene endret slik:

- Benevnelser for arealformål er oppdatert i henhold til standard benevnelser som benyttes i plankartet
- Henvisning til Teknisk forskrift er fjernet.
- Det er henvist til at for beregning- og måleregler legges veileder H-2300 Grad av utnytting til grunn.
- Maks gesimshøyde for bebyggelse lagt til.
- Rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av fortau og gatelys før det gis brukstillatelse til rekkehus (blokkhusbebyggelse på tomt 1, 3, 5, 7 og 9.
- Tomt 1, 3, 5, 7 og 9 tillates sammenslått 2 eller flere for bygging av rekkehus/blokkbebyggelse. Utnyttelsesgraden settes til maksimum prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%.
- Rekkefølgebestemmelse til Lek 1. Denne skal opparbeides samtidig med bygging og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor område B1.
- Det er lagt til gesims- og mønehøyder samt takvinkel for område B1.

Konklusjon

De foreslåtte endringene ivaretar merknader innkommet ved planoppstart. Det vurderes at endringen kan behandles som mindre endring jf. pbl § 12-14. Forslaget til mindre endring av reguleringsplan for Leia boligfelt vil bidra til at fortau og gatelys etableres og at tomtene 1, 3, 5, 7 og 9 kan sammenslås for etablering av flerhusbebyggelse. Det anses å være positivt å legge til rette for høyere grad av utnyttelse i denne delen av planen.

Rådmannen anbefaler at Utvalg for drifts- og utviklingssaker vedtar forslag om mindre endring av reguleringsplan for Leia boligfelt med tilhørende bestemmelser datert 22.05.2018 og plankart datert 06.04.11.

Rådmannens forslag til vedtak:

Utvalg for drifts- og utviklingssaker vedtar mindre endring av reguleringsplan Leia boligfelt med tilhørende bestemmelser datert 22.05.18 og plankart datert 06.04.11. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Vedtaket er i henhold til delegasjonsreglementet 7.1.2.

Saksprotokoll i -

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Utvalg for drifts- og utviklingsaker vedtar mindre endring av reguleringsplan Leia boligfelt med tilhørende bestemmelser datert 22.05.18 og plankart datert 06.04.11.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Vedtaket er i henhold til delegasjonsreglementet 7.1.2.