



Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

Melding om vedtak

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

«KONTAKT»

Deres ref.:
«REF»

Vår ref.:
2016/972-20

Saksbeh.:
Alexander Båfjord, 74382704

Arkivkode:
62/47

Dato:
15.03.2017

Melding om vedtak: Endelig behandling av reguleringsplan for " Kolvereid sentrum Bakklandet " - 62/47

Nærøy kommunestyre har i møte 09.03.2017, sak 13/17 vedtatt overnevnte reguleringsplan m/bestemmelser.

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:

BS Bergslid Eiendom as	Bjørkåsvege 1 C	7970	KOLVEREID
Ole Andreas Holm og Solrunn Annie Urdshals	Arnts veg 9	7970	KOLVEREID
Haug Holding as	Postboks 128	7970	KOLVEREID
Geir Otto og Turid Anett Sverdrup		7970	KOLVEREID
Norbolig as	Jekløpet 79	7900	RØRVIK
Håvard Lauten	Arnts veg 10	7970	KOLVEREID
Odd Arne Urdshals	Arnts veg 6	7970	KOLVEREID
Arnfinn Bråtteng	Arnts veg 4	7970	KOLVEREID
Adv. Bleikvassli Krystad	Strandgata 15	7900	RØRVIK
Erling Dagfinn Iversen	Arnts veg 5	7970	KOLVEREID
Kristine Stene og Ottar Hilmar Stene	Arnts veg 7	7970	KOLVEREID
Coop Kolvereid SA	Sentrumsgata 1	7970	KOLVEREID
Malemester Lars Finnestrand as	Bjørkåsvegen 1B	7970	KOLVEREID
Heidi og Sveinung Volden	Bjørkåsvegne 1A	7970	KOLVEREID
Nærøysund Eiendom as	Storbjørkåsen	7970	KOLVEREID
Odd Arne Berg	Arnts veg 3	7970	KOLVEREID
Sametinget Samediggi	Ávjovárgeaidnu 50	9730	Karasjok
Statens vegvesen Region Midt.	Fylkeshuset	6404	MOLDE
Trønderplan As	Postboks 3005	7709	STEINKJER
Nord-Trøndelag fylkeskommune	Fylkets Hus	7735	Steinkjer
Kari Beate Toremo Finnvik og Kurt Finnvik	Arnts veg 1	7970	KOLVEREID
Helga s Bogen Størseth og Joar Volden	Arnts veg 8	7970	KOLVEREID



Nærøy kommune

Arkiv: 62/47
Saksmappe: 2016/972-17
Saksbehandler: Alexander Båfjord
Dato: 25.01.2017

Saksframlegg

Utvalgssaknr	Utvalg	Møtedato
19/17	Utvalg for drifts- og utviklingssaker	10.02.2017
16/17	Formannskapet	27.02.2017
13/17	Kommunestyret	09.03.2017

Sak:	Endelig behandling av reguleringsplan for " Kolvereid sentrum Bakkalandet " - 62/47
-------------	--

Vedlegg:

- 1 Plankart 27.01.2017
- 2 Plan bestemmelser revidert 31.01.2017
- 3 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag - høringsuttalelse til reguleringsplan for " Kolvereid sentrum Bakkalandet "
- 4 Statens Vegvesen - uttalelse til reguleringsplan for " Kolvereid sentrum Bakkalandet "
- 5 Nord-Trøndelag Fylkeskommune - uttalelse til reguleringsplan for Kolvereid sentrum Bakkalandet
- 6 Sametinget Samediggi - uttalelse til reguleringsplan for " Kolvereid sentrum Bakkalandet "
- 7 Håvard Lauten - høringsuttalelse til planarbeid - " Kolvereid Sentrum - Bakkalandet "
- 8 Innspill fra Turid og Geir Sverdrup
- 9 Kartuttsnitt iht merknader fra Turid og Geir Sverdrup
- 10 Kopi av førstegangsbehandling

Bakgrunn

Utvalg for drift og utvikling har foretatt førstegangs behandling av reguleringsplanen *Kolvereid sentrum Bakkalandet* i UDU sak nr. 152/16 på møte den 07.12.2016. Det ble her vedtatt å sende reguleringsplanen ut på høring og utlegging til offentlig ettersyn.

Reguleringsplan ble den 13.12.2016 lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring til berørte parter. Det ble satt en frist på 6 uker frem til 24.01.2017 for tilbakemelding iht. §12-10pbl. Innkommende uttalelser etter offentlig ettersyn og høring, samt kopi av førstegangsbehandling er vedlagt saksfremlegget.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for å kunne oppføre et kombinert forretning- og leilighetsbygg i Kolvereid sentrum. Planforslaget går ut på å slå sammen en tomt på hver siden av *Arnts veg*, med tilhørende omlegging av *Arnts veg* samt justering av trasse for *Fv. 528 (Bjørkåsvegen)*, og *Nyvegen*. Det fører til at totalt 5 eldre reguleringsplaner blir berørt av reguleringsplanen.

Vurdering

Etter offentlig ettersyn og høring er det innkommet totalt 6 innspill, alle innspillene er vedlagt saken og gjengis kortfattet under. Innspillene blir kommentert enkeltvis.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Fylkesmannen vurderer at hensynet til barn og unge gjennom planforslaget er lite tilfredsstillende, og i strid med rikspolitiske retningslinjer. De vil derfor sterkt fraråde at planforslaget vedtas slik det nå foreligger. De anbefaler at det innarbeides en nærleikeplass i planforslaget i tråd med retningslinjer.

Arealer i frisisiktzone er på plankart vist og regulert til forretningsformål. Det anbefales at frisisiktsoner endre til «annen veggrunn» da arealer ikke kan bebygges.

Kommentar:

Kommunen er klar over problemstillingen vedrørende forhold rundt nærleikeplass og ble også vurdert i førstegangsbehandling. Forholdet til nærleikeplass kommenteres samlet da flere innspill går på dette.

Innspill ang frisisiktsoner imøtekommes og er rettet opp i revidert plankart datert 27.01.2017

Statens vegvesen.

God fornøyd med at det fremmes en reguleringsplan for området, noe som er i tråd med deres tidligere gitte uttalelse. De forutsetter at tidligere gitte innspill blir tatt til følge. Vegvesenet har fokus på at trafikkikkerheten, fremkommeligheten og eventuelle ulemper ved utbyggingen i Kolvereid sentrum blir minst mulig. De krever derfor at før arbeider igangsettes skal Statens vegvesen forelegges en plan for framdrift og ferdigstillelse av tiltak som følger av reguleringsplanen.

Har forslag på presisering som bør inn i reguleringsbestemmelsene «Før nytt bolig- og forretningsbygg kan tas i bruk skal fv. 528 inklusiv fortausløsninger /gangfelt og alle berørte vegkryss inn mot fv. 528 være ferdig utbygd og godkjent av Statens vegvesen. Parkeringsareal for brukere av bolig- og forretningsbygget skal også være ferdig til bruk.»

Alle utbyggingskostnader som påløper ved bygging av ny fv. 528, fortau, oppstramming av vegen og tilhørende vegkryss må som tidligere meddelt dekkes av tiltakshaver.

Kommentar:

Forhold til trafikkikkerhet og framkommelighet vil bli ivaretatt i gjennomføringsfasen. Det skal utarbeides en gjennomføringsplan som vegvesenet godkjennes før arbeid igangsettes. Viser også til rekkefølgebestemmelsene pkt. §6.5 om at veger skal omlegges før, det kan tillates bygging inne på bolig/forretningsområde. Det vil føre til at omlegging av veger og VA-anlegg skal gjennomføres før det kan bygges, dette for å redusere lengden på byggetiden å samtidig forsikre om at det er i alles interesser at veger blir ferdigstilt på et tidligst mulig tidspunkt.

Det er også utarbeidet en utbyggingsavtale som ivaretar dette med ansvar og rekkefølge av tiltak.

Forslag på bestemmelse imøtekommes og tas inn som pkt.§ 6.7 i rekkefølgebestemmelsene.

Tiltakshaver må bære kostnadene for utbyggingen iht. innspill.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune

Planen svarer ikke opp til Fylkeskommunens forventninger vedrørende å oppfylle kravet om uteareal for lek. Uten et slikt areal gir ikke utbyggingen fullverdige livsløpsboliger. Ut i fra beliggenhet og omkransning av veier burde det etter Fylkeskommunens vurdering være regulert inn en nærleikeplass på området.

Det bør gjennom rullering av kommunedelplan vurderes å fastsette kommunale minimumskrav for nærleikeplass ved tett utbygging av bolig-/leilighetsområder.

Statens vegvesen som har ansvaret for fylkesvegene, har gjennom prosessen gitt råd og stilt krav til den planlagte omleggingen av fylkesvegen. Forutsetningen om at alle kostnader må dekkes av utbygger står ved lag. Det er viktig av rekkefølgebestemmelser er presise, og gir sikkerhet for at alle gateløp, fortau etc, blir etablert før nytt forretningsbygg kan tas i bruk.

Kommentar:

Det vurderes at det er mulig å få til fullverdig livsløpsboliger innenfor planområdet. Forholdet til nærleikeplass kommenteres samlet, da flere innspill går på dette.

Det er i dette tilfellet foretatt en reguleringsendring av en del, av en større reguleringsplan for Kolvereid sentrum, og det er derfor vurdert at det kan virke noe kunstig og ”presse” inn formålet nærleikeplass på dette arealet, som i utgangspunktet er et næringsareal på bakkeplan. Selv om det er en gammel plan, var det heller ikke tiltenkt areal til slikt formål i opprinnelig plan. Det som vil være viktig nå, er at det i det videre arbeidet med sentrumsutvikling planlegges gode utearealer, både for opphold og lek, som alle vil kunne dra nytte av.

Innspill ang veg blir ivaretatt. Det er også stilt krav fra Statens vegvesen, vedrørende kostnader for omlegging av veg. Rekkefølgebestemmelser beskriver at all vegomlegging herunder fortauer skal etableres før det kan gis byggetillatelse inne på bolig/forretningsområde jfr. §6.5 i planbestemmelsene. Merknad anses som ivaretatt.

Sametinget

Det foreligger ikke kjente samiske kulturminner. De har dermed ingen spesiell merknad. Sametinget har kommet med forslag på tekstformulering for å ivareta funn av kulturminner gjennom planbestemmelsen.

Kommentar:

Planbestemmelsene ivaretar eventuelle funn av kulturminner og minner om meldeplikten. Dette gjelder alle kulturminner. Bestemmelsen pkt. §2.3 endres og presiseres slik at det kommer klart frem at dette også gjelder samiske kulturminner.

Merknad Turid og Geir Sverdrup

- 1. Vedrørende vann og avløp fremkom det ikke hvorvidt de blir direkte eller indirekte berørt.*
- 2. Lurer på om fortau er planlagt inne på sin tomt eller om det blir liggende i flukt med tomtegrensen.*
- 3. Er innforstått med at de mister innkjørsel fra Brekkabakkan. De har per i dag vansker med å hold gårds plass fri for snø og skavler ved gitte vær situasjoner. Undres på om det blir det trangere på øvresiden av boligen ved at de f.eks. mister noe av tomten til fortau jfr. pkt. 2. Hvis så skjer, så er dette noe som vil skape problemer med å snu en bil inne på tomten på vinterstid. Hvordan er eventuelle muligheter for å flytte/sette opp garasje på plen mot Nyvegen.*
- 4. Blir Nyvegen hevet ved omlegging av veg, vil dette i så føre til at det blir en bakke i innkjørselen fra boligen til Nyvegen.*

5. *Har inntrykk av at reguleringsgrensen overskrider dere øvre tomtegrense mot dagens kryss. De er ikke klar over omfanget og ønsker en klarhet i dette.*

Kommentarer:

1. De skal ikke bli berørt mer enn andre. Inn og utkobling av VA-anlegg må påregnes. Men det blir ikke noe mer enn ved normal oppgradering og vedlikehold av ledninger. Det gir ikke mulighet for å koble ut vann og avløp i lengre perioder ved opparbeidelsen.
2. Det er planlagt at regulert fortau skal følge tomtegrensen. Det som er avsatt som *annen veggrunn- tekniske anlegg*, vil i hovedsak bestå av skråning så fremt det ikke blir bygget en støttemur. Deres tomt vil bli noe berørt, viser ellers til redegjørelse i neste punkt.
3. Ved omlegging av Nyvegen vil denne komme lengre fra bolig. Det er vedlagt kartutsnitt som viser dagens eiendomsgrense i forhold til regulerte formål. Det gjøres oppmerksom på at grenser er hentet fra matrikkelen og har ikke god nøyaktighet, de er opplyst å være innenfor 5 meter, men det er nærliggende å tro at det er vesentlig mer eksakte enn dette. I forhold til areal og grenser så er forholdet privatrettslig *jfr. §21-6pbl.* avtaler om eventuelt salg, bytte eller kjøp av arealer, samt justering av grenser. Er ikke noe som avgjøres gjennom reguleringsplan.

Kommunen kan etter §21-4pbl kreve at det skal gjennomføres en oppmåling for å kartlegge grenser før tiltak igangsettes. Dette er noe som vil være naturlig å kreve i dette tilfellet, også med bakgrunn i at bygg skal plasseres iht. gitte avstander fra grenser. Det som vil ha mest å si for areal på oversiden av boligen er hvordan løsning mot planområde og veg utføres. Bygges det støttemur, så vil det være mulig å få et større areal enn det er i dag.

Det vil ikke være mulig å oppføre garasje på sørsiden av huset mot Nyveien.

4. Nyveien blir hevet ca. 1 meter der avkjørsel er i dag. Vegen trekkes samtidig lengre bort fra boligen. Noe som vil kompensere for økt stigning. Det skal være fullt mulig å etablere en tilfredsstillende avkjørsel til Nyveien. Stigningsforhold vil bli lavere ved å trekke avkjørselen lengst mulig sør på tomten.
5. Arealet i spissen utgjør ca. 91m². Som beskrevet i pkt. 3, så er det noe uklarheter vedrørende eksakte grenser, slik at areal kan avvike noe.

Merknad Håvard Lauten

Det er mottatt merknader fra advokat *Bleikvassli Krystad advokatfirma as*, på vegne av nabo *Håvard Lauten*.

1. *Bemerk at det er uheldig at planprosessen gjennomføres som en detaljregulering og ikke en fullstendig planprosess for Kolvereid sentrum. Samt at planen bærer preg av å være tilpasset et allerede planlagt anlegg og det på grunn av dette mister noe av den helhetlige vurderingen som bør ivaretas gjennom en planprosess.*
2. *Det bes om at byggets høyde vurderes opp mot byggegrense. Planen åpner for et meget høyt bygg i kombinasjon med byggegrense på 4 meter. Det oppleves som et betydelig inngrep hos nærmeste nabo i forhold til lys og solforhold. Kommunen oppfordres til å være tilbakeholden med å tillate slike endringer i et etablert boligområde. De vises forøvrig til bestemmelsen i plan- og bygningsloven vedrørende avstand kravet Jfr. §29-4 med følgende bestemmelse: «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»*

Det vises også til Gyldendals rettsdata note til bestemmelsen der følgende er angitt: «bestemmelsen gir uttrykk for lovens hovedregel om at byggverk skal oppføres minst fire meter fra nabogrensen. For byggverk høyere enn 8 meter er avstandskravet strengere;

avstanden skal da være byggverkets halve høyde. Avstandskravet er fastsatt først og fremst av branntekniske hensyn, se prp. 45 s 342.» Advokat Eli Anne Krystad har tilført «bestemmelsen er også begrunnet i andre forhold, blant annet hensynet til at bebyggelse på naboeiendommer sikres lys, rom og utsikt».

3. *Bemerkelse på at det er en høy utnyttelsesgrad på eiendommen, da det legges opp til en utnyttelsesgrad på 90%. Viser videre til at det bør avsettes plass for barn og unge inne på tomten, slik at barn og unge ikke må krysse veger for å få tilgang til lekearealer. Ettersom all utomhusaktivitet må foregå utenfor tomten. Viser videre til at barn må krysse Arnts veg for å komme til område ved skolen (Gamle barneskoletomta) eller gå gjennom sentrum for å komme til sentralidrettsanlegget.*
4. *Bemerket at det gjennom den videre prosessen bør stilles strenge krav til håndtering av avfall, slik at det ikke medfører lukt i område.*
5. *Varemottak er plassert slik at trailere hyppig vil kjøre inn i Arnts veg og måtte rygge seg inn til laste-/losserampe. Det bor per i dag 11 barn i Arnts veg. Er bekymret for hvordan trafiksikkerheten vil bli ivaretatt ved en slik løsning. Viser videre til Fylkeskommunens innspill ved varsel om oppstart, der de poengterer at det ikke bør etableres et ulykkespunkt i krysset. Anmoder på det sterkeste at alternativ plass for varemottak vurderes slik at Arnts veg ikke blir belastet med varetrafikk.*
6. *Poengterer at det gjennom forslag fra Trønderplan ikke er gjort en grundig vurdering av hvordan planforslaget påvirker nærmiljøet, herunder spørsmål om trafiksikkerhet, da også for barn og unge.*
7. *Bemerket at det gjennom rekkefølgebestemmelsenes pkt. §6.4 er beskrevet at omlegging av veg og etablering av VA-anlegg skal gjennomføres før det kan igangsettes bygging inne på bolig/forretningsområde. Lauten mener at det ikke bør tillates anleggsvirksomhet (graving mv) inne på område før disse tiltakene er gjennomført. Dette med grunn av trafiksikkerhetshensyn.*

Kommentarer

1. Det viktig å bemerke at dette er en reguleringsendring av en eksisterende plan. Formålet i denne reguleringsendringen er tilsvarende formål i opprinnelig plan for Kolvereid Sentrum. Det er gjennom reguleringsplanen medtatt veiarealer som blir berørt i forbindelse med planforslaget. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å gjennomføre regulering som en detaljregulering for området, fremfor områderegulering for hele sentrum.

At plan bærer preg av å være tilpasset et bestemt bygg, eller type bygg, er noe som er normalt i reguleringsprosess. Reguleringsprosessen skal avdekke de ytre rammer og konsekvensene planforslaget vil føre til. Hensikten til dette vurderes som ivaretatt tilstrekkelig gjennom planforslaget, selv om ikke en større del en Kolvereid Sentrum reguleres i denne omgangen.

2. Gjennom eksisterende reguleringsplanen som gjelder i dag, er det mulighet for å føre opp 4 etasjer på tomten, byggehøyde er ikke fastsatt. Basert på normal etasjehøyde vil dette tilsvare en høyde på ca. 12 meter, gjennom planforslaget er det satt kotehøyde og ikke ett etasje antall. Det er gjennom planbestemmelsene åpnet opp for å kunne bygge ca. 17 meter (kote 81) over dagens Arnts veg (ca. kote 64). Deler av bygget kan bygget til kote 84 tilsvarende ca. 20 meter over dagens veg.

Hovedformålet med avstandskravet etter §29-4pbl er brannspredning. Et bygg som bygges i høyder over 8 meter stilles det strenge krav til både når det gjelder konstruksjonssikkerhet ved brann og rømning. Brannkravet vil bli i ivaretatt gjennom tekniske løsninger i selve byggeprosessen.

Det er en total vurdering som er lagt til grunn for at det tillates en byggegrense på 4 meter mot naboer. Det i hovedsak på bakgrunn av ønske om høy utnyttelsesgrad i sentrum, og på sentrumsnære tomter. Noe planforslaget i sin helhet legger til rette for. Gjennom en reguleringsprosess vil det ha vært mulig og tillate bygging helt inntil eiendoms grensen. Det er vurdert som uheldig i dette tilfellet da tomten grenser til eksisterende boligbebyggelse. Det kan tilføyes at boligbebyggelse i *Øvre brekka*, som ligger øst for *Lauten* og planområde, er regulert lavt (maks kote 64) for å ivareta sol og utsiktsforhold for beboere i Arnts veg. Slik at samlet sett er det konkludert med at byggegrense på 4 meter for høye bygg kan aksepteres ved fortettinger i sentrum.

3. Tidligere plan for området hadde utnyttelsesgrad på 75%. I utnyttelsesgraden beregnes tilstrekkelig parkeringsareal. Det er gjennom planbestemmelsene satt strenge krav til tilstrekkelig parkeringsareal for planområde. Det er hovedårsaken til at det tillates en høy utnyttelsesgrad. En vesentlig del av tomten må påregnes benyttet som parkeringsareal. I forhold til trafikkforhold og tilstrekkelig lekeareal, så vises det til samlet kommentar ang forholdet.
4. Viser til rekkefølgebestemmelsene pkt. § 6.6 der følgende er utdypet: «*Før byggetillatelse for ny bebyggelse kan gis, må det foreligge godkjent utomhusplan som viser disponering av uteareal inkludert tilstrekkelig lekeareal for barn og unge, løsning for nødvendig antall parkeringsplasser for biler og sykler, samt vist løsning for forskriftsmessig oppbevaring av eget avfall. Avfallsanlegg skal etableres som fellesanlegg for alle boenhetene og godkjennes av kommunen.*» Merknad anses som ivaretatt gjennom bestemmelser til plan. Da **alt av avfall** er omfattet av denne bestemmelsen.
5. Det er skissert innkjøring til planområdet via Arnts veg. Det er i den sammenheng regulert et bredere vegformål ved innkjøring til bolig/forretningsområde. Denne adkomsten skal betjene del av planområde og adkomsten til Lautens eiendom.

Trafikksikkerheten i Arnts veg, skal ivaretas ved bruk av denne. Det skal ikke legges opp til at trafikk til og fra bolig/forretningsområde skal være til hinder for øvrig trafikk i Arnts veg, eller hindre Lautens adkomst. Selv om lastebiler som benytter denne avkjørselen må rygge i Arnts veg og inntil planområde for å snu. Er det etter en total vurdering funnet ut at dette er dette en løsning som kan aksepteres, og den løsningen som ivaretar trafikksynet på en best mulig måte. Da alternative plasseringer ikke anses som noen bedre løsninger. Ved etablering på sør- og østsiden av byggeområde, vil det etableres der det er mye høyere trafikkbelastning, samt store utfordringer med terrenghøyder. Noe som vil gjøre det utfordrende å få varetransport på gateplan. Ved en slik løsning etableres det også et vesentlig større potensielt ulykkespunkt mot Nyvegen, som er vesentlig mer trafikkert. Ved å benytte vestsiden av bygget, vil varelevering foregå via parkeringsplass. Det anses ikke som noe bedre alternativ da det her vil være biler og folk som er i mer ukjent omgivelser enn beboere i Arnts veg. Ved varelevering over parkeringsplass vil også en vesentlig større del av arealet som kan benyttes som parkeringsplasser gå bort.
6. Forholdet til trafikksikkerhet blir ivaretatt ved at det etableres tilstrekkelig med fortauer og gangfelt for gående og syklende. Forholdet for barn og unge og adkomst til egnede lekearealer vil bli beskrevet og kommentert samlet.
7. For at veger og infrastruktur skal kunne legges om, er det nødvendig å gjennomføre gravearbeider. Det er stilt som en rekkefølgebestemmelse at dette skal gjennomføres før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging inne på Bolig/Forretningsområde. Hensikten med dette er å sikre at trafikksikkerheten og omgivelsene blir ivaretatt på en mest mulig skånsom måte. Det er ved omlegging av veg og VA-anlegg i område ikke mulig å unngå anleggsvirksomhet.

Presisering ang hensynet til barn og unge og nærleikeplass

Fylkesmannen og Fylkeskommunen er sterkt kritiske til at det ikke er regulert inn noe nærleikeplass innenfor planområdet. Fylkeskommunen mener at det ved utbyggingen ikke gir fullverdige livsløpsboliger når det ikke er innregulert og avsatt nærleikeplass for å sikre tilstrekkelig uteareal for lek. Fylkesmannen fraråder sterkt at planen vedtas slik den nå foreligger, og anbefaler at det innarbeides en nærleikeplass i tråd med rikspolitiske retningslinjer.

Planforslaget ligger i et veikryss og er omkranset med veg på 3 av 4 sider. Det er en sentrumstomt som fortrinnsvis skal benyttes som forretningsformål, der det er mulighet å bygge leiligheter over forretningene. Det er gjennom planprosessen vært særlig fokus på at planforslaget skal legge til rette for en god trafikksikkerhet, spesielt barn. Det er derfor avsatt flere overganger, samt fortau langs alle veger som berøres av planen. Overgangene vil gjøre at kryssinger av veger skal kunne gjøres på en så skånsom måte som mulig.

Kommunen og forslagstiller har vist til at det finnes alternative arealer utenfor planområdet som kan benyttes som lekearealer, det er blant annet vist til idrettsanlegg og skole. I tilstøtende plan *Øvre brekka*, som ligger øst for planområdet er det innregulert lekeplass i planområdet. Det er også innregulert gangvei/turdrag opp dagens *Brekkabakkan* og inntil planområde. Ved å benytte denne er det ca. 50 meter fra planområdet til nærmeste regulerte lekeareal.

Reguleringsplanen gjelder kun en tomt i sentrum der det stilles høye krav til utnyttelse. Det anses i den sammenheng ikke som formålstjenlig å avsette et eget bestemt areal til nærleikeplass. Ved å avsette et eget areal, så vil dette legge føringer og begrensninger for utviklingen av tomten. Ettersom en lekeplass da er bestemt og tillagt en eksakt plassering inne på planområde. Ved oppføring av bygg inne på Bolig/forretningsområde skal det innsendes en utomhusplan som skal godkjennes før bygging tillates. *jfr. pkt. §6.6 i planbestemmelsene*. Det er nå ført inn et tillegg i bestemmelsen om at utomhusplan også skal vise «*tilstrekkelig lekeareal for barn og unge*». Merknad fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen anses dermed forsøkt imøtekommet. Selv om det ikke reguleres et bestemt areal til formålet. Det er vurdert at hensynet til barn og unge ivaretas gjennom beskrevne tiltak.

Bestemmelser

Sammen med planforslaget er det vedlagt bestemmelser som har vært ute til høring. Det er foreslått noen endringer på bestemmelser iht. vurderinger i saksfremlegget. Ny tekst er markert som rød, utgående tekst er overstrøket og øvrig tekst er uendret.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for sammenslåing av to tomter i Kolvereid sentrum for oppføring av kombinert Bolig/forretningsbygg. Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse i Kolvereid sentrum. Planforslaget vil føre til at Nyvegen og Arnts veg blir noe omlagt, Fv. 528 gjennom Kolvereid sentrum blir også «strammet opp». Innkommende innspill gjennom planprosessen er innarbeidet og utredet gjennom planprosessen. Med bakgrunn i en total vurdering tilrås det at reguleringsplanen *Kolvereid sentrum – Bakkalandet* vedtas med endringer som beskrevet i saksfremlegget og revidert inn i Plankart datert 27.01.2017 og Bestemmelser revidert 31.01.2017

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtas reguleringsplanen: *Kolvereid sentrum - Bakkalandet*. Med tilhørende plankart datert 27.01.2017 og reviderte planbestemmelser datert 31.01.2017.

Saksprotokoll i Utvalg for drifts- og utviklingssaker - 10.02.2017

Behandling:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Uttalelse i utvalg for drifts- og utviklingssaker:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtas reguleringsplanen: *Kolvereid sentrum - Bakkalandet*. Med tilhørende plankart datert 27.01.2017 og reviderte planbestemmelser datert 31.01.2017.

Saksprotokoll i Formannskapet - 27.02.2017

Behandling:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtas reguleringsplanen: *Kolvereid sentrum - Bakkalandet*. Med tilhørende plankart datert 27.01.2017 og reviderte planbestemmelser datert 31.01.2017.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 09.03.2017

Behandling:

Steinar Aspli (Sp) har sagt seg interessert i leilighet på Bakkalandet og ba om vurdering av sin habilitet. Steinar Aspli ble med 24 stemmer mot 2 stemmer erklært habil.

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtas reguleringsplanen: *Kolvereid sentrum - Bakkalandet*. Med tilhørende plankart datert 27.01.2017 og reviderte planbestemmelser datert 31.01.2017.