



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/66-1

Saksbehandler: Eli Egge

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for Næring og Natur	

Reguleringsplan Brenneset - detaljregulering - 1.gangs behandling

Vedlegg

- 1 Reguleringsplankart datert 30.10.2019
- 2 Reguleringsbestemmelser Brenneset rev.25.02.20 - forslagsstillers versjon
- 3 Reguleringsbestemmelser Brenneset rev.06.03.2020 - kommunedirektørens forslag
- 4 Planbeskrivelse Brenneset 06.03.2020

Kommunedirektørens innstilling

Nærøysund kommune ved Utvalg for næring og natur vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 jf. § 12-10 at detaljreguleringsplan for Brenneset med PlanID 201702, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsplanforslaget er vist i reguleringsplankart i målestokk 1:1000 datert 30.10.2019, i reguleringsbestemmelser datert 06.03.2020 og i planbeskrivelse datert 06.03.2020.

BAKGRUNN

Gårdsnummer/bruksnummer	210/34, 24, 30, 225, 868, 869, 897, 908, 910, 1403, 1445, 1581. Se planbeskrivelsen pkt.3a.
Forslagsstiller	Nærøysund eiendomsutvikling AS Kontaktpersoner: Stein Okstad og Per Gunnar Kongensøy
Plankonsulent	Arkitektkontoret Blom AS, Sverres gate 7, 7801 Namsos
Hovedformål med planen	Legge til rette for boligbebyggelse tilknyttet eksisterende veger og infrastruktur på Brenneset
Planområdets areal	Totalt 45,85 daa. Område avsatt til bolig: 27,08 daa. Område avsatt til naturformål: 7,66 daa. Resten av arealet er satt av til veg, fortau, parkering, uthus/naust/badehus, kommunaltekniske anlegg, renovasjonsanlegg og lekeplass.
Planforslaget i korte trekk	Planområdet ligger ca.2,5 km. nord for Rørvik sentrum, i forlengelsen av eksisterende boligområder nord for sentrum. Planområdet grenser mot reguleringsplan for

	Engvika terrasse/Pettersholmveien i sør, Engasvegen i vest, Brennesveien i nord og sjøområder i øst.
--	--

Dagens reguleringsforhold

Det eksisterer ikke reguleringsplan for området i dag. Arealet er i kommuneplanens arealdel (2010-2014) satt av til «*Områder unntatt rettsvirkninger fordi eksisterende planer fortsatt skal gjelde*». I og med det ikke foreligger vedtatt reguleringsplan for området i dag, er arealformålet i arealplanen misvisende. Arealene vest og nord for Brenneset er i arealplanen satt av til *Boligområder – fremtidig*, og arealet ville etter all sannsynlighet hatt dette som formål, om ikke formålet «unntatt rettsvirkninger» hadde blitt valgt. Det er derfor lagt til grunn at reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan.

Innkommne merknader til planoppstart

Namdal ingeniør- og byggtjenester AS varslet om planoppstart i juli 2017. Arkitektkontoret Blom AS overtok våren 2019 rollen som plankonsulent, og har i vedlagt planbeskrivelse tatt inn en oversikt over innkomne merknader, og kommentert hvordan de mener de ulike innspillene er ivaretatt i planforslaget.

Andre aktuelle saker i området

Reguleringsplanen grenser som nevnt mot reguleringsplanen «Engvika terrasse» i sør. Her var det planlagt terrassebygg på gnr. 210 bnr. 30. Denne eiendommen grenser direkte mot planområdet Brenneset. «Engvika terrasse» ble vedtatt 31.05.2018, PS 35/18. Kommunen har fått informasjon om at forslagsstiller der trolig går bort fra planene om å bygge terrassehus. Det er viktig å se disse to planområdene i sammenheng for å sikre naturlige/fornuftige overganger mellom de to.

VURDERING

Byggeplanene

Innenfor planområdet er det fra før eksisterende boliger langs Tora Nilsens vei, dette er et mindre boligfelt etablert rundt 1980, og byggestilen der er stort sett enhetlig. I første utkast av planforslaget som ble sendt kommunen i november 2019, var det ikke stilt strenge krav til type bolig på tomtene 1-7 og 11-15. Det var kun fastsatt antall etasjer, tillatt høyde og utnyttelsesgrad. Det var ikke tatt inn bestemmelser om takform eller maks tillatt høyde på gesims. Det vil si at det var åpnet for at det kunne bygges både saltak, flatt tak, forskjøvet takflater, pulttak, valmtak, etc.

Av pbl. § 29-2 følger det at «(e)thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering». I forarbeidene til denne bestemmelsen står det at avvik fra de bebygde omgivelsene ikke må ha preg av tilfeldig utforming, men fremstå som faglig begrunnede valg. Kravene til det visuelle uttrykket innebærer en vurdering av om tiltaket er godt eller dårlig ut fra *faglige kvalitetsnormer*, jf. prp.45 s.229 og 342. Ved utforming av reguleringsbestemmelser har man mulighet til å legge føringer og bestemme hva som skal være tillatt og ikke. Der bestemmelsene er vage, kan det bli en krevende oppgave for byggesaksbehandler å behandle byggesøknader – spesielt sett opp imot vurderingen etter § 29-2, som kreves for 'ethvert tiltak'.

I og med planområdet omslutter og grenser til allerede bebygde områder, er det særlig viktig at bestemmelsene om bygningsutforming sikrer at feltet visuelt sett fremstår harmonisk – både ift. dets 'bygde', og dets 'naturlige omgivelser'.

Etter dialog mellom kommunen og forslagsstiller, har forslagsstiller revidert bestemmelsene. For byggeområdene er det nå mer tydelige og definerte bestemmelser om hva som er tillatt bygningsutforming. I oversendelsen fra plankonsulent beskriver arkitekt Blom innholdet i de reviderte planbestemmelsene slik:

- *Iht bygningsutforming er nå takform/ takvinkel justert slik at en unngår flate tak og for bratte saltak. Med takvinkel ned mot 10gr. kan kataloghus med flate tak bekles med pulttak, og det kan bygges hus med saltak og kvist eller 1 ½ etasjer med høy knevegg og lavere saltak. Dette gir mulighet for tilstrekkelig variasjon av takform iht. dagens arkitekturkrav og imøtegår aktuelle kataloghus fra utbygger. Eksisterende 80-tallshus på området har stort sett takvinkel på mellom 20-25gr., og da er en samlet løsning og tilstrekkelig variasjon iht. kundenes krav imøtegått. Dette er avstemt med Per Gunnar Kongensøy.*
- *For tomtene 8-10 er disse nå aktuell for frittliggende boliger med høyere utnyttelsesgrad, eller for konsentrert bebyggelse. For det siste er det satt plankrav til en helhetlig utforming (...)*
- *Mønehøyde er generelt justert til 8,5meter, noe som ivaretar både variasjon i terrengtilpassing (høyde målt fra gj.snittlig terrenghøyde), etasjehøyder og angitte takvinkler.*

Administrasjonen mener de reviderte bestemmelsene er mer gjennomarbeidet og gir et bedre utgangspunkt for videre behandling av byggesøknader innenfor planområdet. Med tydeligere bestemmelser gir det mer forutsigbarhet både for de som bor i området i dag og de som ønsker å bygge her i fremtiden.

En utfordring er at det i bestemmelsene for boligområdene står «*inntil 2 etasjer*» - dvs. at man i verste fall kan få annethvert hus som er 1 etasje og 2 etasjer. Administrasjonen skulle gjerne sett at det var bestemt hvilke tomter som er tillatt med 1 etasje og hvilke som er tillatt med 2 etasjer. Når det ikke er spesifisert anbefaler administrasjonen at det tas inn en generell bestemmelse i pkt. 3.1 om at bygninger som naturlig hører sammen «skal ha lik mønneretning og samme antall etasjer». En slik bestemmelse er ikke enkel å håndheve i praksis, men det gir en mulighet til f.eks. å kreve at hhv. 1-etasjes og 2-etasjes hus skal plasseres samlet.

Lekeplasser

Lekeplass for småhusområdene er vist i plankartet (LEK1 og LEK2). Administrasjonen foreslår at det tas inn rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer opparbeidelse av lekeplasser før det gis brukstillatelse for boligene, og at det tas inn bestemmelser som beskriver hva som skal etableres, se vedlagte forslag til bestemmelser datert 06.03.2020.

Infrastruktur

Det etableres to nye adkomstveger inn på området, en tilsluttet via Pettersholmvegen (til tomtene 1-6) og en tilsluttet via Brennesvegen (til tomtene 8-16), se figur 1. Avklaring av eierskap/drift/vedlikehold av vegene kan fastsettes i utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.

Traséer for vann og avløp er ikke medtatt i innsendt plankart, men det er opplyst at traséene skal gå i eksisterende og nye veger. I administrasjonens forslag til bestemmelser er det tatt inn rekkefølgekrav om at før utbygging av planen kan iverksettes skal det utarbeides en helhetlig plan på veg, vann, avløp, overvann og annen infrastruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

Det er satt av område for felles renovasjonsanlegg, som kan benyttes av tomtene 8-16. Dette er plassert like ved areal for kommunaltekniske anlegg.



Figur 1: Oversiktskart, dagens situasjon. Brennesveien og Pettersholmveien markert.

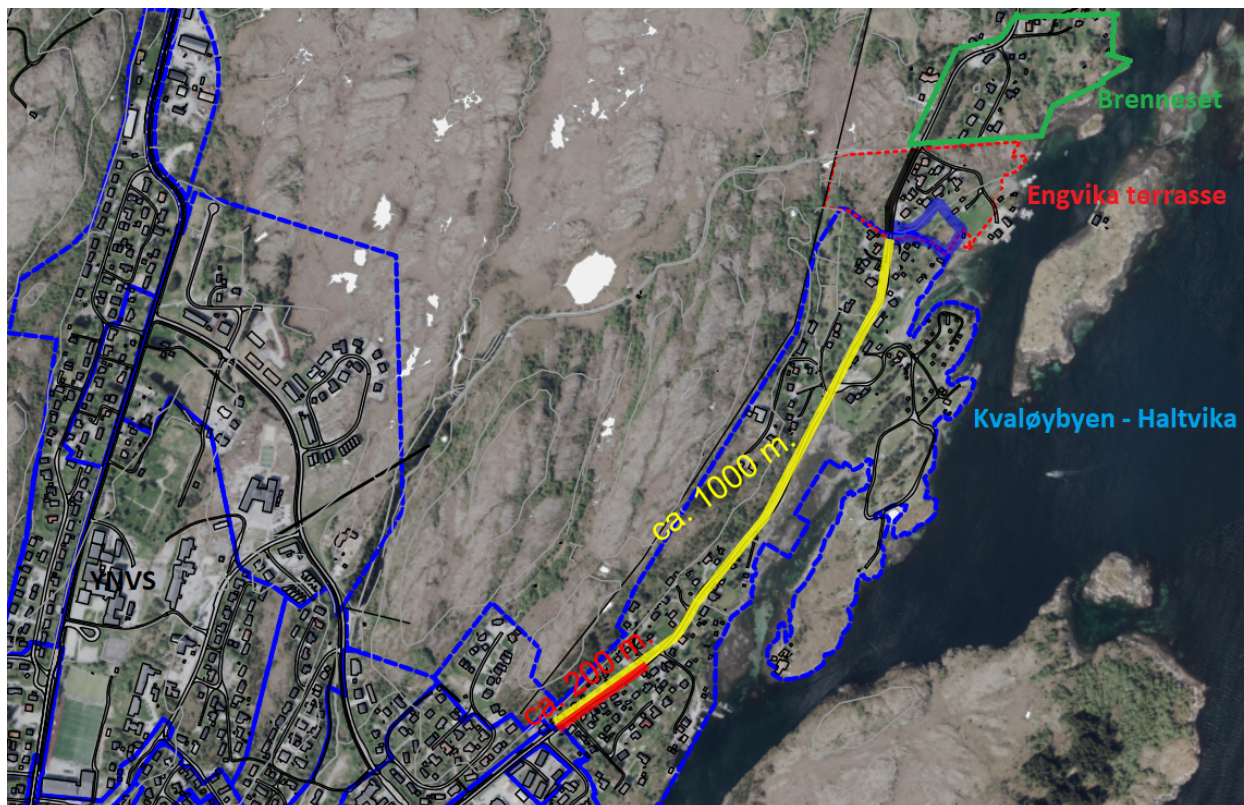
Busstopp

Det er ikke opparbeidet busstopp i området i dag. Flere benytter skoleskyss herfra og beboerne i området har uttrykt behov for *opparbeidet* busstopp. I dag stopper bussen i vegkanten. Det er etablert busskur på vestsiden av Engasvegen ved starten av lysløypa. Her er det i plankartet nå foreslått regulert inn busstopp. Hensyn til trafiksikkerhet vil på dette punkt bedres ift. dagens situasjon.

Løsning for gående og syklende

I planforslaget er det lagt inn fortau langs Engasvegen. Dette som en forlengelse av fortau regulert inn i reguleringsplanene Kvaløybyen – Haltvika fra 1987 (ca. 1000 meter) og i Engvika terrasse fra 2018 (ca. 150 meter).

Det er *opparbeidet* sammenhengende gang-/sykkelvegforbindelse fra Rørvik sentrum og til Engasvegen nr. 88 (gnr. 210 bnr. 192), dvs. ca. 200 meter inn i reguleringsområdet Kvaløybyen – Haltvika, se figur 2 under. Utover dette er det enda ikke opparbeidet, men det er som nevnt *regulert* fortau både i Kvaløybyen – Haltvika og i Engvika terrasse.



Figur 2: Kartutsnitt som viser regulert fortau langs Engasvegen. De første 200 metrene (markert med rødt) er opparbeidet fortau, resten er regulert men ikke opparbeidet.

Målet må være å etablere et trafiksikkert og attraktivt tilbud for fotgjengere og syklister. Dette gjelder spesielt i et område der det etableres flere og flere boliger og boligfelt. Engan er et populært sted å bo, med nærhet både til sjøen og sentrum.

Det har imidlertid over lenger tid vært klager fra beboere langs Engasvegen om for høy hastighet og dårlig trafiksikkerhet særlig for gående og syklende langs vegen. Til nå har fartsgrensen vært 50 km/t, men vegens utforming på deler av strekningen innbyr til enda høyere fart. Fartsgrensen er nå redusert til 40 km/t og det skal i 2020 etableres flere fartsdumper.

Administrasjonen anbefaler at det tas inn rekkefølgekrav om at fortau langs Engasvegen innenfor planområdet må opparbeides før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet. Tilsvarende rekkefølgekrav er stilt i reguleringsbestemmelsene til naboplanen *Engvika terrasse* fra 2018.

Administrasjonen mener det bør innarbeides i planstrategi og videre i budsjett/økonomiplan for Nærøysund kommune at løsning for gående og syklende langs hele Engasvegen tom. Engasbukta opparbeides. Dette innebærer også at det må utarbeides ny reguleringsplan for hele strekningen (den eldste planen er fra 1987), der man også får utredet spørsmålet om vegutforming (fortau eller GS-veg). Dette for å knytte sammen sentrum med boligområdene nordover med sammenhengende gang- og sykkelforbindelser. En alternativ trygg skoleveg fra Engasbukta til Rørvik skole kan også gå langs lysløypa, men denne må da i så fall asfalteres og driftes på lik linje med andre offentlige veger.

Miljøkvalitet - støy

Forholdet til støy fra veitrafikk er ikke belyst i planbeskrivelse eller bestemmelser. Administrasjonen kjenner ikke til at det er foretatt trafikkteiling (ÅDT) for Engasvegen. Eiendommene som ev. vil berøres av støy fra veitrafikk er tomtene 1-6. Administrasjonen anbefaler at følgende generelle bestemmelse tas inn i pkt. 2: «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 skal legges til grunn ved planlegging av bebyggelse og utearealer».

Grønnstruktur

Det er satt av et sammenhengende grøntområde langs sjøen. Dette legger til rette for rekreasjon både for beboere og for allmennheten og adkomstene fra vegnettet ut i grøntområdet gjør strandsonen mer tilgjengelig for allmennheten.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldloven

Vurdering av planforslaget i forhold til kapittel 2 i naturmangfoldloven er medtatt i planbeskrivelsen pkt. 6 f.

Forslagsstillers versjon av planbestemmelsene vs. Kommunedirektørens versjon

I forslagsstillers versjon er det i pkt. 1.3 tatt inn bestemmelse om at det skal inngås utbyggingsavtale for det regulerte området, og at utbyggingsavtale skal være ferdig før det gis byggetillatelse. Etter gjeldende rett kan en plan ikke inneholde *krav* om utbyggingsavtale. Men kommunen kan i rekkefølgekrav regulere hva som ev. skal inngå i en utbyggingsavtale. Administrasjonen har derfor lagt inn nytt punkt om rekkefølgekrav til utarbeiding av VA-plan, opparbeiding av veger, fortau, busstopp og lekeplasser, se bestemmelsene pkt. 7.

Videre foreslår administrasjonen å ta inn generelle bestemmelser om kulturminner (pkt. 2.2.) og støy (pkt.2.3). Samt generell formulering om bygningsutforming i pkt. 3.1 og 3.2. Alle endringer foreslått fra administrasjonens side er vist med grønt i vedlagte bestemmelser datert 06.03.2020.

KONKLUSJON

Planforslaget innebærer en naturlig utvikling av boligområdene nord for Rørvik sentrum, og området er egnet for boligbygging. Planforslaget, inkludert detaljerte rekkefølgekrav i bestemmelsene, vil gi et godt grunnlag for videre utvikling av områdene og gjennomføring av planen. Det tilrås at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. pbl. § 12-10.

Rørvik, 09.03.2020

Hege Sørli

kommunedirektør