

PLANBESKRIVELSE

planID: 201701



Endring av del av reguleringsplan for Terråk sentrum

7.11.2017

Innhold

1. SAMMENDRAG	3
2. BAKGRUNN	4
3. PLANPROSESSEN.....	4
4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	4
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
5.1 Områdets beliggenhet.....	4
6. PLANFORSLAGET	5
6.1 Generelt.....	5
6.2 Arealbruk	5
6.3 Boligområder	6
6.4 Samferdselsanlegg.....	6
6.5 Teknisk infrastruktur	6
6.6 Universell utforming.....	6
6.7 Barn- og unges interesser.....	7
6.8 Naturmangfold	7
6.9 Kulturminner	7
6.10 Samfunnssikkerhet	7
7. INNKOMNE INNSPILL.....	8
Nordland Fylkeskommune	8
Fylkesmannen i Nordland.....	8
Norges Vassdrags- og energidirektorat.....	9
8. BEHANDLING AV INNKOMNE INNSPILL.....	9
Nordland Fylkeskommune	9
Fylkesmannen i Nordland.....	10
Norges Vassdrags- og energidirektorat.....	10

1. SAMMENDRAG

Bindal kommune har på bakgrunn av en henvendelse fra Talgø Invest AS, utarbeidet delendring av reguleringsplan for "Terråk sentrum", planID: 200901, i Bindal kommune.

Formålet med delendringen er å legge til rette for

Oppføring av firemannsbolig på gnr. 44 bnr. 116 i Terråk sentrum.

Arbeidene ble etter kunngjøring i samsvar med bygningslovens § 12-8 igangsatt omgående.

Planarbeidet har foregått i samarbeid med Suconsult AS, som har utarbeidet utkast til reguleringsplankart.

Reguleringen utarbeides som en områderegulering.

Prosjektansvarlig har vært Kjell Andersen, med Marit Røstad som saksbehandler.

Terråk 7.11.2017

Marit Røstad
avdelingsingeniør

2. BAKGRUNN

Talgø Invest AS har henvendt seg til Bindal kommune vedrørende ønske om kjøp av kommunal tomt med sikte på å føre opp en firemannsbolig på tomte. Denne tomte er i dag regulert til naust i reguleringsplan for Terråk sentrum, planID: 200901. Formålet med delendringen er å legge til rette for boligbygging på bnr. 44 bnr. 116 i Terråk sentrum.

3. PLANPROSESSEN

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i juli 2017 i samsvar med bygningslovens § 12-8 ved annonsering i Namdalsavisa og Brønnøysund Avis og ved utsending av informasjonsbrev til berørte grunneiere og høringsparter.

- Tiltakshaver og forslagsstiller er Bindal kommune.
- Arbeidet er utført i samarbeid med Suconsult AS og Bindal Kommune.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Gjeldende plan i området er reguleringsplan «Terråk sentrum», vedtatt 02.02.17.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Områdets beliggenhet

Planområdet omfatter et mindre område i Terråk sentrum som er administrasjonssenteret i Bindal kommune.



6. PLANFORSLAGET

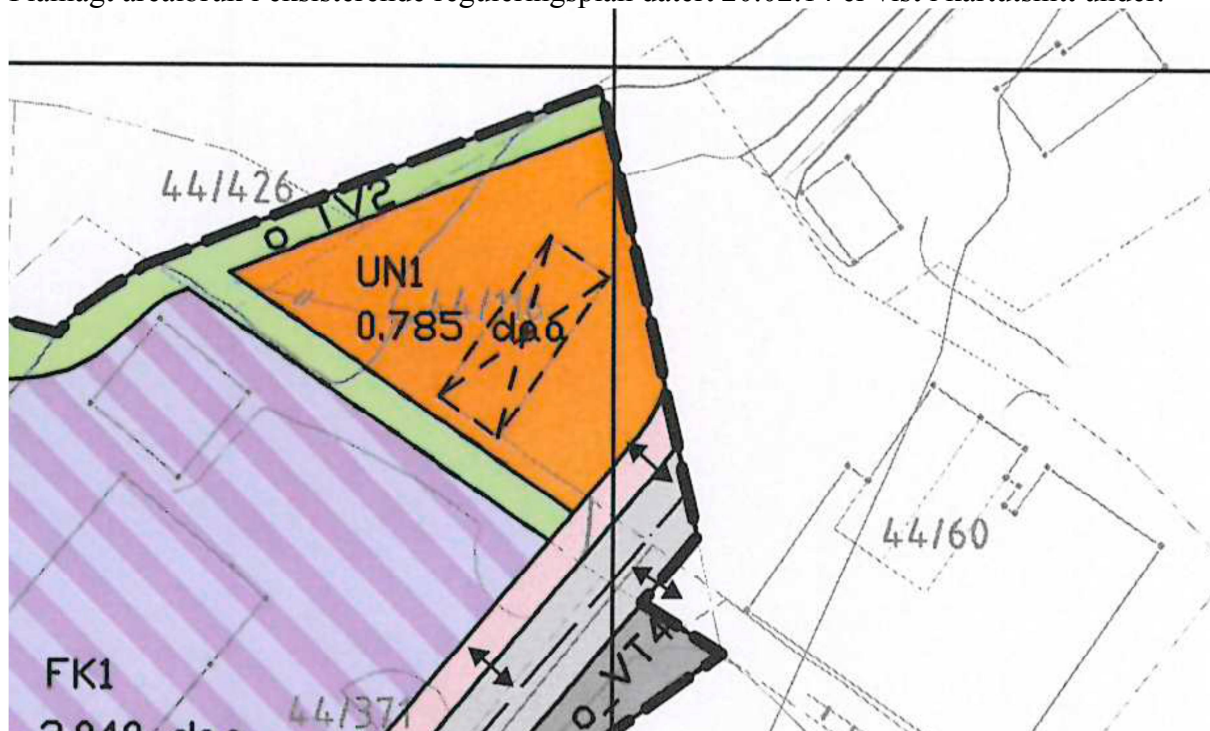
6.1 Generelt

- Reguleringsplan er utarbeidet som områderegulering jfr. plan- og bygningslovens § 12-2.
- Reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag fra kommunen i Euref koordinatsystem.
- Tilhørende sosi-fil er utarbeidet i versjon 4.5.
- PlanID: 201701

6.2 Arealbruk

Eksisterende forhold

Planlagt arealbruk i eksisterende reguleringsplan datert 20.02.14 er vist i kartutsnitt under.



Beskrivelse av planforslaget

Formål, kode, eierform og areal for planforslaget er angitt i tabellen under.

Formål	Kode	Eierform	Areal(m ²)
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	B	Felles	650,7
Felles parkeringsplass	P	Felles	115,4
Fortau	FTA	Offentlig	119,0
Turveg	TV	Offentlig	133,8
Veg	V	Offentlig	475,1
Annen veggrunn – grøntareal	VT	Offentlig	65,6
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		Offentlig	1 077,6
Planområde			2 637,2

Det vises for øvrig til reguleringsplankart.

Virkning av planforslaget

Planforslaget medfører endring i arealbruk sett i forhold til gjeldende plan. I nytt planforslag er det lagt konsentrert småhusbebyggelse, der det i eksisterende plan er naustområde. Videre legges det ikke opp til videre utfylling i sjø, slik eksisterende plan åpner for.

6.3 Boligområder

Beskrivelse av planområde:

Det er åpnet for konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer innenfor området B1

Begrensninger for utforming, høyde og utnyttelse er angitt i plankart og bestemmelsene.

Virkning av planforslaget

Planforslaget legger til rette for økt boligbygging i sentrum.

6.4 Samferdselsanlegg

Eksisterende forhold

Området er opparbeidet med vegsystem. Det er i eksisterende plan for Terråk sentrum planlagt fortau fram til planområdet som reguleringsendringen omfatter. Trafikkmengden er lav og det er ingen spesielle konfliktpunkter som tilsier at dagens vegsystem må endres.

Beskrivelse av planforslaget

Eksisterende offentlige veger er regulert inn. I tillegg er det regulert inn nødvendig parkeringsplass og avkjørsel til B1. Eksisterende fortau er forlenget fram til avkjørsel til B1.

Virkning av planforslaget

Planforslaget medfører ingen særlig endring for samferdsel i forhold til dagens situasjon, bortsett fra at situasjonen for myke trafikanter blir bedret som følge av mere fortau.

6.5 Teknisk infrastruktur

Eksisterende forhold

Det er innenfor planområdet tilgjengelig tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet i området.

Det er strøm- og telekabler fram til eksisterende bebyggelse rundt planområdet.

6.6 Universell utforming

Eksisterende forhold (planID: 200901)

Det er i eksisterende reguleringsplan for Terråk sentrum (planID 200901) stilt krav om universell utforming for følgende områder:

- BFK1
- FOT1
- FTA1-FTA3
- PRK1
- TJ1
- TV1-TV2

Beskrivelse av planområdet

Det er i forslag til reguleringsplan stilt krav om universell utforming for følgende områder:

- B – 1. etasje
- TV

Virkning av planforslaget

Planforslaget medfører økt tilgjengelighet for grupper med nedsatt funksjonsevne.

6.7 Barn- og unges interesser

Eksisterende forhold

Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav om at det innenfor formålsområde park PRK1 skal opparbeides lekeplass med minimum størrelse 200 m². Det er også satt krav om at det i forbindelse med leiligheter innenfor formålsområde bolig/forretning/ kontor BFK1 skal opparbeides lekeplass med minimum størrelse 150 m². Det er regulert park PRK1 med størrelse 3,78 daa som kan benyttes til barns lek og opphold ute. Park med lekeareal er under opparbeidelse og forventes ferdigstilt innen utgangen av juni 2018.

Virkning av planforslaget

Barn og unges interesser anses som ivaretatt. Det er avsatt lekearealer med god tilgjengelighet for alle.

Det er nærhet til skole og barnehage.

6.8 Naturmangfold

Eksisterende forhold

Planområdet omfatter del av sentrumsområde som er utbygd i sin helhet. Det er utført søk i kartapplikasjonen Arealis i tilgjengelige databaser fra Direktoratet for naturforvaltning. Søket viser ingen registreringer innenfor planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Det er ikke beskrevet spesielle tiltak for å bevare naturmangfold.

Virkning av planforslaget

Planforslaget vil ikke medføre forringelse av naturmangfold.

6.9 Kulturminner

Eksisterende forhold

Det er utført søk i kulturminnedatabasen Askeladden. Søket viser at det ikke er registrert kulturminner innenfor planområdet. Bygningen som er planlagt fjernet som følge av planendringen er verken verneverdig eller SEFRAK-registrert. Planområdet grenser heller ikke inntil eiendommer med verneverdig/SEFRAK-registrert bebyggelse.

6.10 Samfunnssikkerhet

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for å vurdere samfunnssikkerheten for området. Følgende trusler er identifisert med ikke klarert:

Natur- og miljøforhold

- Masseras/-skred
- Tidevannslom/stormflo
- Radon

Formålet med analysen er å identifisere mulige trusler og belyse eventuelle konsekvenser av dette.

Ikke klarerte mulige trusler som er identifisert i ROS-analysen, er innlemmet i bestemmelsene som forutsetning for bygging. Det vises for øvrig til vedlagt rapport for ROS-analyse.

7. INNKOMNE INNSPILL

Nordland Fylkeskommune

Forholdet til regional politikk

Så langt fylkeskommunen kan se på det nåværende tidspunkt, er dette tiltaket ikke i strid med regional politikk slik det blant annet går fram av de arealpolitiske retningslinjene i [Fylkesplan for Nordland](#). Vi viser likevel til Kapittel 8. *Arealpolitikk i Nordland*, som inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden, og ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet, spesielt *kap 8.2 By- og tettstedsutvikling*, som bl.a. sier: *e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak*. Vi viser også til kap. 8.6 *Klima- og klimatilpasning*, og ber kommunen vurdere plasseringen av boliger så nært sjøen, og at reguleringsplanen som et minstekrav inneholder bestemmelser om minste kotehøyde for nybygget.

Planfaglig uttalelse

Oppstartsmeldingen nevner ikke om tiltaket er vurdert i forhold til [Forskrift om konsekvensutredning](#) (KU). Fylkeskommunen ber om at kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring.

Referat fra oppstartsmøtet følger ikke saken. Fylkeskommunen ber om at dette gjøres i senere saker, fordi det gir fylkeskommunen et bedre grunnlag for å vurdere planene. Referatet bør legges ved når denne saken legges ut til offentlig ettersyn.

I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland tilbyr fylkeskommunen kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. Dette gjelder både planavgrensning ved oppstart, planforslag ved høring / offentlig ettersyn og endelig vedtatt plan.

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging.
- Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper.
- Alternative energikilder bør alltid vurderes.
- Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være fokus i planleggingen.
- Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.
- Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.
- Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland. Vi har etter forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) § 21 ansvar for å koordinere arbeidet med å gjennomføre oppgavene som følger av forskriften.

Kulturminnefaglig uttalelse

Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet, og vil avgi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Fylkesmannen i Nordland

Samfunnssikkerhet og beredskap

Ved utarbeidelse av planer for utbygging, følger det av Plan- og bygningslovens § 4-3 at planmyndigheten skal påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres, eller selv foreta en slik analyse. Når det gjelder risiko knyttet til havnivåstigning og stormflo vises det også til ny veileder

utgitt av DSB om «*Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging*», av september 2016.

Digitaliserte plankart

For å sikre tilfredsstillende medvirkning ved høring av planen, vil vi spesielt oppfordre til at planforslaget oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no.

FOSIN – Forsøksordning om samordning av statlige innsigelser i Nordland

Vi minner om forsøk om samordning av statlige innsigelser til kommunale arealplaner (FOSIN). Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det her dreier seg om arealkonflikter.

Norges Vassdrags- og energidirektorat

Geoteknikk og grunnforhold

Som nevnt i planbestemmelsene § 3-7 skal stabiliteten i det omsøkte området forbedres og kontrolleres av geoteknikker, i tråd med tidligere vurderinger. Når saken kommer på høring ber vi om at geoteknisk vurdering legges ved plandokumentene. Vurderingen må vise at det planlagte tiltaket imøtekommer kravene til sikkerhet som gis i PBL § 28-1 og TEK17 kapittel 7-3.

8. BEHANDLING AV INNKOMNE INNSPILL

Nordland Fylkeskommune

- I planbestemmelsene er det foreslått bestemmelser knyttet til estetikk og om minste kotehøyde bygget for plassering av bygninger.
- Området som skal omreguleres har vært i bruk til parkeringsplass for den tidligere dagligvareforretningen på Terråk, samt at det står lagerbygning/garasje på tomte. Dagligvareforretningen er flyttet, og deler av butikklokalet er i ferd med å bli bygd om til leiligheter. Bindal kommune har vurdert planforslaget i forhold til forskrift om konsekvensutredning, og er kommet til at planen ikke omfattes av KU-forskriften. Dette begrunnes i at det aktuelle planområdet inngår som en del av et større boligområde.
- Det er ikke blitt avholdt oppstartsmøte i forbindelse med planarbeidet. Planen er utarbeidet av Bindal kommune, med bistand fra Suconsult i teknisk utarbeidelse av plankart. Bindal kommune vil legge ved referat fra oppstartsmøte for senere planprosesser der slikt møte er gjennomført.
- Planforslag med sosi-koder vil bli oversendt til plannordland@kartverket.no samtidig med at planforslaget sendes på høring.
- Fremtidige klimaendringer ivaretas i reguleringsplanen ved at minste kotehøyde for terreng og grunnmur er fastsatt i planbestemmelsene. Det er videre utarbeidet ROS-analyse for planforslaget.
- Det er stilt krav om universell utforming av turvei. Videre er det stilt krav om universell utforming av leiligheter i 1. etasje.
- Alternative energikilder er ikke vurdert. Det er ikke tilgang til fjern- eller nærvarme på Terråk. Kommunen finner videre ikke grunnlag for å kreve bruk av jordvarme eller lignende på grunn av planens begrensede omfang.
- Hensynet til barn og unge anses ivaretatt i planen. PRK1 i eksisterende plan for Terråk sentrum ligger i umiddelbar nærhet til B, som er tilgjengelig via bilfri gangvei. Dette anlegget er under opparbeidelse av Bindal kommune, og skal ferdigstilles innen utgangen av juni 2018. Forlengelse av fortau vil videre bidra til bedre trafikksikkerhet.
- Berørte parter er sikret medvirkning gjennom at de er tilskrevet i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Videre vil de bli orientert i forbindelse med høringsprosessen, jf. kravet om medvirkning i plan- og bygningsloven. Det er ikke lagt opp til informasjonsmøte om planen, på bakgrunn av planens begrensede omfang.

- Planen legger ikke opp til utfylling i sjø. Området på land som skal omreguleres er i dag bebygd. Vi kan derfor ikke se at naturmangfoldloven er relevant i dette tilfellet.
- Planområdet berører ikke vann eller vassdrag. Planendringen vil ikke medføre endringer i vannkvalitet i nærliggende sjøområde. Det vises til at tiltaket vil bli koplet til eksisterende offentlig avløpsanlegg for Terråk sentrum.

Fylkesmannen i Nordland

- Det er gjennomført ROS-analyse for planområdet.
- Planforslaget vil bli oversendt i SOSI-format til plannordland@kartverket.no.
- Bindal kommune vil sette av nødvendig tid til dialog med berørte statlige myndigheter i forbindelse med høringen.

Norges Vassdrags- og energidirektorat

- Som nevnt i planbestemmelsene § 3-7 skal stabiliteten i det omsøkte området sikres ved etablering av motfylling. Dette tiltaket er vurdert av geotekniker til å imøtekomme kravene til sikkerhet som gis i PBL § 28-1 og TEK17 kap. 7-3.