

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ingunn Danielsen Lindbach
Arkivsaksnr.: 09/208

Arkiv: PLAN OPPEID

SENTRUMSPLAN OPPEID – ENDELIG VEDTAK AV OMRÅDEREGULERING O.1.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Sentrumsplan for Oppeid O.1, plan-ID 2009-30-003, med tilhørende bestemmelser og plankart.

Kommunestyret gir samtidig tillatelse til at det kan igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtaler etter plan- og bygningslovens kapittel 17, jmf prinsippvedtak fattet etter pbl § 17-2 i KST sak 24/10.

Saksutredning:

Bakgrunn:

På oppdrag fra Hamarøy kommune har Asplan Viak siden våren 2009 arbeidet med en områderegulering for Oppeid/Presteid/Hjelseng. Planen er delt inn i tre områder: O.1 – Oppeid sentrum, O.2 – gangveg Oppeid-Presteid og O.3 – gangveg Oppeid-Hjelseng.

Stedsutviklingsarbeidet i Hamarøy kommune startet opp i 1998. I samarbeid med Barlindhaug Consulting AS ble det i 2001 utarbeidet en stedsutviklingsplan for Oppeid/Presteid. Dokumentet ble forankret gjennom deltakelse i workshoper og folkemøter og resulterte i en oversiktsplan med anbefalinger. I 2008 fikk Hamarøy besøk av en gruppe arkitektstudenter (Sting arkitektur) fra NTNU. Studentene produserte et idéprosjekt på grunnlag av innspill på åpne møter og egne observasjoner. Stedsutviklingsplanen fra 2001 og idéprosjektet fra 2008 har dannet grunnlaget for nåværende planprosess. Sentrumsplan for Oppeid er således en videreføring av ideer som allerede er presentert for og forankret i allmennheten.

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å

1. effektivisere og fortette eksisterende sentrumsbebyggelse, slik at Oppeid sentrum blir et aktivt og attraktivt kommunesenter.
2. etablere gode og velfungerende trafikk- og gateløsninger. Riksvegen i sentrale deler gjennom Oppeid blir omdefinert fra vei til gate.
3. legge til rette for mye trafikanter slik at man velger å gå eller sykle innenfor sentrumsområdet, istedenfor å kjøre bil.
4. hensynta eksisterende verneverdig bebyggelse og kvaliteter i planområdet og tilliggende områder.

5. tilrettelegge for universell utforming for å bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.
6. sikre en gradvis fortetting av bebyggelsen uten at stedets særpreget og helhet forringes. Det er spesielt viktig totalt sett å bevare de miljømessige særpreget og kvaliteter som åpne landskapsrom og utsiktsrom ved Bygdetunet/Skogheim.
7. legge til rette for at næringsandelen i sentrum økes, ved at boligtilbud og bomiljø forbedres og fortettes og at næringsarealer tilgjengeliggjøres.

Oppstart planarbeider

Det faste utvalget for plansaker vedtok i møte 31.03.09 under sak 16/09 igangsetting av områderegulering i område O.1, O.2 og O3 på Oppeid/Presteid/Hjelseng. Igangsettingen ble kunngjort i henhold til pbl § 28-2, kfr samme lovs § 27-11 (pbl 1985) i Avisa Nordland og Lokalavisa Nord-Salten den 17.04.09. Berørte myndigheter og grunneiere ble tilskrevet i eget brev. Frist for merknader ble satt til 02.06.09. Ved høringsfristen var det kommet inn totalt 7 uttalelser fra offentlige instanser og 6 fra private. Innspillene, med Hamarøy kommunes saksbehandling, er gjengitt i sin helhet i vedlagte merknadshefte.

Offentlig ettersyn

I medhold av pbl § 12-10 (pbl 2008) vedtok planutvalget i møte 09.12.09 under sak 93/09 at Sentrumsplan Oppeid O.1 skulle legges ut til offentlig ettersyn. Dette ble kunngjort i lokalavisa Nord-Salten 18.12.09 og Avisa Nordland 19.12.09, samt på kommunens nettsider http://www.hamaroy.kommune.no/artikler/sentrumsplan_oppeid_o1. I tillegg ble berørte statlige og regionale myndigheter, samt berørte grunneiere, tilskrevet. Frist for innspill var 08.02.10. Grunnet avvikling av folkemøte den 15.02.10 ble fristen for innspill utsatt til 22.02.10. Ved fristens utløp var det kommet inn 8 offentlige og 7 private merknader. I tillegg resulterte folkemøtet i 10 konkrete innspill. I saksframlegget følger en oppsummering av relevante innspill med saksbehandlers vurdering av hvilken betydning innspillene er tillagt. For fullstendig gjengivelse av innspillene og saksbehandlingen av disse vises det til vedlagte merknadshefte.

1. Nord-Salten kraftlag AL, 06.01.10:

Har høyspent og lavspent fordelingsnett innenfor området og gjør oppmerksom på de begrensninger dette medfører. Eventuelle ombygginger vil bli belastet bestiller.
Vurdering: Innspillet tas til etterretning og vil bli tatt hensyn til i gjennomføringen av planen.

2. Norges vassdrags- og energidirektorat, 29.01.10:

- Anbefaler at det i tillegg til reguleringsbestemmelsene for hensynssone Oppeidvatnet (nedslagsfelt for drikkevann H110) stilles krav om at kantsonen langs vannet skal bevares evt. utvikles på ny. Kantsonens omfang bør presiseres og reguleres til "bruk og vern av sjø og vassdrag", jf pbl § 11-7 nr 6.
- Da planområdet ligger i hellende terreng, må temaet overvann tas med inn i videre planlegging. Viser til rapport fra Norsk Vann: Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering 162/2008.
- Ser det som positivt at planbeskrivelsen viser at det arbeides med fjernvarmeanlegg på Oppeid, jfr nasjonale mål om miljøvennlige og kostnadseffektive energiløsninger i nybygg og nyanlegg.
- Minner om generelle utredningskrav i pbl § 4-2 om Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Vurdering: Innspill tas til etterretning og vil bli tatt hensyn til i gjennomføringen av planen.

3. Sametinget, 29.01.10:

Kjenner ikke til samiske kulturminner i området, men ber om at aktsomhetsprinsippet etter kulturminnelovens § 8 tas med i reguleringsbestemmelsene. Minner om at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4 annet ledd.

Vurdering: Innspillene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

4. Reindriftsforvaltningen Nordland, 01.02.10:

Ingen merknader.

5. Fylkesmannen i Nordland, 08.02.10:

Bør vurdere om bestemmelser til hensynssone langs Oppeidvatnet (nedslagsfelt for drikkevann H110) også bør inkludere:

- krav om at kantsonen langs vatnet skal bevares og evt. utvides.
- Kantsonens bredde
- Innregulering til bruk og vern av sjø og vassdrag i hht pbl § 12-5 nr. 6
- Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformål nr. 6 i § 12-5.

Vurdering: Innspillene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

6. Nordland fylkeskommune, Plan og miljø 11.02.10:

- Er fornøyd med at planen ivaretar hensyn til universell utforming, estetiske forhold og barn og unges interesser. Er også tilfreds med kommunens involvering av innbyggerne i planprosessen, spesielt ved bruk av illustrasjoner og visuell framstilling av planen.
- Berømmer kommunen for utarbeiding av illustrasjonsplan, og ber kommunen vurdere om illustrasjonsplan skal være juridisk bindende ved å ta hele eller deler av den inn i planbestemmelsene.
- Ber kommunen ta høyde for følgende i videre planlegging:
 - pågående rullering av kommuneplan for fysisk aktivitet og naturopplevelser
 - energi- og klimaplanen
 - sterke føringer i forslag til ny bygningsdel i plan- og bygningsloven når det gjelder universell utforming
 - forslag til retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet (støv)

Vurdering: Illustrasjonsplanen vil ikke være juridisk bindende, men vil fungere som en veileder for gjennomføring av planen. Øvrige innspill menes ivaretatt i planarbeidet og innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

7. Nordland fylkeskommune, Kulturminner i Nordland, 11.02.10:

- Ønsker presisering av bestemmelser knyttet til område N/T Bygdetunet og BF5 Dikterstua.
- Utforming av hotell må forholde seg til hensynssone Skogheim, jfr PBL § 1-4.
- Viser til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jfr kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Vurdering: Innspillene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

8. Statens vegvesen, 12.02.10:

Har en rekke kommentarer til planforslag og reguleringsbestemmelser, i stor grad justeringer og konkretiseringsspørsmål. Tillater ikke gateparkering, slik at felt P9 og P5 må fjernes fra planen. Vegnormalen 017 Veg- og gateutforming må følges ved prosjektering og endring av fylkesvegene som inngår i planen. I og med at ny boligbebyggelse tillates langs fylkesvegen, bør krav til vegtrafikkstøy etter MD rundskriv T-1442 vurderes.

Vurdering: Innspillene er innarbeidet i planforslaget og reguleringsbestemmelsene er oppdaterte.

9. Sigmund Olsen, 26.01.10:

- Planlagte parkeringsplasser og gangveg vil komme for nær bolighus og uteområde og redusere tomteverdi, bolig- og boforhold. Grunneierne har tidligere avsett arealer til en rekke kommunale og næringsformål, og vil derfor beholde den gjenværende eiendom selv. Dersom planen gjennomføres, vil eiendommens verdi bli redusert og ubrukelig som både ferie- og bosted.
- Ser ikke behov for gangveg og parkering ved Telebygget, da det allerede finnes gangveg mellom galleriet og fylkesvegen. Har forståelse for utrykningsveg som foreslått fra Telebygget og østover.
- Spør om parkeringsbehov kan dekkes mellom hotell og butikk.
- Grunneierne kan til nød avgi fem meter av hagen mot butikken, og at øvre linje parkeringsplass ved Telebygget kommer jevnt på øvre linje av fjøsen.

Vurdering: Planlagte parkeringsplasser er en nødvendig del av en helhetlig parkeringsstrategi for Oppeid sentrum. Gangveg mellom Telebygget og butikken anses som nødvendig for å bedre kommunikasjonsforholdene mellom Telebygget og det øvrige sentrum, samt å styrke Telebyggets potensiale som næringsbygg. Gangvegen vil også sikre økt (sekundær) parkeringskapasitet til butikk og sentrumsgate. Den vil for øvrig utgjøre ny kjørbær innkjørsel til gbnr 14/12 og 55.

Forslag om justering av parkeringsareal ved fjøset er ikke hensynstatt.

Parkeringsplassen vil imidlertid komme på et lavere nivå enn uteområdet til boligen, og den visuelle påvirkningen fra tiltaket anses følgelig for å være mindre enn antydning.

10. Kari og Jon Sletten, 06.02.10 og 26.02.10:

- Går i mot veg og parkeringsplass nedenfor huset til Turid Olsen. De to husene Berg og Bakken utgjør en del av det historiske Oppeid, på linje med Bygdetunet, og området rundt husene bør bevares som en helhet.
- Går i mot 3 etasjer på Telebygget, da dette vil redusere utsikt mot vest og sør.

Vurdering: Se vurdering til punkt 9. Innspill vedrørende 3 etasjer på Telebygget tas til etterretning.

11. Kuldeep Singh, 15.02.10

Varsler behov for utvidelse av Spar-butikken. Parkeringssituasjonen må revurderes ifht utvidelsesmuligheter.

Vurdering: Utvidelse av butikken kan skje mot øst, og gi rom for overbygget parkering. Innarbeidet i planforslaget.

12. Ingvald Sørensen, 15.02.10:

Viser til hensynssoner lagt rundt Skogheim og bygdetunet, men mener Idungården og Biakvartalet/Noragården er av større betydning.

Vurdering: Innspillet ble innarbeidet i revidert planforslag som et forslag til vern av Idun Olsen-huset. Dette er imidlertid fjernet i det endelige planforslaget.

13. Tore Nilsen, 15.02.10:

Ønsker å beholde nytt forslag til atkomst inn til Doktorgården.

Vurdering: Innspillet er innarbeidet i planforslaget.

14. Kurt Haukås, 15.02.10:

Ønsker å benytte parkeringsplasser ved Hamarøy galleri / gamle Gjestegården.

Vurdering: Arealet ved Hamarøy internasjonale senter (nå: HIS, tidligere Hamarøy gjestegård) har tidligere blitt benyttet til parkering. Her planlegges uteoppholdsarealer for institusjonen, som vil bli klarert gjennom en egen landskapsplan. I den grad parkering er aktuelt som formål vil det være i tillegg til, og ikke i stedet for, øvrige foreslåtte parkeringsarealer i planen.

15. Knut Høivaag, 15.02.10:

Foreslår parkeringshus under bakken, øst for butikken

Vurdering: Innspillet er innarbeidet i planforslaget.

16. Sten Hilling, 15.02.10:

Foreslår gangsti gjennom hensynssone Skogheim.

Vurdering: Innspillet er innarbeidet i planforslaget.

17. Kirsten og Terje Høivaag, 18.02.10 og Gunni Sivertsen, 19.02.10:

Protesterer mot fortetting på HT-safe-tomta, som foreslått i illustrasjonsplanen. Tillater ikke bygging innenfor 4m-nabogrenser, og ønsker ikke bygning som tar utsikt.

Vurdering: Innspillene er tatt til følge og reguleringsbestemmelsene oppdateres.

Begrenset høring

Med bakgrunn i høringsinnspill fra perioden med offentlig ettersyn, samt innspill på folkemøtet ble det foretatt enkelte endringer i planforslaget. Etter en administrativ vurdering ved teknisk enhet ble det bestemt at de foreslåtte endringene ikke krevde nytt offentlig ettersyn, men at varslingen kunne utføres som en begrenset høring. De berørte myndigheter og partene i den begrensede høringsrunden ble tilskrevet i brev av 29.06.10 med frist for innspill satt til 18.08.10. Relevante momenter i de 3 offentlige og den ene private innspillet er referert og kommentert i saksframlegget.

1. Statens vegvesen, 13.07.10:

Vegvesenet har følgende merknader til det reviderte planforslaget:

- Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av tilstrekkelig med parkeringsarealer i gatetun 2, før det kan gis byggetillatelse for nybygg på de to arealformålene forretning og hotell.
- Byggegrensen for bolig/forretning (BF3) må trekkes lenger fra gatetun 2 for å prioritere trafiksikkerhet for myke trafikanter. Det må også legges inn byggegrense som må godkjennes av Statens vegvesen.
- For frisktlinjer som kommer i konflikt med andre reguleringsformål enn vegformål, må det reguleres frisktsoner som hensynssoner med restriksjoner i bruken av området.

- Ny atkomst til B/F 4 (Idun Olsen-huset) fra gangveg forutsetter at gammel avkjørsel stenges. Det må i tillegg gis rekkefølgebestemmelser om at stenging av avkjørsel.
- I tillegg påpeker de fem mindre korrigeringer i plankart og bestemmelser.

Vurdering: Innspillet er innarbeidet i oppdaterte reguleringsbestemmelser.

2. Nordland fylkeskommune, Plan og miljø og Kulturminner i Nordland, 10.08.10:
Ingen merknader

3. Fylkesmannen i Nordland, 24.08.10:
Ingen merknader.

4. Advokat Egil Malm, på vegne av grunneiere gbnr 14/3, 20.08.10:

- Fastholder krav som fremgår av uttalelsen datert 26.01.10:
 - at det ikke anlegges parkeringsplasser i hagen eller ved fjøsen på gbnr 14/3
 - at det ikke anlegges gangveier på og nært inntil eiendommen
- I tillegg stilles det krav om at våningshuset ikke vernes. Subsidiært kreves det at eiendommen i sin helhet innløses av kommunen, samt at det betales erstatning for de inngrep som gjøres, jf pbl kap. 16, jf kap 15. Det vises til prinsippet i oreigningslovens § 7 om at vedtak eller samtykke til ekspropriasjon ikke gis uten at det må regnes med at inngrepet ”tvillaust er meir tilgang enn til skade.”
- Påpeker at det kan finnes rettigheter og servitutter som kan ha betydning for eiendommen og som kan bli berørt av sentrumsplanen og forutsetter at Hamarøy kommune iverksetter undersøkelser og redegjør for disse overfor de berettigede og forpliktete.
- Forslaget om å verne våningshuset vil kreve omfattende investeringer, da huset har gjennomgått en rekke moderniseringer. Det etterlyses saklig historisk -, antikvarisk -, e.l. begrunnelse for at bygningen skal vernes. Videre understrekes det at bygningens kulturhistoriske verdi vil bli redusert av de planlagte parkeringsarealene på eiendommen.
- Viser til ”planveilederens punkt 50304” vedrørende parkeringsplasser og påpeker at det bør være mulig å benytte eksisterende parkeringsarealer ved Telebygget, gamle Hamarøy Gjestegård, samt eksisterende parkering ved butikk, kiosk og postkontor.
- Etter grunneiernes syn er forutsetningen for resonnementet rundt den planlagte fortettingen av Oppeid sentrum ikke i samsvar med moderne arealplanlegging, da den vil føre til økt trafikkbelastning og gjennomgangstrafikk i sentrum. Videre fremholdes det at fortettingen som planforslaget legger opp til vil bidra til å redusere sentrumsmiljøets kontakt med omkringliggende landskapsformer, topografi og vegetasjon (jf. planbeskrivelsens side 7), samt å bygge ”ned privat grunn fra hage til asfaltert parkering” (høringsuttalelsens side 7).

Vurdering:

Det vises innledningsvis til tidligere vurdering av innspill av 26.01.10. Det må videre påpekes at krav om innløsning/ekspropriasjon ikke kan vurderes før det foreligger en vedtatt reguleringsplan.

Gbnr 14/3 er en stor eiendom som det knytter seg en rekke servitutter og rettigheter til. Det kan tenkes at det finnes servitutter som har betydning i forhold til gjennomføring av planen, men disse vil ikke ha betydning for prosessen fram mot vedtak av planen. Formålet med offentlig høring er at berørte grunneiere skal få mulighet til å uttale seg om rettigheter og servitutter som blir berørt av planen. Det anses ikke som en kommunal oppgave å undersøke hver enkelt oppføring i grunnboken.

Når det gjelder forslaget om vern av "Idun Olsen-huset", begrunnes dette i huset og bygningsmiljøets betydning for stedsidentiteten på Oppeid. Dette har gjentatte ganger gjennom planprosessen blitt trukket fram av lokalbefolkning. Verneforslaget bygger således opp under et uttalt ønske blant lokalbefolkningen om å verne om et viktig identitetsskapende bygningsmiljø – på linje med Bygdetunet og Skogheim. Bevaring av bygningsmiljøet og -strukturen kan imidlertid også ivaretas gjennom kommunens byggesaksbehandling, pbl § 31-1 "ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk". Kravet om frafall av bygningsvern imøtekommes.

Et av hovedformålene med sentrumsplanen er å forbedre parkeringssituasjonen på Oppeid. Det vises til planbeskrivelsen, der det er foretatt en vurdering av nåværende parkeringssituasjon sammenlignet med parkeringssituasjonen i planforslaget. Parkeringsdekningen vil i utgangspunktet være den samme, men mer strukturert – og med en parkeringsstrategi som innebærer at publikum i økt grad parkerer på ett sted og går fra sted til sted. Dette vil igjen gi flere mindre og spredte p-plasser i stedet for store, asfalterte områder. Det er videre viktig å påpeke at gatetunene i planforslaget legger opp til parkeringsplasser av mer parkmessig karakter, som igjen vil være med på å redusere det negative visuelle inntrykket av en gold, asfaltert flate.

I høringsuttalelsen vises det til vedlagte utskrift fra "planveilederens punkt 50304" vedrørende parkeringsplasser. Slik saksbehandler forstår vedlegget, er det en utskrift fra Miljøverndepartementets planveileder til plan- og bygningslovens 1985. Fra 1.juli 2009 ble denne erstattet av en ny lov: Plan- og bygningsloven 2008. I veileder til nytt teknisk forskrift (TEK10) § 8-9 4a stilles det blant annet krav til parkering nær hovedinngang.

Når det gjelder kommentarene vedrørende fortetting, kan en ikke uten videre se at gangveg og p-plass på horisontale plan vil berøve eiendommen for utsikt mot landskapsrommene. Formålet med fortetting er trukket fram i planbeskrivelsens side 5: "Oppeid oppfattes i dag som noe man kjører gjennom, det bør være et sted man kommer til. En planmessig tilrettelegging er viktig, både for å rydde opp i dagens situasjon, samt for å styrke kommunesenterets identitet og rolle. Det er behov for en bedre tilrettelegging for myke trafikanter (...)." Planen viser en løsning på "gjennomkjøringsproblematikken" ved fortetting av funksjoner og forbedring av interne kommunikasjonsforhold, der gangvegen mellom P_2 og P_3 inngår.

Helhetlig vurdering:

Det foreliggende planforslaget for Sentrumsplan for Oppeid er en ambisiøs plan som legger opp til flere utbyggingsområder med kombinerte formål, med et stort utbyggingspotensial. Potensialet overgår dagens behov, men planen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene må sees som et rammeverk for en langsiktig utvikling. Det er viktig for kommunen å få etablert en samlende og robust sentrumsplan, som også gir grunnlag for fortetting og videre utvikling av Oppeid som et tydelig og velfungerende kommunesenter.

Ved å satse på fortetting i ulike gatetun muliggjør man også bevaring og forsterking av de kvalitetene som ligger i planområdet i dag, slik som den åpne "Kulturhagen" mellom Bygdetunet og Skogheim. Parkeringskapasiteten vil være tilnærmet lik dagens situasjon, men det legges opp til bedret intern kommunikasjon mellom de ulike parkeringsarealene. Dette vil kunne medvirke til at besøkende lar bilen stå på én av p-plassene og tar beina fatt mellom de ulike næringstilbudene. Planen vil i så måte også være i tråd med Hamarøy kommunes fokus på folkehelse. Det må videre understrekes at parkeringsplasser ved Hamarøy internasjonale senter ikke er medregnet, da det forutsettes at det utarbeides en egen landskapsplan for bruk av senterets uteområder.

I planforslaget legges det opp til samarbeid mellom det offentlige og næringsliv ved bruk av utbyggingsavtaler for å sikre tilstrekkelig antall p-plasser ved nyetableringer som hotell og annen næringsvirksomhet. Parkeringsplassene P_1 – P_3, samt gatetun 2 og vegsystemet i "Bia-kvartalet" forutsetter erverv av privat grunn. Evt. krav om ekspropriasjon vil kunne behandles etter endelig vedtak av planforslaget.

Arbeidet med sentrumsplanen for Oppeid har vært preget av åpen prosess der mange ulike interessenter har medvirket. Dette har vært et uttalt mål fra kommunens side, og har blitt gjenspeilet i gjennomføringen av "åpent plankontor" tidlig i planprosessen, stor grad av visuelle framstillinger og skisser, medieoppslag og folkemøte i slutten av høringsperioden. Her har det kommet fram mange gode og konstruktive innspill fra lokalbefolkning og næringsliv. Flere av ideene er innarbeidet i det foreliggende planforslaget.

De gjennomførte medvirkningstiltakene kommer som tillegg til informasjon og varsling som blir gjort i henhold til plan- og bygningsloven. Erfaringene med en slik åpen planprosess har vært utelukkende positive, og bør være et eksempel til etterfølgelse ved senere planarbeider – både offentlige og private – i Hamarøy kommune.

Endringer i planforslaget etter offentlig høring og begrenset høringsrunde er beskrevet i planbeskrivelsens vedlegg 9. De viktigste endringene i det reviderte planforslaget er følgende:

Gårds- og bruksnummer	Endring
14/3, 15/12, 14/55, 14/67	Justering av formål fra BF (Frittliggende bolig) til B/F (Bolig/forretning).
14/32 (Spar-butikken)	Evt. utvidelse av butikk kan skje østover, over parkeringsplass mellom dagens butikklokale og framtidig hotell.
15/9, 15/4, 14/30	Veg til "Doktorgården" beholdes som vist i opprinnelig høringsutkast, og dagens atkomst til området stenges.
14/73, 14/13	Ny gangsti fra Skogheim til planlagt hotell.
14/615/9, 14/30 ("Bia-kvartalet")	Justering av bygge- og formålsgrænse. Gatetun utgår, og søkes opparbeidet innenfor arealet til B/F 2 (Bia blomster). Parkeringsareal P_1 beholdes.

Det har ikke kommet innsigelser fra instanser med innsigelsesrett, verken i perioden med offentlig ettersyn eller i den begrensede høringsrunden. Det foreliggende planforslaget for Sentrumsplan for Oppeid, område 1, anbefales derfor vedtatt.

Planen legger opp til bruk av utbyggingsavtaler for utarbeiding av bl.a. gatetun, parkeringsplasser og annen infrastruktur. Utbyggingsavtaler er nærmere beskrevet i plan- og

bygningens lovens kapittel 17. Kommunestyret fattet prinsippvedtak etter pbl § 17-2 vedr. bruk av utbyggingsavtaler i sak 24/10 den 12.05.2010. Det anbefales derfor at oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler kunngjøres samtidig med endelig vedtak av sentrumsplanen.

Vedlegg som følger saken:

- Forslag til reguleringsplan Sentrumsplan for Oppeid, O.1., datert 29.08.2010
- Reguleringsbestemmelser til områdereguleringsplan for Oppeid O1: Sentrumplan, datert 30.08.10
- Planbeskrivelse Sentrumsplan for Oppeid, O.1., datert 30.08.2010
- Illustrasjonsplan Sentrumsplan for Oppeid, O.1., datert 30.08.2010
- Merknadshefte, datert 30.08.10

Utrykte vedlegg:

- Referat fra planleggingsmøte mellom Hamarøy kommune, Asplan viak og Statens Vegvesen, 11.03.10
- Kommuneplanens arealdel 2009-2018, vedtatt 15.10.2009
- Kommunedelplan Oppeid/Presteid, godkjent 13.10.1988
- Reguleringsplan Hersethskogen, godkjent 09.03.1989
- Reguleringsplan gangvei Oppeid – Presteid, godkjent 06.06.1991
- Reguleringsplan Lesma vest, godkjent 30.03.2000
- Reguleringsplan Oppeid sentrum, godkjent 28.10.1980
- Stedsutviklingsplan Oppeid/Presteid, godkjent 28.10.2003
- Forprosjekt utomhusanlegg Skogheim, datert juli 2001
- Prosjektrapport Sting Arkitektur, udatert
- Plan- og bygningslovens kapittel 17: Utbyggingsavtaler
- KST sak 24/10 om utbyggingsavtaler

Klageadgang: JA

Klagefrist: 3 uker, jfr Forvaltningslovens §§ 29 og 30

Hjemmel: Plan- og bygningslovens (Pbl 2008) § 1-9 og Forvaltningslovens § 28

Klageinstans/klage sendes til: Det faste utvalg for plansaker v/ teknisk enhet
Hamarøy kommune, 8294 Hamarøy

Hamarøy, 8. september 2010

Elin Eidsvik
rådmann