



Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

Melding om vedtak

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

Deres ref.:
«REF»

Vår ref.:
2016/350-10

Saksbeh.:
Alexander Båfjord, 74382704

Arkivkode:
L12

Dato:
27.04.2017

Førstegangsbehandling av reguleringsplan - Kvisterø hyttegrend - 58/79

Utvalg for drift og utvikling har i møte den 21.04.2017 i sak nr. 37/17 foretatt førstegangsbehandling av foreslått reguleringsplan i dagens Kvisterø camping. Følgende vedtak ble fattet i saken:

«Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10 jfr. §12-11. sendes forslag til reguleringsplan for Kvisterø Hyttegrend, til høring/utlegg til offentlig ettersyn. Følgende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn:

Plankart datert 13.02.2017 med følgende endringer før offentlig ettersyn.

- **Tomt T18 justeres slik at den ikke ligger innenfor sikringssonen til kulturminnet.**
- **Det skal avsettes tilstrekkelig arealer for lekeplass på begge sider av fv. 796.**
- **Det skal avsettes felles parkeringsplass for besøkende på nordsiden av fv. 769**

Bestemmelser datert 20.04.2017

Før andregangs behandling skal det fremlegges og godkjennes en teknisk plan for vann og avløp for hele planområdet.

Vedtaket er gjort med bakgrunn i delegasjonsreglementet pkt. 7.1

Plannavnet endres, Kvisterø tas bort.»

Kommunen sender plan på høring og utlegg til offentlig ettersyn når de mottar reviderte plandokumenter iht. vedtak. Ved spørsmål bes det tas kontakt med kommunen.

Med hilsen

Alexander Båfjord

Mottakerliste:
Allskog Sa v/ Ellen Kristin Moe
Gunnar Faaborg



Nærøy kommune

Arkiv: L12
Saksmappe: 2016/350-8
Saksbehandler: Alexander Båfjord
Dato: 04.04.2017

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
37/17	Utvalg for drifts- og utviklingsaker	21.04.2017

Sak:	Førstegangsbehandling av reguleringsplan - Kvisterø hyttegrend - 58/79
-------------	---

Vedlegg:

- 1 Planbestemmelser rev. 20.04.2017
- 2 Plankart
- 3 Planbeskrivelse Kvisterø
- 5 Ros-analyse
- 6 Sametinget - uttalelse
- 7 Statens vegvesen - uttalelse
- 8 NTFK Arkeologi - uttalelse
- 9 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag - forhåndsuttalelse
- 10 Nord Trøndelag Fylkeskommune - uttalelse
- 11 NVE - uttalelse
- 12 NTE - merknad
- 13 Toril Kvisterø - merknad
- 14 Kopi av annonse om oppstart av planarbeider
- 14 Borghild Kvisterø - merknad

Bakgrunn

Nærøy kommune har mottatt forslag på reguleringsplan for *Kvisterø Hyttegrend*. Det er *Allskog SA v/Ellen Kristin Moe* som på fremstiller privat planforslag på vegne av grunneier *Gunnar Faaborg*.

Formålet med reguleringsplanen er tilrettelegging og etablering av privat hyttegrend som erstatning for dagens campingplass. Campinghytter skal selges som selvstendige fritidsboliger. Dagens reguleringsplan for området «Kvisterø camping» blir som følge av reguleringsplanen opphevet og utgår.

Det er varslet oppstart av reguleringsplan den 10.05.2016. I oppstartsmelding var det vedlagt utsnitt som viser et forslag på reguleringsområde. Planområder er noe mindre enn det som først ble varslet i oppstartsmelding, noe dyrkamark og sjøarealer er redusert i planforslaget. Planforslaget skal nå tas opp til førstegangsbehandling og utlegging til offentliggettersyn, samt sendes til naboer og berørte parter.

Vurdering

Planfaglig vurdering og forslag på vedtak ble fremlagt i møte.

Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å endre dagens campingplass til hyttegrenn. Eksisterende campinghytter skal kunne selges som selvstendige fritidsboliger. Det legges samtidig opp til å etablere 5 nye tomter innenfor området og utvide kapasiteten fra 15 til 30 båter for småbåtanlegg. Planområde utvides ikke noe i forhold til eksisterende plan.

Forhold til øvrige planer

For området gjelder i dag reguleringsplanen «*Kvisterø camping*» vedtatt i 1995. Eksisterende reguleringsplan vil bli opphevet ved vedtak om ny reguleringsplan. I gjeldende reguleringsplan er det avsatt et større område i sjø, samt landbruksareal som nå ikke er medtatt i revidert plan. Arealformålet for disse arealene tilfaller tilgrensende arealer avsatt i kommunens arealplan. Henholdsvis LNF/BFE og F (*Fiske*)

Arealbruk

Innenfor planområdet er det avsatt arealer til fritidsboliger, småbåtanlegg fellesarealer til veg, friluftsområde og grønnsstruktur. Planforslaget legger ikke opp til noen utvidelse av området, det åpnes opp for å kunne bygge 5 nye fritidsboliger i tillegg til de som er innenfor planområdet i dag. Det er gjennom planbestemmelsene beskrevet at parkering skal skje på egen tomt. Det er avsatt felles parkeringsplass på sørsiden av vegen, denne vil være hensiktsmessig for brukere av småbåtanlegg og gjester på sørsiden av vegen. Da flere av tomtene er små, vil det være utfordrende å kunne parker mer enn 1 bil på hver tomt. Det bør derfor i tillegg avsettes en felles parkeringsplass for besøkende på nordsiden av vegen, slik at besøkende ikke må krysse vegen.

Bruk av sjø og strandsoner

Det er gjennom planforslaget ikke regulert områder i sjø, utover område innenfor eksisterende molo. Der er formålet avsatt til «*Småbåtanlegg med tilhørende strandsoner*». Det tas gjennom planforslaget sikte på å utvide dagens småbåtanlegg innenfor molo, slik at det vil kunne være en kapasitet på inntil 30 båter i anlegget. Dagens småbåtanlegg har plass til 15 båter. Det vurderes som hensiktsmessig at eksisterende anlegg utvides, slik at det kan ivareta alle enhetene som vil være innenfor planområdet. Planforslaget legger ikke opp til at det skal bygges mer i strandsonene enn dagens bebyggelse.

Innkommende merknader

Innkommende merknader ligger vedlagt sammen med saksfremlegget og er kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsens pkt. 3.2. Det er under gjort en kort vurdering om merknad er utredet og innarbeidet tilstrekkelig i planforslaget. Innspill er gjengitt i *kursiv*, kommunens saksbehandlers kommentar er i vanlig tekst.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Merknad gikk på hva som bør sjekkes i forhold til naturmangfold, samt informasjon om forholdet opp mot statlige retningslinjer og føringer.

Innspillet er ivaretatt gjennom planforslaget og planbeskrivelsen.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune.

Avventer planfaglige vurderinger til planforslaget er lagt ut på høring, konstanterer forholdet til 100 metersbeltet og trafikale utfordringer. Det ble varslet at det skulle gjennomføres en kartlegging av kulturminner innenfor planområdet.

Det er gjennomført kartlegging og registrering av kulturminner den 01.11.2016. Kulturminner er vist i plankart med hensynssone og planbestemmelsene ivaretar hensynet til kulturminnene iht. innspill fra arkeologer.

Statens Vegvesen

Vil ikke motsette seg forslaget om endring fra campingplass til hyttegrend. Det er i dag nedsatt fartsgrense gjennom planområder om sommeren. Ved gjennomføring av planforslaget vil det kunne bli tatt en ny vurdering av dette. Planforslag imøtekommer innspill fra Statens Vegvesen.

NTE

NTE sitt høyspent skal synliggjøres i planforslaget. Merknad er innarbeidet i planforslaget. Det er også tatt høyde for planlagt nedgraving av strømførende kabler.

Sametinget

Ingen merknader, minner om aktsomhetsprinsippet. Det er ivare tatt gjennom planbestemmelsene.

NVE

Anbefaler at terreng langs elv på nordsiden av Fv.769 søkes vernet mest mulig og at det ikke bebygges ned mot bekk. Det anbefales at det innregulertes grøntområde mot bekk. Det bør også gjennomføres en ROS-analyse som beskriver geoteknikk og grunnforhold.

Planområder er justert slik at området mot bekken ikke er innenfor planområde, innspill anses derfor som imøtekommet. Det er sammen med planforslaget utarbeidet en ROS-analyse som ivaretar geoteknikk og grunnforhold. Funn i analysen er innarbeidet i planbestemmelsen.

Torill Kvisterø

Synes det er beklagelig at campingplass omreguleres til hyttegrend. Da campingplass har gitt bygda liv og røre, samt ført til økonomiske ringvirkninger ved at turister har besøkt områder. Ønsker også at navnet Kvisterø faller bort fra ved omregulering fra campingplass til hyttegrend.

Dagens eiere ønsker å benytte områder til noe annet enn campingplass. Det er eier av eiendommen som må stå for drift og utvikling av arealet. En omregulering fra campingplass til hyttegrend vil være et viss tap for turistnæringen i kommunen. Campingplass er mer sesongbetont enn permanente fritidsboliger. Det vurderes derfor at omregulering fra campingplass til hyttegrend ikke nødvendigvis vil føre til at det blir mindre liv og røre i bygda. Navnet Kvisterø er godt kjent i området. Selv om det kun er en familie som heter dette, vil det være en del av identiteten til området og bli kalt Kvisterø på folkemunne. Selv om reguleringsplanen har dette navnet. Det er ikke noe i veien for å kunne endre navn ved et senere tidspunkt.

Borghild Kvisterø

Stiller seg undrende til lovlydigheten å kunne fradele tomter innenfor campingplassen. Undres på hvilke endring som tillater det, da det tidligere har vært avvist å fradele hytter innenfor campingplassen. Mener det er beklagelig at en omregulering vil kunne føre til at det ikke blir arbeidsplasser som er sårt tiltrengt i Nærøy kommune. Ved riktig drift av campingplassen ville det skapt arbeidsplasser året rundt. Synes det er trist at det ikke utarbeides en konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet. Ønsker ikke at navnet «Kvisterø» videreføres hvis det etableres hyttegrend.

Det vil gjennom en reguleringsplan med formålsendring fra camping til fritidsboliger være mulig å tillate fradeling til egne enheter. Noe som ikke er mulig når det er regulert til camping, dette er bakgrunnen for at det utarbeides en ny reguleringsplan. Det er eiere

av områder som må bestemme om de vil drive med campingplass å vurdere om det er tilstrekkelig driftsgrunnlag for å drifte en campingplass. Ved at campingplass blir omregulert til hytteområde, vil fremtidige hytteeiere tilføre grenda og område nytt liv. Vedrørende valg av navn, så vises det til kommentar for samme pkt. under innspill fra Torill Kvisterø.

Infrastruktur (veg, vann og avløp)

Området er tilknyttet privat avløpsanlegg, det opplyses at det er tilstrekkelig kapasitet på avløpsanlegg for å ivareta ny bebyggelse. Planområdet er tilknyttet kommunalt vannledning. Ved endring fra campingplass til fritidsboliger vil det føre til at status for vanntilknytning endres. Det er ikke fremlagt noen tekniskplan for verken vann eller avløp. Det skal fremlegges en tekniskplan som er godkjent av kommuneingeniøren før planforslaget tas opp til andregangsbehandling. Denne planen bør vise hvordan nye fritidsboliger skal tilknyttes samt hvordan eksisterende er tilknyttet, samt en løsning hvordan det skal løses når tomter innenfor planområdet fradeles, det vil gjelde både for vann og avløp.

Planforslaget fører verken til at det skal bygges veier eller etableres noen flere avkjørsler. Fv.769 går gjennom planområdet. Planforslaget legger ikke til rette for øking av kryssing av vegen, utover det som må påregnes i forhold til dagens situasjon. Det er skiltet sommerfartsgrense på 40km/t gjennom områder i dag. I planforslaget er det beskrevet at denne grensen vil kunne bli permanent. Saksbehandler tolker ikke uttalelsen fra vegvesenet dithen at fartsgrense vil kunne bli permanent på 40km/t. Fartsgrensen er satt som en sommerfartsgrense, da det er størst aktivitet på sommeren på camping. Vegvesenet har uttalt at de vil kunne vurdere fartsgrense på nytt, etter planforslaget er vedtatt. Det er ikke gitt signaler om at fartsgrense blir 60km/t eller 40km/t. Planforslaget legger imidlertid ikke opp til at trafikkbildet skal endres noe fra dagens situasjon.

Lekeplasser, barn og unges behov

Det er innenfor planområdet ikke avsatt egne arealer til lekearealer. Planområdet er kompakt og inneholder mange enheter. Det bør derfor avsettes tilstrekkelig lekeareal innenfor planområder som kan betjene feltet. Det bør avsettes et areal på begge sider av fylkesvegen, slik at barn ikke må krysse veg for å kunne komme til egnede lekearealer. Areal som avsettes skal være hensiktsmessig til formålet. Det må også lages bestemmelser som er egnet for formålet.

Naturmangfold

Det er i planbeskrivelsen foretatt en vurdering i forhold til naturmangfoldet. Planområdet er utbygget i dag, det er ikke funnet eller registrert arter eller naturtyper innenfor planområdet eller i nær tilknytning til planområdet som anses berørt av planforslaget. Forholdet til naturmangfoldsloven §§8-12 anses som tilstrekkelig vurdert.

Kulturminner

Det er innenfor planområdet registrert kulturminne. Det er gjennomført kartlegging fra arkeologer fra Fylkeskommunen etter oppstart av plan ble varslet. Det er avsatt hensynssone med sikringssone på plankart iht. registrert kulturminne. Det er ikke tillate å gjøre inngrep innenfor sikringssonene. Del av sikringssonen ligger innenfor eksisterende veg og helt inntil eksisterende fritidsbolig. Det er i planforslaget lagt inn tomt som ligger innenfor sikringssonen for kulturminnet. Det anses som lite hensiktsmessig da inngrep innenfor sikringssonen ikke er tillat, og hensikten med sikringssonen blir tilsidesatt ved å ha byggeområde som underformål. Tomt T18 bør derfor justeres slik at den ikke ligger innenfor sikringssonen før planforslaget legges ut til høring.

ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse til planforslaget. Analysen er vurdert til å være hensiktsmessig og dekkende for planforslaget. Avdekkede funn i Ros-analysen er kommentert og tiltak er gjennomført i planforslaget.

Utfordringer med forskrifter ved endring av formål

Planforslaget legger opp til at eksisterende campinghytter skal fradeles til selvstendige fritidsboliger. Det er forskjell på tekniske krav for selvstendige fritidsboliger og hytter som er oppført på en campingplass. Det er spesielt forholdet til brannkrav som er utfordrende når hytter blir selvstendige enheter framfor at de vurderes samlet som ved en campingplass. Ved en campingplass er det lov å bygge campinghytter nærmere hverandre enn kravet på 8 meter som gjelder for selvstendige enheter. Det er da avsatt maks størrelse på hver gruppe på 75m² (ref. §11-6 TEK10 andre pkt.) Plan- og bygningsloven, gir mulighet for å gi dispensasjon fra tekniske krav ved endring av eksisterende byggverk. Hensynet til helse, miljø og sikkerhet skal imidlertid ivaretas på en best mulig måte ved en bruksendring, selv om ikke tiltaket vil kunne oppfylle alle dagens krav. Ettersom alle hyttene innenfor planområdet i dag er campinghytter må hver enkelt hytte bruksendres før de kan fradeles og benyttes som selvstendige fritidsboliger. Det bør fremkomme av planbestemmelsene at det skal søkes om bruksendring av fritidsboliger før hytter kan fradeles som selvstendige enheter. Størst utfordring for å ivareta krav i teknisk forskrift vil det være for tomt T12 – T17.

Bestemmelser

Oppsett på planbestemmelser er utarbeidet iht. nasjonal mal for reguleringsbestemmelser, noe som fremtidige planbestemmelser bør følge for å få et likt oppsett.

Sammen med planforslaget er det vedlagt forslag på bestemmelser. Bestemmelser datert 20.04.2017. Det er foreslått noen endringer på bestemmelsene iht. vurderinger i saksfremlegget. Tekstendringer er markert med rødt, utgående tekst er overstrøket og øvrig tekst er uendret.

Konklusjon

Formålet med planforslaget er grunneiers ønske å om endre dagens campingplass til hyttegrend. Planforslaget legger opp til at dagens campinghytter skal bruksendres til selvstendige fritidsboliger for så å kunne selges enkeltvis. Det legges samtidig opp til at det skal kunne bygges 5 nye hytter innenfor planområdet. Ved en omregulering fra campingplass til hyttegrend vil det være et viss tap for turistnæringen i kommunen. Campingplass er mer sesongbetont enn permanente fritidsboliger. En omregulering fra campingplass til hyttegrend vil ikke nødvendigvis føre til negative konsekvenser for området totalt sett, da hyttegrend fører til ny og endret aktivitet i område. Dagens reguleringsplan blir opphevet som følge av den nye reguleringsplanen. Den største utfordringen med planforslaget vil være når det skal gjennomføres bruksendring fra campinghytte til selvstendige fritidsboliger, det kan føre til at det må gjøres flere endringer på eksisterende hytter for at de skal kunne tilfredsstille kraven jfr. tekniskforskrift. Hensynet til helse, miljø og sikkerhet skal imidlertid ivaretas ved bruksendring. Det er gjennom planprosessen ikke fremkommet vesentlige faktorer som tilsier at det ikke skal være mulig å endre status fra campingplass til hyttegrend. Det tilrås derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med endringer som beskrevet over og fastsatt i vedtaket.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10 jfr. §12-11. sendes forslag til reguleringsplan for *Kvisterø Hyttegrend*, til høring/utlegg til offentlig ettersyn. Følgende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn:

Plankart datert 13.02.2017 med følgende endringer før offentlig ettersyn.

- Tomt T18 justeres slik at den ikke ligger innenfor sikringssonen til kulturminnet.
- Det skal avsettes tilstrekkelig arealer for lekeplass på begge sider av fv. 796.

- Det skal avsettes felles parkeringsplass for besøkende på nordsiden av fv. 769

Bestemmelser datert 20.04.2017

Før andregangs behandling skal det fremlegges og godkjennes en teknisk plan for vann og avløp for hele planområder.

Vedtak er gjort med bakgrunn i delegasjonsreglementet pkt. 7.1

Saksprotokoll i Utvalg for drifts- og utviklingssaker - 21.04.2017

Behandling:

Fullstendig saksframlegg ble lagt fram i møtet.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt med følgende tillegg:
Plannavnet endres, Kvisterø tas bort.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10 jfr. §12-11. sendes forslag til reguleringsplan for *Kvisterø Hyttegrend*, til høring/utlegg til offentlig ettersyn. Følgende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn:

Plankart datert 13.02.2017 med følgende endringer før offentlig ettersyn.

- **Tomt T18 justeres slik at den ikke ligger innenfor sikringssonen til kulturminnet.**
- **Det skal avsettes tilstrekkelig arealer for lekeplass på begge sider av fv. 796.**
- **Det skal avsettes felles parkeringsplass for besøkende på nordsiden av fv. 769**

Bestemmelser datert 20.04.2017

Før andregangs behandling skal det fremlegges og godkjennes en teknisk plan for vann og avløp for hele planområder.

Vedtak er gjort med bakgrunn i delegasjonsreglementet pkt. 7.1

Plannavnet endres, Kvisterø tas bort.