



# Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

## Melding om vedtak

Last og Bus v/Gunnar Faaborg  
Kometvej 24  
6230 Rødekro. Danmark

Deres ref.:

Vår ref.:  
2016/350-19

Saksbeh.:  
Alexander Båfjord, 74382704

Arkivkode:  
L12

Dato:  
21.11.2017

## Melding om vedtak - Endelig behandling - Reguleringsplan - Hofles fjordhytter.

Nærøy kommunestyre har i møte den 09.11.2017 i sak nr. 102/17 vedtatt overnevnte reguleringsplan med bestemmelser. Følgende vedtak er fattet:

**"Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtar Nærøy kommunestyre reguleringsplan «Hofles Hyttegrend» med følgende plandokumenter som erstatning for reguleringsplanen "Kvisterø Camping".**

**Plankart datert. 20.04.2017. Med følgende endringer.**

- Hensynssone H570 erstattes med H730

**Planbestemmelser datert. 20.04.2016. Med følgende tilføyinger:**

1. §5.1 endres til: "Før byggetillatelse kan gis på tomt T1-T5 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av grunnforholdene."
2. Pkt. §4.2 utgår. Hensynssone H570 blir erstattet av H730 jfr. pkt. §4.3 planbestemmelsene.

**I henhold til krav til kommunens digitale planregister skal plankart leveres i gjeldende SOSI format, pbl § 2-1."**

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.

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 være lagt ut på Nærøy kommunes hjemmeside

[www.naroy.kommune.no](http://www.naroy.kommune.no).

Med hilsen

Alexander Båfjord



# Nærøy kommune

Arkiv: L12  
Saksmappe: 2016/350-17  
Saksbehandler: Alexander Båfjord  
Dato: 06.10.2017

## Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
86/17	Utvalg for drifts- og utviklingssaker	17.10.2017
133/17	Formannskapet	30.10.2017
35/17	Eldrerådet	06.11.2017
102/17	Kommunestyret	09.11.2017

Sak:	Endelig behandling - Reguleringsplan - Hofles fjordhytter.
------	--

- 1 Plankart 20.04.2017
- 2 Planbestemmelser 20.04.2017
- 3 Planbeskrivelse
- 4 16 Nord-Trøndelag fylkeskommune - uttalelse til reguleringsplan for Hofles fjordhytter
- 5 Nærøy eldreråd - uttalelse til høring - reguleringsplan for Hofles fjordhytter
- 6 NVE - uttalelse til reguleringsplan for Hofles fjordhytter
- 7 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag - høringsuttalelse til reguleringsplan for Hofles fjordhytter - 58/79
- 8 Statens Vegvesen - uttalelse til høring og utlegging til offentlig ettersyn - reguleringsplan for Hofles fjordhytter - 58/79
- 9 Kopi av førstegangsbehandling

### Bakgrunn:

Utvalg for drift og utvikling har foretatt 1.gangs behandling av reguleringsplanen "*Hofles hyttegrend*" i UDU sak nr. 37/17 den 21.04.2017. Det ble vedtatt å sende forslag til reguleringsplan på høring og utlegging til offentlig ettersyn. Høringsfrist var satt til 29.09.2017.

Det er innkommet totalt 5 merknader og kommentarer innen fristen. Alle innkommende merknader er vedlagt saksfremlegget sammen med kopi av førstegangsbehandling. Reguleringsplan skal nå tas opp til andregangsbehandling i *Utvalg- for drift og utvikling* før den sendes til kommunestyret for endelig vedtak. Når reguleringsplanen er vedtatt vil den erstatte gjeldene reguleringsplan for Kvisterø camping.

### Vurdering:

Det er innkommet totalt 5 innspill etter at reguleringsplanen har vært ute til høring og offentlig ettersyn. Det foreligger ingen innsigelser til reguleringsplanen. Alle innspill er gjengitt under og kommentert enkeltvis.

### Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Har forelagt saken for sine fagavdelingene innen; landbruksavdelingen, miljøvernavdelingen, kommunalavdelingen, reindriftsavdelingen og sosial-, helse og barnevernavdelingen.

- *Har ingen merknad til planforslaget.*

*Kommentar:*

Fylkesmannen har ingen innspill vedrørende reguleringsplanen.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune

Har forelagt saken for planfaglig og kulturminnefaglig uttalelse, der følgende momenter er kommentert.

- *Er positive til at det ikke legges opp til mer bebyggelse sør for Fv.69.*
- *Støtter at de ubebygde arealene opprettholdes som tilgjengelig bruksarealer for hyttebrukere/allmennheten.*
- *I planen er avsatt småbåthavna, både land- og sjøareal i innregulert som et enhetlig formålsområde med gul farge under «Bebyggelse og anlegg». Dette er ikke direkte feil i henhold til tegneregler, men vi vil anbefale at dette formålet bare benyttes for landareal og moloer. For sjøarealet bør det brukes formålet småbåthavn under «Bruk og vern av sjø og vassdrag» (med blå farge). Dette gir en klarere kartframstilling og kan også brukes for avgrensning av eventuell utfylling i sjø.*
- *Det må benyttes SOSI kode H730 for hele området der det er funn av kulturminne også innenfor område avsatt som sikringssone med SOSI kode H570.*

*Kommentar:*

- *Er enig i vurderinger som er gjort gjennom behandling av planen med tanke at det ikke legges til rette for utbygging på sørsiden av vegen, samt at det avsettes en del friluftarealer og lekearealer innenfor planområdet.*
- *Anbefaler at det endres bruk av SOSI koder for å definere klarere bruken mellom sjø og land. Det er bygget en molo helt i ytterkant av det avsatte området, slik at eventuelle fyllinger i sjø begrenses iht. formålsgrensen uavhengig av fremstillingsmåte. Med bakgrunn i dette vurderes det at fremstilling som valgt kan videreføres og at innspill ikke tas tilfølge.*
- *Merknad vedrørende kulturminner tas tilfølge. Hele området som i dag er vist som H570, erstattes av et utvidet område H730.*

NVE.

*Det er positivt at en har foreslått rekkefølgebestemmelser (§ 5.1) som ivaretar forholdet til skredssikkerhet gjennom krav om at grunnforholdene i området skal vurderes nærmere før utbygging. Vi forutsetter at denne vurderingen gjennomføres av fagkyndige og at dette tas inn i bestemmelsene.*

*Kommentar:*

Innspill imøtekommes og bestemmelsens pkt. §5.1 presiseres slik at det fremkommer at det skal være en fagkyndig vurdering.

Statens vegvesen:

*Rekreasjonsområdet for hyttebebyggelsen på stedet er åpenbart sjøområdene og småbåthavna på sørsiden av fylkesvegen. Vi vil ikke motsette oss bygging av inntil 3 nye fritidshus, men vi vil som signalisert i vår tidligere uttalelse vurdere å endre skiltet hastighet på fylkesvegen gjennom hytteområdet. Nå har det vært særskilt skilting ned til 40 km/t i sommerhalvåret. Når området endres fra campingplass til hytteområdet kan en forvente en noe annerledes bruksfrekvens selv om gjennomgangstrafikken på fv. 769 mot ferjeleiet ikke endres.*

*Kommentar:*

Har ingen merknader til planforslaget. Poengterer at fartsgrense i område kan blir endret som følge av endring av bruk av område fra campingplass til hyttegrend. Da det i dag særskilt nedsatt fartsgrense til 40 km/t.

Nærøy Eldreråd:

*Nærøy eldreråd har i møte den 14.09.17 vært forelagt planen og har vedtatt å komme med innspill.*

- *Det må anlegges opphøyde gangfelt med naturlig avstand på veggen forbi hyttegrenda.*
- *Lekeplass inntil veggen må flyttes.*
- *I et større perspektiv vil man se brukere av Ferjekroa og fergeforbindelsene med nye brukere bli stadig økende. Det må tas høyde for utvidelse av parkeringsplassene til ferge og bedre framkommelighet i fergetrafikken. I dag er det allerede vansker med å være fotgjenger på Denne strekningen*

*Kommentar:*

- Det er vegvesenet som er vegmyndighet for fylkesvegen. Det er per i dag redusert fartsgrense på stedet til 40 km/t. Noe som kan endres som følge av endret bruk. Skal det etableres fartsdemper så er det noe som vegvesenet må ta stilling til. Det er mulig å søke vegvesenet om dette. Planfaglig er det ikke en godløsning å ha en fylkesveg gjennom hverken en campingplass eller hyttegrend, noe som antagelig ikke ville blitt godkjent ved utlegging av et helt nytt område. Merknad tas ikke inn i planen.
- Det er ønske om å flytte lekeplassene som ligger helt inntil veg. Det er avsatt en lekeplass på hver side av veggen. Det er begrensede muligheter for å flytte lekeplass som ligger på nordsiden av veggen, da området består av bebyggelse i dag. På sørsiden av veggen er det avsatt en større plass, her er det noe muligheter for å flytte lekeplass noe lengre vestover. Ved flytting av lekeplassen vestover vil det ikke føre til at lekeplass kommer vesentlig lengre fra veg, hvis den ikke trekkes helt ned mot sjøen. Ved flytting av lekeplassen vil den komme lengre bort fra bebyggelsen. Slik den er skissert nå vil det å legge til rette for at brukere på nordsiden av veggen som ønsker å benytte lekeplassen vil benytte seg av dagens kryss. Det vil uansett være mulighet for å benytte grøntområde til lek og rekreasjon. Formålet med lekeplassene er å sikre at det avsettes ett minimum av lekearealer for å ivareta barn og unges rettigheter for lek og rekreasjon.
- I forhold til merknad vedrørende fergetrafikk og utvidelse av parkeringsplassene til ferge, så er dette forhold som gjelder for et annet område. Reguleringsplan er vurdert til å ikke føre til noen endringer for dette forholdet å utdypes ikke nærmere gjennom behandling av reguleringsplanen.

**Konklusjon:**

Forslag på reguleringsplan «Hofles Hyttegrend», vil tilrettelegge for at dagens campingplass erstattes av en hyttegrend. Det legges opp til at det kan bygges inntil 5 nye fritidsboliger innenfor planområdet, ellers går endring ut på at det vil være mulig å fradele hytter slik at privatpersoner kan eie hver sin hytte.

Alle innkommende innspill er kommentert gjennom planprosessen og forsøkt innarbeidet i planforslaget så langt det har latt seg gjøre. Foreslått regulering vil ivareta forslagsstiller sine ønsker å planer for området. Det legges til rette for at det kan etableres en hyttegrend som erstatning for dagens campingplass. Det tilrås etter en total vurdering av planforslaget vedtas.

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtar Nærøy kommunestyre reguleringsplan «*Hofles Hyttegrend*» med følgende plandokumenter som erstatning for reguleringsplanen "*Kvisterø Camping*".

Plankart datert. 20.04.2017. Med følgende endringer.

- Hensynssone H570 erstattes med H730

Planbestemmelser datert. 20.04.2016. Med følgende tilføyinger:

1. §5.1 endres til: "Før byggetillatelse kan gis på tomt T1-T5 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av grunnforholdene."
2. Pkt. §4.2 utgår. Hensynssone H570 blir erstattet av H730 jfr. pkt. §4.3 planbestemmelsene.

I henhold til krav til kommunens digitale planregister skal plankart leveres i gjeldende SOSI format, pbl § 2-1.

Saksprotokoll i Utvalg for drifts- og utviklingssaker - 17.10.2017

Behandling:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Uttalelse fra utvalg for drifts- og utviklingssaker:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtar Nærøy kommunestyre reguleringsplan «*Hofles Hyttegrend*» med følgende plandokumenter som erstatning for reguleringsplanen "*Kvisterø Camping*".

Plankart datert. 20.04.2017. Med følgende endringer.

- Hensynssone H570 erstattes med H730

Planbestemmelser datert. 20.04.2016. Med følgende tilføyinger:

1. §5.1 endres til: "Før byggetillatelse kan gis på tomt T1-T5 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av grunnforholdene."
2. Pkt. §4.2 utgår. Hensynssone H570 blir erstattet av H730 jfr. pkt. §4.3 planbestemmelsene.

I henhold til krav til kommunens digitale planregister skal plankart leveres i gjeldende SOSI format, pbl § 2-1.

Saksprotokoll i Formannskapet - 30.10.2017

Behandling:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapetets innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtar Nærøy kommunestyre reguleringsplan «*Hofles Hyttegrend*» med følgende plandokumenter som erstatning for reguleringsplanen "*Kvisterø Camping*".

Plankart datert. 20.04.2017. Med følgende endringer.

- Hensynssone H570 erstattes med H730

Planbestemmelser datert. 20.04.2016. Med følgende tilføyinger:

1. §5.1 endres til: "Før byggetillatelse kan gis på tomt T1-T5 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av grunnforholdene."
2. Pkt. §4.2 utgår. Hensynssone H570 blir erstattet av H730 jfr. pkt. §4.3 planbestemmelsene.

I henhold til krav til kommunens digitale planregister skal plankart leveres i gjeldende SOSI format, pbl § 2-1.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 09.11.2017

Behandling:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 12-12, vedtar Nærøy kommunestyre reguleringsplan «*Hofles Hyttegrend*» med følgende plandokumenter som erstatning for reguleringsplanen "*Kvisterø Camping*".

Plankart datert. 20.04.2017. Med følgende endringer.

- **Hensynssone H570 erstattes med H730**

Planbestemmelser datert. 20.04.2016. Med følgende tilføyinger:

- 3. §5.1 endres til: "Før byggetillatelse kan gis på tomt T1-T5 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av grunnforholdene."**
- 4. Pkt. §4.2 utgår. Hensynssone H570 blir erstattet av H730 jfr. pkt. §4.3 planbestemmelsene.**

I henhold til krav til kommunens digitale planregister skal plankart leveres i gjeldende SOSI format, pbl § 2-1.

