



Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

7970 Kolvereid

Telefon 74 38 26 00

Telefaks 74 38 27 00

Bankkontonr. 4467.07.80039

www.naroy.kommune.no

«MottakerNavn»

«Kontakt»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref:

«Ref»

Vår ref:

2016/251-26

Saksbeh:

Ragnhild W. Melgård

Arkivkode:

L12

Dato:

12.02.2018

Høring/offentlig ettersyn reguleringsplan for Skillingstad 24/8

Utvalg for drift og utvikling i Nærøy vedtok i møte den 21.11.2017 følgende:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forsalg til detaljreguleringsplan for Skillingstad med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut på høring må følgende endringer foretas:

- *Adkomstvei til bebyggelse ved sjøen flyttes slik at den går utenfor dyrka mark.*
- *Kombinasjonsområde BAA3 endres til utleiehytter sosi kode 1171.*
- *Område BAA3 (1,2,3,4) gis bestemmelser for utleiehytter. I feltene angitt på kart kan det oppføres utleiehytter. Hver utleiehytte kan ha et BYA på maks 150 m². Bebyggelsen skal gis en harmonisk helhetlig utforming som ivaretar estetiske hensyn både innenfor planområdet og i forhold til omgivelsene. Det skal tilstrebes en sammenheng i byggehøyde, utforming og fargesetting av bebyggelsen innenfor planområdet.*
- *Område BAA2 endres til kombinasjonsformål administrasjon/utleiehytter. Bestemmelsene bør presisere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt.*
- *I bestemmelsen til BAA1 endres formålet til bolig/næringsbebyggelse.*
- *Bestemmelse som omfatter området BC2 må tas med i plankartet. Formåls grensen mellom BC1 og BC2 skal gå i sørenden av dyrka mark i grensa mot skogholtet.*

Plankart og planbestemmelser er nå revidert i henhold til vedtaket, og planen legges med dette ut til offentlig ettersyn.

Hensikten med planforslaget er en utvidelse av eksisterende virksomhet tilknyttet havfiske og sjørelatert turisme.

Plandokumenter kan ses på kommunens hjemmeside www.naroy.kommune.no under kunngjøringer. Er det ønskelig å få tilsendt en kopi bes det ta kontakt med kommunen.

Merknader til planen kan sendes til Nærøy kommune, Rådhuset, 7970 Kolvereid eller til postmottak@naroy.kommune.no innen **29.mars 2018**

Med hilsen

Ragnhild W. Melgård
planlegger

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan beskrivelser (20180118)
- 2 Reguleringsplan bestemmelser (20180118-1)
- 3 Reguleringsplankart-A2-L-20180118
- 4 Skillingstad 24/8 - 1. gangs behandling reguleringsplan - orientering om vedtak

Kopi til:

Håvard Hernes

Mottakerliste:

Fylkesmannen i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Trøndelag Fylkeskommune	Postboks 2560	7735	STEINKJER
Statens vegvesen - Region Midt	Fylkeshuset	6404	Molde
Sametinget	Kautokeino vegen 50	9730	KARASJOK
Voengelh-Njaarke Reinbeitedistrikt v/knut-Tore Kappfjell	Majavatn	8680	TROFORS
NTNU Vitenskapsmuseet fakultet for arkeologi og kulturhistorie		7491	TRONDHEIM
Nord-Trøndelag havn Rørвик	Fjordgata 10b	7900	RØRVIK
Norges Vassdrags- og energidirektorat	Vestre Rosten 81	7075	TILLER
Region Midt-Norge			
Eldrerådet i Nærøy			
Barn og unges representant i Nærøy kommune			
Sivert Wicklund			
Brit Karin Bragstad og Jon Leirvik	LIAVEGEN 15	7670	INDERØY
Oda Jünge Lænn	BJØRNDALSVEGEN 833	7944	INDRE NÆRØY
Opplysningsvesenets fond	Postboks 535 Sentrum	0105	OSLO
Turid Folkestad Giertsen	VARØYVEGEN 385	7944	INDRE NÆRØY

Anne Fikkan



Nærøy kommune

Arkiv: L12

Saksmappe: 2016/251-21

Saksbehandler: Ragnhild W. Melgård

Dato: 06.11.2017

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato

Sak:	Skillingstad 24/8 - 1.gangs behandling reguleringsplan
-------------	---

- 1 16028-3-Reguleringsplan bestemmelser (20171016-1)
- 2 16028-1-Reguleringsplan beskrivelser (20171016-1)
- 3 16028-2-Reguleringsplankart-A2-L (20171016-1)
- 4 Referat gjennomgang av reguleringsplan Skillingstad 24/8

Sammendrag

Reguleringsplanforslaget for Skillingstad blir fremmet som et privat forslag til detaljregulering (pbl. § 12-3). Planen er utarbeidet av Ing. Jorleif Lian AS på vegne av grunneier Sivert Wicklund. Planområdet ligger på del av gnr/bnr 28/4 i Nærøy kommune. I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til LNF-formål. Kommuneplanens arealdel er under revisjon. I forslaget datert 07.06.16 er arealet avsatt til LNF-område.

Hensikten med planforslaget er en utvidelse av eksisterende virksomhet tilknyttet havfiske og sjørelatert turisme. Tiltakshaver har utfordringer med å dekke etterspørselen etter overnatting og ønsker å utvide driften i form av bygging av hus for å dekke behovet. Planforslaget legger opp til etablering av campingplass på deler av dyrka mark, område for etablering av grillplasser og gapahuker/lysthus langs strandkanten sør-øst i planområdet, område med kombinasjonsformål for etablering av bolighus med mulighet for utleie, kjørevei, turvei og friluftsområde.

Vurdering

Beskrivelse av planområdet

Området ligger på del av gnr/bnr 24/8 i Nærøy kommune (se figur 1)



Behandling av planforslag

I forbindelse med at innsendt planforslag ble funnet mangelfullt og ikke i henhold til plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften ble det avholdt møte med forslagsstiller og plankonsulent 18.08.17. Referatet er vedlagt saken. Et revidert planforslag oversendt kommunen 23.10.17 ble med hjemmel i pbl § 12-11 jf. pbl § 12-3 fjerde ledd sammenholdt med kart- og planforskriften § 9 returnert. Foreliggende forslag ble oversendt 06.11.17. Planforslaget er ansett komplett og tas derfor opp til behandling.

Planfaglig vurdering

Tilhørende planprogram ble fastsatt i utvalgssaksnr. 39/17. følgende vedtak ble gjort: *Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-9, fastsetter Utvalg for drift og utvikling planprogrammet for «reguleringsplan Skillingstad», datert 12.04.2017 med følgende merknader/presiseringer:*

- 1. Merknader som ikke er kommentert gjennom planprogrammet skal kommenteres i endelig planforslag.*
- 2. Virkning planforslaget vil ha for miljø og samfunn skal vurderes opp mot vedlegg III i forskrift om konsekvensutredning.*

3. *Forholdet til naturmangfold, omdisponering av dyrkamark og plassering av tiltak innenfor 100 metersbelte skal tydelig vektlegges i det videre arbeidet med reguleringsplan.*
4. *Det skal utarbeides en hensiktsmessig ROS –analyse som avdekker all risiko og sårbarhet innenfor området jfr. §4-3pbl*
5. *Det skal utarbeides en detaljert planbeskrivelse som tar for seg alle relevante tema. Planbeskrivelse skal vurderes opp mot Ku forskriften.*

Bakgrunnen for vedtaket var vurderinger gjort i forbindelse med innspill som kom ved varsel om oppstart av planarbeid.

Planprogrammet slo fast at det ikke skulle gjennomføres egen konsekvensutredning, men i stedet gjøres en grundig redegjørelse gjennom planbeskrivelsen som ivaretar formålet med en konsekvensutredning. Foreliggende planforslag oppfyller ikke merknadene/presiseringene gjort i vedtaket. I henhold til pbl § 4-2 skal alle forslag til planer ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger. I lovkommentaren til plan- og bygningsloven heter det; *som en generell regel gjelder det at alle planer etter loven skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger. Dette gjelder uansett planens omfang og betydning. Regelen er grunnleggende, og i samsvar med alminnelige forvaltningsrettslige regler om krav til sakens opplysning og begrunnelse for et forvaltningsvedtak. Dette er en meget viktig bestemmelse for å sikre fornuftige og unngå vilkårlige planvedtak, hvor det tas hensyn til alle interesser når beslutningen skal tas. Planbeskrivelsen skal være så fylldig og presis at det er mulig å få et dekkende bilde av hensynene bak planen.* I uttrykket «virkninger» ligger det at planbeskrivelsen må vise hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. Planbeskrivelsen er funnet å ikke oppfylle dette kravet. I tillegg er det ikke samsvar mellom planens hensikt og plankart med bestemmelser.

Planen legger for deler av området få føringer. Dersom planen er å styrke næringsgrunnlaget samsvarer planforslaget ikke med dette. Bestemmelsene åpner opp for boliger med mulighet for utleie. En bolig kan leies ut uten at dette fører til at boligen er å betrakte som næring. Etter plan- og bygningsloven § 2-2 og veiledning til bestemmelsen heter det at plan- og bygningsloven ikke regulerer utleie så lenge arealet som leies ut lovlig kan benyttes til boligareal. I denne sammenheng kan ikke planen slik den foreligger betraktes som et kombinasjonsområde. Et bolighus er ikke å betrakte som turistformål selv om det i bestemmelsene åpnes for utleie. Dersom bebyggelsen skal benyttes til fritids- og turistformål slik planbeskrivelsen legger opp til må dette komme tydelig fram både i plankart og bestemmelser.

I følge veileder til utarbeiding av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven kan *alle formål kombineres også på tvers av hovedformål, så lenge det ikke er motstrid mellom formålene som kombineres. Videre «bestemmelsene bør presisere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt, f.eks. kan det omfatte hvilke etasjer/områder som skal benyttes til ulike formål eller et tidsavgrenset skille mellom ulike formål i kombinasjonen.»* I reguleringsforslaget følger ikke bestemmelsene dette. Her er turisme og bolig kombinert uten å presisere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt ut over at boligene kan nyttes som utleiebolig.

Bestemmelsene er en utdyping av de rammene som fastsettes i selve plankartet, og dette vil si at reguleringsformål som er omtalt i bestemmelsene må vises i plankartet. Bestemmelser benyttes for å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygg. Slik planen foreligger vurderes det at kombinasjonsområdet og tilhørende planbestemmelser ikke følger opp dette punktet. Sammenhengen mellom plankart og bestemmelser skal være selvforklarende. Det vurderes at område med kombinasjonsformål slik det her foreligger ikke kan sies å være selvforklarende.

Jf. pbl § 1-8 skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I planbestemmelsene åpnes det for at bebyggelsen kan være inntil 5 og 6 meter høy uten andre føringer. Slik sett kan bebyggelsen bli svært synlig og skape uheldige visuelle virkninger i området. Bestemmelsene sikrer ikke at estetiske hensyn ivaretas. At området avsatt til kombinasjonsformål er delt opp i fire enheter kan på sikt føre til at tomtene fradeles og selges. Å tillate boligformål i et område som er tenkt benyttet til næringsformål kan potensielt føre til interessekonflikt mellom næringsinteressene og private eiere som kan være uheldig.

Selveierboliger i området vil påvirke friluftslivet og naturverdiene knyttet til strandsonen på en helt annen måte enn dersom området avsettes til fritids- og turistformål. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen plasserer Nærøy kommune i sone «områder med mindre press på arealene». Retningslinjene sier følgende om næringsvirksomhet: *«Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme skal tillegges vekt i vurdering av tiltak i 100-metersbeltet. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.* Slik sett styrker dette grunnlaget for at området kan benyttes til næringsformål, men da må plankart og bestemmelser legge til rette for det.

Adkomst til bebyggelsen ved sjøen er tenkt over dyrka mark. Forslagsstiller søkte i 2013 og 2015 om dispensasjon for fradeling av boligtomt i området som i foreliggende plankart er avsatt til kombinasjonsformål bolig/turisme, tomt 1. Søknadene ble avslått begge gangene. Ved behandling etter Jordloven ble det i delegasjonsvedtak nr 280/15 gjort følgende vedtak: *Søknad fra Sivert Wicklund om deling av eiendommen gnr. 24 bnr. 8 imøtekommes delvis. Med hjemmel i jordloven §§ 9 og 12 godkjennes fradeling av tomt på inntil 1 dekar uproduktiv skog med følgende vilkår:*

- Adkomstvei går utenom dyrka jord.

Begrunnelsen for vedtaket framgår av saksvurderingen.

Gjeldene reguleringsforslag har vært forelagt Jordbruksjefen som har uttalt følgende; *Reguleringsplanen som foreligger medfører ikke endring i vurderingene som ble gjort av jordbruk i 2013 og 2015. Adkomstveien må gå utenfor dyrka jord.*

Ved behandling av dispensasjonssaken i Utvalg for drift- og utviklingssaker med saksnr. 110/5 ble det anbefalt å se på alternativ plassering av tomt og adkomstvei. Det er ikke gjort i foreliggende reguleringsplan. Adkomstvei til bebyggelse langs sjøen vil føre til omdisponering av dyrka jord. Adkomstveien vil avskjære et jordstykke på 11 dekar. Jf. tidligere behandling i delegasjonssak nr 280/15 kan det *føre til vanskeligere driftsforhold for arealet som blir oppdelt.* Fylkesmannen uttalte i forbindelse med oppstart av planarbeid at *«forslåtte veiløsning på dyrka mark er vanskelig å akseptere.»*

Planbestemmelsene omtaler område BC2, dette er ikke funnet i plankartet og må rettes opp.

Fritids- og turistformål er blant annet utleiehytter og campingplasser. Slik planen er beskrevet gjennom planbeskrivelsen vurderes det derfor at området bør reguleres til slikt formål. Dette også av hensyn til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Å åpne for boligbebyggelse i området vil privatisere området i mye større grad og vil påvirke friluftslivet og naturverdier knyttet til strandsonen på en helt annen måte.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Skillingstad med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut på høring må følgende endringer foretas:

- Adkomstvei til bebyggelse ved sjøen flyttes slik at den går utenfor dyrka mark.
- Kombinasjonsområde BAA3 endres til utleiehytter sosi kode 1171.
- Område BAA3 (1,2,3,4) gis bestemmelser for utleiehytter. I feltene angitt på kart kan det oppføres utleiehytter. Hver utleiehytte kan ha et BYA på maks 150 m². Bebyggelsen skal gis en harmonisk helhetlig utforming som ivaretar estetiske hensyn både innenfor planområdet og i forhold til omgivelsene. Det skal tilstrebes en sammenheng i byggehøyde, utforming og fargesetting av bebyggelsen innenfor planområdet.
- Område BAA2 endres til kombinasjonsformål administrasjon/utleiehytter. Bestemmelsene bør presisere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt.
- I bestemmelsen til BAA1 endres formålet til bolig/næringsbebyggelse.
- Bestemmelse som omfatter området BC2 må tas med i plankartet. Formålsgrensen mellom BC1 og BC2 skal gå i sørenden av dyrka mark i grensa mot skogholtet.

Vedtaket er hjemlet i delegasjonsreglementet pkt. 7.1.2

Saksprotokoll i -

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Skillingstad med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut på høring må følgende endringer foretas:

- Adkomstvei til bebyggelse ved sjøen flyttes slik at den går utenfor dyrka mark.
- Kombinasjonsområde BAA3 endres til utleiehytter sosi kode 1171.
- Område BAA3 (1,2,3,4) gis bestemmelser for utleiehytter. I feltene angitt på kart kan det oppføres utleiehytter. Hver utleiehytte kan ha et BYA på maks 150 m². Bebyggelsen skal gis en harmonisk helhetlig utforming som ivaretar estetiske hensyn både innenfor planområdet og i forhold til omgivelsene. Det skal tilstrebes en sammenheng i byggehøyde, utforming og fargesetting av bebyggelsen innenfor planområdet.
- Område BAA2 endres til kombinasjonsformål administrasjon/utleiehytter. Bestemmelsene bør presisere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt.
- I bestemmelsen til BAA1 endres formålet til bolig/næringsbebyggelse.
- Bestemmelse som omfatter området BC2 må tas med i plankartet. Formålsgrensen mellom BC1 og BC2 skal gå i sørenden av dyrka mark i grensa mot skogholtet.

Vedtaket er hjemlet i delegasjonsreglementet pkt. 7.1.2