



# Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

## Melding om vedtak

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

«KONTAKT»

Deres ref.:  
«REF»

Vår ref.:  
2018/586-11

Saksbeh.:  
Alexander Båfjord, 74382704

Arkivkode:

Dato:  
12.09.2018

## Førstegangsbehandling reguleringsendring - Storjuvika hytte- og boligfelt

Utvalg for drift og utvikling i Nærøy kommune har i møte den 31.08.2018, sak nr. 87/18 behandlet forslag til endring av reguleringsplanene for Storjuvika hytte- og boligfelt. Følgende vedtak ble fattet i saken:

*"Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10 jfr. §12-11. sendes forslag til reguleringsendring for Storjuvika bolig- og hyttefelt, til høring/utlegg til offentlig ettersyn. Følgende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn.*

*Reviderte bestemmelser datert 30.08.2018.*

*Plankart datert 10.08.2018.*

*Planbeskrivelse datert 10.08.2018*

*Vedtaket er gjort med bakgrunn i delegasjonsreglementet pkt. 7.1"*

Med hilsen

Alexander Båfjord

Mottakerliste:

Tordis Fjær og Terje Solbakk	Abelværvengen 1065	7970	KOLVEREID
Ing. Jorleif Lian AS	Overhallsveien 1962	7863	OVERHALLA



# Nærøy kommune

Arkiv:  
Saksmappe: 2018/586-9  
Saksbehandler: Alexander Båfjord  
Dato: 30.08.2018

## Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
87/18	Utvalg for drifts- og utviklingsaker	31.08.2018

Sak:	Førstegangsbehandling reguleringsendring - Storjuvika hytte- og boligfelt
------	---

### Vedlegg:

- 1 Ing. Jorleif Lian AS - oversendelse - revidert reguleringsplan for Storjuvika hytte og boligfelt - 32/3
- 2 Reguleringsplanbestemmelser (2)
- 3 Reguleringsplankart (2)
- 4 Fylkeskommunens uttalelse
- 5 Fylkesmannens uttalelse
- 6 Brev fra Statens vegvesen
- 7 Sametingets uttalelse
- 8 Marinarkeologiskuttalelse
- 9 Fiskedirektoratets uttalelse
- 10 16-2-3b-Magnus Wendelbo Epost - Ing. Lian AS, 26.06.18
- 11 Magnus Wendelbo Brev - Ing. Lian AS, 24.06.18
- 12 Kunngjøring brev til berørte parter
- 13 Ros-analyse-1
- 14 Ros-analyse-2
- 15 Gjeldende plankart
- 16 Gjeldende reguleringsbestemmelser
- 17 Bestemmelser datert 30.08.2018

### Bakgrunn

Nærøy kommune har mottatt forslag på reguleringsendring for *Storjuvika bolig og hyttefelt*. Det er *Ingeniør Jorleif Lian as* som på fremstiller endringer på vegne av grunneiere *Terje Solbakk og Tordis Fjær Solbakk*.

Foreslått reguleringsendring legger opp til følgende endringer:

- Fortetting av eksisterende hyttefelt. 4 nye tomter.
- Ny adkomst veg fra Fv. 768 til sjøområde/småbåthavn.
- Nytt område for småbåthavn i Sildvika (Tidligere gitt midlertidig tillatelse for plassering)
- Nytt område for småbåthavn i Storjuvika (Areal avklart gjennom kommuneplanens areadel)

- Flytting av naustområde i Storjuvika.
- Justert gangveg innenfor strandsonen sør i planområdet.

Det ble avholdt oppstartsmøte den 03.05.2018 og varslet oppstart av reguleringsendringen den 23.05.2018. Planforslaget skal nå tas opp til førstegangsbehandling og utlegging til offentlig ettersyn, samt sendes til naboer og berørte parter.

#### Vurdering.

Foreslått endring er i hovedtrekk en videreføring av eksisterende reguleringsplan for området. Hver enkelt endring kommenteres kortfattet. Innkommende innspill etter oppstartsvarsel er kommentert i planbeskrivelsens under pkt. 16.2. Hovedmomentene er gjengitt med *kursiv* skrift i saksfremlegget og kommentert av saksbehandler. Innspillene ligger vedlagt saken i sin helhet.

#### Endringer:

- *Nye tomter.*

Det er foreslått å innregulere 4 nye tomter innenfor planområdet. Det gjelder tomtene 41-44. Tomtene ligger i et område som i dag er regulert til LNF. Tomtene vil kunne anses som en naturlig fortetning i forhold til øvrige tomter innenfor planområdet. Tomten ligger noe høyt i terrenget, men ikke høyere enn øvrige tomter innenfor planområdet. Ved at tiltak tilpasses til terreng slik som øvrig bebyggelse, så anses fortetningen som formålstjenlig.

- *Ny adkomst veg fra Fv. 768 til sjøområde/småbåthavn.*

Det er planlagt ny adkomstveg fra Fv. 768 til område i Storjuvika. Veg er oppgradering av eksisterende traktorvei. Vegvesenet har gitt uttalelse der de ikke vil motsette seg at det etableres ny avkjørsel, men ønsker på generelt grunnlag at antall avkjørsler holdes så lavt som mulig. Dagens mulighet for å komme seg til Storjuvika er via gangveger innenfor planområdet, noe som vil være utfordrende ifbm. småbåthavn, da det må påregnes at transport av utstyr til båter vil være tungvint uten kjørbar veg. Det vurderes derfor at foreslått løsning godkjennes.

- *Nytt område for småbåthavn i Sildvika*

Området er fremstilt som *Småbåthavn 2* i plankart. Det ble i 2014 gitt midlertidig tillatelse for etablering av småbåthavn i det aktuelle området. Det søkes nå om å gjøre dette permanent. Det ble gjennomført full høring ifbm. midlertidigtillatelse, uten at det forelå noen vesentlige merknader. Det vurderes som formålstjenlig å avsette område til småbåthavn som i dag benyttes midlertidig til småbåthavn.

- *Utvidelse av område for småbåthavn i Storjuvika*

Området er fremstilt som *Småbåthavn 1* i plankart. Det er i dagens reguleringsplan avsatt en mindre område for småbåthavn. Det har vært ønske om å utvide dette området slik at det er mulig å få til et større fellesanlegg for planområdet. Da planområdet inneholder over 40 tomter i et sjønært område slik at ønske om båtplass vil være naturlig. Det er gjennom revidering av kommuneplanens arealdel gjennomført befaring med fiskeinteressene i område og avklart at deler av området i Storjuvika kan benyttes til småbåthavn. Det er dette område som nå legges ut. Endringen vurderes som formålstjenlig for planen og området som helhet.

- *Flytting av naustområde i Storjuvika.*

I eksisterende reguleringsplan for Storjuvika er det avsatt et naustområde vest i Storjuvika. Ved opparbeidelse av veg i område ble det avdekket at det er dårlige grunnforhold for bygging på avsatt område. På bakgrunn av dette er det foreslått å flytte område for naust til sørøst i Storjuvika. Det vil føre til at en større del av viken vil kunne bebygges. Etter en total vurdering foreslås det at endring godkjennes med bakgrunn i grunnforhold.

- *Justert gangveg innenfor strandsonen sør i planområdet*  
Øst i planområdet er det en gangveg som går ned til sjøen gjennom et friområde. Denne vegen er tenkt justert slik at den går langs sjøen og opp til tomtene som ligger helt øst i planområdet. Gangvegen vil på den måten binde sammen planområdet på en bedre måte og lage en rundsløyfe for gående. Det vurderes som formålstjenlig da det vil lette tilgangen til sjønære område for flere innenfor feltet.

#### *Innkommende merknader*

- NTNU vitenskapsmuseet.  
*Dersom reguleringsplanen åpner for regulering av sjøområder eller inngrep i sjø eller vassdrag i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet kan det påregnes at NTNU Vitenskapsmuseet vil måtte gjennomføre en marinarkeologisk befaringsgrunnet kostnadene og omfang ved dykkerbaserte undersøkelser, og da dette belastes tiltakshaver, er det erfaringsmessig hensiktsmessig at slike ikke gjennomføres før konkrete planforslag med plangrenser og formål foreligger i en hensiktsmessig form. Dette vil i hovedsak si at undersøkelser gjennomføres når planen foreligger til 1.gangs offentlig ettersyn.*

#### Kommentar:

Det kan ved offentlig ettersyn bli aktuelt med befaringsgrunnet i området. Tiltakshaver må dekke kostnader ved en eventuell befaringsgrunnet.

- Sametinget  
*I tråd med våre tidligere uttalelser datert 09.08.2013 og 23.04.2014, har Sametinget ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.*
- Magnus Wendelbo  
*Som eier av hyttetomt 5 på område vest for Storjuvika ønsker vi ikke fortetting av området. Dette på bakgrunn av hva vi ble forespeilet når vi kjøpte denne tomten. Vi kjøpte den da området var ferdig regulert og de områdene som var åpne skulle forbli åpne. Dette gjorde at vi valgte tomt 5 og har igangsatt bygging. Vi mener også at de nye hyttetomtene vil ligge veldig høyt i terrenget og vil bli dominerende, da særlig tomt 41 og 42. Det er også mange tomter som er ledige ellers på området.*  
*Vi håper planene om disse tomtene legges bort. Skulle det allikevel søkes om fortetting, mener vi at tomt 41 og 42 må tas bort, som et minimum.*  
*Har gjennom dialog med forslagstiller kunne akseptere at to av de fremste nye tomtene blir til kun én. Men ikke i forlengelse av den vi allerede har kjøpt. Kun en naturlig plassering i midten mellom de to som var tegnet inn nå.*

#### Kommentar:

Tomt nr. 41 er den tomten som kommer nærmest tomt 5 som Wendelbo eier. Det har vært dialog mellom Wendelbo og forslagstiller der det er blitt enighet om at 3 av 4 tomter kan aksepteres, da ved at tomt 41 og 42 blir slått sammen til en og plasseres naturlig inn i terrenget mellom der de er vist i planforslaget. Videre er det vist til at Wendelbo ikke var forespeilet en fortetting i område ved kjøp av tomt 5. Avtale mellom Wendelbo og selger

er privatrettslig og ikke noe kommunen skal ta stilling til. Videre er det formålstjenlig at det legges til rette for flest mulig tomter ved en fortetting av områder. På bakgrunn av dette tilrås det at merknader fra Wendelbo ikke tas tilfølge og at de 4 foreslåtte tomtene godkjennes.

- Fylkesmannen i Trøndelag

*Forutsetter at oppgradering av traktorvei til bilvei ikke medfører beslag av dyrka mark.*

*Gangvei sør i planområdet vil medføre inngrep helt ned mot sjøen, i et område som ligger relativt urørt i dag. Det er høy utnytting av arealene i planområdet, og mange tiltak som medfører store inngrep i landskapet. Det er viktig at deler av området ivaretas både i forhold til naturmangfold, urørthet og som friområde for de som har fritidsbolig i området. Den foreslåtte gangveien bør etter Fylkesmannens vurdering trekkes min 50 m unna strandlinja. Det er uansett viktig at dette kun blir en enkel gangveg, og at den ikke tilrettelegges slik at den blir kjørbil med personbil*

*Ved flytting av naustområdet må det ikke åpnes for adkomstvei langs stranda slik at området satt av som friområde blir berørt*

*Når det gjelder småbåtanlegg, viser Fylkesmannen til brev fra Klima- og miljødepartementet som er sendt ut til alle kommuner og småbåthavner vedrørende forurensning i småbåthavner. I dette brevet påpekes at for å sikre et rent og sunt havneområde og unngå forurensning i havna er det viktig å tilrettelegge for at båtpussen kan foregå på en forsvarlig måte og at det finnes beholdere for innlevering av malingsavfall, oljeprodukter og lignende.*

*Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017*

Kommentar:

Innspill fra fylkesmannen anses stort sett som godt ivaretatt gjennom planforslaget som foreligger. Det er gjennomført ROS-analyse og innspill er forsøkt varetatt. Det tilrås imidlertid at det utarbeides en generell bestemmelse som imøtekommer innspillet vedrørende sunn og rent havneområde. Det anses som viktig for også ivareta fiskerihensynet som ligger rett utenfor planområdet.

- Trøndelag Fylkeskommune

*Har ikke planfaglige merknader til søknaden. Vi anbefaler tidlig avklaring med vegvesenet når det gjelder avkjørselsforholdene.*

*De to kulturminnene i nord ved strandsonen berøres ikke direkte av de foreslåtte endringene. Kulturminnet ved traktorveg i sør, ID 137110 i Askeladden, må det tas hensyn til i forbindelse med den planlagte oppgraderingen av vegen. Alle markinngrep må tas utenfor sikringssonen på 5meter. Fylkeskommunen kan være behjelpelig med nøyaktig kartfesting hvis ønskelig.*

Kommentar:

Innspillet anses som ivaretatt gjennom forslag til reguleringsplan.

- Statens vegvesen

*Vi uttalte oss til reguleringsplanen i brev datert 15.07.13, der vi stilte krav til at det skulle være rekkefølgebestemmelser som gav krav til bygging av busslommer dersom boligbebyggelse skulle tillates i planområdet. Busslommer er inntegnet på planforslaget som fremmes. Vi er ikke tilsendt de siste reguleringsbestemmelsene, men vi kan av behandlingen i kommunen i 2013 ikke se at vårt rekkefølgekrav er tatt til følge. I telefonsamtalen med plankonsulenten 21.06.18 opplyste han at det i planområdet var 1-*

hus med status boligbebyggelse. Dersom det er gitt brukstillatelse til bolighus etterlyser vi vurderinger om trafikkisikkerhet/krav til busslommer som er gjort av planmyndigheten i denne forbindelse

Statens vegvesen vil ikke motsette seg ny adkomst dersom kravet til fri sikt på 4 x 100 meter kan innfris i ny avkjørsel.

#### Kommentar:

Det er et bolighus innenfor planområdet. Bolighus er det gitt tillatelse før reguleringsplanen ble godkjent. Det ble gitt midlertidig tillatelse den 11.3.2013. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt noen egen vurdering vedrørende denne boligen i forhold til trafikkisikkerhetskravet mtp. busslommen. Det anbefales at reguleringsendringen imøtekommer tidligere rekkefølgekravet vedrørende busslomme fra statens vegvesen. På bakgrunn av dette tas det inn en rekkefølgebestemmelse ang etablering av busslomme før det kan tillates boliger innenfor planområdet.

#### *Bestemmelser*

Sammen med planforslaget er det vedlagt forslag på bestemmelser.

«Reguleringsbestemmelser for Storjuvika bolig- og hyttefelt. Datert 30.08.2018» Det er foreslått noen endringer på bestemmelsene iht. vurderinger i saksfremlegget samt videreført bestemmelsene fra eksisterende reguleringsplan. Endringer er fremstilt i rødt, der utgående tekst er overstrøket med rød farge, ny tekst er rød og øvrig tekst er sort og uendret.

#### *Konklusjon*

Forslaget til reguleringsendring fører til mindre endringer av dagens reguleringsplan. De største momentene er en fortetting av område med 4 nye tomter og utvidelse av småbåthavn område. Det er ikke innkommet noen innsigelser til planforslaget ved oppstarts varsel, kun en merknad fra en hytteeier. Etter en total vurdering tilrås det at forslaget til reguleringsendring godkjennes og legges ut til offentlig ettersyn som det foreligger med foreslått presisering av bestemmelser.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10 jfr. §12-11. sendes forslag til reguleringsendring for *Storjuvika bolig- og hyttefelt*, til høring/utlegg til offentlig ettersyn. Følgende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn.

Reviderte bestemmelser datert 30.08.2018.

Plankart datert 10.08.2018.

Planbeskrivelse datert 10.08.2018

Vedtaket er gjort med bakgrunn i delegasjonsreglementet pkt. 7.1

Saksprotokoll i Utvalg for drifts- og utviklingssaker - 31.08.2018

Behandling:

Saksdokumenter ble fremlagt i møtet og gjennomgått.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtaket:**

**Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10 jfr. §12-11. sendes forslag til reguleringsendring for *Storjuvika bolig- og hyttefelt*, til høring/utlegg til offentlig ettersyn. Følgende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn.**

**Reviderte bestemmelser datert 30.08.201.**

**Plankart datert 10.08.2018.**

**Planbeskrivelse datert 10.08.2018**

**Vedtak er gjort med bakgrunn i delegasjonsreglementet pkt. 7.1**