



Nærøy kommune

Arkiv: L13
Saksmappe: 2017/1208-30
Saksbehandler: Ragnhild W. Melgård
Dato: 04.12.2018

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
128/18	Utvalg for drifts- og utviklingsaker	13.12.2018
	Kommunestyret	18.12.2018

Sak:	2. gangs behandling - reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum
-------------	--

Vedlegg:

- 1 Trøndelag fylkeskommune - endelig kulturminnefaglig uttalelse til reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum
- 2 Trøndelag fylkeskommune - uttalelse til reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum
- 3 Statens vegvesen - uttalelse til reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum
- 4 Stein Ove Holandsli - innspill til reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum
- 5 Fylkesmannen i Trøndelag - uttalelse - reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum
- 6 NVE - uttalelse til offentlig ettersyn til reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum
- 7 Planbestemmelser planID_2017009
- 8 Plankart planID_2017009

Bakgrunn

Trønderplan AS har på vegne av Ole P. Fjær Eiendom AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum. Planområdet omfatter areal på ca 57 daa i Ottersøy sentrum i Nærøy kommune. Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 2/73, 2/18, 2/152, 2/49, 2/22, 2/57, 2/5, 2/190, 2/51 og 523/1. Bakgrunnen for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av saksframlegg til 1.gangs behandling av planen.

Planforslaget ble 1.gangs behandlet i Utvalg for drifts- og utvikling 10.04.18 i sak 33/18. Saken lå ute til høring og offentlig ettersyn med høringsfrist 30.05.18.

Uttalelser

I høringsperioden kom det inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert og kommentert nedenfor. Det vises ellers til plandokumentene. Det er ikke fremmet innsigelse til planen og planen kan dermed egengodkjennes av kommunestyret.

Statens vegvesen, brev datert 27.04.18

Planforslaget medfører ingen endring i forhold til adkomstforhold mot fylkesvegen. Forslaget til forlengelse av fortauet nordover styrker sammenhengen gjennom sentrum for mye trafikanter. Har ingen merknader til planforslaget.

Kommentar: tas til orientering

NVE, brev datert 05.05.18

Ser at det i bestemmelsenes § 2.5 tredje strekpunkt er stilt krav om geotekniske utredninger og avklaringer av områdestabilitet og lokal stabilitet. Forutsetter at dette også gjelder for tiltak i sjø. Har på den bakgrunn ingen innvendinger til planforslaget.

Kommentar: innspillet tas til orientering

Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 28.05.18

Landbruk

Bemerket at omdisponering av dyrka mark til et gitt arealformål ikke automatisk åpner for formålsendring til andre typer bebyggelse. Vurderer på generelt grunnlag at det er uheldig med omdisponering av verdifulle jordressurser. Merker kommunens vurdering av alternativ, og ut fra at arealet er videreført som bebyggelse og anleggsformål i 2011 og har ingen avgjørende innvendinger i saken.

Klima og miljø

Det er i planen bestemmelser om maks BYA for boliger, men ingen tilhørende minimumskrav. For areal avsatt til sentrumsformål/næring er det også kun bestemmelser om maks BYA og gesimshøyde. For parkering er det kun minimumskrav for de ulike arealformålene. For å sikre en arealbruk i henhold til intensjonene, er det viktig at det også innarbeides minimumskrav til antall boenheter/boligtetthet og til arealutnyttelsen av sentrums-/næringsområdet, samt minimumskrav til parkeringsdekningen. Har faglig råd om å innarbeide dette jf. SPR-BATP punkt. 4.3, og imøteser gjerne en dialog om hensiktsmessig nivå.

Reindrift

Ingen kommentar

Oppvekst og velferd

Generelle betraktninger rundt viktigheten av å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning.

Helse og omsorg

I bestemmelsene § 2.3 kan teksten oppdateres til 1442/2016

Samfunnssikkerhet

Ingen merknader

Kommentar: kommunen har i etterkant av fylkesmannens høringsbrev bedt om en utdyping/anbefaling vedr minimumskrav til antall boenheter/boligtetthet, til arealutnyttelsen av sentrums-/næringsområdet samt minimumskrav til parkeringsdekningen.

I e-post datert 10.12.18 (vedlagt saken) er det gitt følgende tilbakemelding:

Råder kommunen til å fastsette 3-4 boligenheter per dekar for områdene regulert til bolig og at dette går fram av planbestemmelsene.

For området regulert til sentrumsformål/næring kan det være krevende å sette bestemmelser for arealutnyttelsen, men presiserer at det er viktig å oppnå en effektiv arealbruk.

Mener det er særlig viktig å innarbeide maksimumskrav til hvor mye areal på bakkenivå som kan brukes til formålet. Viser til eksempel fra Brekstad i Ørland hvor det er satt maks 0,5 parkeringsplasser pr 100m² BRA for sentrumsområder og 0,8 pr boenhet for boligområder.

Kommentar: er enig i FM faglige råd om å sikre god og effektiv utnyttelse av arealer i framtida. Samtidig vurderes det at krav om 3-4 boligenheter per dekar for området avsatt til

bolig (B1 og B2) er høyt og kan ut fra de terrengmessige forholdene i området gi uheldig estetisk virkning. Det anbefales i stedet at det innarbeides krav om minimum 2 boenheter per dekar for B1 og B2 og at det innarbeides bestemmelser om maks 1,5 parkeringsplass per boenhet. Når det gjelder området avsatt til sentrumsformål/næring anbefaler rådmannen å innarbeide bestemmelse om at maksimum 35% BYA skal brukes til bakkeparkering. Dette er sammenfallende med bestemmelser for sentrumsområdet i kommunedelplan for Kolvereid. FM anbefaling om maks 0,5 parkeringsplasser pr 100m2 BRA for sentrumsområdet og 0,8 pr boenhet vurderes å være lite tilpasset forholdene i Nærøy kommune med lange avstander og dårlig utviklet kollektivtilbud. Samtidig vurderes innarbeidelse av maksimumskravene beskrevet ovenfor å være en innskjerping i forhold til dagens situasjon.

Stein Ove Holandsli, brev datert 29.05.18

I forbindelse med ønske om utvidelse av tomt gnr/bnr 2/68 i retning nord og øst bes det om at dette hensyntas i behandling av reguleringsplanen.

Kommentar: innspill tas til etterretning. Formål justeres. Formåls grensen for bolig settes 5 meter fra plangrense i øst. Dette for å sikre tilkomst til GF1 fra lekeplass.

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 30.05.18

Merknader til planoppstart synes godt ivarettatt. Ble i uttalelse til igangsetting av planarbeidet gjort klart at det er behov for å gjennomføre arkeologiske registreringer i området. Kan ikke se at tiltakshaver har tatt kontakt for utarbeiding av budsjett og for avtale om registrering. Ber kommunen/tiltakshaver ta kontakt for å få avklart forholdet.

Kommentar: tiltakshaver har i etterkant av høring oversendt skriftlig bekreftelse på kostnadsoverslag og avtale om registrering. Fylkeskommunen har i brev datert 03.12.18 gitt endelig kulturminnefaglig uttalelse. Det er foretatt arkeologisk registrering i form av sjakting og overflateregistrering av planområdet. Det ble ved registreringen ikke påvist automatisk fredete kulturminner som tiltaket kan komme i konflikt med og har dermed ingen videre merknader til saken. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Brevet er vedlagt saken.

Vurdering

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. I tillegg til endringer/oppdateringer i planbestemmelser som beskrevet ovenfor er deler av GF1 endret til boligformål i tilknytning til gnr/bnr 2/68 etter høring og offentlig ettersyn. Det er i forbindelse med endringen justert grensen noe sammenlignet med merknad. Dette for å sikre tilkomst til GF1 fra f_Lek1. i tillegg er bestemmelsene § 2.4.1 bilparkering endret. Dette da det vurderes som mest formålstjenlig at kontor, forretning og tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning sikres samme minimum antall parkeringsplasser. Forslag til endringer i bestemmelsene er markert med rødt. Foretatte endringer/justeringer vurderes å ikke være vesentlig. Ny 1.gangs behandling anses derfor ikke nødvendig.

Planforslaget samsvarer med tidligere utredninger og politiske vedtak. Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse og sentrumsformål/næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Konklusjon

Planforslaget ivaretar nødvendige hensyn. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum planID 201700 vedtas med de endringer som framgår av saksframlegg og plandokumenter.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum med bestemmelser, datert 12.03.2018, sist revidert 12.12.2018 vedtas. Vedtaket hjemles i plan- og bygningslovens § 12-12.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

Gjenpart:

Sámediggi - Sametinget Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Karasjok/Karášjohka
Fylkesmannen i Trøndelag Postboks 2600, 7734 Steinkjer



NÆRØY KOMMUNE DRIFTS- OG UTVIKLINGSDELING

Idrettsvegen 1

7970 KOLVEREID

Vår dato: 30.05.2018 **Vår referanse:** 201841827-3 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 13.04.2018 **Deres referanse:** 2017/1208-17 Sigurd Kristiansen

Fylkeskommunens uttalelse til Reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum - Nærøy kommune

Trøndelag fylkeskommune har mottatt reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum til uttalelse.

Planarbeidet er en omregulering av gjeldende plan fra 1994. Planen legger til rette for fortetting og høyere utnyttelsesgrad av sentrumsnære områder for bolig og sentrumsformål og næring. Dette er i tråd med både nasjonale og regionale retningslinjer.

Vi viser til vår uttalelse til igangsetting av planarbeidet i brev datert 15.12.2017. Våre merknader ved planoppstart synes i stor grad ivaretatt i framlagte høringsutkast av planen. Vi støtter rådmannens anbefaling mhp å ta krav til universell utforming inn i bestemmelsene.

Kulturminner eldre tid – automatisk fredete kulturminner

I vår uttalelse til igangsetting av planarbeidet i brevet datert 15.12.2017, adressert til Trønderplan, ble det fra kulturminnesiden gjort klart at det er behov for å gjennomføre arkeologiske registreringer i området. Det er tiltakshaver som skal dekke utgiftene i forbindelse med registreringene. I brevet ber vi tiltakshaver ta kontakt med Trøndelag fylkeskommune før april 2018 for å få utarbeidet budsjett og satt dato for registreringer. Vi kan ikke se at tiltakshaver har tatt kontakt for utarbeiding av budsjett og for avtale om registrering. Vi ber kommunen / tiltakshaver ta kontakt med Trøndelag fylkeskommune via vårt postmottak for å få avklart dette forholdet.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Sigurd Kristiansen
Rådgiver

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

STATENS VEGVESEN REGION MIDT STEINKJER KONTORSTED



Statens vegvesen

Nærøy kommune

7970 KOLVEREID

Ragnhild Wendelbo Melgard

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region midt	Geir Halvard Risvik / 74122536	17/211569-5	2017/1208-17	27.04.2018

Uttalelse til reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum i Nærøy kommune – Høring og offentlig ettersyn

Viser til brev datert 13.04.18, der vi oversendes forslag til reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum. Ottersøy ligger i Nærøy kommune. Planforslaget omfatter ca. 270 meter av fv. 7126 (tidligere fv. 543). Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for boligbebyggelse og sentrumsformål/næringsbebyggelse. I gjeldende plan er områdene avsatt til industri, forretning og boligområde. På plankartet er det påført byggegrense 12 meter målt fra vegens kantlinje.

Trafikkmengden på fv. 7126 gjennom Ottersøy er ca. 270 målt som årsdøgnetrafikk (ÅDT). Skiltet hastighet på fylkesvegen gjennom planområdet er 50 km/t. Det er etablert fortausløsning på venstre side av fylkesvegen gjennom deler av planområdet. I planforslaget foreslås fortausløsningen forlenget fra dagens avslutning og en kortere strekning langs fylkesvegen og videre nedover kommunal veg (Peter Fjærs veg).

Vår uttalelse:

Planforslaget medfører så langt vi kan se ingen endringer i forhold til adkomstforhold mot fylkesvegen. Forslaget til forlengelse av fortauet nordover styrker sammenhengen gjennom sentrum for myke trafikanter. Vi har ingen merknader til planforslaget.

Planforvaltningsseksjonen Trøndelag
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian
Seksjonsleder

Risvik Geir Halvard

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Byavegen 48
7715 STEINKJER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

Trøndelag Fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Stein Ove Holandsl
Bøketorvika 6, Pb. 22
7940 OTTERSØY

(Gnr. 2, Bnr 68)

29.05.2018

Nærøy Kommune
Drifts og utv. avd.
7970 Kolvereid

Ang. reguleringsplan av Ottersøy sentrum

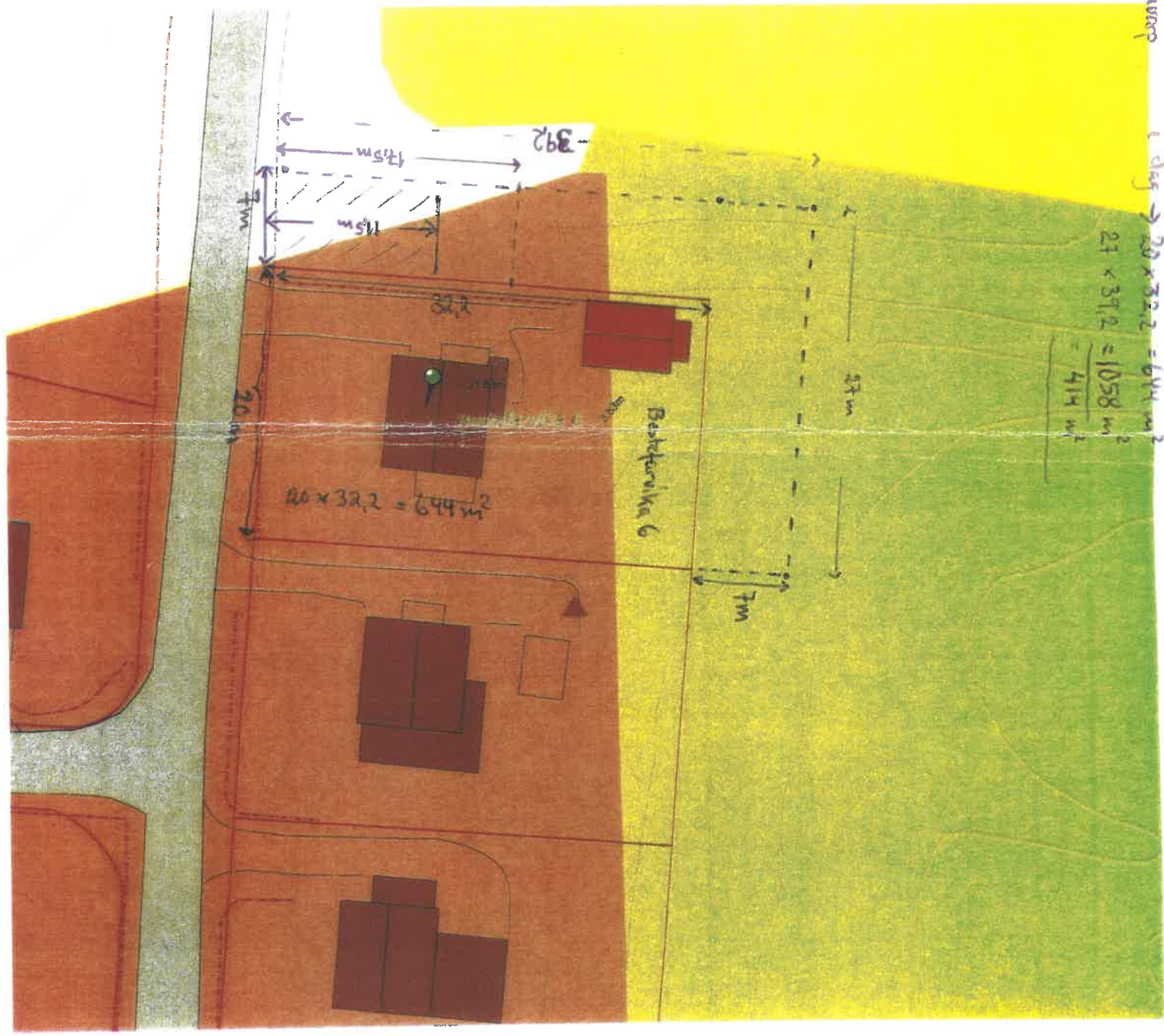
I forbindelse med at jeg ønsker en utvidelse av tomt Gnr 2, Bnr 68, i retning nord og øst, ber jeg at dette hensyntas i behandling av reg. plan.

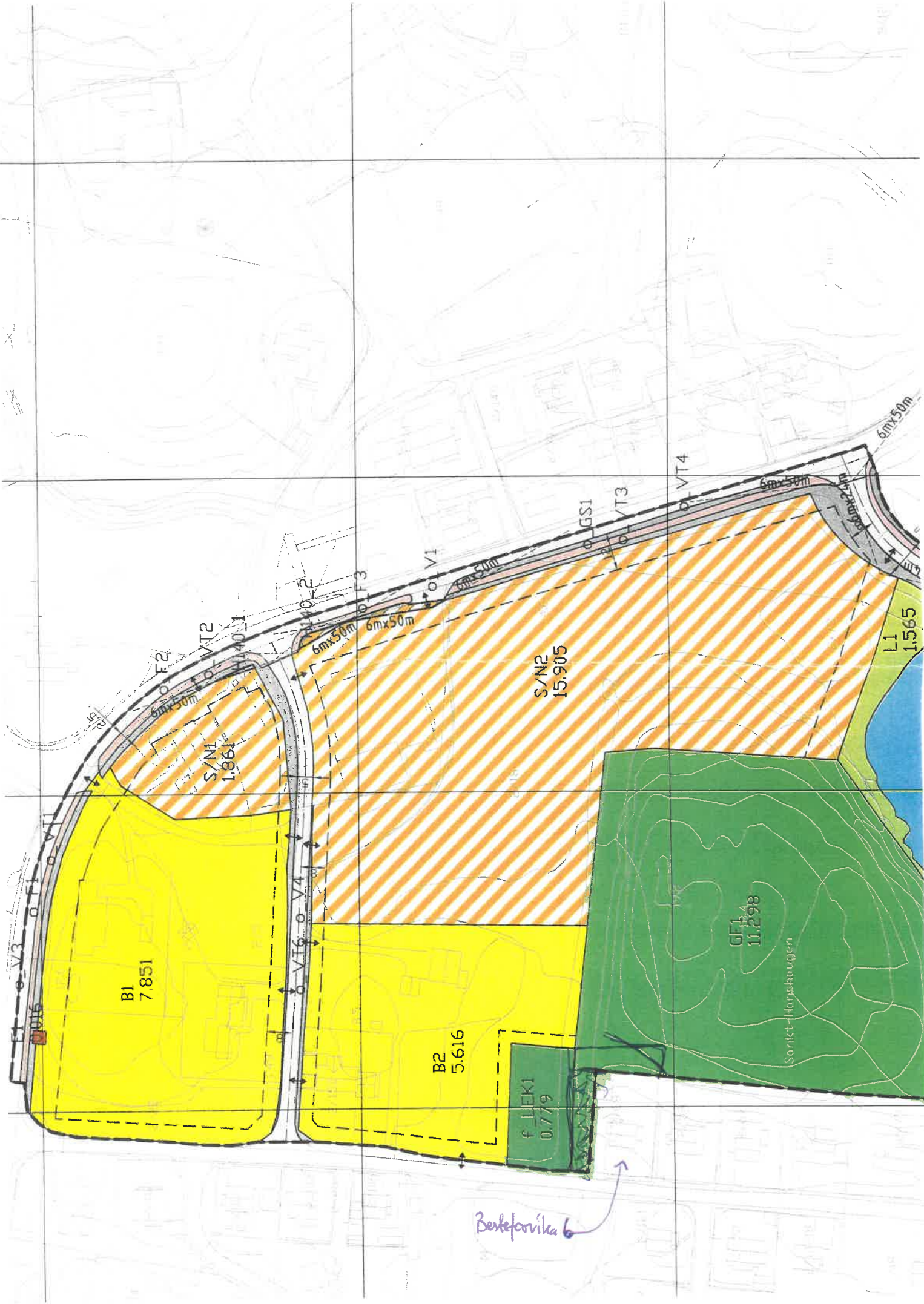
Stein Ove Holandsl

Stein Ove Holandsli og Bent Arnt Buvang
Bestefarvika 6
Gnr 2 Bnr 68

i lag

$$20 \times 32,2 = 644 \text{ m}^2$$
$$21 \times 37,2 = 781,2 \text{ m}^2$$
$$\frac{781,2}{414} = 1,887 \text{ m}^2$$







Nærøy kommune
Idrettsvegen 1
7970 KOLVEREID

Vår dato: 28.05.2018
Vår ref.: 2018/9419

Deres dato: 13.04.2018
Deres ref.: 2017/1208-17

Fylkesmannens uttalelse - reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum - Nærøy kommune

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

Landbruk

Ved oppstart av planarbeidet var intensjonen å legge til rette for boligbebyggelse og kombinerte formål næring/bolig. I løpet av planprosessen har det blitt lagt til rette for kombinerte formål sentrumsformål/næring i stedet for næring/bolig.

I vår forhåndsuttalelse, jf. brev av 13.12.17, ba vi kommunen foreta en grundig vurdering av hvorvidt dyrka jord innenfor planområdet skal/må bygges ned. Dette ut fra at planen er så vidt gammel uten at arealet er blitt benyttet, og at jordvernet er skjerpet betydelig etter opprinnelig omdisponering i 1994. Vi ba også om at det ble vurdert hvorvidt det er andre alternativ som er bedre egnet til formålet. Som tilsvaret til dette påpekes det i planbeskrivelsen at omdisponeringen av jorda er videreført i gjeldende kommunedelplan for Ottersøy, vedtatt 19.01.11 (avsatt til bebyggelse og anleggsformål), og at det forutsettes at det da ble tatt stilling til hvor vidt dyrka jord skal nyttes til andre formål. Av kommunens saksframlegg fremgår det at det vil skape lite forutsigbarhet for grunneier dersom ikke arealet fortsatt skal kunne nyttes til utbyggingsformål. Videre at arealet ligger i et eksisterende sentrumsområde og det egner seg godt som fortettingsområde, og at det vurderes som uheldig å åpne andre områder til formålet.

Fylkesmannen vil bemerke at omdisponering av dyrka mark til ett gitt arealformål ikke automatisk åpner for formålsendring til andre typer bebyggelse. Her vil behovsvurderinger være sentrale, samt ikke minst en vurdering av hvilke samfunnsinteresser det er snakk om. På generelt grunnlag vurderer vi det som uheldig med omdisponering av verdifulle jordressurser. Vi merker oss imidlertid

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmltpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Elisabeth Varsi Stubbrud
Telefon:

kommunens vurderinger av alternativ, og ut fra at arealet er videreført som bebyggelse og anleggsformål i 2011 har vi ingen avgjørende innvendinger i saken.

Landbruk og Klima og miljø

Det fremgår at det ønskes en høyere utnyttelse av området, samt større byggehøyder enn det som tillates i gjeldende plan. Dette er positivt, og vil være viktig for å unngå press på omkringliggende natur- og landbruksområder. I vår forhåndsuttalelse påpekte vi at det bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon i by- og tettstedsområder, jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, SPR-BATP. Vi forventet at planen følger opp dette, med bestemmelser som setter krav om en høy utnyttingsgrad både prosentvis og antall boenheter pr. daa, samt at det settes maksimumstall for antall parkeringsplasser pr boenhet.

I planen er det bestemmelser om maks BYA for boliger, men ingen tilhørende minimumskrav. For areal avsatt til sentrumsformål/næring er det også kun bestemmelser om maks BYA og gesimshøyde. For parkering er det kun minimumskrav for de ulike arealformålene. For å sikre en arealbruk i henhold til intensjonene, er det viktig at det også innarbeides minimumskrav til antall boenheter/boligtettheten og til arealutnyttelsen av sentrums-/næringsområdet, samt maksimumskrav for parkeringsdekningen. Det er viktig at det settes krav som gir en god arealutnyttelse.

Fylkesmannen har faglig råd om å innarbeide dette, jf. SPR-BATP punkt. 4.3, og imøteser gjerne en dialog om hensiktsmessig nivå.

Reindrift

Ingen merknader.

Oppvekst og velferd

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Vi minner spesielt om at det ved omdisponering av avsatt fellesareal eller friområde som er i bruk, skal det skaffes fullverdig erstatning. Vi ønsker også å presisere at det er viktig å sikre grøntarealer og områder for å gi barn, unge og andre muligheter til lek og utfoldelse i nærmiljøet. Spesielt med tanke på hvor viktig det er med fysisk aktivitet og sosialt samvær for målgruppen. I tette bymessige bebyggelser må områder sikres og utformes slik at områdene blir gode å leve og bo i. Et tilfredsstillende oppvekstmiljø må sikres både for dagens og ikke minst fremtidens behov. Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing.

Helse og omsorg

§ 3.2 i bestemmelsene omhandler støy. Der kan teksten oppdateres til 1442/2016 siden retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging kom i ny versjon i 2016. Vi har for øvrig ingen helse- og omsorgsrelaterte merknader.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknader.

Fylkesmannens konklusjon

Fylkesmannen har vurdert fagavdelingenes merknader og konkludert med at det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Det bør innarbeides minimumskrav til antall boenheter / boligtettheten og til arealutnyttelsen av sentrums-/næringsområdet, samt maksimumskrav for parkeringsdekningen. Det er viktig at det settes krav som gir en god arealutnyttelse.

Med hilsen

Alf Petter Tenfjord (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Elisabeth Varsi Stubbrud
rådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Elisabeth Varsi Stubbrud – 73 19 91 55

Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Tore Brønstad – 74 16 83 38

Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79

Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Reindrift: Svein Bjørk – 74 13 80 57

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER

Nærøy kommune

7970 KOLVEREID

Vår dato: 05.05.2018

Vår ref.: 201709552-4

Arkiv: 323

Deres dato: 13.04.2018

Deres ref.: 2017/1208-17

Saksbehandler:

Finn Herje

NVEs uttalelse til offentlig ettersyn til reguleringsplan for del av Ottersøy sentrum i Nærøy kommune

Vi viser til ovennevnte forslag til reguleringsplan samt vår uttalelse til planoppstart av 27.11.2017.

NVE har følgende kommentarer til planforslaget:

Vi kan ikke ifølge de tilsendte plandokumentene se at vår uttalelse til planoppstart er kommentert. I vår uttalelse til oppstartsvarselet var vi opptatt av forholdet til geoteknikk og grunnforhold samt behovet for tidlige avklaringer av skredsjikkerheten. Vi anbefalte derfor at forholdet til skredfare primært ble avklart i forbindelse med planarbeidet, subsidiært gjennom rekkefølgebestemmelser til planforslaget. I forslaget til bestemmelsenes § 2.5 tredje strekpunkt ser vi at det er stilt krav om geotekniske utredninger og avklaringer av områdestabilitet og lokal stabilitet. Dette er positivt. Vi forutsetter at dette også gjelder for tiltak i sjø som for eksempel etablering av moloer, kaier o.l).

På bakgrunn av ovennevnte har vi ingen innvendinger til planforslaget.

Med hilsen

Kari Øvrelid
Regionsjef

Finn Herje
Senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.



Kopi til:

Fylkesmannen i Trøndelag

Reguleringsplanbestemmelser for «Reguleringsplan del av Ottersøy sentrum»

Forslagsstiller:	Ole P. Fjær Eiendom AS
Utarbeidet av:	TrønderplanAS
Reguleringsplanbestemmelser datert:	12.03.2018
Reguleringsplankart datert:	12.03.2018
PlanID:	2017009
Revisjon:	
Revidering av planbestemmelser etter offentlig ettersyn	12.12.2018

Saksbehandling:

1.gangsbehandling:	10.04.18
Offentlig ettersyn i perioden:	13.04.18 - 30.05.18
2.gangs behandling:	dd.mm.åå
Kommunestyre, vedtak:	dd.mm.åå

§1 GENERELT

Hensikten med planen er omregulering av deler av gjeldende reguleringsplan «Ottersøy sentrum» vedtatt 17.11.1994.

§ 1.1 PLANENS AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 56,6 daa.

§ 1.2 PLANFORMÅL

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Boligbebyggelse (B, sosikode 1110)
- Energianlegg (E, sosikode 1510)
- Avløpsanlegg (AA, sosikode 1542)
- Lekeplass (LEK, sosikode 1610)
- Kombinert formål Sentrumsformål/Næring (S/N, sosikode 1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Veg (V, sosikode 2010)
- Fortau (F, sosikode 2012)
- Gang-/sykkelveg (GS, sosikode 2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT, sosikode 2018)

Grønstruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.3)

- Friområde (GF, sosikode 3040)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL 2008 § 12-5 Nr.5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L, sosikode 5100)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 § 12-5 Nr.6)

- Naturområde i sjø (NV, sosikode 6210)

Sikringssoner (PBL 2008 § 12-5)

- Frisikt (H140, sosikode 140)
-

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Byggegrense

- For byggegrenser vises det til plankart.
- Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrensen.

§ 2.2 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner.

§ 2.3 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Klima- og Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 2016 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 2.4 Parkering

§ 2.4.1 Bilparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for bilparkering:

- Bolig: 1 stk pr. boenhet.
- Kontor, **forretning og tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning**: 1 stk pr. 100 m2 BRA
- ~~Forretning og tjenesteyting: 1 stk pr. 75 m2 BRA.~~
- ~~Hotell/overnatting og bevertning: 1 stk pr. 50 m2 BRA~~

For alle virksomheter som er åpen for publikum, arbeidsplasser og boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 5% av parkeringsplassene, og minimum 1 plass være dimensjonert for bevegelseshemmete. Disse skal lokaliseres nærmest mulig inngang.

§ 2.4.2 Sykkelparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for sykkelparkering:

- Bolig: 2 plasser pr. boenhet.
- Kontor og tjenesteyting: 0,5 plasser pr. ansatt
- Forretning: 1 plasser pr. 100 m2 BRA.
- Bevertning: 1 plass pr. 100 m2 BRA
- Hotell/overnatting: 0,3 plasser pr hotellrom, og minimum 1 plass.

§ 2.5 Krav til nærmere dokumentasjon

- Ved søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse må det foreligge tegninger av bygg inkludert snitt, omriss og fasader.
- Ved søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse må det foreligge utomhusplan som viser disponering av uteareal inkludert løsning for avkjørsel til området, nødvendig antall parkeringsplasser for biler og sykler, løsning for forskriftsmessig oppbevaring av eget avfall. Ved eventuelt behov for ny trafo, må utomhusplanen vise løsning for etablering av ny trafo.
- Før det gis tillatelse til terrenginngrep og bygge- anleggstiltak innenfor planområdet skal det utføres geoteknisk prosjektering av fundamentering, samt dokumenteres at tiltaket kan gjennomføres uten fare for løsmasseskred.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse (B)

I området tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende garasje. **Minimum 2 boligenheter per dekar maksimalt 1,5 parkeringsplasser per boenhet.** Maksimalt BYA 60% inkl. parkeringsareal. Takvinkel fra 0-45 grader. Maksimum takhøyde, uavhengig av takform er kt. +16,00.

§ 3.2 Sentrumsformål/Næring (S/N)

I området tillates oppført bebyggelse og anlegg som innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Næringsbebyggelse omfatter her håndverks og lagervirksomhet.

I område S/N2 tillates det ikke bolig i 1 etasje.

Dersom det etableres flere enn 5 boenheter i området S/N2, må det avsettes nødvendig areal til nærlekeplass innenfor området.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 90 %, inkl. nødvendig parkeringsareal. **Maks 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering.** Takvinkel fra 0-45 grader, maks gesimshøyde 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

§ 3.3 Energianlegg (E)

Området tillates benyttet til energianlegg (trafo).

§ 3.4 Avløpsanlegg (AA)

Området tillates benyttet til pumpestasjon for avløp.

§ 3.5 Lekeplass (LEK)

Området tillates benyttet til lekeplass. LEK1 er felles for boligområdene B1 og B2. Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmulighet. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot tilstøtende arealer der det er nødvendig. Lekeplass må opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor område B1 og B2 kan gis.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

§ 4.1 Veg (V)

Omfatter eksisterende fylkesveg og kommunale veger.
Vegene er offentlig.

§ 4.2 Fortau (F)

F1, F3 og F4 Omfatter eksisterende fortau langs fylkesveg og kommunale veger.
F2 er nytt fortau langs fylkesvegen. Regulert bredde F2 lik 2,5 meter.
Fortauene er offentlig.

§ 4.3 Gans-/sykkelveg (GS)

GS1 omfatter eksisterende gangveg langs fylkesvegen.
GS1 er offentlig.

§ 4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT)

Offentlig sideareal langs veg til grøft og lagring av snø.

§ 4.5 Avkjørsel

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje ihht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (GF)

Område GF1 kan nyttes til park, sport og lek. Mindre byggverk og anlegg i trå med formålet tillates.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 6.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

Områdets beskaffenhet slik de framstår i dag videreføres.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag (NV)

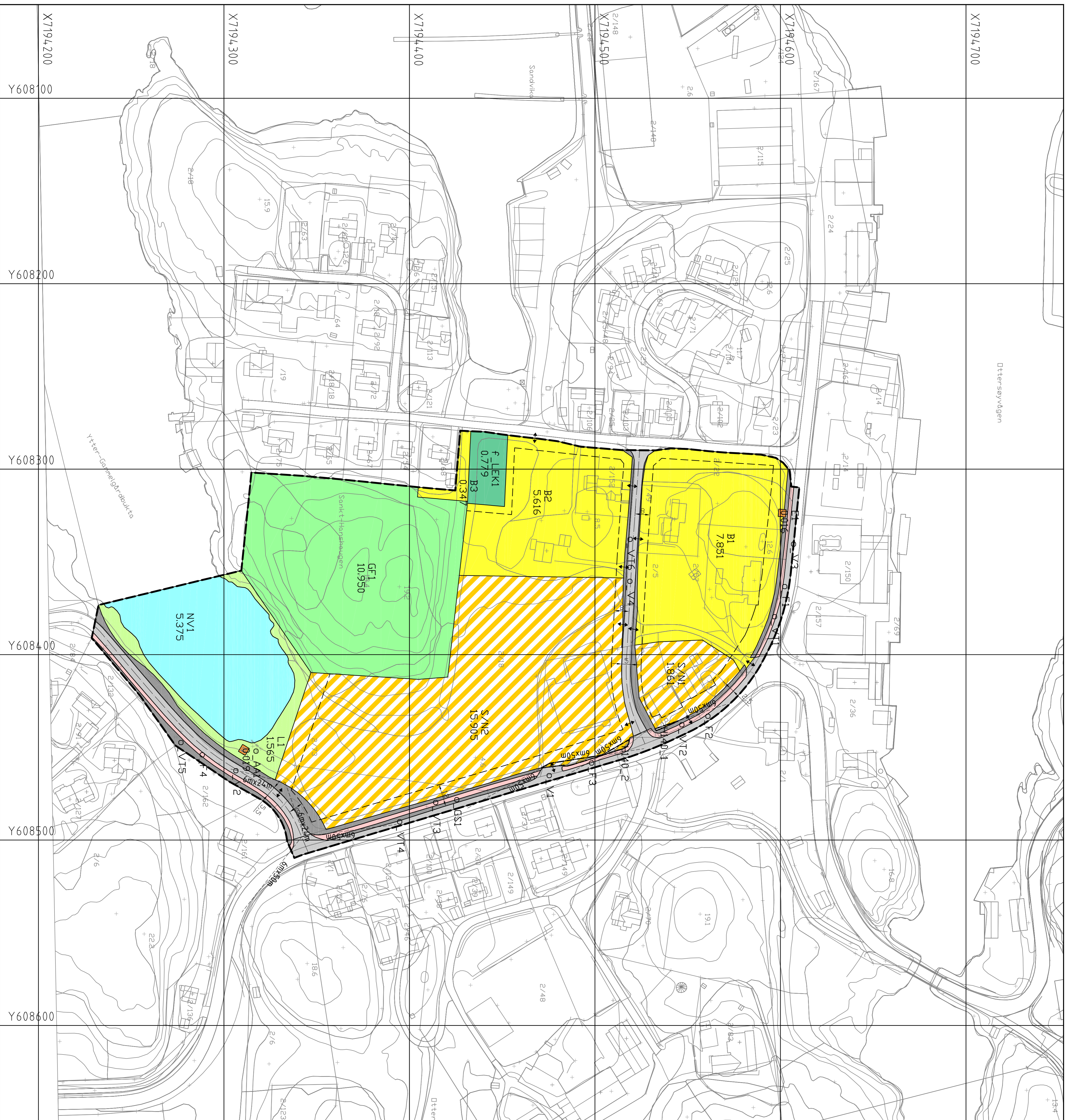
Område Ytter-Gammelgårdbukta ble i 2008 kartlagt som et nasjonalt viktig skjellsandområde etter DN-håndbok 19.

Det tillates ingen aktivitet som kan forringe skjellsandområdet.

§ 8 SIKRINGSSONER

§ 8.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.



Tegnforklaring med bestemmelser

Linjetyper

- Planens begrensning
- Fornidsgrensse
- - - - - Frisiktiltline
- Regulert senterlinje
- Byggegrense
- Grense for sikringszone

Reguleringsbestemmelser

a)1) Sikringssoner

[B1&B] Frisikt

1. Bebyggelse og anlegg

- B** Boligbebyggelse
- E** Energianlegg
- AA** Avløpsanlegg
- LEK** Lekeplass
- SZN** Senterumsformål/Næring

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V** Veg
- F** Fortau
- GS** Gang-/sykkelveg
- VT** Annen vegerum - tekniske anlegg

3. Grønnstruktur

- GF** Friområde

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- L** LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- NV** Naturområde i sjø og vassdrag

Symboler

- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring

Eierform på arealfomål:
 0. Offentlig formål
 1. Felles (både offentlig formål og annen eierform er tillatt)
 2. Annen eierform (privat) angis uten bokstav foran kode

Kartprosjektører
 Koordinatsystem: UTM32 Euret 89
 Høydeoppløsning: NN2000
 Kilde for bakkort: Statens kartverk
 Dato for bakkort: 22.11.17

Ekvidians: In
 Målestokk: 1:1000 (A1)
 0 10 20 30 40 50

Revisjon
 Dato 12.12.18
 Signatur AOE

Reguleringsplan del av Ottersøy sentrum

Detailregulering
 Reguleringsbestemmelser følger som eget vedlegg
 Saksbehandling i følge plan- og bygningstjenesten
 Kommisjonering av oppstart av planarbeidet
 Løpings behandling
 Offentlig utlegging
 2. gangs behandling
 Kommunestyrets vedtak (egenmelding)
 Kommisjonering av planvedtak

Dato	Saksnr.	Signatur
November 2017	-	-
10.04.2018	-	-
-	-	-
-	-	-

Målestokk: 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)
 PlanID: 2017009
 Forslagsstiller: Ole P. Fjær Eiendom AS
 Dato: 12.03.18