



Utvalg: **Utvalg for Næring og Natur**

Møtested: Rørvik kirke - Livssynsnøytralt rom

Dato: 30.01.2020

Tidspunkt: 09:00 -

Eventuelt forfall må meldes snarest på telefon eller epost til Gunnar Eirik Volden

kl: 09:00 - 10:00 Presentasjon av ansatte og avdelingene teknisk

kl: 10:00 - 10:30 Orientering om oversiktdokumentet v/Anne - Lene F. Gregersen

kl: 10:30 - 11:00 Orientering om dispensasjonsbehandling v/Eli Egge

kl: 11:00 - 11:30 Omvisning i Rørvik kirke

kl: 11:30 - 12:00 Lunsj

kl: 12:00 - 13:00 Befaring Solkollen m.m

kl: 13:00 - Ordinær saksbehandling

Utvalgets time

Vararepresentantene møter etter nærmere beskjed.

Rørvik, 24. jan. 2020

Gunnar Eirik Volden

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur

Saksliste

Utvalgs-saksnr.	Tittel	UOFF (Lukket)
	Saker til behandling:	<u>Sic/z:</u>
PS 8/20	Sigurd Søraunet - tillatelse til fradeling av tomt til fritidsformål og naust fra 222/4	3
PS 9/20	Stein Arve Holmvik - Søknad om dispensasjon og fradeling av tomt til fritidsformål rundt eksisterende skogstue - 124/23 og 124/25	31
PS 10/20	Helge Finseth - Søknad om innpassing av flytebrygge i reguleringsplan for Tennfjord hyttefelt - 99/38	53
PS 11/20	Anna Stavang - Søknad om fradeling av areal fra eiendommen gnr/bnr 14/10	87
PS 12/20	210/735 - Bjørge Ramfjord, Kjøpmannsgata 29, 7900 Rørvik - søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av carport på gnr. 10 bnr. 735 - Kjøpmannsgata 29	92
PS 13/20	210/1274 - Teft eiendomsutvikling - Søknad om rammetillatelse gnr 210 bnr 1274 - Elvegata 1 Rørvik - 5060 - Nærøysund kommune	95
PS 14/20	Moen Eiendommer - Søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av industriområde Digerholmen - 2/156	127
PS 15/20	1.gangs behandling reguleringsplan Solkollen - reguleringsendring for del av felt B Rørvik	146
PS 16/20	3.gangs behandling av reguleringsplan Betzy Bergs gate - godkjenning	200
PS 17/20	Ny friluftslivskartlegging for Nærøysund - bruk i arealforvaltningen	292
PS 18/20	Oversikt over helsetilstand i Nærøysund kommune	295



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/74-1

Saksbehandler: Ingunn Lysø

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
8/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.202

Sigurd Sjøraunet - Søknad om dispensasjon og fradeling av tomt til fritidsformål og naust fra 222/4

Vedlegg

- 1 Sigurd Sjøraunet - Søknad om fradeling av tomt til fritidsformål - gnr. 22 bnr. 4 - Vikna
- 2 Situasjonsplan
- 3 Søknad om dispensasjon
- 4 Høringsbrev til sektormyndigheter
- 5 Nord-Trøndelag reinbeiteområde - uttalelse til dispensasjonssøknad
- 6 Sametinget - Uttalelse til dispensasjonssøknad
- 7 Fylkesmannen i Trøndelag - uttalelse til dispensasjonssøknad
- 8 Trøndelag fylkeskommune - uttalelse til dispensasjonssøknad
- 9 Sigurd Sjøraunet - Uttalelse i h.h.t jordloven vedr. fradeling av tomt til fritidsformål og naust fra gnr. 222, bnr. 4
- 10 Nabovarsel, signert

INNSTILLING

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 i gis det dispensasjon fra tiltaksforbudet innenfor 100-metersbeltet jf. pbl. § 1-8 og fra bestemmelsene til LNF-område sone 2 i kommuneplanens arealdel.

Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for fradelingen og fordelene er vurdert til å være større enn ulempene etter en samlet vurdering. Viser for øvrig til saksutredningen.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 i gis det tillatelse til fradeling av parsell på ca. 1500 m² til fritidsformål og ca. 250 m² til naust, fra eiendommen gnr. 222, bnr. 4. Parsellen må sikres tinglyst rett til veg, vann- og avløpsledning over gnr. 222 bnr 4.

Administrasjonen gis fullmakt til plassering av tomten ut fra terreng og eksisterende vegetasjon og sørger for en naturlig arrondering av tomten.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknad om deling av grunneiendom, mottatt 29.10.2019.

Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 (byggeforsbudet i 100-metersbeltet) og kommuneplanens arealdel, mottatt 29.10.2019.

Søker/grunneier: Sigurd Søraunet

Kjøper: Morten Søraunet og Tove Kristin Haug

SAKSOPPLYSNINGER

Nærøysund kommune har mottatt søknad om tiltak for fradeling av tomt fra gnr. 222, bnr. 4 på Søraunet i gamle Vikna kommune. Fradelingen gjelder tomt til fritidshus og naust. Parsellene utgjør hhv. 2000 m² og 250 m².

Plangrunnlag

Omsøkte tiltak ligger innenfor LNF- område sone 2 i arealplanen til gamle Vikna kommune, hvor det tillates spredt bygging og deling, men innenfor 100-metersbeltet, hvilket betinger dispensasjon fra byggeforsbudet etter § 1-8 i pbl. og bestemmelsene til arealplanen.

I bestemmelsene til planen står det bl.a.: «Bygging på dyrka og dyrkbar mark er ikke tillatt. Bygninger kan ikke oppføres i 100-metersbeltet langs sjø. Fritidshus som tillates pr. tomt er ei hytte og ett naust/uthus. Dersom det finnes flere hytter i området skal naust og evt. brygge samlokaliseres.»

Søknaden

Søker begrunner sin søknad med bl.a. fortetting mot eksisterende fritidshus og naust, samt at plasseringen er valgt for å unngå dyrkbar jord og høyspentledning. Søker har solgt gården til sin sønn med en klausul om rett til hyttetomt på gården.

Primært ønsket de en tomt lengre sør (alt. 1). Rådmannen ba de vurdere annet alternativ for å unngå å komme innenfor 100-meteren samt avstandskravet til eksisterende inngrep. Alternativet som man da kom frem til ligger ca. 60-70 m fra strandlinjen (alt. 2), men er en samlokalisering med eksisterende hytte og tilhørende naust (222/12).



Figur 1: Nr.1 og 2 viser alternative plasseringer som er vurdert.

Uttalelser fra sektormyndigheter:

Kommunen har gjennom sin samordningsplikt etter pbl. § 21-5 forelagt søknaden for sektormyndigheter for uttalelser. Høringsuttalelsene er gjengitt kortfattet under og ligger vedlagt saken i sin helhet.

Trøndelag Fylkeskommune:

Har ingen merknader til tiltaket, men minner om generell aktsomhetsplikt etter §8 i kulturminneloven.

Nord-Trøndelag reinbeiteområde:

Har ingen merknader til tiltaket.

Sametinget:

Ingen merknader til tiltaket.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Landbruk:

«Det fremgår at plasseringen av fritidsboligen er valgt bl.a. for å unngå dyrkbar jord samt at landskapsmessige hensyn har veid tungt. Ut fra markslagskart ser det imidlertid ut til at avgrensningen omfatter noe areal registrert som innmarksbeite. Den omsøkte tomten vurderes til å være forholdsvis stor. Under forutsetning av at tomten justeres slik at den ikke berører dyrka mark, herunder innmarksbeite, har vi ingen landbruksfaglige merknader i saken».

Klima og miljø:

«Fritidsboligtomten er plassert i 100m-beltet mot sjø. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven gjelder generelt, og 100-metersbeltet er av nasjonal interesse.

I tillegg ligger tomten delvis innenfor et område som er kartlagt som kystlynghei av moderat kvalitet. Kystlynghei er en truet naturtype, som stadig dekker mindre areal her i landet. De siste femti årene har nedgangen vært sterk som følge av flere faktorer, deriblant nedbygging. Naturtypen er på Artsdatabankens rødliste for naturtyper klassifisert som sterkt truet (EN) og i henhold til regjeringens rundskriv T-2/16 skal det tas spesielt hensyn til naturtyper i denne truethetskategorien med såpass god kvalitet.

På bakgrunn av dette fraråder Fylkesmannen at det blir gitt dispensasjon til både alternativ 1 og 2, og vi vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak».

Jordbrukssjefen i Nærøysund kommune

Saken er behandlet etter jordloven og naturmangfoldloven, der følgende vedtak er fattet i sak 5/20: "I henhold til jordlovens §§ 1, 9 og 12 og naturmangfoldloven §§ 8-12, godkjennes deling av ca. 1 500 m2 hyttetomt og ca. 250 m2 nausttomt fra gnr. 222/4»



Figur 2: Kystlynghei - skravert område.

VURDERING

Dispensasjonssøknaden

Det søkes om dispensasjon fra § 1-8 i pbl (100 m) samt bestemmelsene tilhørende LNF-område sone 2 i kommuneplanens arealdel.

Vilkårene for å gi dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 (2).

Hensynene bak regelen om at bygninger ikke skal oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen er at områdene bør holdes fri for bebyggelse ut ifra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Hensynene bak bestemmelsene om LNF-område sone 2 er omtrent sammenfallende med hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, og det vil i det følgende bli foretatt en felles vurdering av om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det har bydd på en del utfordringer å finne en plassering som tilfredsstiller alle krav som er satt i arealplanen og statlige retningslinjer. Eiendommen 222/4 består stort sett av ubebygget areal. Av alle de forslag som har kommet opp under samtaler, har søker landet på alternativ 2 (jf. skisse i figur 1) som løsning. Saksbehandler og tiltakshaver har vært på befaring og vurdert tiltakets plassering nøye med tanke på landskapsmessige hensyn. Det er av betydning å unngå bruk av dyrbar jord. Det er allerede etablert et fritidshus og naust i dette området. En vurderer derfor omsøkte plassering til å være en fortetting, noe som er i tråd med både nasjonale og regionale retningslinjer.

Fylkesmannen sier i sin uttalelse: «Regjeringen ønsker en strengere praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen». Administrasjonen vil påpeke at Nærøysund kommune iht. statlige planretningslinjer er angitt å ligge i et område hvor det er mindre press på arealene. Tiltaket ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet men det anses ikke å komme i konflikt med *uberørte* naturområder, da omsøkte tomt ligger i tilknytning til eksisterende fritidshus og naust. Avstanden fra

sjøkanten til tomte er ca. 75 m. En kan ikke se at hensynet til allmenhetens friluftsinnteresser vil bli vesentlig berørt, da det er store uberørte områder på hele Sjøraunet/Fornes. Og det vil fortsatt være fullt mulig å kunne ferdes mellom tomte og sjøen. Det er ikke funnet egnede tomtearealer utenfor 100-metersbeltet, da dette ville gått på kryss av andre hensyn, som f.eks. landbrukshensyn og/eller det ville innebære å slå hull på ubebygde, uberørte arealer.

Omsøkte fradeling vil komme i konflikt med hensynet til naturverdier, da deler av tomte ligger innenfor et større område som er kartlagt som kystlynghei av moderat kvalitet. Vurderinger i forhold til naturmangfoldloven er gjort av Jordbrukssjefen i Nærøysund hvor hun bl.a. uttaler at kystlyngheia ikke har blitt brent eller skjøttet av sau, og at den har dårlig beitekvalitet. Videre er det i saken konkludert med at det er «ingenting som tilsier at NML § 8-12 skal være til hinder for omsøkte fradeling». For fullstendig vurdering fra jordbrukssjefen, se vedlegg 9.

Arealet som berøres av kystlynghei ligger i randsonen av registrert område og utgjør under 1 % av totalarealet på 54 985 m². Nøyaktigheten på registreringen er oppgitt til å være 5-20 m, dvs. nokså grov. Landbrukssjefen har i vedtak 5/20, datert 15.01.2020 gitt tillatelse til omdisponering etter jordloven på vilkår om at tomtearealet reduseres, og at tomte bør ha felles grense med naboeiendom for å kunne ha sammenhengende gjerde med tanke på beite. Ved å redusere omsøkte areal mot øst med ca. 500 m² unngår man ytterligere bruk av kystlynghei og areal som da berøres anses veldig marginal.

Tiltaket vil etter administrasjonens oppfatning ikke utfordre planbestemmelsene som gjelder for området vesentlig, og heller ikke forringe mulighetene for ferdsel i strandsonen. Øvrige hensyn bak bestemmelsene, som landbrukshensyn og hensynet til naturmiljøet blir etter administrasjonens syn ikke vesentlig tilsidesatt.

Spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Eiendommen ligger som nevnt i LNF-område sone 2, der det er åpnet opp for spredt bebyggelse, på visse vilkår. LNF sone 1 er en strengere sone der det i utgangspunktet kun er tillatt med tiltak som kan karakteriseres som stedbunden næring, dvs. tradisjonell landbruksvirksomhet. For LNF sone 2 er det i bestemmelsene fastsatt at «dersom det finnes flere hytter i området skal naust og evt. brygge samlokaliseres».

I denne saken innebærer omsøkt fradeling en samlokalisering med eksisterende fritidshus og naust. Felles adkomst kan dermed benyttes. Dette anses som en fordel, og det er i tråd med bestemmelsene til LNF sone 2. Om det settes vilkår tilsvarende jordbrukssjefens vedtak – om at parsellen innskrenkes med 500 kvm, og har felles eiendomsgrense med eksisterende tomt, vil antall kvadratmeter med berørt kystlynghei reduseres, noe som også anses som en fordel. Fordelene er etter dette klart større enn ulempene.

Samlet vurdering - dispensasjonssøknaden

Administrasjonen kan ikke se at en fradeling som omsøkt vil føre til at hensynene bak pbl. § 1-8 eller hensynene bak bestemmelsene i arealplanen blir vesentlig skadelidende med tanke på flora og fauna. Fradelingen vil heller ikke forringe mulighetene for ferdsel i strandsonen. Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene. Vilårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er etter dette oppfylt.

Delingssøknaden

Nabovarsel

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling iht. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke kommet inn merknader fra naboer.

Adkomst/avkjørsel

Det er opplyst at tiltaket skal benytte felles avkjørsel og adkomst fra kommunal veg med 222/12. Det skal opparbeides ny privat vei videre frem til omsøkte parsell. Det foreligger skriftlig samtykke fra grunneier om at den nye eiendommen vil få tinglyst rett til adkomst over gnr/bnr. 222/4. Denne rettigheten må tinglyses sammen med skjøtet.

Vann- og avløp

Det er opplyst i søknaden at tiltaket skal kunne tilknyttes offentlig vannledning og at forbrenningsovn kan være aktuelt. Det er ikke krav at byggverk som ikke skal benyttes til varig opphold må ha innlagt vann- og avløp.

Det foreligger skriftlig samtykke fra grunneier om at tinglyst rett til vann- og avløpsledning over gnr/bnr. 222/4 vil bli gitt. Denne rettigheten må påføres skjøtet og tinglyses.

Samfunnssikkerhet

En fradeling kan kun tillates dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge natur- eller miljøforhold, jf. pbl. § 28-1. Det vil si at tiltaket ikke kan godkjennes hvis det er plassert i områder som kan være utsatt for farer som skred, flom eller havstigning. Omsøkt fradeling vurderes å ikke være i konflikt med kjente natur- eller miljøforhold. Det er foretatt søk gjennom kartløsningen «Gislink».

Samlet vurdering - delingssøknaden

Fradelingen er i samsvar med formålet i arealplan. Den nyopprettede grunneiendommen vil være egnet til bebyggelse, både mht. størrelse, form og plassering, jf. pbl. § 26-1. Tomta anses egnet til fritidshus på ett plan. Det bør stilles krav til estetisk utforming i forbindelse med byggesøknaden. Administrasjonens vurdering er at tiltaket kan innvilges, forutsatt at tomt til fritidshus reduseres med ca. 500 m² mot øst, jf. figur 3.



Figur 3: Arealet tomta reduseres med (500 m²) er markert med blått.

Rørvik, 24.01.2020

**Hege Sørli
Kommunedirektør**

☒ Søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkelenhet (deling). Pbl § 20-1 m ☐ Krav om matrikulering av enhet(er) som ikke krever behandling etter pbl § 20-1 m, eller oppmålingsforretning etter ml § 33. Ml § 5, siste ledd og matrikkelforskr. §§ 43-48 ☒ Rekvisisjon av oppmålingsforretning. Ml § 33	 VIKNA KOMMUNE Teknisk etat 7900 Rørvik www.vikna.kommune.no	Journalføring/stempel 2019/989 EE 29 OKT 2019 22/4 433			
Søknaden/rekvisisjonen gjelder:					
Eiendom	Gnr. 22 Bnr. 4 Festenr. Seksjonsnr. Bruksnavn/adresse:				
Søknad om tiltak (deling) etter, pbl § 20-1 m og matrikulering etter ml § 5.	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="416 728 719 987"> Sakstype, pbl § 20-1 m oppretting ☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggsseiendom ☐ Nytt jordsameie ☐ Ny festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring </td> <td data-bbox="719 728 1054 987"> Deling i hht. ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan (eldre lovverk) ☒ Privat forslag ☐ Annet:..... </td> <td data-bbox="1054 728 1445 987"> Søknad om dispensasjon jf. pbl § 19-1: ☒ Plan- og bygningslov 100 meter ☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan (eldre lovverk) </td> </tr> </table>		Sakstype, pbl § 20-1 m oppretting ☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggsseiendom ☐ Nytt jordsameie ☐ Ny festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring	Deling i hht. ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan (eldre lovverk) ☒ Privat forslag ☐ Annet:.....	Søknad om dispensasjon jf. pbl § 19-1: ☒ Plan- og bygningslov 100 meter ☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan (eldre lovverk)
Sakstype, pbl § 20-1 m oppretting ☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggsseiendom ☐ Nytt jordsameie ☐ Ny festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring	Deling i hht. ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan (eldre lovverk) ☒ Privat forslag ☐ Annet:.....	Søknad om dispensasjon jf. pbl § 19-1: ☒ Plan- og bygningslov 100 meter ☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan (eldre lovverk)			
Krav om matrikulering av enheter som ikke krever behandling etter pbl § 93 h, eller oppmålingsforretning etter ml § 33.	☐ Matrikulering av enheter, herunder retter (festeforhold, bruksretter o.a) som er tildelt matrikkelnummer etter tidligere regelverk (ml § 5, siste ledd) ☐ Sammenslåing (matrikkelforskr. § 43) ☐ Føring av referanse til eksisterende grense, (matrikkelforskr. § 44) ☐ Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskr. § 31) ☐ Registrering av uregistret jordsameie (matrikkelforskr § 32) ☐ Seksjonering / reseksjonering uten utareal (eierseksjonsloven) ☐ Annet (angi hjemmel):				
Rekvisisjon av oppmålingsforretning, Ml § 33.	Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) i henhold til tillatelse (delingsvedtak) etter pbl § 20-1 m h: ☒ Grunneiendom ☐ Anleggsseiendom ☐ Jordsameie ☐ Festegrunn ☐ Arealoverføring Må besvares: <table border="1"> <tr> <td data-bbox="416 1451 751 1682"> A) ☒ Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold. (Kommunens frist er 16 uker etter pbl-vedtak, § 20-1 m + event vinterforskrift, matrikel forskriften § 18.3) Foretrukket mnd el dato for forretningen: </td> <td data-bbox="751 1451 1086 1682"> B) ☐ Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor (Kan etter rekvisitens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter pbl § 20-1 m bort.) Fristen kan ikke forlenges pbl § 21-9 Foretrukket mnd el dato for forretningen: </td> <td data-bbox="1086 1451 1422 1682"> C) ☐ Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålingsforretningen. (matrikkelforskriften § 25). Kommunen fasetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år. </td> </tr> </table> For alt C): angivelse av særlige grunner (eventuelt i eget vedlegg): Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) som ikke krever tillatelse (delingsvedtak) etter pbl § 20-1 m: (Kommunens frist er 16 uker etter komplett rekvisisjon + eventuell vinterforskrift, matrikkelforskriften § 18.3.) ☐ Klarlegging av eksisterende grenser (eventuelt grensepåvisning) (matrikkelforskr. § 36) ☐ Grensejustering (matrikkelforskr. § 34) ☐ Uteareal til eierseksjon (eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35)		A) ☒ Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold. (Kommunens frist er 16 uker etter pbl-vedtak, § 20-1 m + event vinterforskrift, matrikel forskriften § 18.3) Foretrukket mnd el dato for forretningen:	B) ☐ Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor (Kan etter rekvisitens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter pbl § 20-1 m bort.) Fristen kan ikke forlenges pbl § 21-9 Foretrukket mnd el dato for forretningen:	C) ☐ Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålingsforretningen. (matrikkelforskriften § 25). Kommunen fasetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.
A) ☒ Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold. (Kommunens frist er 16 uker etter pbl-vedtak, § 20-1 m + event vinterforskrift, matrikel forskriften § 18.3) Foretrukket mnd el dato for forretningen:	B) ☐ Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor (Kan etter rekvisitens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter pbl § 20-1 m bort.) Fristen kan ikke forlenges pbl § 21-9 Foretrukket mnd el dato for forretningen:	C) ☐ Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålingsforretningen. (matrikkelforskriften § 25). Kommunen fasetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.			

Spesifikasjon av parsell(er) som søkes opprettet:

Parsell nr.	Areal ca. m²	Arealtype for deling	Eventuelt journal nr.	Eventuelt navn og adresse på kjøper/fester
1	2000	Hytte		Martin Sørauset
2	250	Naustrømt		Tove Kristin Haug

Opplysninger om omsøkt tiltak; bruk, adkomst, vannforsyning og avløp:

Parsellen(e) skal benyttes til	☒ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
	☐ Bolighus	☐ Offentlig virksomhet	☐ Offentlig friluftsområde
	☒ Fritidshus - <i>naust</i>	☐ Landbruk/Fiske	☐ Offentlig veg
	☐ Industri/Bergverk	☐ Naturvern	☐ Kommunikasjonsareal/tekn. anlegg
	☐ Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant		
Adkomst Pbl § 27-4 Vegloven §§ 40-43	☐ Riks-/fylkesveg	☒ Kommunal veg	☒ Privat veg
	☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg	☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel	
	☐ Avkjørselstillatelse gitt (vedlegges)	☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges	☐ Adkomst sikret ifølge vedlagte dokument
Vannforsyning Pbl § 27-1 § 30-6	☒ Offentlig vannverk		
	☐ Privat fellesvannverk. Tilknytningstillatelse vedlegges		
Avløp Pbl § 27-2 § 30-6	☐ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg	Beskriv: <i>Forbrenningsovn</i>
		☐ Privat fellesanlegg	
	☐ Utslippstillatelse gitt (vedlegges)	☐ Søkn. om utslippstillatelse vedlegges	☐ Avløp sikret ifølge vedlagte dokument

Vedlegg:

	Nr. fra - til	Ikke relevant
Partisliste/naboliste (alternativt nyttes s. 4 eller kvitteringsskjema for rekommandert sending)		☐
Kart og situasjonsplaner		☐
Avtale om veg/adkomst, inkl. kart		☐
Private servitutter		☐
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter		☐
Skjema for krav om sammenslåing		☐
Andre avtaler, dokumentasjon		☐
Andre vedlegg		☐
Bekreftelse på/erklæring om at det er ordnet opp i / ikke foreligger heftelser, urådigheter eller andre restriksjoner som er til hinder for matrikulering		☐
		☐
		☐

Andre opplysninger og underskrift(er):				
Andre opplysninger (for eksempel rettighetshavere av betydning)				
Hjemmelshaver(e)	Navn: Sigurd Soraunet		Tlf: 41422096	
	Adresse: Evenstadveien 42	Postnr: 7900	Sted: Rørvik	
	E-post: sigurd.soraunet@hotmail.com			
Underskrift	Sted: Evenstad	Dato: 28/10-19	Underskrift: Sigurd Soraunet	
Hjemmelshaver(e)	Navn:		Tlf:	
		Postnr:	Sted:	
	E-post:			
Underskrift	Sted: Rørvik	Dato: 28/10-19	Underskrift: Morten Soraunet	
Fakturaadresse: (Dersom dette er en annen enn hjemmelshaver):	Navn: Morten Soraunet		Tlf: 41804613	
	Skolegata 18A	Postnr: 7900	Sted: Rørvik	
	E-post: msoraune@online.no			

Eventuelt utfyllende merknader:

Parsellen vil få tinglyst rett til
veg, vann og avløp over hovedbruket 22/4.

Kvittering for nabovarsel		Nabovarsel kan enten sendes om rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varsel er mottatt		
Eiendom Byggested				
Gnr 22	Bnr 4	Festenr	Seksjon nr	Adresse
Nabo/gjenboer eiendom			Nabo/gjenboer eiendom eier /fester	
Gnr 22	Bnr 12	Festenr	Seksjon nr	Eiers / festers navn Ane Jünge
Adresse Kølnervegen 13			Adresse	
Postnr 7657	Poststed Dordal	Postnr	Poststed	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

Eiendom Byggested				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjon nr	Adresse
Nabo/gjenboer eiendom			Nabo/gjenboer eiendom eier /fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjon nr	Eiers / festers navn
Adresse			Adresse	
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

Eiendom Byggested				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjon nr	Adresse
Nabo/gjenboer eiendom			Nabo/gjenboer eiendom eier /fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjon nr	Eiers / festers navn
Adresse			Adresse	
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

Eiendom Byggested				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjon nr	Adresse
Nabo/gjenboer eiendom			Nabo/gjenboer eiendom eier /fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjon nr	Eiers / festers navn
Adresse			Adresse	
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				
Det er i dag innlevert rekommandert sending til overnevnte adressater. Samlet antall sendinger: _____ Sign _____				

Nabovarsel er
 Sendt pr. mail
 28.10.2019 iht
 avtale m/ Jünge.



X - ca hytteplassering

--- - Veig

1:1000

2019.10.25

Rørvik 28.10.2019

Søknaden begrunnes med:

Søraunet er en familiegård over flere generasjoner. Da gården ble solgt fra meg til min sønn fikk jeg en klausul med rett til å ta av en hyttetomt på eiendommen.

Det at det går en høyspent-ledning over eiendommen har vanskeligjort plassering. Vi ønsker ikke tomt under eller i nærheten av høyspent-ledningen. Det er bare ubebygd areal på denne eiendommen. Vi hadde i utgangspunktet sett for oss tomt litt lenger sør på eiendommen. Vi ble av saksbehandler frarådd å søke på denne tomten av flere årsaker. Bl.a at det ikke var annen bebyggelse i nærheten og at vi ikke ble 100 m fra strandlinje. Vi har vært over hele eiendommen og etter to forsøk hvor vi har blitt frarådet å søke har vi nå funnet en tomt hvor vi er innenfor krav til fortetning, unngått dyrket jord, ikke trekk- eller oppsamlingsområde for rein og ikke under høyspent.

Med hilsen

Tove Kristin Haug og Morten Søraunet



VIKNA KOMMUNE

Teknisk etat

Fylkesmannen i Trøndelag
Postboks 2600
7734 STEINKJER

Deres ref:

Vår ref:
2019/984-2

Saksbeh:
Ingunn Lauritzen Lysø, 95795489

Arkivkode:
22/4

Dato:
11.11.2019

22/4 - Høring - Søknad om disp. fra § 1-8 vedr. fradeling av tomt til fritidsformål og naust og naust

Søknaden

Vikna kommune har mottatt søknad om tiltak for fradeling av tomt fra gnr. 24, bnr. 4 på Søraunet i Vikna. Fradelingen gjelder tomt til fritidshus og naust. Parsellene utgjør h.h.v. 2000 m2 og 250 m2.

Planstatus:

Gjeldene plangrunnlag er kommuneplanenes arealdel. Området er avsatt til LNF-sone 2, hvor det tillates spredt bygging og deling. I bestemmelsen til planen står det bl.a: «Bygging på dyrka og dyrkbar mark er ikke tillatt. Bygninger kan ikke oppføres i 100-metersbeltet langs sjø. Fritidshus som tillates pr. tomt er ei hytte og ett naust/uthus. Dersom det finnes flere hytter i området skal naust og evt. brygge samlokaliseres.»

Naturtyper

Ved søk i DN's naturbase framkommer ingen lokaliteter hva gjelder utvalgte/viktige naturtyper.

Kulturminner

Ved søk i tjenesten «kulturminnesøk» fremkommer det ikke informasjon at det er gjort funn av kulturminner i nærheten av omsøkte areal.

Dispensasjonssøknad

Søknad om deling av grunn til fritidsformål og naust utløser dispensasjon fra §1-8 (100-m) og kommuneplanens arealdel (bestemmelsene).

Søker begrunner sin søknad med bl.a fortetting mot eksisterende fritidshus og naust, samt at plasseringen er valgt for å unngå dyrkbar jord og høyspentledning. Søker har solgt gården til sin sønn med en klausul om rett til hyttetomt på gården.

Primært ønsket de en tomt lengre sør (alt 1). Rådmannen ba de vurdere annet alternativ for å unngå å komme innenfor 100-meteren samt avstandskravet til eksisterende inngrep. Alternativ som man da kom frem ligger ca 60-70 m fra strandlinjen (alt 2), men er en samlokalisering med eksisterende hytte og tilhørende naust (22/12).

Postadresse:
Postboks 133, Sentrum
7901 RØRVIK

Besøksadresse:
Engasvegen 27
7900 RØRVIK

Telefon: 74 39 33 00
Telefaks: 74 39 00 70

Bank: 4482.08.10462
Org.nr.: 944 976 728

Hjemmeside: www.vikna.kommune.no

E-postadresse: vikna@vikna.kommune.no



Foreløpig vurdering

Det har bydd på en del utfordringer å finne en plassering som tilfredsstiller alle krav som er satt i arealplanen. Søker har ett ønske om å være i nærheten av sjøen. Eiendommen består stort sett av ubebygd areal.

Av alle de forslag som har kommet opp i veiledningsrundene, har man landet på alternativ 2 (jfr. skisse over) som løsning. Saksbehandler og tiltakshaver har vært på befaring og vurdert tiltakets plassering nøye med tanke på landskapsmessige hensyn. Det er av betydning å unngå bruk av dyrbar jord. Det er allerede etablert et fritidshus og naust i dette området. En vurderer derfor omsøkte plassering til å være en fortetting, noe som er i tråd med både nasjonale og regionale retningslinjer. En kan ikke se at hensynet bak §1-8 vil være vesentlig skadelidende med tanke på fauna og flora og den allmenne ferdselen i området.

Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene. Rådmannen avventer endelig konklusjon til høringsinnspillene er innkommet, men den foreløpige vurdering er at tiltaket kan innvilges.

Høringsfrist

Søknaden sendes med dette på høring og vi ber om uttalelse innen **05.12.2019** for å kunne samkjøre med kommunens møteplan.

Med hilsen

Ingunn Lauritzen Lysø
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

1

22/4 - Sigurd Søraunet - Søknad om tiltak - Rekvisisjon av oppmålingsforretning - Fradeling av tomt til fritidsformål - parsell 1 Hytte - parsell 2 Nausttomt - gnr. 22 bnr. 4 - Vikna

2

22/4 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 - Fradeling av tomt til fritidsformål

3

22/4 - Søknad med begrunnelse fra Tove Kristin Haug og Morten Søraunet

4

22/4 - Situasjonsplan - svart X er ca hytteplassering

5

22/4 - Primærønske svart 1. til venstre i bildet - sekunderønske 2 i rød rute til høyre i bilde

Kopimottakere:

Fylkesmannen i Trøndelag,

Trøndelag fylkeskommune,

Nord-Trøndelag reinbeiteområde v/Svein Bjørk,

Meatelen sitje v/Mads Kappfjel

Sametinget

Jordbrukssjefen i Vikna.

Hei,
Meatelen sijte har ingen merknader til søknaden.

mvh.

Svein Bjørk
Soeijkesjekonsulente båtsoesijtide Noerthte-Trööndelagesne
Plankonsulent | Nord-Trøndelag reinbeiteområde
Tlf: 416 08 487
Besøksadresse: Sørsivegen 6, Snåsa (kommunehuset)

Fra: Ingunn L. Lysø <ingunn.lyso@vikna.kommune.no>
Sendt: 11. november 2019 15:06
Til: fmtlpost@fylkesmannen.no; mads.kappfjell@gmail.com; postmottak@trondelagfylke.no; samediggi@samediggi.no; Svein Bjørk <Svein.Bjork@snasa.kommune.no>
Emne: 22/4 - Høring - Søknad om disp. fra § 1-8 vedr. fradeling av tomt til fritidsformål

Hei!
Vedlagt følger høringsbrev med vedlegg vedr. søknad om dispensasjon fra pbl §1-8 for fradeling av tomt til fritidshus og naust i Vikna kommune.

Høringsfrist 05.1.22019

logo70

Med vennlig hilsen

Ingunn L. Lysø
oppmåling
Vikna kommune
Rørvik
Mobil : 957 95 489
Tlf. : 74 39 33 90
e-post: ingunn.lyso@vikna.kommune.no
web : <http://vikna.kommune.no>



**SÁMEDIGKILE
SAMETINGET**

Vikna kommune
Ingunn L. Lysø
Teknisk etat
Postboks 133
Sentrum
7901 RØRVIK

Påstosijje/adresse Tel: 78 47 40 00
Ávjovárgeaidnu 50 Org.nr: 974 760 347
9730 Kárášjohka/Karasjok samediggi@samediggi.no
Aamhtsreerije Bjørn Berg
saksbehandler Tel: +47 78 47 40 27

VIKNA KOMMUNE	
S nr 2019/984	Jnr
Avn	Sb 167
Mott	- 4 DES 2019
Ark kode P	22/4
Ark kode S	
Kopi	
Kassasjon	
Unntatt offentl	

AAMHTESE/SAK
19/4299 - 2

MIJ VUESUEHT /VÅR REF.
19/31649

DIJ VUESIEHT /DERES REF.
2019/984-2

BIEJJE/DATO
03.12.2019

Uttalelse - Søknad om disp. fra § 1-8 vedr. fradeling av tomt til fritidsformål, Gbnr 22/4, Vikna kommune

Vi viser til deres brev av 11.11.2019.

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til søknaden.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner fra før 1917 eller eldre er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være hustufter, gammetufter, teltplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Heelsegh/Med hilsen

Andreas Stångberg
fágajodíheaddji/fagleder

Bjørn Berg
seniorrádddeaddi/seniorrådgiver

*Tjaatsege lea elektrovneles jááhkesjamme jih sœdtesávva vuellietjaalegaph/
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Aejviedáastoje / Hovedmottaker:

Vikna kommune Teknisk etat 7901 RØRVIK

Kopijja / Kopi til:

Trøndelag Fylkeskommune Fylkets hus 7735 Steinkjer



Vikna kommune
Postboks 133 Sentrum
7901 RØRVIK

Fraråding - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av tomt til fritidsformål og naust - Vikna 22/4

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak datert 11.11.2019. Det foreligger følgende uttalelse.

Dispensasjon

Fylkesmannen ønsker innledningsvis å presisere at arealplanlegging i hovedsak skal skje gjennom plan. Gjennom utarbeiding av plan får man gjort en helhetlig vurdering og mulighet til å avsette områder for blant annet fritidsbebyggelse. Dette sikrer i tillegg demokratiske prosesser hvor innbyggere og berørte interesser får uttale seg om hvordan man ønsker at lokalsamfunnet skal utformes.

Dispensasjon er en snever unntaksregel som kun skal benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger. Vi registrerer at presset i strandsonen er stort, og oppfordrer kommunen til å avklare gjennom plan hvor man ønsker bebyggelse slik at det skaper forutberegnelighet. I tillegg vil informasjonen være lett tilgjengelig for de som har behov for kunnskap om arealplanleggingen i området.

Det er nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen.

Landbruk

Det fremgår at plasseringen av fritidsboligen er valgt bl.a. for å unngå dyrkbar jord samt at landskapsmessige hensyn har veid tungt. Ut fra markslagskart ser det imidlertid ut til at avgrensningen omfatter noe areal registrert som innmarksbeite. Den omsøkte tomten vurderes til å være forholdsvis stor. Under forutsetning av at tomten justeres slik at den ikke berører dyrka mark, herunder innmarksbeite, har vi ingen landbruksfaglige merknader i saken.

Klima og miljø

E-postadresse:
fmtipost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.fylkesmannen.no/tl
Org.nr. 974 764 350



Fritidsboligtomten er plassert i 100m-beltet mot sjø. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven gjelder generelt, og 100-metersbeltet er av nasjonal interesse.

I tillegg ligger tomten delvis innenfor et område som er kartlagt som kystlynghei av moderat kvalitet. Kystlynghei er en truet naturtype, som stadig dekker mindre areal her i landet. De siste femti årene har nedgangen vært sterk som følge av flere faktorer, deriblant nedbygging. Naturtypen er på Artsdatabankens rødliste for naturtyper klassifisert som sterkt truet (EN) og i henhold til regjeringens rundskriv T-2/16 skal det tas spesielt hensyn til naturtyper i denne truethetskategorien med såpass god kvalitet.

På bakgrunn av dette **fraråder** Fylkesmannen at det blir gitt dispensasjon til både alternativ 1 og 2, og vi vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25
Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73
Reindrift: Ola Marius Amdal – 74 13 80 56

Kopi sendt til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

VIKNA KOMMUNE TEKNISK ETAT
Postboks 133 Sentrum
7901 RØRVIK

VIKNA KOMMUNE	
Snr	2019/984
Art	TEK
St	ILY
Mott	29 NOV 2019
Arkivnr	2274
Arkivnr	L33
Postnr	
Postnr	
Postnr	

Vår dato: 25.11.2019 **Vår referanse:** 201957033-2 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 11.11.2019 **Deres referanse:** 2019/984-2 **Heidi Beate Flatås**



Fylkeskommunens uttalelse til søknad om fradeling av tomt til fritidsformål - 22/4. Vikna kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 11.november 2019.

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om lokalisering av fritidsbebyggelse innenfor LNF-sone 2 for fradeling av fritidstomt samt tomt til naustformål fra eiendommen 22/4. Videre søkes det dispensasjon fra bygge og deleforbudet innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunen har foretatt befarings på stedet og har vurdert tiltakets plassering med tanke på landskap. Etter befaringen ble alternativ 2 vurdert til å være den beste plasseringen av tomt.

Tiltaket vil etter vår oppfatning ikke utfordre planbestemmelsene som gjelder for området, og heller ikke forringe mulighetene for ferdsel i strandsonen. Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte tiltak, men minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

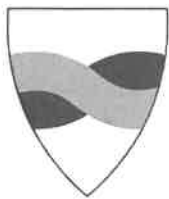
Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

Postadresse: Fylkets hus
Postboks 2560
7735 Steinkjer

Bankkonto: 86017685300
IBAN: NO8486017685300
BIC/SWIFT: DABANO22

Telefon: 74 17 40 00
Epost: postmottak@trondelagfylke.no
Org.nr: 817 920 632



Nærøysund kommune

Sigurd Søråunet
Evenstadveien 42
7900 Rørvik

Deres ref:

Vår ref
2020/74-2

Saksbehandler
Anne Mette Haugan

Dato
15.01.2020

Sigurd Søråunet - Uttalelse i h.h.t jordloven vedr. fradeling av tomt til fritidsformål og naust fra gnr. 222, bnr. 4

Saksopplysninger:

Sigurd Søråunet gnr. 222/4 søker om deling av ca. 2 000 m² tomt til hytte og 250 m² tomt til naust fra gnr. 222/4 i Nærøysund kommune. Det ble sendt inn forslag til to ulike alternativer, der alternativ 1 ble frarådet av kommunen. Tomtene ligger på Søråunet, Mellom Vikna. I forhold til markslagskart består tomten av åpen skrin fastmark (ca. 730 m²), innmarksbeite (ca. 1220 m²) og 50 m² fulldyrket areal. Det er tidligere eier av eiendommen Morten Søråunet som skal kjøpe hytte- og naust tomt. Veien opp til hytta skal legges langs dyrka marka. Den blir ca. 70 meter lang.

Omsøkte hyttetomt på ca. 2 000 m² og naust på ca. 250 m². Alternativ 2



Postadresse:
Postboks 133, Sentrum, 7901 RØRVIK
Besøksadresse:
Engasvegen 27 - RØRVIK

Epostadresse:
post@naroysund.kommune.no
Web adresse:
www.naroysund.kommune.no

Telefon:

Bankkonto:
4212.51.59669
Organisasjonsnummer:
921 785 410

Søknaden er sendt til høring og det har kommet inn høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag på følgende som berører jordloven og naturmangfoldloven.

Landbruk:

«Ut fra markslagskart ser det ut til at avgrensingen omfatter noe areal registrert som innmarksbeite. Den omsøkte tomten vurderes til å være forholdsvis stor. Under forutsetning av at tomten justeres slik at den ikke berører dyrka mark, herunder innmarksbeite, har vi ingen landbruksfaglig merknader i saken».

Klima og miljø:

«Tomten ligger delvis innenfor et område som er kartlagt som kystlynghei av moderat kvalitet. Kystlynghei er en truet naturtype, som stadig dekker mindre areal her i landet. Naturtypen er på Artsdatabankens rødliste for naturtyper klassifisert som sterkt truen (EN) og i henhold til regjeringens rundskriv T—2/16 skal det tas spesielt hensyn til naturtyper i denne truethetskategorien med såpass god kvalitet. På bakgrunn av dette fraråder Fylkesmannen at det blir gitt dispensasjon til både alternativ 1 og 2, og vi vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak».

Arealoversikt over eiendommen 224/1 med hovednummer gnr. 217/1:

Statistikknummer	Areal hektar	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Antall mønstre	Bebyggelse, totalt areal i km²	Skog klassifisert	Sum grunneiendommen
01 0000-217/1 Areal i dekar									
5000-21402	5	101,1	0,0	0,0	53,9	30,3	437,0	3,5	637,3
5000-21403	1	79,0	0,0	0,0	80,5	10,1	204,4	13,4	401,5
5000-21711	25	53,8	0,0	0,0	4,0	0,1	687,0	12,3	770,4
5000-21729	2	26,5	0,0	0,0	7,9	3,2	25,3	0,1	65,0
5000-22201	3	96,5	2,0	2,0	37,0	0,1	530,7	1,5	685,4
5000-22224	2	5,6	0,0	0,0	15,3	0,0	40,0	0,7	60,6
5000-22210	1	8,2	0,0	0,0	0,0	0,0	50,5	0,0	50,7
Sum	30	301,0	2,0	2,0	210,6	72,7	2 000,0	34,3	2 793,0

Totalt er eiendommen gnr. 217/1 på 2 783,9 dekar. Hovedeiendommen gnr. 217/1 består av 7 grunneiendommer, der gnr. 224/1 er en av de. Totalt er det 393,5 dekar fulldyrka areal, 2,8 dekar overflatedyrket, 215 dekar innmarksbeite.

Det drives med melke- og storfeproduksjon på gården.

Lovanvendelser:

Søknaden blir å vurdere etter jordlovens §§ 9 og 12, jfr. § 1, med tilhørende rundskriv, M-1/2013, med endringer sist i januar 2018. I tillegg naturmangfoldloven §§ 8-12.

Formålet med jordloven § 1 er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Det er ikke lengre et delingsforbud, men deling av eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk må fremdeles godkjennes av departementet. Jordlovens § 12 andre ledd lyder: «Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Formålet med forbudet mot omdisponering, jordloven § 9, er å verne om produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal. Forbudet mot omdisponering gjelder all dyrka og dyrkbar jord uansett størrelse på arealet. Kommunen har fått myndighet til å avgjøre søknader, og kan bare gi samtykke når «særlege høve» foreligger. Vurderingene som skal legges vekt på er: «godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.»

For at deling kan godkjennes skal det etter § 12 tredje ledd legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig variert bruksstruktur. De landbruksmessige hensynene vurderingen skal ta utgangspunkt i er hensynet til vern om arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Selv om det etter disse vurderingene ikke ligger til rette for å gi godkjenning, kan godkjenning gis dersom deling ivaretar hensynet til bosettingen i området.

Vurdering

Omdisponering i henhold til jordlovens § 9

Jordlovens § 9 fastslår at dyrka jord ikke skal brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, og at dyrkbar jord ikke må disponeres slik at det ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden.

Kommunen kan i særlige tilfeller gi dispensasjon dersom en etter en samla vurdering av situasjonen finner at jordbruksinteressene bør vike. I dette tilfelle er det snakk om begrenset areal til vei (fulldyrket areal på ca. 200m²) og ca. 1000 m² innmarksbeite til hyttetomt. I tillegg er tomten samlokalisert med den andre hyttetomten. I og med at det er snakk om minimalt skrint areal med lite beiteverdi og begrenset fulldyrka areal, vil tiltaket ikke være i strid med miljømessige ulemper for landbruket i området og i forhold til kulturlandskapet. I forhold til godkjente planer etter plan- og bygningsloven er arealet et LFN område, som skal brukes til landbruk, og dermed i strid med fradelingen. Etter en samlet vurdering, kan omdisponeringen godkjennes etter jordlovens § 9.

Vurdering i forhold til jordlovens § 12

Hensynet til vern av arealressursene

Arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter. Det omfatter også ressurser som kan komme til nytte til næringer knyttet til landbrukseiendommen som for eksempel turisme. Viktige nasjonale mål er å sikre og samle ressursene på bruket som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

Vurderingen skal ta hensyn til de langsiktige virkningene for eiendommen. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt.

Nausttomten består av skrin fast mark, og skal bygges ved tilhørende naust i dag. Hyttetomten består av ca. 500 m² skrin fastmark og ca. 1 000 m² innmarksbeite. Store deler av denne innmarksbeita er skrin og har liten beiteverdi. Beite er ikke brukt de siste årene. For å få en best mulig arronderingsmessig god løsning i forhold til beite, er det mest hensiktsmessig at parsellen får felles grense med eksisterende fritidshus. En vil da kunne gjerde samlet rundt begge fritidseiendommene. I forhold til arealressursene taler denne søknaden mot fradeling, da grunneier vil få redusert innmarksbeite.

Driftsmessig god løsning og Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket

Det omsøkte området på Søraunet brukes til dels som beite for storfe. Beita omfatter et større beiteområde. Beita er ikke brukt de siste årene, så området bærer preg av lavt beitetrykk. I og med at den omsøkte tomten omfatter en god del innmarksbeite og berører kystlynghei som er kartlagt, ønsker Kommunedirektør at tomten krympes inn med ca. 500 m² til totalt 1 500 m².

Ny inntegnet tomt

Naust hytte tomt

Vei



Ved reduksjon av tomten til 1 500 m² vil arealet bestå av ca. 500 m² skrin fast mark og ca. 1 000 m² innmarksbeite. I desember 2019 ble det foretatt befarings av tomten, og under befaringsen så man at deler av det arealet som står som innmarksbeite er veldig skrint og dårlig, og har liten beiteverdi.

Veien skal legges langs ved dyrka marka, ca. 2,5 meter brei og 60-70 meter lang. Den vil ikke være til hinder for landbruksdriften, da den legges langs dyrka mark. Store deler av området på Søraunet, er ubebygd, og det er derfor vanskelig å sette opp hytter/boliger i området. Ved den omsøkte parsellen, ligger det et fritidshus fra før. Sett i lys av driftsulemper for beite er det en fordel å få samlokalisert fritidshusene, og en fradeling vil derfor kunne forsvares.

Ut fra opplysningene ovenfor vil fradelingen vurderes å kunne forsvares med hensyn på driftsmessig god løsning og drift- og miljømessige ulemper, selv om hensynet til vern av arealressursene taler mot.

Delingen vurderes også som forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning.

Foreliggende fradelingssøknad blir også vurdert opp i mot naturmangfoldloven (LOV 2009-06-19 nr. 100) fra §§ 8 til 12.

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

§9 Føre-var –prinsippet.

§ 10 Samlet belastning.

§ 11 Kostnader bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlig teknikker.

Vurdering i forhold til § 8 - kunnskapsgrunnlaget

I utgangspunktet var det ca. 400 m2 av fradelingen som omfattet kartlagt kystlynghei. Etter reduksjonen, er ca. 50 m2 av hytte tomten kartlagt i naturbasen som kystlynghei med moderat kvalitet. Sandvika – Søråune NINFP1810003248. Tilstanden er vurdert som moderat med bakgrunn i at lokaliteten er i brakkleggingsfasen og har lavt beitetrykk. Arealet ble kartlagt i 2018, og har et total areal på 54 985 m2.

Dette er et område som de siste årene har hatt lavt beitetrykk. Grunneier driver med storfe, og gammel røsslyng er ikke foretrukket hos storfe. Kystlyngheia har ikke blitt brent eller skjøttet av sau, og den har dårlig beitekvalitet.

Store områder i gamle Vikna kommune er kartlagt som viktig kystlynghei, og flere av områdene blir godt skjøttet av utegangersau både på øyer og på innlandet. Området på Søråunet, er et område der beite domineres ved storfe. I og med at det er såpass store områder som er kartlagt som kystlynghei i kommunen, er det viktig å prioritere og holde områder som er godt skjøttet fri for utbygging.

§ 9 – Føre – var – prinsippet

Området er kartlagt i 2018 og tiltaket ligger i kanten av registrert kystlynghei. Det anses derfor ikke som relevant og vurdere tiltaket i henhold til føre-var-prinsippet

§10 – Samlet belastning

Det er viktig å bevare og skjøtte kystlyngheia, i og med at den er utryddingstruet. I gamle Vikna har det vært jobbet godt over flere år for å kartlegge kystlynghei områder. Det er brent og skjøttet med utegangersau (går ute hele året) flere steder. Tiltaket skjer i kanten av et område med kystlynghei og vil berøre den lite. I tillegg er det lite trolig at denne kystlyngheia kommer til å bli skjøttet i framtiden. I og med at omsøkte tomt ble redusert mot øst med ca. 500 m2, blir berørt kystlynghei redusert til ca. 50 m2.

§ 11 – 12 – Kostnader bæres av tiltakshaver/Miljøforsvarlige teknikker

Kommunedirektøren anser ikke at tiltaket vil føre til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

Ut fra samlede vurdering er det ingenting som tilsier at NML § 8-12 skal være til hinder for omsøkte fradeling.

KOMMUNEDIREKTØR FATTER FØLGENDE VEDTAK:

Med hjemmel i delegeringsreglementet har vi behandlet din søknad og gjort slikt

Administrativt vedtak - Sak nr: 5/20

Søknaden imøtekommes delvis.

Omdisponering av ca. 1 000 m2 innmarksbeite og ca. 200 m2 fulldyrka areal godkjennes som omsøkt i henhold til jordlovens § 9.

I henhold til jordlovens §§ 1, 9 og 12 og naturmangfoldloven §§ 8-12, godkjennes fradeling av ca. 1 500 m² hyttetomt og ca. 250 m² nausttomt fra gnr. 222/4.

Vedtaket begrunnes med at fradelingen vil være forsvarlig ut fra jordlovens formål, selv om eiendommen får redusert sitt innmarksbeite.



Kommunedirektøren minner imidlertid om at i tillegg til samtykke til deling etter jordlovens bestemmelser, vil de være avhengig av delingssamtykke etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen i Trøndelag** jf. Forvaltningslovens § 28.*

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til deg som mottaker. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har gjort vedtaket.

I klagen må du vise til vår ref. og vedtakets saksnr. Du må også oppgi grunnen til at du klager, altså hvilke endringer som ønskes.

Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer fram til deg som mottaker.

Med hilsen
Strategi og samfunn

Anne Mette Haugan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Morten Søråunet

Ingunn Lysø, teknisk etat.

Kvittering for nabovarsel		Nabovarsel kan enten sendes om rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varsel er mottatt		
Eiendom Byggested				
Gnr 22	Bnr 4	Festnr	Seksjon nr	Adresse
Nabo/gjenboer eiendom			Nabo/gjenboer eiendom eier /fester	
Gnr 22	Bnr 12	Festnr	Seksjon nr	Eiers / festers navn Ane Jünge
Adresse Kalkervegen 13			Adresse	
Postnr 7057	Poststed Dordal	Postnr	Poststed	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato 16.11.2019	Sign Ane Jünge
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Eiendom Byggested				
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjon nr	Adresse
Nabo/gjenboer eiendom			Nabo/gjenboer eiendom eier /fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjon nr	Eiers / festers navn
Adresse			Adresse	
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato 16.11.2019	Sign Ane Jünge
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Eiendom Byggested				
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjon nr	Adresse
Nabo/gjenboer eiendom			Nabo/gjenboer eiendom eier /fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjon nr	Eiers / festers navn
Adresse			Adresse	
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

Eiendom Byggested				
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjon nr	Adresse
Nabo/gjenboer eiendom			Nabo/gjenboer eiendom eier /fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjon nr	Eiers / festers navn
Adresse			Adresse	
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				
Det er i dag innlevert rekommandert sending til overnevnte adressater.				
Samlet antall sendinger:			Sign	



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/138-4

Saksbehandler: Alexander Båfjord

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
9/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.202

Stein Arve Holmvik - Søknad om dispensasjon og fradeling av tomt til fritidsformål rundt eksisterende skogstue - 124/23 og 124/25

Vedlegg

- 1 Stein Arve Holmvik - søknad om dispensasjon og deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning - hyttetomt - 124/23 og 124/25
- 2 Fylkesmannen i Trøndelag - fraråder dispensasjon fra kommuneplan ved fradeling av fritidstomt rundt eksisterende skogstue - 124/25
- 3 Trøndelag fylkeskommune - uttalelse til høring av søknad om dispensasjon for fradeling av fritidstomt - 124/25
- 4 Sametinget Samediggi - uttalelse til søknad om fradeling av fritidstomt - 124/25
- 5 Utsnitt arealplan - Stein Arve Holmvik
- 6 Utsnitt reindriftskart - Stein Arve Holmvik
- 7 Kopi av brev sendt på høring - Stein Arve Holmvik - Søknad om dispensasjon for fradeling av fritidstomt rundt eksisterende skogstue

INNSTILLING:

I medhold av §19-2 plan- og bygningsloven avslås søknad om dispensasjon fra tiltaksforbudet innenfor 50- meter mot vassdrag og formålet LNF-(R) i kommunens arealplan.

Plan og bestemmelser blir tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for fradeling a. viser for øvrig til saksvurderingen.

Søknaden om fradeling avslås. Delingsgrunnlaget er ikke tilstede da det ikke foreligger dispensasjon.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Nærøysund kommune har mottatt søknad fra grunneier Stein Arve Holmvik om oppretting av fradeling av eiendom under hovedbruket gnr. 124 bnr. 25. Det søkes fradelt tomt på inntil 3 daa for etablering av tomt til fritidsbebyggelse. Parsellen som søkes fradelt er rundt eksisterende skogstue.

Område er avsatt til LNF-(R) i kommunens arealdel og betinger dispensasjon fra formålet i plan og bestemmelsen i kommuneplan om fradeling nærmere vassdrag enn 50 meter.

Kommunen har gjennom sin samordningsplikt etter pbl. § 21-5 forelagt søknaden for sektormyndigheter for uttalelser. Følgende uttalelser er innkommet i saken under høringen. Uttalelsene ligger vedlagt saken i sin helhet og er gjengitt kortfattet under.

Fylkesmannen i Trøndelag

Skogstuen ligger i et villmarkspreget område ved Storskardtjønningen, mellom Nærøy prestegård naturreservat og et svært viktig friluftsområde (A-verdi). Området er i overordna plan avsatt til LNF-formål og vi kan ikke se at det er annen bebyggelse i området. Isolert sett vil en fradeling trolig ikke være særlig konfliktfylt siden bygget allerede står der, men vi legger vekt på at det skal fradeles til fritidsformål noe som ikke er forenelig med LNF-formålet. En fradeling til fritidsformål vil åpne for noe annet enn det som er tillatt gjennom gjeldende planformål. Tar man i betraktning presedensen en slik fradeling vil skape er vi derfor sterkt uenig i at det fradeles til fritidsbebyggelse i slike områder i strid med overordna plan. Det er mange skogstuer rundt om i fylket med tilsvarende beliggenhet. Det søkes videre om et stort areal på 3 daa. En presedens av dette omfanget vil på sikt kunne medføre gradvis åpning store uberørte områder til utbygging og på den måten uthule overordna plan som styringsverktøy. **Vi fraråder at Nærøy kommune gir dispensasjon.** Vi ber om å bli orientert om utfallet når saken er behandlet i kommunen.

Fradeling og bruksendring fra skogbruk til fritidstiltak vil medføre mer aktivitet og forstyrrelser for reindrifta. Vi vurderer det slik at det vil sette til side hensynet til reindrift som er en av interessene LNFR-formålet er ment å ivareta. Reindriftsinteressene er ett av de hensynene LNFR-formålet skal sikre. En endring fra skogsstue til fritidsbolig legger til rette for økt aktivitet i et område som har stor verdi for reindrifta. Fylkesmannen mener at hensynet til reindriftsinteressene blir vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon. **Vi fraråder at Nærøy kommune gir dispensasjon ut i fra reindriftshensyn.**

Fylkesmannen ved både klima og miljøavdelingen, og reindriftsavdelingen fraråder at kommunen gir dispensasjon, ber om å bli orientert om utfallet når saken skal behandles i kommunen.

Trøndelag Fylkeskommune

Formålet med skogshusvære har vært/er drift av eiendommen i skogbrukssammenheng. Å fradele bygget med 3 daa tomt til fritidsbebyggelse vil ikke tilføre ressurser til skogdriften, og er ikke i samsvar med reguleringsformålet. LNF-områder har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Dette innebærer at disse arealbruksformålene skal tillegges stor vekt, og tiltak i konflikt med disse interessene skal normalt ikke tillates. Ei skogsbu som benyttes sporadisk er en helt annen bruk enn hva en fritidsbolig genererer. En fradeling medfører også at tomten er fritt omsettelig etterpå og kan igjen deles. Å åpne for fritidsbebyggelse vil ofte kunne skape presedens for lignende saker, slik det også poengteres fra kommunen. Ut fra overnevnte **anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon.**

Sametinget

Ingen merknader i forhold til samiske kulturminner.

Behandling etter jordloven i Nærøysund kommune.

Saken er behandlet etter jordloven i d-sak nr. 4/20 der følgende vedtak er fattet:

«Med hjemmel i jordloven § 12 godkjennes fradeling av inntil 3 dekar fra eiendommen gnr/bnr 124/16, 124/25, 145/3.

Vedtaket begrunnes med at fradelingen vil være forsvarlig ut fra jordlovens formål om vern av arealressursene.»

Søknaden er ikke nabovarslet. Det opplyses gjennom søknaden at tiltaket ikke skal tilkobles vann- og avløpsanlegg. Adkomst til tomten er via sti.

Sammen med søknaden er det vedlagt kartutsnitt over området og dispensasjonssøknad.

VURDERING

Søknaden gjelder fradeling fra eiendommen gnr. 124 bnr. 25. Det søkes om oppretting av parsell på ca. 3 daa til fritidsformål. Det er oppført en skogstue på eiendommen som det søkes fradelt rundt. Fradeling er godkjent etter jordloven og behandles i samsvar med dette.

For område gjelder kommuneplanens arealdel, område er avsatt til LNF-(R) og det er 50 meters tiltaksgrense mot vassdrag. Slik at en fradeling betinger dispensasjon fra både bestemmelse og formål i arealplan.

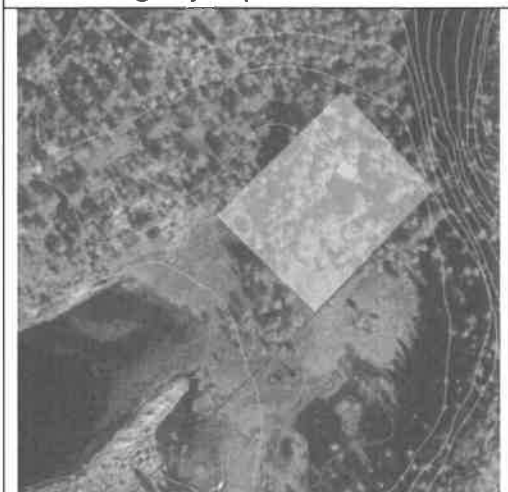
Dispensasjon

For at en dispensasjon skal kunne gis, skal en vurdering etter §19-2pbl gjøres. Formålet bak plan og bestemmelser skal ikke bli tilsidesatt ved en dispensasjon. Fordelene ved en dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynet til arealformålet landbruk anses som ivaretatt gjennom behandling fra jordbrukssjefen. Hensynet til arealformålene natur og friluftsliv har mange sammenfallende interesser med tiltaksforbudet på 50 meter mot vassdrag og vurderes samlet.

Parsellen som søkes fradelt er en utmarksteig på 3 daa som består av en skogstue og utmark. Skogstuer er bygg som er tillatt oppført innenfor LNF-(R) med bakgrunn i et behov i landbruksammenheng for drift av gården.

Når skogstue fradeles en landbrukseiendom, så vil den gå over til en fritidseiendom ettersom den ikke tilhører landbrukseiendom lengre. Det er da andre forhold og annen bruk som legges til grunn ved en slik godkjenning. En fritidsbolig vil være privatiserende for område noe en skogstue ikke skal være. I dette tilfellet fører isolert sett ikke tiltaket til at det blir bygget noe nytt i området ettersom at skogstuen allerede er oppført. Ved godkjenning av dispensasjon vil det kunne skape presedens i tilsvarende saker i fremtiden. En utvikling av ved at skogstuer blir omdisponert til fritidsboliger vil være en uheldig praksis, og føre til at formålet med planer og bestemmelser blir undergravet. Særlig med tanke på at skogstuer kan oppføres etter helt andre hensyn enn ved godkjenning av fritidsboliger. Skogstuer tillates normalt i områder som er langt unna eksisterende bebyggelse ifbm. drift av landbrukseiendommen, og på områder som det normalt ikke godkjennes fritidsboliger. Parsellen på 3 daa som omsøkes er større enn retningslinjene i kommuneplanens arealdel som tillater fritidstomer på 2 daa. Videre fremkommer det ikke av søknaden noen annen begrunnelse enn at området skal selges.

Utsnitt av godkjent parsell



Ved å tillate fradeling som omsøkt vil område være privatisert gjennom en fritidstomt. Oppretting av fritidstomt rundt eksisterende bebyggelse vil føre til at område ikke defineres som utmark etter friluftslvsloven og har som følge av dette ikke samme tilgjengelighet for allmenheten. Formålet med bestemmelsen vil på bakgrunn av dette bli tilsidesatt slik at grunnlaget for en dispensasjon ikke er tilstede. Grunnlaget for dispensasjon fremkommer av §19-2pbl. der følgende er anført: «Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden». Saken er forelagt både fylkeskommunen og Fylkesmannen, som fraråder at det gis dispensasjon og vurderes å påklage en dispensasjon for fradeling av hele arealet.

Etter en samlet vurdering er det kommet frem til at formålet LNF-(R) og bestemmelsen for tiltaksforbudet mot vassdrag i kommuneplan blir tilsidesatt ved en dispensasjon som tillater fradeling av tomt til fritidsformål. Ettersom formålet blir tilsidesatt er det ikke foretatt noen vurdering av fordelene i forhold til ulempene. En eventuell dispensasjon vil kunne skape presedens i tilsvarende saker. Det tilrås derfor at søknaden om dispensasjon avslås.

Med bakgrunn i at det tilrås å ikke gi dispensasjon for fradeling, tas ikke delingstillatelse opp til behandling. Grunnlagte for deling ikke er tilstede når det ikke foreligger dispensasjon.

Konklusjon

Det vurderes at det ikke bør gis dispensasjon som omsøkt. Hovedbegrunnelsen er at skogstuer ikke bør godkjennes omdisponert til fritidsformål, da det endrer bruken og grunnlaget for gitte tillatelser. Det er og skal være lettere å få oppføre skogstuer som en del av driften av en landbrukseiendom fremfor fritidsboliger. En skogstue er å anse som et bygg for drift av landbrukseiendommer og skal gjennom det ikke privatisere område, noe en fritidsbolig vil gjøre. En dispensasjon vil kunne skape presedens i tilsvarende saker i fremtiden og vil på bakgrunn av dette undergrave arealplan som styringsverktøy. Skogstuer tillates oppført i områder det normalt ikke godkjennes fritidsboliger, da med bakgrunn i behov og plassering.

KOMMUNALDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Iht. innstilling.

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

NÆRØY KOMMUNE

☒ Søknad om deling

☐ Ikke søknadspliktige tiltak

☐ Forhåndskonferanse avholdt

S. nr. 19/ 97m

Avd.

Kommunens stempel:

SB AB4

Nærdøy kommune

Mott:

01 OKT. 2019

Ark. kode P

Ark. kode S

Felt 1-9 skal fylles ut. Ved plassmangel benytt eget vedlegg.

1 Over eiendommen(e):

Gnr. | Bar. | Fnr. | Snr. | Adresse

124

23/25

7985 Foldereid

2 Rekvisisjon / søknad

2a Ikke søknadspliktige tiltak

☐ Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskr. § 31)

☐ Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32)

☐ Uteareal til eierseksjon (jf eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35)

☐ Klarlegging av eksisterende grense

☐ Grensejustering

☐ Grensepløying

Legg ved kart som viser:

a. Ønsket påvist/klarlagte punkt(er)

b. Ny grense / areal som skal overføres

2b Søknadspliktige tiltak

☒ Opprettelse av ny eiendom ☐ Arealoverføring

Hvis tilleggsareal, angi i tabell 3 hvilken eiendom parselen skal legges til

Deling iht. Tth pbl § 20-1, bekreft m:

☐ Reguleringsplan

☐ Bebyggelseplan

☐ Godkjent tomteplan

☐ Privat forslag

Søknad om dispensasjon - jf pbl § 19-1 og 19-2, fra bestemmelser i: (begrunnelse vedlegges)

☐ Plan- og bygningsloven

☐ Forskrift

☐ Kommuneplan

☐ Reguleringsplan

☐ Bebyggelseplan

3 Parsellen(e) skal brukes til:

Ved flere parceller, spesifiser nr. på vedlagte kart.

Parsell nr.:

Areal:

Skal benyttes til:

3 dekar

HYTTE TOMT

Tilleggsareal til:

Gnr.:

Bar.:

Gnr.:

Bar.:

Gnr.:

Bar.:

Gnr.:

Bar.:

4 Adkomst, vann og avløp

Adkomst til parsel(en):

☐ Riks-/fylkesveg ☐ Kommunal veg

☒ Privat veg

Legg ved kart som viser vann og avløpsledninger.

Vannforsyning:

☐ Offentlig ☐ Privat

Avløp:

☐ Offentlig ☐ Privat

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

5 Rekvisisjon av oppmålingsforretning	
☒ A.	Rekvisisjon av oppmålingsforretning ved opprettelse eller endring av matrikkelenhet.
☐ B.	Utsettelse av oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 siste ledd.
☐ C.	Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning (jf. matrikkeloven § 6 andre ledd, forskriften § 25).
Ved forretning C, ønsket dato:	
Avtakelse for A medfører iverksettning av arbeid med oppmålingsforretning fra det tidspunkt tilståelse om opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter pbl § 20-1 pkt. 1 gis.	
Avtakelse for B medfører at iverksettning av arbeid med oppmålingsforretning, ut fra søkerens valg jf. pbl § 21-9, utsettes i innstil tre år fra det tidspunkt tilståelse etter pbl § 20-1 pkt. 1 gis.	
Avtakelse for C innebærer at rekvisisjonen samtidig med søknad om opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven, søker om matrikkelføring med utsettelse av oppmålingsforretning etter matrikkelovens § 6 med tilhørende forskrift § 25, i innstil to år.	

6 Vedlegg	Fra - Til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad	-	Må vedlegges
Nabovarsel	-	Må vedlegges
Kart og situasjonsplaner	-	☒
Avtaler, dokumentasjon	-	☐
Private servitutter	-	☐
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	-	☒

7 Merknader / ev. fakturaadresse

8 Opplysninger om søker			
Hvis søker ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaver oppføres i tabell 9.			
Navn STEIN ARVE HOLMVIK			
Adresse FOLDAVEIEN 3265		Post nr. 7985	Poststed FOLDEREID
Ev. org. nr.	Telefon 9157749	E-postadresse stearhae@gmail.com	
Sted FOLDEREID	Dato 10/9 - 19	Underskrift Stein Arve Holmvik	

9 Underskrift andre aktuell parter			
Gnr / Bnr:	Partsstilling:	Navn:	Underskrift:



SØKNAD OM DISPENSASJON

Eiendomsopplysninger			
Gårds nr. 124	Bruks nr. 23/25	Feste nr.	Seksjon nr.
Adresse: FOLDAVEIEN		Post nr. 7985	Sted FOLDEREID

Søker			
Navn STEIN ARVE HOLMVIK		Org nr.	
Adresse FOLDAVEIEN 3265		Post nr. 7985	Sted FOLDEREID
Telefon: 9915 7249		E-post stearhoe@gmail.com	

Det søkes dispensasjons fra:	
PLANBESTEMMELSER	Navn på plan
☒ Kommunens arealplan:	
☐ Kommunedelsplan	
☐ Reguleringsplan	
PLAN- BYGGNINGSLOVEN	
Byggeforsbud i strandsonen pbl §1-8 (100 metersbeltet mot sjø og vassdrag)	
Plassering av tiltaket, pbl §29-4	
Byggteknisk forskrift TEK10	
Annet.	Beskriv: FRASKILLE HYTTETOMT MED HYTTE FRA MIN EIENDOM.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytting til ovennevnte:
(Beskriv hvilke bestemmelser i lov/plan/forskrift det søkes dispensasjon fra)
Disp. fra LNF-R område og disp. byggegrense langs vassdrag

Omfang av dispensasjons		
☒ Dispensasjon etter pbl § 19-1 (permanent)		
☐ Dispensasjon etter pbl § 19-3 (midlertidig)	Fremt til følgende dato:	

Tiltak som skal gjennomføres som trenger dispensasjon

(Beskriv hva som skal gjøres/bygges. F.eks. Bygge garasje, bruksendring, annen utnyttelse en i planformål)

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden

Utdrag fra kap. 19 i pbl.

En dispensasjon krever en grunngitt søknad og kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Beskriv/grunnlag hvorfor dispensasjonen eventuelt skal innvilges.

TOMT OG HYTTE UTSKILLE FRA
EIENDOM 124 B nr 25, FORDI HYTTE
OG TOMT SKAL SELGES
Ønsket tomtedeling og endret bruk
(fra tidl. skoleue til fritidsbruk) medfører
ikke ulemper for områdebruken.

Underskrift

Stein A. Holmvik

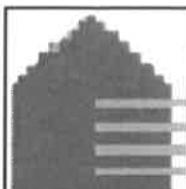
Dato og underskrift
tiltakshaver

Stein A. Holmvik

Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel		
Tegninger		
Situasjonsplan		
Eventuelle uttalelser/vedtak fra andre myndigheter (SAK 10 §6-2)		
Andre vedlegg		

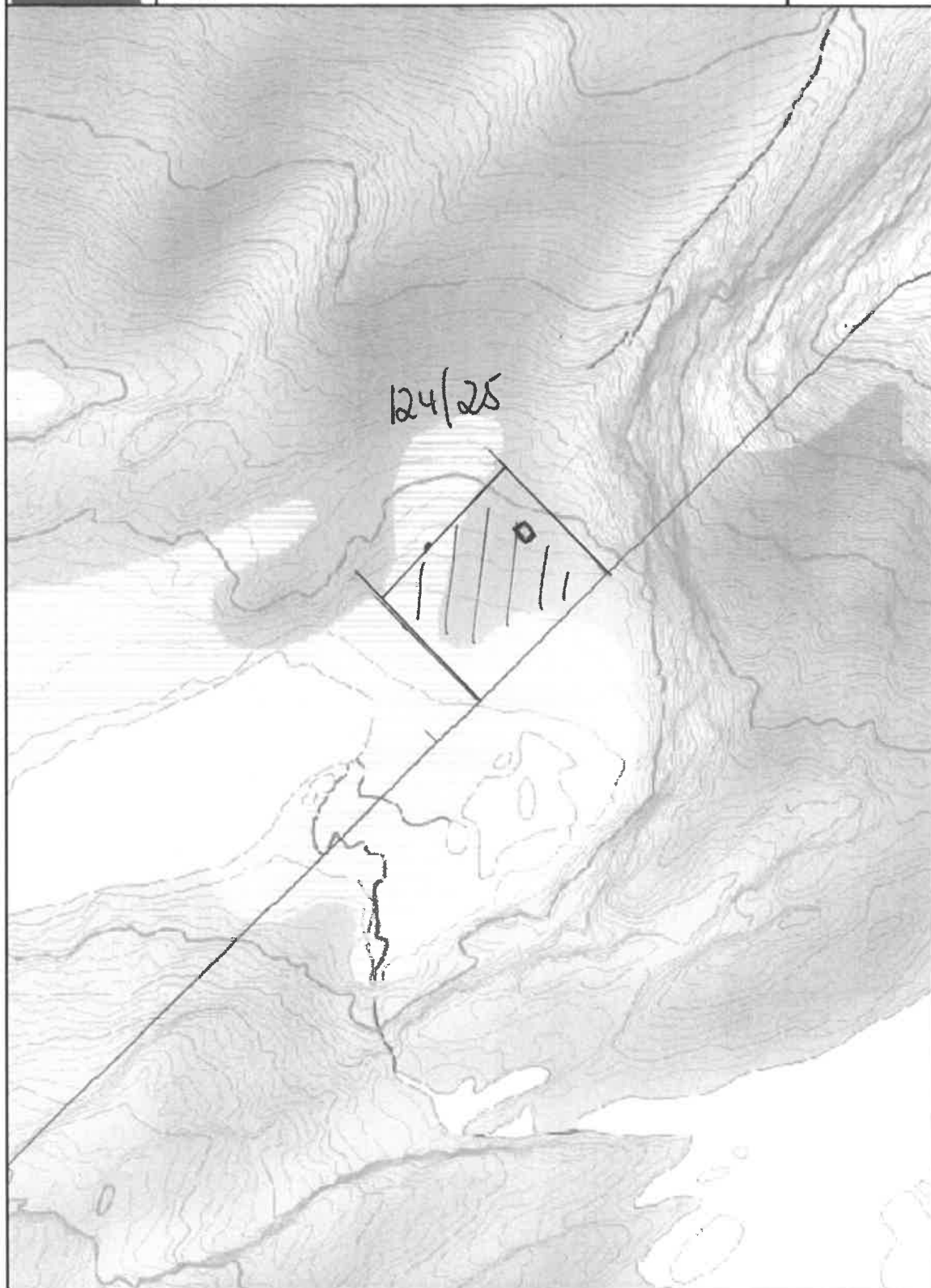


Kartutskrift

Målestokk 1:2000



46m



Nabovarsel
ettersendes.



Nærøy kommune
Idrettsvegen 1
7970 KOLVEREID

Fraråding - dispensasjon fra kommuneplan - fradeling av fritidstomt rundt eksisterende skogstue - Nærøy 124/25

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak. Fylkesmannen **fraråder** at det blir gitt dispensasjon på bakgrunn av følgende uttalelse.

Klima og miljø

Skogstuen ligger i et villmarkspreget område ved Storskardtjønnin, mellom Nærøy prestegård naturreservat og et svært viktig frilfutsområde (A-verdi). Området er i overordna plan avsatt til LNF-formål og vi kan ikke se at det er annen bebyggelse i området. Isolert sett vil en fradeling trolig ikke være særlig konfliktfylt siden bygget allerede står der, men vi legger vekt på at det skal fradeles til fritidsformål noe som ikke er forenelig med LNF-formålet. En fradeling til fritidsformål vil åpne for noe annet enn det som er tillatt gjennom gjeldende planformål. Tar man i betraktning presedensen en slik fradeling vil skape er vi derfor sterkt uenig i at det fradeles til fritidsbebyggelse i slike områder i strid med overordna plan. Det er mange skogstuer rundt om i fylket med tilsvarende beliggenhet. Det søkes videre om et stort areal på 3 daa. En presedens av dette omfanget vil på sikt kunne medføre gradvis åpning store uberørte områder til utbygging og på den måten uthule overordna plan som styringsverktøy.

Vi **fraråder** at Nærøy kommune gir dispensasjon. Vi ber om å bli orientert om utfallet når saken er behandlet i kommunen.

Reindrift

Fylkesmannen i Nordland viser til oversendt sak fra Fylkesmannen i Trøndelag. Saken berører Voengelh-Njaarke reinbeitedistrikt som er en del av Nordland reinbeiteområde.

Tiltaket vil få negative konsekvenser for nasjonale og vesentlige regionale interesser, deriblant reindrifas rett til å flytte med rein mellom beiteområder.



Saken gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til fradeling av eksisterende skogsstue til fritidsformål på gnr. 124/25 i Nærøy kommune. Søkeren ønsker å fradele en tomt på inntil 3 daa. I søknaden oppgir søker at han tenker å selge tomten. Nærøy kommune opplyser at skogsstua ligger et LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Søknaden omfatter både dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel og dispensasjon fra byggeforbud nærmere vann enn 50 meter.

Reindrifta har gjennom mange år vært utsatt for uplanlagt bit-for-bit utbygging. Det har medført fragmentering av viktige beiteområder. Reindrifta er en arealavhengig næring, både på grunn av marginale beiteområder, og på grunn av reinens behov for ulike sesongbeiter og flytting og naturlig trekk mellom beiteområder. Summen av mange små inngrep og forstyrrelser kan få utilsiktede konsekvenser for reindrifta.

Det omsøkte området omfatter viktige beite- og bruksområder for Voengelh-Njaarke reinbeitedistrikt. Skogsstua ligger i flyttlei for rein. Det er også viktige oppsamlingsområder og hvilebeiter som brukes når reiene samler rein for videre flytting. Flyttleier har et særlig vern etter reindriften § 22. Det er ikke lov å sette i verk tiltak som hindrer bruk av flyttleiene. Det er viktig å være oppmerksom på at det er flyttleias funksjon som er vernet, og ikke bare et konkret begrenset areal eller terrengformasjon.

Området har i dag lite bebyggelse og tilrettelegging for ferdsel. Reinbeitedistriktet opplyser at de har observert at skogsstua er i dårlig forfatning og er lite brukt i dag. Derfor er det lite forstyrrelser for reindrifta når de flytter forbi der med reinen. I tillegg er det flere myrområder i området med gode hvilebeiter som brukes under flytting og oppsamling av rein.

Fradeling og bruksendring fra skogbruk til fritidstiltak vil medføre mer aktivitet og forstyrrelser for reindrifta. Vi vurderer det slik at det vil sette til side hensynet til reindrift som er en av interessene LNFR-formålet er ment å ivareta.

Plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd setter følgende vilkår for når kommunen kan gi dispensasjon: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Nærøy kommune skriver i sitt utsendingsbrev at skogsstua tidligere har vært brukt ved drift av eiendommen i skogbrukssammenheng. Videre skriver kommunen at det er andre forutsetninger som legges til grunn ved tillatelse til skogbruksformål enn for fritidsformål. Kommunen påpeker dessuten at en endring fra skogsstue til fritidsbolig kan skape presedens for tilsvarende saker.

Kommuneplanens arealdel for området omfatter ikke fritidsboliger. De ulike bestemmelsene i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende hørings- og beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike planens hovedformål.



Reindriftsinteressene er ett av de hensynene LNFR-formålet skal sikre. En endring fra skogsstue til fritidsbolig legger til rette for økt aktivitet i et område som har stor verdi for reindrifta.

Fylkesmannen mener at hensynet til reindriftsinteressene blir vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon. Vilåret for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd første punktum, er derfor ikke oppfylt. Dette er ett av to vilkår som må være oppfylt for at kommunen ut fra sitt skjønn kan innvilge dispensasjon. Fordi det første vilåret ikke er oppfylt, er ikke nødvendig å vurdere det andre vilåret om hvor vidt fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi **fraråder** at Nærøy kommune gir dispensasjon. Vi ber om å bli orientert om utfallet når saken er behandlet i kommunen.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Ved spørsmål til Fylkesmannens uttalelse ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Håvard Kvernmo – 74 16 81 37
Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73
Reindrift: Ola Marius Amdal – 74 13 80 56

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



NÆRØY KOMMUNE
Idrettsvegen 1
7970 KOLVEREID

Vår dato:	07.11.2019	Vår referanse:	201956387-3	Vår saksbehandler:
Deres dato:	29.10.2019	Deres referanse:	2019/975-2	Asbjørn Leraand

Fylkeskommunens uttalelse til høring av søknad om dispensasjon for fradeling av fritidstomt rundt eksisterende skogstue - 124/25 - Nærøy kommune

Vi viser til deres oversendelse av 29.10.2019 vedrørende høring av søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel – LNF-område, og bestemmelser knyttet til denne, for fradeling av fritidsboligtomt på eiendommen 124/25.

Formålet med skogshusvære har vært/er drift av eiendommen i skogbrukssammenheng. Å fradele bygget med 3 daa tomt til fritidsbebyggelse vil ikke tilføre ressurser til skogdriften, og er ikke i samsvar med reguleringsformålet.

LNF-områder har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Dette innebærer at disse arealbruksformålene skal tillegges stor vekt, og tiltak i konflikt med disse interessene skal normalt ikke tillates.

Av saken framgår det ikke beskrevet adkomst til tomten. Så langt man kan se er det ikke vei inn til området, og det er langt til brøytet vei.

Kommunen opplyser om at tomta ligger midt i flyttvei for rein. Ei skogsbu som benyttes sporadisk er en helt annen bruk enn hva en fritidsbolig genererer.

En fradeling medfører også at tomten er fritt omsettelig etterpå og kan igjen deles.

Å åpne for fritidsbebyggelse vil ofte kunne skape presedens for lignende saker, slik det også poengteres fra kommunen.

Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Asbjørn Leraand
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG



**SAEMIEDIGKIE
SAMETINGET**

Nærøy kommune
Drifts- og utviklingsavdelingen
7970 KOLVEREID

NÆRØY KOMMUNE		
S nr	19/975	J nr
Avd	SB	ABA
Mott	01 NOV. 2019	
Ark kode P		
Ark kode S		
Kopi		

Påstestille/adresse
Årvollvegside 50
9730 Kårbakk/Karassjøk
samediggi@samediggi.no
Bjørn Berg
Tel: 76 47 40 00
Org.nr: 974 760 347
+47 76 47 40 27

AAMHTESE/SAK
19/4677 - 2

MIJ VUESUEHT./VÅR REF.
19/28710

DIJ VUESIEHT./DERES REF.
2019/975-2

BIEJIE/DATO
01.11.2019

Uttalelse - Søknad om dispensasjon for fradeling av fritidstomt rundt eksisterende skogstue gbnr 124/25 i Nærøy kommune

Vi viser til deres brev av 29.10.2019.

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til søknaden.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn før 1917 er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være hustuffer, gammetuffer, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Heelsegh/Med hilsen

Andreas Stångberg
fágajodiheddji/fagleder

Bjørn Berg
seniorráðdeaddi/seniorrådgiver

*Tjaatsege lea elektrovneles jááhkesjämme jih seodtesávva vuelietjaalegaph/
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Årviedåstoje / Hovedmottaker:
Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdelingen 7970 KOLVEREID

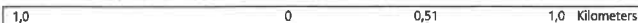
Koplija / Kopi til:

Trøndelag Fylkeskommune

Fylkets hus

7735

Steinkjer



ETRS_1989_UTM_Zone_32N
Kartutskrift fra www.GisLink.no

Kartgrunnlag: Norge Digitalt og Geovekst
 Dette er et brukergenerert statisk kart fra www.GISLink.no og skal kun brukes som referanse. Vi kan ikke garantere at kartdata som vises på dette kartet er nøyaktige.

SKAL IKKE BRUKES TIL NAVIGASJON

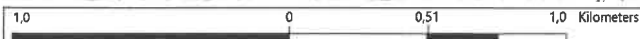
Tegnforklaring

Trekkei
Flyttei
Oppsamling
Eiendomsgrense
EiendomsID (Gnr/Bnr/Fnr)
GeocacheBasisUTM32

1:20 000



Notater



ETRS_1989_UTM_Zone_32N
Kartutskrift fra www.GisLink.no

Kartgrunnlag: Norge Digitalt og Geovekst
 Dette er et brukergenerert statisk kart fra www.GisLink.no og skal kun brukes som referanse. Vi kan ikke garantere at kartdata som vises på dette kartet er nøyaktige.

SKAL IKKE BRUKES TIL NAVIGASJON

SKAL IKKE BRUKES TIL NAVIGASJON

Trækklei
Flyttlei
Oppsamling
Eiendomsgrænse
EiendomsID (Gnr/Bnr/Fnr)
GeocacheBasisUTM32

1:20 000



Notater



Nærøy kommune

Telefon
Bankkontonr.

Idrettsvegen 1, 7970 Kolvereid
74 38 26 00
4467.07.80039
www.naroy.kommune.no

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Deres ref:
«Ref»

Vår ref:
2019/975-2

Saksbeh:
Alexander Båffjord

Arkivkode: Dato:
124/23 og 29.10.2019
124/25

— Høring - Stein Arve Holmvik - Søknad om dispensasjon for fradeling av fritidstomt rundt eksisterende skogstue – 124/25

Bakgrunn

Nærøy kommune har mottatt søknad fra grunneier Stein Arve Holmvik om oppretting og fradeling av eiendom under hovedbruk gnr. 124 bnr. 25. Det søkes om å fradele tomt på inntil 3 daa for etablering av tomt til fritidsbebyggelse. Det søkes fradelt til fritidsformål rundt eksisterende skogstue.

Området er avsatt som LNF i kommunens arealplan og betinger dermed dispensasjon fra formålet. Fradelingen krever også dispensasjon fra forbudet nærmere vann enn 50 meter jfr. Bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Kommunens foreløpige vurdering:

Det søkes fradeling av tomt rundt eldre skogstue. Bygget som søkes fradelt skal ifølge søker være et eldre bygg. Bygget er ikke registrert i offentlige kartlag, kommunen har ikke noen dokumentasjon av bygget i sine arkivet. Formålet med skogstue er drift av eiendommen i skogbrukssammenheng. Skal det søkes om fradeling til fritidsformål vil det være en annen bruk enn skogbrukssammenheng. Det er andre forutsetninger som legges til grunn ved tillatelse til skogbruksformål enn for fritidsformål. Behovet for skogstue er antatt å være noe mindre nå enn tidligere slik at grunnlaget for etablering av slike vil være mindre. En endring fra skogstue til fritidsbolig vil isolert sett ikke bety store endringer for området men en endring fra skogstue til fritidsbolig vil kunne skape presedens for tilsvarende saker i fremtiden. Det bør ikke skapes en praksis at det er noen automatikk i å få endret skogstuer til fritidsboliger.

Tomten som søkes fradelt er oppgitt å være 3 daa, noe som er større enn retningslinjene i kommuneplanens arealdel. Videre ligger tomten midt i avsatt flyttveg for rein. Det er ikke registrert andre

En tillatelse for fradeling som omsøkt vil kunne være utfordrende for kommunen å gi, da med bakgrunn i størrelse og muligheten for presedensvirkning. Det som taler for at en tillatelse kan gis er at det søkes fradelt rundt eksisterende bebyggelse og ikke fører til at det etableres nye tiltak.

Søknaden er vurdert etter naturmangfoldsloven §§ 8-12. Det foreligger ikke vitenskapelige eller erfaringsbasert informasjon i registre eller temakart som omhandler arter, naturmiljø, naturtyper og biologisk mangfold som tilsier at søknaden kan komme i konflikt med slike interesser i det aktuelle området, verken direkte eller i umiddelbar nærhet.

Følgende dokumenter er vedlagt:

- Søknad
- Dispensasjonssøknad
- Kartutsnitt
- Kopi av arealplan for området

Det er ønskelig med en tilbakemelding ang saken så raskt som mulig, og senest inne 4 uker.

29.10.2019

Kolvereid 26.11.2019

Alexander Båfjord
Avdelingsingeniør

Mottakerliste:

Fylkesmannen i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Trøndelag fylkeskommune	Postboks 2560	7735	STEINKJER
Sametinget		7760	Snåsa
Bindal kappfjell reinbeitedistrikt v/Nils johan Kappfjell	Bjørhusdalvegen 94	7890	NAMSSKOGAN



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/119-2

Saksbehandler: Alexander Båfjord

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
10/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.202

Helge Finseth - Søknad om innpassing av flytebrygge i reguleringsplan for Tennfjord hyttefelt - 99/38

Vedlegg

- 1 Helge Finseth - søknad om innpassing av flytebrygge i reguleringsplan for Tennfjord hyttefelt
- 2 H Finseth Transport - erklæring om ansvarsrett
- 3 Kopi av nabovarsel
- 4 Kopi av tidligere anmodning om ny behandling. 2009
- 5 Kvittering for Nabovarsel
- 6 Nabomerknad - Tor Magne Finseth
- 7 Skisse plassering - kartutsnitt
- 8 Nærøysund kommune.pdf
- 9 tilsvar nabovarsel
- 10 Informasjon i mail
- 11 Kortfattet oppsummering av saksforløpet i Vasslibukta
- 12 Bestemmelser datert 26.08.2018
- 13 Plankart Tennfjord hyttefelt

INNSTILLING

Nærøy kommune gir i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 tillatelse til oppføring og igangsettingstillatelse for flytebrygge på eiendommen gnr. 99 bnr. 38. Det tillates oppført flytebrygge som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Ansvarsforhold som beskrevet under vurdering legges til grunn for ansvar i byggesaken.
2. Tegninger innsendt ved søknaden legges til grunn for størrelse av flytebrygge.
3. Flytebryggen skal ha en minsteavstand til land ved nausthaugen som ikke er mindre enn 16,75m.
4. Tiltaket skal godkjennes etter havne- og farvannsloven før det tillates etablert.
5. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
6. Når tiltaket er ferdig skal det innsendes en sluttkontroll og ferdigattest jf. pbl. § 21-10 før tiltaket tas i bruk.
7. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år, eller at arbeidet innstilles i mer enn 2 år etter at det er igangsatt, jf. pbl. § 21-9.

Nabomerknader fra Tor Magne Finseth og Stein Ivar Hiller tas ikke til følge da tiltaket er vurdert å være iht. gjeldende reguleringsplan. Det vises for øvrig til saksvurderingen.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Nærøysund kommune har mottatt søknad fra Helge Finseth om tillatelse til tiltak, oppføring av flytebrygge. Søknaden er fremstilt som ett-trins søknadsbehandling. H. Finseth Transport er ansvarlig søker for tiltaket, det er innsendt flere skriv fra Advokatkontoret nordenfjeldske som vedlegg til søknaden.

Omsøkt tiltak ligger på eiendommen gnr. 99 bnr. 38. For området gjelder reguleringsplanen for Tennfjord hyttefelt, området er regulert til småbåthavn.

Av tegningsgrunnlag er det vedlagt situasjonsplan som viser plassering av tiltaket og målsatt skisser som viser størrelsen på flytebryggen.

Tiltaket er nabovarslet, det foreligger merknader fra to naboer: Tor Magne Finseth og Stein Ivar Hiller.

Sammen med søknaden er det vedlagt dokumentasjon på nabovarsling og kommentarer fra søker til nabovarsling, erklæringer om ansvarsrett og beskrivelse av tiltaket og redegjørelse om tidligere behandlinger.

VURDERING

Søknaden gjelder utlegging av flytebrygge på eiendommen gnr. 99 bnr. 38. Flytebryggen er i følge søknaden 32x4 meter og har en landgang på ca. 24 meter. Avstanden til land (fjell) på andre siden er oppgitt til å være 16,75 meter. For området gjelder reguleringsplan for Tennfjord hyttefelt, denne ble vedtatt den 21.09.2018. Områder er regulert til *Småbåthavn 2* og det er tillatt å etablere småbåthavn innenfor området jf. planbestemmelsene. Med bakgrunn i dette vurderes tiltaket å være iht. gjeldende reguleringsplan for området.

Historikk

Det har gjennom flere år vært omdiskutert plassering av småbåthavn i Vasslibukta. Kortversjonen er at naboer i utgangspunktet ikke ønsker omsøkt plassering. De mener plasseringen skal være 20 meter fra land, jf. tillatelse i 2007. Tiltakshaver Helge Finseth mener den skal være 16.75 jf. senere uttalelser fra utvalg for drift og utvikling. Det er vedlagt en kort oppsummering av historikken som eget notat som beskriver kortfattet hvilke vedtak som er fattet og opphevet siden 2007.

Kommunen gjennomførte den 27.06.2018 tilsyn i området, her ble plassering av flytebrygge målt inn ved GPS og avstanden var da ca. 16.9 meter fra fjell på nordsiden av flytebryggen. Kommunen utstede avvik på plassering og la til grunn tillatelse som var gitt den 22.06.2007 (076/17) her ble avstand godkjent på 20 meter. Senere samme år ble det gitt en midlertidig tillatelse den 21.08.2007 (095/07) som godkjenner at flytebryggen kan ligge i en avstand på 16.75 meter frem til den 01.01.2008, da i påvente av ny reguleringsplan. Behandling av ny reguleringsplan ble foretatt av kommunestyret i 2009. Endelig plassering av flytebrygge ble ikke vedtatt ved endring av reguleringsplan. Helge Finseth anmodet om ny behandling av plassering av flytebrygge, noe som ble behandlet i *Utvalg for drift og utvikling* i 2009 (103/09). Her ga utvalget en uttalelse om at plassering på 16.75 ikke er til forringelse av bukten og bør være gjeldende i reguleringsplan. Senere ble det foretatt reguleringsendringer av plan der området ikke ble tatt med i endelig vedtatt plan. Ved forrige behandling av reguleringsendring i 2018 ble det ikke tatt stilling til eksakt plassering da området er avsatt til småbåthavn og plassering av småbåthavn avklares gjennom en tiltakssøknad. Det er denne tiltakssøknaden som nå skal tas opp til behandling.

Nabovarsling

Det er innkommet 2 merknader til tiltaket fra naboer. Begge merknadene er vedlagt saken i sin helhet. Ansvarlig søker har gjennom advokat gitt kommentar til merknadene. Momenter i merknadene er gjengitt under i *kursiv*, og kommentert.

Merknad 1. (Tor Magne Finseth)

Har fått tillatelse til å legge ut utleggere på sitt anlegg på Nausthaugen (93/15). Minste avstand til Helge Finseths anlegg skulle være 20 meter jf. vedtak i (076/07) flytebryggen ligger nærmere enn 20 meter slik at arbeidet med utleggerne ikke kan gjennomføres. Godtar ikke at en ulovlig plassert flytebrygge skal ødelegge for min mulighet til å legge ut vedtatte utriggere. Dette medfører i praksis at Nausthaugen båt og velforening i dag har færre båtplasser enn det som er godkjent.

Kommentar:

Klager er uenig i plassering av flytebrygge. Mener plassering av flytebrygge som omsøkt er nærmere enn 20 meter og da vil være til hinder for deres anlegg, noe som fører til at de har mindre antall båtplasser for Nausthaugen båt og velforening. I forhold til ulovlighet og tidligere plassering vises det til beskrivelse under punktet *historikk*. Kommunen må forholde seg til søknaden slik den foreligger. Området er regulert til småbåthavn og søknaden vurderes å være iht. gjeldende reguleringsplan.

Merknad 2. (Stein Ivar Hiller)

Er ikke enig i plassering av flytebrygge godkjennes. Mener det må til en avtale for å bygge på annen manns eiendom, dette er noe Helge ikke har. I stedet for å prøve og skaffe seg dette valgte han å ta inn deler av min eiendom i sin regulering på tross av mine innvendinger, og argumenterer nå med at å lovliggjøre plasseringen av en flytebrygge på min eiendom er i tråd med planens intensjoner.

Forventer at det ved behandling av søknaden ses på historikken til saken. Legg da spesielt merke til utbyggers evne til å ta seg til rette uten avtaler, antall purringer på ulovlighetsoppfølging og fylkesmannens tidligere uttalelse i forbindelse med bryggeplassering. Fylkesmannen krever der at Nærøy kommune tar stilling til grensene ved plassering av brygge (Se fylkesmannens brev av 17.11.2016).

Hvis omsøkt plassering aksepteres vil det også medføre at Nausthaugen båt og velforenings vedtak angående uttrigger i praksis ikke er gjennomførbart, da forutsetningene for dette vedtaket ikke vil bli oppfylt. Det er ikke rett at et lovlig fattet vedtak ikke kan utføres fordi noen tar seg til rette på andres eiendom. Det strider mot min oppfatning av rettferdighet at man skal belønnes for å ta seg til rette på andres eiendom og bevist ødelegge for flere av Nærøys innbyggere.

Kommentar:

I forhold til eiendomsgrenser i sjø er hovedregelen følgende: «Eiendomsgrensen går frem til det som betegnes som «marbakken», der det finnes marbakke - målt ved middels lav vannstand. Marbakken kan enkelt sagt defineres som stedet der en relativt flat sjøbunn gjør en knekk og skråner vesentlig brattere nedover. Marbakken kan ligge dypt. Der det ikke går an å påvise noen marbakke, vil eiendomsretten trekkes ved ca. 2 meters dyp. Dersom eiendommen mot sjøen ligger på et svaberg, der det er brådypt ut fra land, vil grunneier hverken ha eiendomsrett etter 2-meters-regelen eller marbakkeregelen, og står igjen med liten eller ingen eiendomsrett i sjøgrunnen.»

Det følger av pbl. § 21-6 at dersom det framstår som *åpenbart* for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Hiller har i denne saken ikke gjennom klagen dokumentert eierskap til arealet som ligger i sjøen. Administrasjonen finner det dermed ikke *åpenbart* at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, og søknaden skal dermed heller ikke avvises. En tillatelse til etablering av flytebrygge innebærer likevel ikke noen avgjørelse ang. eierforholdene, dette er et privatrettslig forhold mellom partene.

Kommunen skal ved behandling av søknader ta stilling til tiltakets plassering jf. § 29-4. Av loven fremkommer det at tiltaket skal plasseres 4 meter fra nabogrense, så fremt ikke noe annet fremgår av reguleringsplan. I gjeldende reguleringsplan er formålsgrense og byggegrense sammenfallende. Tiltaket er plassert ca. 2 meter innenfor formålsgrensen som er over ca. 14 meter fra land mot Nausthaugen, slik at forholdet til naboeiendommen anse å være tilstrekkelig klarert.

Det vises i søknaden til at omsøkte tiltak vil kunne føre til at Nausthaugen båt og velforening ikke får til å etablere sine utliggere. Det er tidligere gitt tillatelse til etablering av utliggere. Tillatelsen til Nausthaugen

faller ikke bort som følge av vedtak av plassering av flytebrygge. Det er opp til Nausthaugen båt og velforening om de vil etablere utliggere som omsøkt. Videre var de kjent med at flytebrygge lå der den nå omsøkes. Selv om de er uenige ang. plassering av flytebryggen.

Ansvar:

Sammen med søknaden er det innlevert erklæring om ansvarsrett som belegger områdene i tiltaket med ansvar og angir tiltaksklasser. Innsendt gjennomføringsplan og valgte tiltaksklasser er vurdert til å være hensiktsmessig i forhold til omsøkt tiltak. Ansvar etter pbl. § 23-1 anses dermed som ivaretatt. Ved en eventuell endring og opphør av ansvarsrett. Skal kommunen underrettes og arbeid opphører til nytt ansvarligforetak har erklært ansvarsrett. Det skal også innsendes en oppdatert gjennomføringsplan.

H. Finseth Transport har erklært ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarlig søker. Tiltaksklasse 1.

Prosjekterende/utførende for:

- *Utlekking og plassering av flytekai.* Tiltaksklasse 1

Foretaket har ikke sentral godkjenning som dekker ansvarsområdene.

Havne og farvannsloven.

Flytebrygger i sjø skal godkjennes etter havne- og farvannsloven før de etableres. På bakgrunn av dette oversendes kopi av vedtak til Nord-Trøndelag havn IKS for behandling etter havne- og farvannsloven. Det stilles derfor som vilkår at det skal foreligge godkjenning etter havne og farvannsloven før flytebrygge kan legges ut.

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med en ferdigattest jfr. §21-10 pbl. Kommunen kan gi en brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre arbeider. Bruk av tiltaket før det er utstedt en brukstillatelse vil være i strid med tillatelse gitt etter plan- og bygningsloven.

Til orientering har kommunen etter plan- og bygningsloven §32-8 mulighet til å ilegge overtredelsesgebyr til blant andre den/de som utfører tiltak i strid med tillatelse eller vilkår i tillatelsen, samt gjennomføre tilsyn i byggesaken etter §25-2.

Konklusjon:

Naboer har anført gjennom sin klage at tiltaket ikke bør plasseres nærmere enn 20 meter. De viser til vedtak som ble fattet i 2007 (076/07). Kommunen har i ettertid foretatt flere behandlinger politisk av saken ifbm. endringer av reguleringsplanen og gitt signaler om at de vil godkjenne en plassering på 16,75 slik det nå søkes om. Flytebryggen har ligget der den nå ligger siden ca. 2007. Område for småbåthavn har blitt trukket ut flere ganger ved behandling av reguleringsplan, noe som har ført til at det ikke har foreligget noe endelig vedtak ang. avstander og plassering for flytebrygge. Det er på høy tid at det tas en endelig avgjørelse for plassering av flytebrygge i Vasslibukta, da saken strekker seg lagt tilbake i tid. Omsøkt flytebrygge og plassering er vurdert å være iht. gjeldene reguleringsplan. Det foreligger merknader fra naboer ang. plassering, slik at kommunen må ta stilling om de vil godkjenne flytebryggen slik den er omsøkt med en avstand på 16,75 eller om de vil ta nabomerknadene til følge og sette avstanden til 20 meter. Det er ved politiske behandlinger gitt uttalelse på at de vil akseptere en avstand på 16,75 meter, noe som også er iht. reguleringsplan, det tilrås derfor at søknaden imøtekommes og merknader fra naboer tas ikke til følge.

Rørvik, 24.01.2020

Hege Sørлие

Kommunedirektør



ADVOKATKONTORET NORDENFJELDSKE

Nærøy kommune
Pr epost Aleksander Båfjord

ADVOKATER
Marcus Amdahl (H)
Ole Halvard Bondahl
Siw Bleikvassli
Eli Anne Krystad
Harald Kuvås
Camilla Ødegaard Letnes

advnord.no

Deres ref.:
Ansvarlig advokat Siw Bleikvassli

Vår ref.:

Namsos 25. november 2019

Søknad om innpassing av flytebrygge i reguleringsplan- Tennfjord hyttefelt.

1.

Det vises til tidligere korrespondanse i saken. Vedlagt sendes for behandling:

- Bilag 1: Søknad om tiltak – innpassing av flytebrygge i reguleringsplan
- Bilag 2: Kopi av nabovarsel (eksempel)
- Bilag 3: Dokumentasjon mottak av nabovarsel
- Bilag 4: Skisse plassering
- Bilag 5: Erklæring om ansvarsrett

I forhold til bilag 4 bemerkes at skisse har en korreksjon etter mottatt merknad til nabovarsel. Riktig avstand mellom flytebrygge og bergodde skal være 16,75 m ikke 16,4m, hvilket er korrigert ved påtegning på bilag 4.

Det bes om at saken fremmes for behandling i utvalgsmøte 3.12.2019. Det vises til tidligere varslet frist for oversendelse per 22.11.2019. Da dette var fredag og u.t. var på reise tillater vi oss å be at saken fremmes tross oversittelse med en dag.

2. Nærmere om nabovarsel

Nabovarsel er sendt

Tor M Helmersen, eier av gnr 99, bnr 35
Fredrik Davis Skillingsås, eier av gnr 99, bnr 6
Stein Ivar Hiller, eier av gnr 99, bnr 41 mfl.

Medlemmer  ADVOKATFORENINGEN

Advokat Siw Bleikvassli AS

Org.nr. 99 85 53 776

Postboks 110
7801 Namsos

bleikvassli@advnord.no

Ang Skillingsås var frist for uttalelse 15.11.2019. Det er ikke mottatt merknad fra vedkommende.

Ang Helmersen var frist for merknad 15.11.2019. Innen fristen mottok vi en merknad. Det vises til

Bilag 6: merknad mottatt 15.11.2019

Som det fremgår har Helmersen bemerket følgende:

«Nausthaugen Båt og Velforening har fått godkjent å legge ut fire utriggere på 6m (sak 93/15). Vedtaket forutsetter at Helge plasser sin flytebrygge i henhold til vedtak i Nærøy kommune (076/07). Vi begynte på dette arbeidet, men så oss nødt til å avbryte dette i påvente av at flytebryggen skulle bli flyttet. Minste avstand skulle være 20 meter, og som du viser på vedlagte skisse i nabovarslet er den faktiske avstanden 16,4 meter. Meg bekjent har den aldri ligget 20 meter unna, og nå begynner jeg å bli lei av at han ødelegger for naboer. Jeg godtar ikke at en ulovlig plassert flytebrygge skal ødelegge for min mulighet til å legge ut vedtatte utriggere. Dette medfører i praksis at Nausthaugen Båt og Velforening i dag har færre båtplasser enn det som er godkjent.»

Finset har følgende kommentar til forholdet:

Innledningsvis bemerker Finseth at flytebryggen han har anlagt for brukerne av området har en lag historikk. Prosess vedrørende flytekaiaen nå har pågått i ca 17 år. Flytebryggen var innlemmet i opprinnelig reguleringsplan for Tennfjord hyttefelt helt fra starten av. Da den opprinnelige planen var i behandling, ble Finseth anbefalt fra kommunens å ta flytebryggen ut av planen. Finseth fulgte rådet. Flytebryggen ble så underlagt egen behandling i kommunen. Det har vært en lang prosess, som ennå ikke er kommet i mål. Ved oppstart på mindre endring av reguleringsplan for Tennfjord hyttefelt i 2015, ble Finseth først anbefalt å innlemme flytebryggen i reguleringsendringen, for siden å bli anbefalt å ta den ut.

Han viser til at kommunen ved tilfelle unnlot å fullføre behandling søknad fra ham (2009), der det er enstemmig utvalg etter befarung ga aksept for plassering med 16,75 m avstand. Det vises til

Bilag 7: Vedtak i sak 103/09

Det forhold at kommunen ikke fulgte opp med å sende saken på høring og fatte endelig vedtak i saken er ikke noe som bør falle negativt ut i dag. I ettertid (2014) fattet kommunen vedtak med tillatelse til etablering av uteliggere fra naboer (Naustbukta Båt og Velforening). Kommunen hadde da ikke drøftet dispensasjon fra planbestemmelsene, noe som medførte at kommunens vedtak – etter klage fra Finseth- ble opphevet som ugyldig fra fylkesmannens side.

Etter fylkesmannens opphevelse, fattet kommunen nytt vedtak ang uteliggere for Nausthaugen Båt og velforening den 3.11.2015. Det er dette vedtaket som har saksnummer 93/15, og som Helmersen viser til i sin merknad til nabovarsel.

I vedtakets begrunnelse foreligger bl.a. vurdering av spørsmål om omsøkte uteliggere vil komme i konflikt med Finseth brygge. Fra vedtaket hitsettes:

«Mht. dispensasjon fra kommuneplanens arealdel så ligger omsøkte tiltak innenfor område avsatt til havn, benevnt H11 Tennfjordvågen havneområde. Av tekstdel til kommuneplanens arealdel for

havner og kaianlegg framgår også at lov om havner og farvann m.v. regulerer bruken og forvaltningen av de fleste av disse havneområdene. Av generelle retningslinjer/saksbehandlingsregler for sjøområdene framgår at før tiltak i sjø kan settes i verk, herunder utfylling, kaier, ledninger/ror, flytebrygger m.v. kreves det tillatelse etter Havne- og farvannsloven. Ellers framgår at installasjoner og anlegg i sjøen som f.eks. ledningsanlegg, flytebrygger m.v. ikke må plasseres slik at de hindrer ferdselen/tilgjengeligheten til ankringsplassene.

Her vurderes at omsøkte fire utliggere ved sin plassering ikke vil gi negativ påvirkning for områdebruken, da avsatte havneområder i plan generelt må vurderes som et område der selv mindre båter normalt har tilkomst, samt interesser tilknyttet sjørelatert næring, transport og nødhavner. Deler av område i bukta og området "innenfor" omsøkte tiltak (innerst i bukta), faller delvis tørt ved fjære sjø. Det vises ellers til overnevnte retningslinjer fra kommuneplanens arealdel, der fortøyninger m.v. som allerede kan være etablert ikke skal stenge tilkomst.

Ellers så bemerkes at flytebrygge til nabo, ikke bør medføre negative konsekvenser for tiltakshaver. For eier av anlagte nabobrygge og som samtidig er utbygger av Tennfjordvågen hyttefelt med regulert småbåtanlegg både på sjø og land, bør en samordning i Tennfjordvågen være det beste ut fra hans bruksområde. Det vises også til reguleringsbestemmelser hvor framgår at det skal det etableres flytebrygger og båtplasser til hyttebeboerne og andre interessenter. Regulert areal på land er tilsvarende godkjent til parkering

For området generelt, nettopp gjennom "klarering" av småbåtanlegg i Tennfjordvågen, var intensjonen gjennom planbehandlingen at dette område skulle ivareta behovet for bryggeanlegg i området generelt.

Ved at tiltakshaver allerede har etablert et samordnet bryggeanlegg i Vasslibukta, tilrettelagt mht. tilgjengelighet for bevegelseshemmede, så vurderes at utvidelse med fire utliggere vil være en ytterligere samordning, og det vil ikke medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, her havneområde i arealplan blir vesentlig tilsidesatt. Å henvise tiltakshaver/brukerne til regulert småbåtanlegg i Tennfjordvågen synes urimelig i denne sammenheng.

Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det vises ellers til overnevnte.»

Finseth oppfatter kommunens vurdering fra den tid slik at omsøkte uteliggere ikke ansåes å komme i konflikt med eksisterende flytebrygge.

Under enhver omstendighet har kommunen ved seneste behandling av reguleringsplan Tennfjord hytteområde vurdert flerbruk på ny. Ved ny vurdering har kommunen foretatt en bred vurdering, hvor en har konkludert med å avsette område til småbåthavn, jf reguleringsplanens området avsatt til «småbåthavn 2»

Det er nettopp i nevnte området at flytebryggen ønskes innplassert. Som det fremgår av bilagt korrigerert kartskisse er det planlagt plassering med avstand 16,75 m, som er innenfor stadfestet reguleringsplan sitt planområdet for «småbåthavn2»

Finseth kan ikke se at merknad fra Helmersen medfører behov for justering av søknad utover korreksjon- avstand mellom flytebrygge og berodde korrigerert fra 16,4 m til 16,75 m. Finseth kan ikke se at merknad fra Helmersen medfører behov for endring for øvrig, eller kan gi grunnlag for avslag på herværende søknad.

Angående Hiller så kom rekommandert sending i retur- feil adresse. Hiller tok selv kontakt hertil og en fikk sendt nabovarsel pr epost. Hans frist for merknad utløper 29.11.2019. Evt merknad mottatt innen fristen vil bli ettersendt kommunen straks, men kommentar.

3.

Vi gjentar her anmodning om at saken fremmes for behandling i utvalgets møte 3.12.2019.

Det vises til at søknaden omfatter tiltak i samsvar med vedtatt reguleringsplan for området, og følgelig bør ansees som en kurant sak.

Vi ber dere ta kontakt om det er noe som er uklart, mangler, eller det er behov for ytterligere redegjørelse, eller dokumentasjon herfra.


Siw Bleikvassli
Advokat

Advokat Siw Bleikvassli AS
E-post: bleikvassli@advnord.no
Telefon: 73 80 25 80 / 481 43 569

Kopi:
Helge Finseth pr epost

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G-	1 av

Nullstill



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	99	38				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Tennfjordvågevegen 317				7990	Naustbukta

Foretak		
Foretakets navn	Organisasjonsnr.	
H Finseth Transport	927057468	
Adresse	Postnr.	Poststed
	7990	NAUSTBUKTA
Kontaktperson	Telefon	Mobilttelefon
Helge Finseth	95089250	
E-post		
helfins@online.no		
Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☐ Helt ☐ Delvis ☐ Nei		

Ansvarsområde						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
UTF	Utlegging av flytekai	-	☐	☒	☐	☐
SØK	Plassering av flytekai	-	☐	☒	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
☒ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3	
☒ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4	
☒ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato	Underskrift
8/10-19.	Helge Finseth
Gjentas med blokkbokstaver	



etter plan- og bygningsloven

[illegible]



ADVOKATKONTORET NORDENFJELDSKE

Adresseliste jf navovarsel

ADVOKATER
Marcus Amdahl (H)
Ole Halvard Bondahl
Siw Bleikvassli
Eli Anne Krystad
Harald Kuvås
Camilla Ødegaard Letnes

advnord.no

Deres ref.:
Ansvarlig advokat Siw Bleikvassli

Vår ref.: 697

Namsos 31. oktober 2019

Vedlegg 3 til nabovarsel - reguleringsplan for Tennfjord hyttefelt, søknad om tiltak, - Flytebrygge

Undertegnende bistår Helge Finseth i anledning saken.

Det vises til endelig vedtak med fastsettelse av reguleringsplan for Tennfjord hyttefelt, jf kommunens saks nr 75/18, samt fylkesmannens stadfestelse av reguleringsplanen i vedtak av 29.08.2019.

I reguleringsplan er det avsatt områder for småbåthavn på to steder, jf plankart. Områdene er benevnt «småbåthavn 1» og «småbåthavn 2».

Denne henvendelse gjelder området benevnt «småbåthavn 2». I reguleringsbestemmelsene for området heter det:

Område benyttes som småbåttrafikk

Flytebrygger

I området tillates det etablert flytebrygger for brukere og gjester av området.

Flytebrygger skal forankres i sjøbunn med kjetting og anker og/eller lodd.

Rampe for utsetting av båt

Innenfor området tillates det etablert rampe for utsetting av båt

Vær og vindforhold innen området er noe krevende å forholde seg til, og det er viktig at en brygge gir trygg forankring for båter. For å imøtekomme de faktiske forhold på stedet, er det hensiktsmessig at brygge legges i grense til reguleringsområdet.

Det eksisterer som kjent en flytebrygge i området, hvilken er anlagt på bakgrunn av de faktiske forhold på stedet, og som over tid har vist seg å være en trygg og praktisk løsning.

Medlemmer  ADVOKATFORENINGEN

Advokat Siw Bleikvassli AS

Org.nr. 99 85 53 776

Postboks 110
7801 Namsos

bleikvassli@advnord.no

Det fremstår som det beste gitt aktuelle forutsetninger at flytebrygge opprettholdes tilnærmet der den ligger i dag. Da dette er i grense til reguleringsplanområdet varsles at Finseth vil fremme søknad om aksept for at den innlemmes i reguleringsplan.

Det vises til at endringen bevirker at en får oppfylt intensjon med plan for området «småbåthavn 2». Endringen vil ikke påvirke gjennomføring av plan forøvrig, det går ikke utover hoveddrammene i planen og berører ikke hensyn til viktige natur og friluftsområder.

Evt merknader bes sendt hertil snarest og senest innen 15.11.2019. Merknader kan sendes pr epost: bleikvassli@advnord.no


Siw Bleikvassli
Advokat

Advokat Siw Bleikvassli AS
E-post: bleikvassli@advnord.no
Telefon: 73 80 25 80 / 481 43 569

Mottakere: Tor M Helmersen Finseth, Naustbukta
Stein Ivar Hiller, Mo i Rana
Fredrik David Skillingsås, Kolvereid



Nærøy kommune

Arkiv: 20080102
Saksmappe: 2008/749-35
Saksbehandler: Håvard Hernes
Dato: 27.08.2009

Bilag 7

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
103/09	Utvalg for drifts- og utviklingssaker	03.09.2009

Sak:	Anmodning om ny behandling - Plassering av flytebrygge Vasslibukta Hyttefelt
-------------	---

Vedlegg:

- 1 Helge Finseth - ad plassering av flytebrygge i Vasslibukta - anmodning om ny behandling
- 2 Bilder
- 3 Nausthaugen Båt- og Velforening - flytting av flytebrygga i Vasslibukta
- 4 Sak 076/07

Bakgrunn

Helge Finseth har i brev datert 17.08.09 bedt om at saken ang. plassering av flytebrygge blir tatt opp igjen.

Plassering av flytebryggen ble vedtatt i utvalget den 22.06.07:

"Med bakgrunn i Fylkesmannens behandling og vedtak vedr. klage på utvalgssak 034/06 og vurderinger som framgår av saksutredningen, vedtar Utvalg for drift og utvikling følgende:

- 1. Som retningsgivende føring for grunneierens pågående arbeid med endring av reguleringsplan Vasslibukta hyttefelt vedtar utvalget at alternativ 1 for ny plassering av flytebrygga, dvs. det "midtre" alternativet med landfeste inntil utsettingsrampen på nordsiden og med en retning langs rampen slik at avstanden til Nausthaugen blir minimum 20 m, jf. vedlagte skisse. Utvalget vil fortsatt presisere at fortøyninger til flytebrygga må senkes/anlegges på en slik måte at det ikke er til hinder for vanlig ferdsel/båttrafikk.*
- 2. Da det forventes at grunneier relativt snart vil fremme et forslag til ny reguleringsplan for politisk behandling, er utvalget positiv til å innvilge en midlertidig dispensasjon fra någjeldende reguleringsplan fram til 01.01.2008 for nåværende plassering av flytebryggen. Flytebryggen må da plasseres iht. pkt. 1 innen fristen enten ny reguleringsplan er godkjent eller ikke. For utvalgets behandling av en slik midlertidige dispensasjonen, må eieren av flytebrygga fremme en skriftlig søknad."*

Finseth har gjennomført tiltak for å møtekomme det vedtaket, men av årsaker som han begrunner i sitt vedlagte brev, er den ikke flyttet lengre enn 16,75 m.

Nausthaugen Velforening har i brev 17.06.09 etterspurt gjennomføring av flytting ihht vedtak utvalget.

Reguleringsplanen for hyttefeltet i Vasslibukta ble vedtatt 30.04.09, hvor flytebryggen er lagt inn med de føringene på 20 m.

Vurdering

Det er ingenting som hindrer tiltakshaver om å be om at saken blir behandlet på nytt. Likevel er det beklagelig at tiltakshaver så kort tid etter arbeid og behandling av endelig reguleringsplan for "Vasslibukta Hyttefelt" kommer med behov for endringer. Dette brevet kan ikke anses som klage på vedtak, da klagefristen gikk ut i mai 09.

Når flytebryggen er en del av reguleringsplanen må det til en reguleringsendring og en behandling deretter. Ut i fra dette må brevet fra Finseth datert 17.08.09 behandles som et privat forslag til en reguleringsendring. §12-11 i PBL omhandler forslag til private reguleringsplanforslag. Her skal det vurderes om forslaget skal sendes ut på høring m.m eller om kommunen ikke finner grunnlag til å fremme forslaget.

Plassering av denne flytebryggen har, som nevnt, vært et tema tidligere og ble vedtatt plassert, den 22.06.07, 20 m fra Nausthaugen. I denne saken ble det fremlagt 3 alternativer og det ble gjennomført befaring og en skjønnsmessig vurdering av disse 3 alternativene. Se vedlegg. Tiltakshaver klaget ikke på dette vedtaket.

Tiltakshaver har flyttet anlegget til 16,75 m fra Nausthaugen og mener at dette er nok. Da ivaretas hans interesser om bruk av anlegget og at anlegget tåler de værmessige forholdene i området. Kravet fra naboer var i utgangspunktet 25 m, men har akseptert 20 m grensen. De mener behovet for deres bruk av området er min. 20 m avstand til flytebrygge.

Det er vanskelig å si noe om at 16,75 m er så mye dårligere enn 20 m. Dette vil være øynene som ser og en personlig vurdering. Det som kan sies er at slik plasseringen er i dag, ser ut til å fungere i praksis, uten nevneverdige problemer.

Tiltakshaver har i 2 anledninger hatt mulighet til å klage på denne saken. Det være seg i sak om plassering av flytebrygge og endelig vedtak av reguleringsplanen. Dette har han ikke benyttet seg av. Ut i fra dette ser det ut til at det ikke er noen tungveiende grunner for å endre reguleringsplanen. Et annet moment som er viktig å nevne, er at en vedtatt reguleringsplan er et viktig arealregulerende dokument som det skal være en forutsigbarhet i. Kommunestyret har nettopp vedtatt denne planen og en bør da ha meget tungtveiende argumenter for å starte med en ny reguleringsprosess.

Det er i denne saken viktig at utvalget tar en drøfting på hva som skal svares til tiltakshaver Helge Finseth. Det ene er om en skal be tiltakshaver fremme denne saken som reguleringsendring med tilhørende behandling, eller avslå. Utvalget bør også vurdere om hvor mange ganger skal en sak kunne tas opp før en setter en endelig sluttstrek.

I og med at dette brevet ble mottatt rett før utsending av saker, er ikke naboer med flere fått anledning til å uttale seg. Dette vil skje ut i fra en videre behandling.

Med bakgrunn i dette legges saken frem for drøfting i utvalget.

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem for drøfting i utvalg for drift og utvikling.

Saksprotokoll i Utvalg for drifts- og utviklingssaker - 03.09.2009

Behandling:

Utvalg for drifts- og utviklingssaker vedtok enstemmig følgende omforente forslag:

Med bakgrunn i befaring og vurdering opp mot både private og værmessige forhold, ser utvalget at sak ang. plassering av flytebrygge kan tas opp på nytt. Utvalget for drifts- og utviklingssaker mener at dagens plassering, 16,75 m fra Nausthaugen, ikke er til forringelse av bukta, og bør være gjeldende i reguleringsplanen.

Brev fra tiltakshaver Helge Finseth behandles som søknad om mindre vesentlig reguleringsendring, og sendes ut til høring til berørte parter før endelig behandling.

Vedtak:

Med bakgrunn i befaring og vurdering opp mot både private og værmessige forhold, ser utvalget at sak ang. plassering av flytebrygge kan tas opp på nytt. Utvalget for drifts- og utviklingssaker mener at dagens plassering, 16,75 m fra Nausthaugen, ikke er til forringelse av bukta, og bør være gjeldende i reguleringsplanen.

Brev fra tiltakshaver Helge Finseth behandles som søknad om mindre vesentlig reguleringsendring, og sendes ut til høring til berørte parter før endelig behandling.

Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3

Nullstill



Til (nabo/gjenboer)			
Sten Ivar Hiller			
Ertsvæien 17 epost.			
8616 MOIRANA			
Som eier/fester av:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
99	41		
Eiendommens adresse			
Tennfjordvegvaagen 255 7790 Naustbukta			

Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
99	38		
Eiendommens adresse			
Tennfjord			
Postnr.	Poststed		
7790	Naustbukta		
Kommune			
Nærøy			
Eier/fester			
Helge Finseth			

Det varsles herved om			
☐ Nybygg	☒ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☐ Arealplaner	☐ Vegloven
			Vedlegg nr. B -

Arealdisponering	
Sett kryss for gjeldende plan	
☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan
☐ Bebyggelsesplan	
Navn på plan	
Tennfjord hyttefelt	

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Plassering av flytebrygge i grense for reguleringsplan. Se vedlagt redegjørelse og kartbilag	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver			
Helge Finseth			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Helge Finseth	helfins@online.no	48143569	
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.	
Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Adv Siw Bleikvassli	PB 110
Postnr.	E-post
7801 Namsos	post@advnord.no

Vedlegg		Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Beskrivelse av vedlegg				
Dispensasjonssøknad/vedtak		B	—	☐
Situasjonsplan		D	—	☐
Tegninger snitt, fasade		E	1 — 2	☐
Andre vedlegg		Q	3 —	☐

Underskrift		Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver
Sted		31.10.19	
Gjentas med blokkbokstaver		HELGE FINSETH	
		advokat Siw Bleikvassli	

Sending fra Forhåndsbetalt rek

Sendingsnummer: 70300492921880746 (1 kolli)



Sendingen er utlevert.

19. november 21.54



Pakkedetaljer

Kollinummer: RR780105602NO



Sendingen er utlevert.

19. november 21.54



Sendingen er ankommet Extra Kolve

4. november 08.35 - 7971 KOLVEREID



Sendingen er ankommet terminal og blir videresendt.

1. november 08.11 - 1470 LØRENSKOG



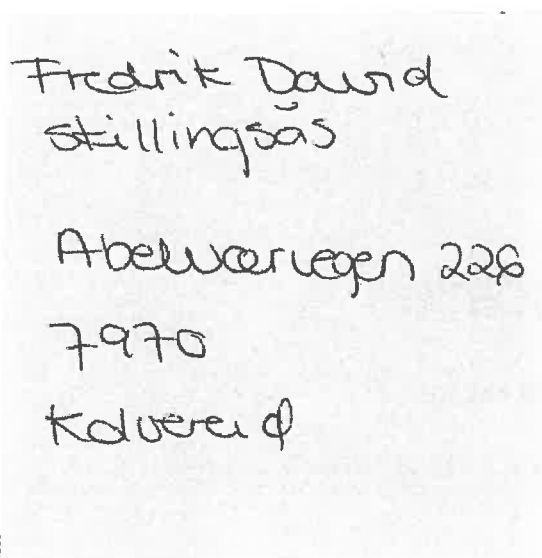
Sendingen er innlevert til Posten/Bring.

31. oktober 13.01 - 7801 NAMSOS



Sendingen er innlevert til Posten/Bring.

31. oktober 12.44 - 7801 NAMSOS



Kolli- eller sendingsnummer



RR780105602NO

Logg inn for å se alle pakker på vei til deg

Søk på flere pakker samtidig

Sender

Forhåndsbetalt rek

Mottaker

7970 KOLVEREID

Leveringsadresse

7970 KOLVEREID

Sendingnummer

<https://sporing.posten.no/sporing/RR780105602NO?lang=no>

25.11.2019

Pakkesporing

Sendingsnummer
70300492921880746

Antall kolli

1

Produktnavn

Rekommandert brev



©Posten Norge

Personvern og sikkerhet Cookies

Sending fra Forhåndsbetalt rek

Sendingsnummer: 70300492921880739 (1 kolli)



Sendingen er utlevert.

11. november 18.39



Pakket detaljer

Kollinummer: RR780105593NO



Sendingen er utlevert.

11. november 18.39



Sendingen er ankommet Extra Kolve

4. november 08.22 - 7971 KOLVEREID



Sendingen er ankommet terminal og blir videresendt.

1. november 08.12 - 1470 LØRENSKOG



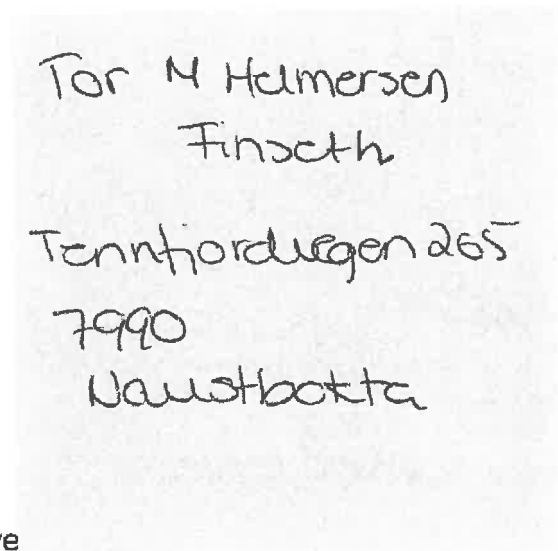
Sendingen er innlevert til Posten/Bring.

31. oktober 13.01 - 7801 NAMSOS



Sendingen er innlevert til Posten/Bring.

31. oktober 12.43 - 7801 NAMSOS



Kolli- eller sendingsnummer



RR780105593NO

Logg inn for å se alle pakker på vei til deg

Søk på flere pakker samtidig

Sender

Forhåndsbetalt rek

Mottaker

7990 NAUSTBUKTA

Leveringsadresse

7990 NAUSTBUKTA

Sendingsnummer
70300492921880739

Antall kolli
1

Produktnavn
Rekommandert brev



©Posten Norge

Personvern og sikkerhet Cookies

Siw Bleikvassli

Fra: Stein Ivar Hiller <steinivarh@gmail.com>
Sendt: 15. november 2019 15:46
Til: Siw Bleikvassli
Emne: Re: Nabovarsel
Vedlegg: image001.png

Jeg bekrefter med dette å ha motatt nabovarsel med merknadsfrist 29.11.2019

Med vennlig hilsen
Stein Ivar Hiller

fre. 15. nov. 2019, 15:17 skrev Siw Bleikvassli <Bleikvassli@advnord.no>:

Det vises til epost og telefon i dag, hvor det fremgikk at nabovarsel er sendt til uriktig adresse, riktig adresse er på Melhus.

Etter avtale sendes vedlagt kopi av nabovarsel pr epost. **Frist for tilbakemelding av evt, merknader endres til 14 dager fra d.d., dvs 29.11.2019. Vi ber at eventuelle merknader sendes pr epost hertil innen denne frist.**

Med vennlig hilsen

Siw Bleikvassli

advokat



6

Siw Bleikvassli

Fra: Tor Magne Finseth <Tor.m.finseth@outlook.com>
Sendt: 15. november 2019 18:42
Til: Siw Bleikvassli
Emne: nabovarsel flytebrygge.

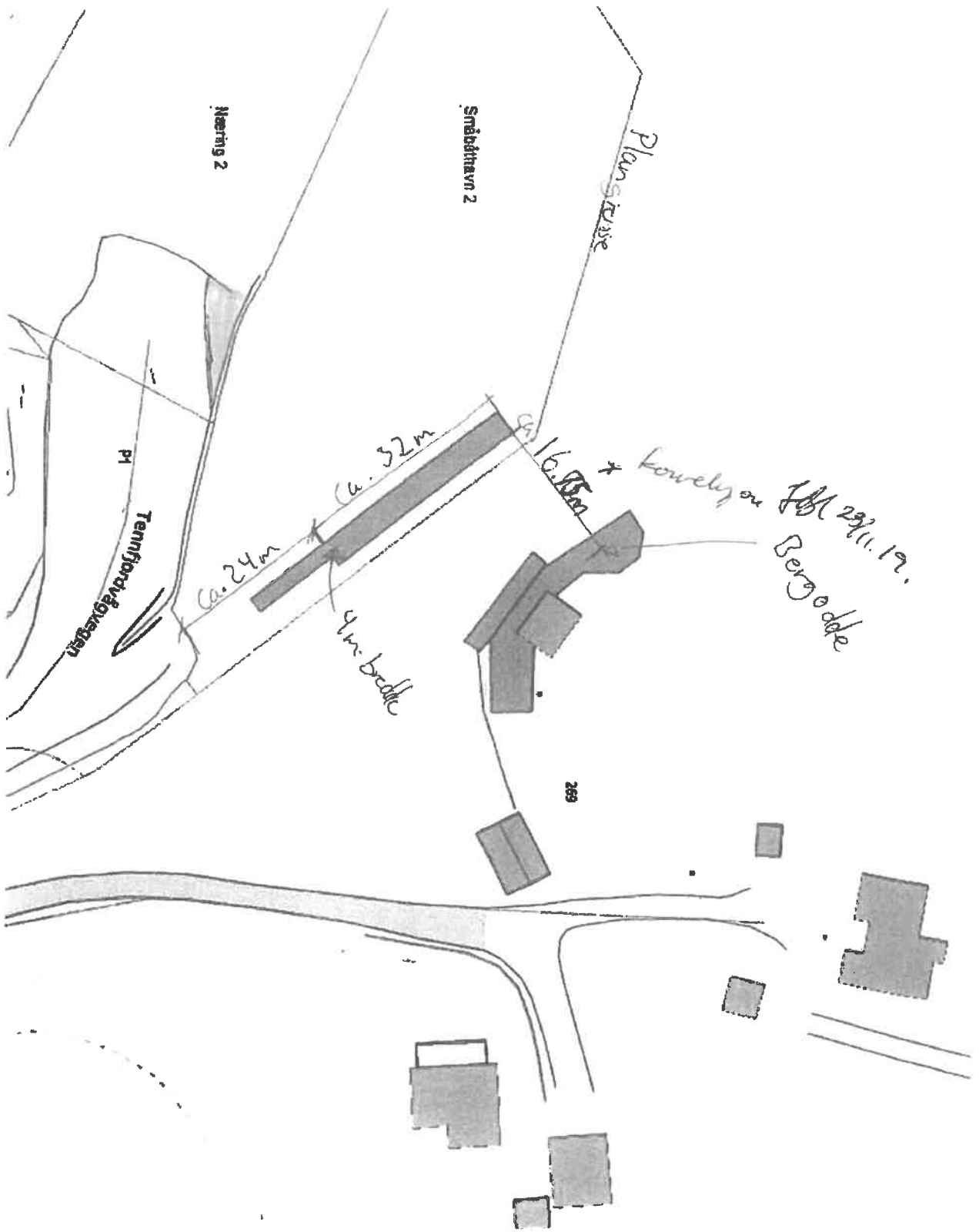
Svar på Nabovarsel

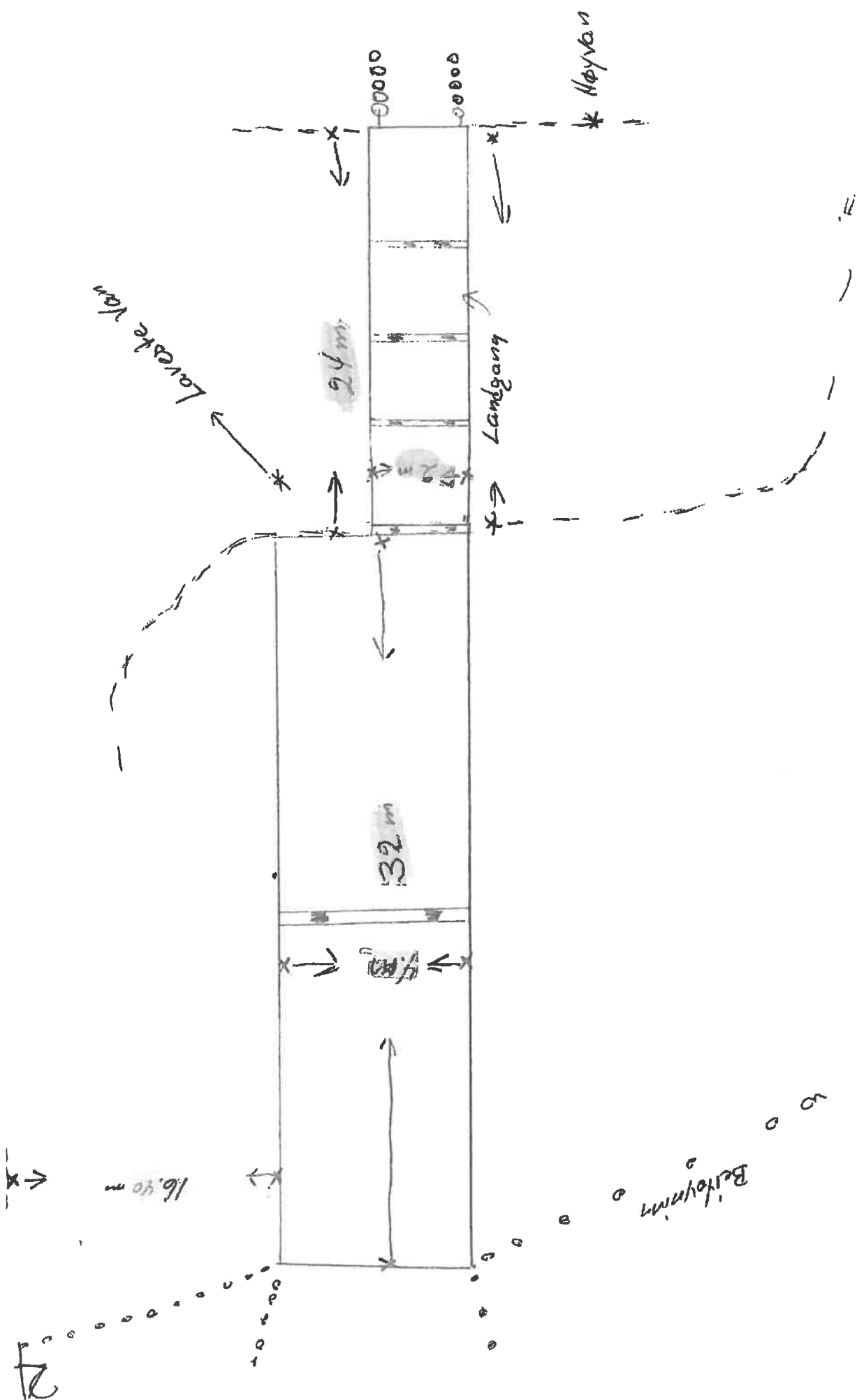
Jeg, Tor Magne Finseth, vil med dette gi mitt svar på nabovarselet jeg mottok om at Helge Finseths flytebrygge ønskes bevart der den ligger nå.

Nausthaugen Båt og Velforening har fått godkjent å legge ut fire utriggere på 6m (sak 93/15). Vedtaket forutsetter at Helge plasser sin flytebrygge i henhold til vedtak i Nærøy kommune (076/07). Vi begynte på dette arbeidet, men så oss nødt til å avbryte dette i påvente av at flytebryggen skulle bli flyttet. Minste avstand skulle være 20 meter, og som du viser på vedlagte skisse i nabovarslet er den faktiske avstanden 16,4 meter. Meg bekjent har den aldri ligget 20 meter unna, og nå begynner jeg å bli lei av at han ødelegger for naboer.

Jeg godtar ikke at en ulovlig plassert flytebrygge skal ødelegge for min mulighet til å legge ut vedtatte utriggere. Dette medfører i praksis at Nausthaugen Båt og Velforening i dag har færre båtplasser enn det som er godkjent.

Tor Magne Finseth
tor.m.finseth@outlook.com
41469451







ADVOKATKONTORET NORDENFJELDSKE

Nærøysund kommune

Pr epost

ADVOKATER
Marcus Amdahl (H)
Ole Halvard Bondahl
Siw Bleikvassli
Eli Anne Krystad
Harald Kuvås
Camilla Ødegaard Letnes

advnord.no

Deres ref.:
Ansvarlig advokat Siw Bleikvassli

Vår ref.:

Namsos 8. januar 2020

Ref oversendelse til Nærøy kommune 25.11.2019: Søknad om innpassing av flytebrygge i reguleringsplan – Tennfjord Hyttefelt.

Det vises til vår oversendelse av 25.11.2019. I ettertid har vi mottatt uttalelse til nabovarsel fra Stein Ivar Hiller som tilbys

Bilag 1: merknader til nabovarsel fra Hiller vedlagt epost datert 28.11.2019

Finseth har følgende kommentarer til Hillers merknader:

- Finseth kan ikke se at det er tilkommet nye opplysninger av betydning for saken. Han oppfatter at merknader er gjentakelse av tidligere argumentasjon, fremkommet og vurdert i anledning tidligere behandling av Nausthaugen Vels tiltak, og Finseths tiltak.
- Når det gjelder anførsler om eiendomsrett og påstand om at Finseth tar seg til rette på Hillers eiendom ved omsøkt tiltak, så avviser Finseth dette. Finseth viser til at det ikke er omtvistede eiendomsgrenser i området, og at omsøkt tiltak er innenfor areal i Finseths rådighet.
- Merknader fra Stein Ivar Hiller medfører slik Finseth ser det ikke behov for noen justering av tiltaket, eller dets plassering, sist revidert ved oversendelse til kommunen datert 25.11.2019. Finseth viser til at kommunen har foretatt avveining av de ulike

interessene som er berørt ved behandling av reguleringsplanen. Heri er også Nausthaugen Vel sin interesse ifht uttrigger. Finseth opplever at kommunen i sin behandling har avveid interessene og kommet frem til at regulering av småbåthavn i omsøkt område ikke er til hinder for Nautshaugens Vel sine tiltak i tilgrensende område.

- Det påminnes at Finseths engasjement og initiativ med hensyn til flytebryggen er et tiltak som innebærer tilrettelegging for allmennheten, og at det er et tiltak som har vært, og er vellykket i så måte da det over år har vært og er i aktiv bruk for allmenheten. Han ønsker som eksempel å fremheve at flytebryggen benyttes at hytteiereie og brukere av øya Dolma. Han kan opplyse at det av denne kretsen alene er ca 50-60 brukere over 3 generasjoner som regelmessig benytter flytebryggen og tilliggende fasiliteter i reguleringsplanområdet (teks parkering). I tillegg er det for øvrig utstrakt bruk av flytebryggen fra allmenhetens side.

På denne bakgrunn bes om at søknad tas til behandling

Siw Bleikvassli
Advokat

Advokat Siw Bleikvassli AS
E-post: bleikvassli@advnord.no
Telefon: 73 80 25 80 / 481 43 569

Tilsvar til nabovarsel

Det korte svaret på varslet er:

Nei, det har ikke vært greit at Helge's flytebrygge har vært ulovlig plassert i en årrekke

Nei, det er ikke greit at den ligger ulovlig plassert nå.

Nei, det er ikke greit at den i framtiden ligger der den gjør nå.

Ja, jeg forventer at Nærøy kommune følger opp ulovligheten ved å flytte/fjerne flytebryggen inntil endelig plassering er klarlagt.

Utfyllende svar:

For å sitere nabovarslet:

«Vær og vindforhold innen område er noe krevende å forhold seg til, og det er viktig at en brygge gir trygg forankring for båter. For å imøtekomme de faktiske forhold på stedet, er det hensiktsmessig at brygge legges i grense til reguleringsområdet.»

Det eksisterer som kjent en flytebrygge i området, hvilken er anlagt på bakgrunn av de faktiske forhold på stedet, og som over tid har vist seg å være trygg og praktikabel løsning.»

Ja, det eksisterer en ulovlig plassert brygge i området som på tross av utallige oppfordringer ikke har blitt flyttet. Det er for så vidt riktig at jeg som grunneier på to av tre sider i Vasslibukta har bedre skjerming for vær og vind med tanke på båtplasser, på samme måte som Helge's eiendom har bedre matjord. Eiendommer har forskjellige egenskaper og hvis vi følger ovenforstående resonnement gir det en del interessante løsninger. Jeg antar at det da er greit at jeg benytter hans matjord til å dyrke jordbær uten hans samtykke siden denne er bedre egnet til dette en min plenjord, og det er en praktikabel løsning for undertegnede ...

Meg bekjent kreves det avtale med grunneier for å kunne bygge på annens manns eiendom. Dette har Helge på ingen måte. I stedet for å prøve og skaffe seg dette valgte han å ta inn deler av min eiendom i sin regulering på tross av mine innvendinger, og argumenterer nå med at å lovliggjøre plasseringen av en flytebrygge på min eiendom er i tråd med planens intensjoner. Dette viser tydelig at mine merknader til reguleringsgrensen var vel begrunnet.

Jeg forventer at når denne søknaden skal behandles i Nærøy kommune's byggesaksutvalg leses gammel sakshistorikk. Legg da spesielt merke til utbyggers evne til å ta seg til rette uten avtaler, antall purringer på ulovlighetsoppfølging og flykesmannes tidligere uttalelse i forbindelse med bryggeplassering. Fylkesmannen krever der at Nærøy kommune tar stilling til grensene ved plassering av brygge (Se fylkesmannens brev av 17.11.2016).

Hvis dagens plassering aksepteres vil det også medføre at Nausthaugen båt og velforenings vedtak angående uttrigger i praksis ikke er gjennomførbart, da forutsetningene for dette vedtaket ikke vil bli oppfylt. Det er ikke rett at et lovlig fattet vedtak ikke kan utføres fordi noen tar seg til rette på andres eiendom.

Det strider mot min oppfatning av rettferdighet an man skal belønnes for å ta seg til rette på andres eiendom og bevist ødelegge for flere av Nærøys innbyggere.

Fra: Siw Bleikvassli[siw.bleikvassli@advnord.no]

Sendt: 08.01.2020 17:40:41

Til: Alexander Båffjord[Alexander.Baffjord@naroy.kommune.no]

Kopi: HELFINS@ONLINE.NO[HELFINS@ONLINE.NO];Postmottak Nærøy kommune[Postmottak@naroy.kommune.no];

Tittel: VS: Tilsvar nabovarsel- utkast kort bemerkning

Vedlagt oversendes kopi av epost datert 28.11.2019 med merknader til nabovarsel fra Hiller. I tillegg tilbys kommentarer fra Finseth i vedlagt PDF fil

MVH

Siw Bleikvassli
Advokat

Fra: Stein Ivar Hiller <steinivarh@gmail.com>

Sendt: 28. november 2019 22:06

Til: Siw Bleikvassli <siw.bleikvassli@advnord.no>

Emne: Tilsvar nabovarsel

Hei

Vedlagt følger mitt svar på nabovarsel.

Med vennlig hilsen
Stein Ivar Hiller



Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

Notat

Vår ref.:
2019/198-3

Saksbeh. / tlf.:
Alexander Bålfjord, 74382704

Arkivkode:
99/38

Dato:
11.03.2019

Oppsummering av status i saken

Vedlagt er en kort oversikt over vedtak som er fattet i Vasslibukta. Siste plansaken er ikke vedlagt. Den er under klagebehandling av kommunen på nåværende tidspunkt.

Årstall	ref nr.	Beskrivelse	Vedtak
2017	15/374	Avslag på dispensasjon og anmodning om reguleringsendring. Opphever tidligere vedtak.	24/17
		Fylkesmannen opphever kommunens vedtak 64/17	
		Klagebehandling kommunen (vedtak er opphevet 24/17)	64/16
		Vedtak om dispensasjon (vedtak er opphevet 24/17)	16/16
		Kopi av kartutsnitt som var vedlagt søknaden om dispensasjon	
2016	11/725	Tillatelse til etablering av utliggere Nausthaugen båt og velforening.	17/16
		Kart som viser tillat plassering.	
2011	10/893	Vedtak om mindre endring av reguleringsplan. Område i Vasslibukta omfattes ikke av endring.	69/11
2009	08/749	Behandling av anmodning om ny behandling vedrørende flytebrygge. Sak ble aldri sent ut til behandling jfr. vedtak.	103/09
		Behandling av reguleringsendring.	21/09
		Intern notat vedørende behandling	
2007	05/1319	Gitt dispensasjon frem til 01.08.08 for plassering jfr. 076/07	095/07
		Godkjent plassering inntil 20 meter. Inkl. kart som viser plassering	076/07
		Behandling av plassering av flytebrygge.	034/06

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN TENNFJORD HYTTEFELT I NÆRØY KOMMUNE

Bestemmelser rev. 03.04.2018 26.08.2018

Vedtatt i kommunestyret den: 21.09.2018 Sak nr. 75/18

1. Generelt.

1.1 Det regulerte området er på planen vist med regulerings-grense.

1.2 Planområdet som er beskrevet i planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- (Pbl § 12-5 nr 1) Bebyggelse og anlegg
- (Pbl § 12-5 nr 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- (Pbl § 12-5 nr 5) Landbruks-, natur-, og friluft-formål samt reindrift.
- (Pbl § 12-5 nr 6) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
- (Pbl § 12-6) Hensynssoner

2. Felles bestemmelser

- 2.1. I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som foruten plassering av bebyggelse, viser eventuelle støttemurer, snitt av tomt og bygninger mv.
- 2.2. Ved funn av kulturminner skal arbeid stanses og regional kulturminnemyndighet kontaktes jf. Kml § 8 annet ledd. Dette gjelder kulturminner over og under vann.
- 2.3. Ingen bebyggelse skal plasseres lavere enn kote 3.2 iht. NN2000.
- 2.4. Før bygging på fyllinger i sjø, skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av fagperson.
- 2.5. Der byggegrenser er vist i plankart gjelder avsatt byggegrense. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrensen som byggegrense.

3. Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr 1)

3.1. Boligbebyggelse og anlegg (tomt 16-18).

I området tillates oppført bolighus og/eller fritidsbolig.

Utnyttelsesgrad settes til maksimalt 200m2 BYA inkl. parkering

Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå 8 meter i forhold til ferdig planert terreng rundt bygget. Takvinkel skal være mellom 10-34 grader.

3.2. Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse (tomt 15).

I området tillates oppført bolighus.

Utnyttelsesgrad settes til maksimalt 200m2 BYA inkl. parkering

Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå 8 meter i forhold til ferdig planert terreng rundt bygget. Takvinkel skal være mellom 10-34 grader.

3.3. Fritidsbebyggelse frittliggende (tomt 2-14).

I området tillates oppført fritidsboliger.

Utnyttelsesgrad settes til maksimalt 150m2 BYA inkl. parkering

Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå 6 meter i forhold til ferdig planert terreng rundt bygget. Takvinkel skal være mellom 10-34 grader.

3.4. Fritids- og turistformål 1

I området skal det oppføres servicebygg til campingplass, serveringsanlegg og utleiebygg for turister. Det åpnes og for salg av «hytteleiligheter» som del av anlegget. Det skal og anlegges tilstrekkelig antall parkeringsplass for ansatte og gjester i tillegg til snuplass for buss og lastebil. Utnyttelsesgrad settes til maksimalt 40 % BYA inkl. parkering. Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå 9 meter i forhold til ferdig planert terreng rundt bygget. Takvinkel skal være

mellom 10-34 grader. Før det tillates bygging innenfor området skal det utarbeides en situasjonsplan som viser utnytting av hele området.

3.5. Fritids- og turistformål 2

I området skal det oppføres bygninger for matservering for turister og andre kunder (grillhytter). Utnyttelsesgrad settes til maksimalt 70m2 BYA for hele området. Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå 4 meter i forhold til ferdig planert terreng rundt bygget. Takvinkel skal være mellom 10-34 grader.

3.6. Campingplass

I området benyttes til campingplass å det som naturlig tilhører dette. Det tillates oppstillingsplass for campingvogn/bobiler. I tilknytning til oppstillingsplasser tillates det oppført spikertelt. Det tillates oppført spikertelt med maks lengde 8 meter, bredde 2,5 meter og maks høyde 3 meter. Det tillates oppført et spikertelt til hver vognplass. Hvert spikertelt skal godkjennes av grunneier før bygging starter.

Innenfor området tillates det oppført inntil 5 utleiehytter, hytten skal maks være 50m2 BYA. Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå 5 meter i forhold til ferdig planert terreng rundt bygget. Takvinkel skal være mellom 10-34 grader.

Før det tillates bygging innenfor området skal det utarbeides en situasjonsplan som viser utnytting av hele området, herunder oppstillingsplasser for vogner og grunnlag for plassering av spikertelt.

3.7. Næringsbebyggelse 1 og 2

På området skal det oppføres bygning for lager og vedlikehold av sjørelatert utstyr. Total utnyttelsesgrad for området settes til maks 40% BYA. Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå 10 meter i forhold til ferdig planert terreng rundt bygget. Takvinkel skal være mellom 10-34 grader. Før det tillates bygging innenfor området skal det utarbeides en situasjonsplan som viser utnytting av hele området.

Ved lagring og vedlikehold av sjørelatert utstyr skal det malingsavfall, oljeprodukter og lignende oppsamles og lagres på en forsvarlig måte. Det skal etableres felles beholdere for oppsamling av avfall i området.

3.8. Energianlegg

Innenfor området tillates det oppført høyspentanlegg.

3.9. Lekeplass

Innenfor området tillates det etablert lekeplass. Det tillates mindre bygg og konstruksjoner som naturlig tilhører dette.

3.10. Fritidsbebyggelse/turistformål.

I området tillates oppført fritidsboliger og fritidsboliger for utleie til turistformål.

Utnyttelsesgrad settes til maksimalt 150m2 BYA inkl. parkering. Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå 6 meter i forhold til ferdig planert terreng rundt bygget. Takvinkel skal være mellom 10-34 grader.

3.11. Rekkefølgebestemmelser

- Før bygging på tomt 14 og 19 skal det etableres sikringsgjerde mot fritids/turistformål 1
- Før Bygging på tomt 2 og 4 skal det etableres sikringsgjerde mot Næringsområde 2.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr 2)

4.1. Veg

O_veg

Områder skal benyttes offentlig veg.

Veg

Området benyttes til felles privat vei for alle innenfor planområdet.

4.2. Annen veggrunn- grøntareal

Området skal benyttes til grøft og grøntareal langs kommunal vei.

4.3. Kai

Innenfor området tillates det oppført kai. Topp kaidekke skal ikke være lavere enn kote 3.0 ith. NN2000.

4.4. Parkeringsplass

Innenfor området tillates det etablert parkeringsplass.

Parkering P1. Skal benyttes til parkering for brukere av småbåthavn 2

Parkering P2. Skal benyttes til parkering for brukere av fritid/turistformål 2.

5. Landbruks-, natur og friluft-formål samt reindrift (Pbl. § 12-5)

5.1. Friluftformål

Området skal nyttes til friområdet for hele området. Det tillates ikke oppført bygg eller andre innretninger som er til hinder for allmenn ferdsel eller områders bruk som friluftsområde.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl. § 12-6)

6.1. Småbåthavn 1

Område benyttes som småbåttrafikk.

Flytebrygger

I området tillates det etablert flytebrygger for brukere og gjester av området.

Flytebrygger skal forankres i sjøbunn med kjetting og anker og/eller lodd.

Bølgebryter

Utenfor flytebryggene skal det etableres bølgebrytere som skal forhindre skade på flytebrygger.

Bølgebryterne skal etableres med flyteelementer som forankres til sjøbunn med anker og eller lodd. Bølgebryterne legges med landfeste nord øst i området og legges for å dempe bølger som kommer fra nord og vest

6.2. Småbåthavn 2

Område benyttes som småbåttrafikk

Flytebrygger

I området tillates det etablert flytebrygger for brukere og gjester av området.

Flytebrygger skal forankres i sjøbunn med kjetting og anker og/eller lodd.

Rampe for utsetting av båt

Innenfor området tillates det etablert rampe for utsetting av båt.

6.3. Friområde

Område benyttes som friområde. Det tillates ikke inngrep i område som kan være til hinder for flomvei.

7. Hensynssoner

7.1. Høyspentanlegg

Det tillates ikke bygg eller konstruksjoner som er i konflikt med høyspent luftkabel

7.2. Drikkevannskilde

Det tillates ikke inngrep innenfor området som kan være til skade for drikkevannskilde.



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/155-1

Saksbehandler: Torhild Libjå

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
11/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.2020

Anna Stavang - Søknad om fradeling av areal fra eiendommen gnr/bnr 14/10

Innstilling

Med hjemmel i jordloven §§ 9 og 12 avslås omsøkt fradeling av ca. 1 dekar fra eiendommen gnr. 14 bnr. 10.

Vedtaket begrunnes med at fradeling ikke er forsvarlig ut fra jordlovens formål om vern av arealressursene.

Bakgrunn for saken

Kari Stavang Mikalsen søker om fradeling av et areal på ca. 1 dekar fra eiendommen gnr/bnr 14/10. Anna Stavang er hjemmelshaver. Omsøkt areal er det opprinnelige driftssenteret/tunet på eiendommen. I følge søkers kart består arealet av ca. 940 m² jorddekt fastmark, ca. 230 m² uproduktiv skog og ca. 230 m² fulldyrka jord, totalt ca. 1,4 dekar. Arealet ligger i reguleringsplanen for Smevikaunet som et LNF område. Formålet med fradelingen er opprettelse av boligtomt.



Søkers kart

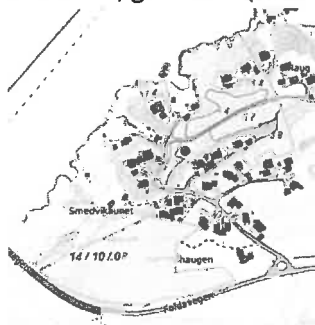


Arealressurskart

Eiendommen gnr/bnr 14/10 består av følgende arealressurser, gårdskart (NIBIO):

9,2 dekar dyrka jord
1,4 dekar produktiv skog
13,3 dekar uproduktiv skog
37,5 dekar annet areal
Totalt 61,4 dekar

Det er ikke bebyggelse på eiendommen, jordbruksarealet blir leid av aktivt foretak.



Lovanvendelse:

Søknaden blir å vurdere etter jordlovens §§ 9 og 12 med tilhørende rundskriv, M-1/2013, med endringer sist i januar 2018. I tillegg naturmangfoldloven § 8-12.

Formålet med jordloven § 1 er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Det er ikke lengre et delingsforbud, men deling av eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk må fremdeles godkjennes av departementet. Jordloven § 12 andre ledd lyder: *”Skal dyrka jord tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takas i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9”.*

Formålet med forbudet mot omdisponering, jordloven § 9, er å verne om produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal. Forbudet mot omdisponering gjelder all dyrka og dyrkbar jord uansett størrelse på arealet. Det er ikke noe absolutt forbud mot omdisponering, det kan gis samtykke til omdisponering etter en samlet vurdering der man legger vekt på: *”godkjende planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takas omsyn til om arealet kan føras tilbake til jordbruksproduksjon.”*

Formålet med bestemmelsen om deling er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

For at deling kan godkjennes skal det etter § 12 tredje ledd legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig variert bruksstruktur. De landbruksmessige hensynene vurderingen skal ta utgangspunkt i er hensynet til vern om arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Selv om det etter disse vurderingene ikke ligger til rette for å gi godkjenning, kan godkjenning gis dersom deling ivaretar hensynet til bosettingen i området.

Vurdering

Før kommunen kan behandle søknad om fradeling av arealet etter jordlovens § 12, må søknaden behandles etter jordlovens § 9, og det må da være gitt samtykke til omdisponering.

Omdisponering

Omsøkt fradeling berører en teig på 1,1 dekar fulldyrka jord. Fradelingen vil føre til omdisponering av ca. 240 m² av denne. Jordloven § 9 har som formål å verne produktive arealer og jordsmonnet. Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord uavhengig av størrelsen på arealet. En forutsetning for at forbudet kommer til anvendelse er at arealet som søkes omdisponert enten alene eller sammen med annet jordbruksareal, kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. For at kommunen kan gi samtykke til omdisponering må det foreligge «særlige høve». Denne formuleringen skal få frem at dyrka og dyrkbar jord skal ha et sterkt vern. «Særlige høve» skal understreke viktigheten av formålet med bestemmelsen som er å bidra til å nå det grunnleggende formålet for jordvernet.

Området ligger i reguleringsplan for Smevikaunet som et LNF område, noe som er et moment av stor vekt som taler mot at arealet skal nyttes til annet formål. Potensiale for drift av arealet i mindre målestokk vil være til stede i dette område. Det kan for eksempel være til grønnsaker, frukt og bær.

Drifts- eller miljømessige ulemper

Teigen med dyrka jord har en åpen grøft som deler arealet. Denne grøften gjør at arealet blir vanskelig å drive med dagens jordbruksutstyr. Noe som nok er grunnen til at arealet står ute av drift i dag. Man kan ikke se at omdisponeringen vil kunne føre til de helt store drifts- eller miljømessige ulempene for landbruket i området.

Kulturlandskapet

Omsøkt omdisponering vil føre til noe endring av landskapsbildet, men ikke av en slik grad at det taler mot omdisponering. Det er ingen kjente kulturminner i området.

Samfunnsgagn

Tiltak som har en verdi for allmennheten eller en større gruppe personer går inn under dette begrepet. Hensynet til bosetting er et av momentene som kan tillegges vekt. Det skal da legges vekt på om omdisponering vil bidra til å opprettholde eller styrke bosettingen i området. Omsøkt tomt ligger på Marøya der det er ledige boligtomter i dag, i tillegg er det i gang en planprosess der deler av denne eiendommen inngår. Her vil det også bli lagt til rette for flere boliger. Omdisponeringen vurderes derfor ikke å medføre en opprettholdelse eller styrking av bosetningen i området.

Omdisponering av arealet vil medføre at det ikke kan benyttes til jordbruksproduksjon senere.

Etter en samlet vurdering av momentene over kan man ikke se at det foreligger «særlige høve» i forhold til omdisponering av ca. 230 m² dyrka jord.

Fradeling

Siden det ikke er gitt tillatelse til omdisponering av dyrka jord vil fradeling gjelde jorddekt fastmark og uproduktiv skog, se bilde/kart under.



Fradeling

Omsynet til vern av arealressursene

Arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter. Det omfatter også ressurser som kan komme til nytte til næringer knyttet til landbrukseiendommen som for eksempel turisme. Vurderingen skal ta hensyn til de langsiktige virkningene for eiendommen. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt.

Hensikten med hensynet til arealressursene er at det ikke skal oppstå enheter som gjør det vanskelig å opprettholde driften på. Det skal også være med å hindre oppdeling av arealer som gjør at det kan være vanskelig å nekte omdisponering ved en senere anledning.

Fradelingen gjelder det tidligere driftssenteret/tunet på eiendommen og er i dag klassifisert som jorddekt fastmark og uproduktiv skog. Eiendommen innehar små arealressurser og vurderes som lite trolig å komme i selvstendig drift igjen som en tradisjonell landbrukseiendom. Dersom det skulle være ønskelig å etablere tun/bebyggelse på eiendommen igjen vil omsøkt fradeling gjøre det vanskelig. Plassering av bebyggelse andre steder vil kunne medføre omdisponering av dyrka jord. Omsøkt fradeling vurderes derfor å redusere ressursene til eiendommen betydelig, da den i utgangspunktet er marginal.

Driftsmessig god løsning

Eiendommen har blitt drevet ved bortleie i mange år, og fradeling som omsøkt vurderes ikke å føre til endringer i forhold til drift av jordbruksarealene. For eiendommen som helhet, i et mer langsiktig perspektiv, er ikke fradeling av det tidligere gårdstunet en god løsning, siden dette er den mest naturlige plassen for et tun/bebyggelse på eiendommen.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Boligtomter kloss inntil dyrkajord kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. I området er det allerede en del boligbebyggelse, og en ny bolig vil ikke føre til de helt store ulempene for landbruket.

Helhetsvurdering

Fradeling som omsøkt vil føre til tap av arealressurser for eiendommen, siden omsøkt fradeling er beste plassen for å gjenreise bebyggelse på eiendommen.

Det er blitt mer og mer populært med «urbant» landbruk og omsøkt fradelingen vil ikke være en god løsning for landbruket da området har et potensiale innenfor småskala produksjon.

Med hensyn til arealressursene vil den beste løsningen være å overdra eiendommen til ny eier som en helhet og bygge nytt hus på det tidligere tunet.

Hensynet til bosetting

Vurderingen av dette momentet er foretatt under omdisponering.

Naturmangfoldloven §§ 8-12:

Det foreligger ikke registrerte naturverdier i Miljødirektoratets Naturbase på arealet, jfr. § 8 og det er heller ingen grunn til å tro at verdifullt naturmangfold vil bli berørt ved fradelingen, jfr. § 9. Siden det ikke foreligger opplysninger om at verdifullt naturmangfold kan bli påvirket tillegges ikke prinsippet om samlet belastning særlig vekt, jf. § 10. § 11 og 12 anses ikke relevante i saken.

Utvalgssakens nummer:

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2020/17-3

Saksbehandler: Eli Egge

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
12/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.202

210/735 - Bjørge Ramfjord, Kjøpmannsgata 29, 7900 Rørvik - søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av carport på gnr. 10 bnr. 735 - Kjøpmannsgata 29

Kommunedirektørens innstilling

Nærøysund kommune ved Utvalg for næring og natur gir avslag på søknad om dispensasjon fra bestemmelse om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen Rørvik sentrum, for oppføring av carport på gnr.210/735 som omsøkt. Vilåårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Nabomerknad fra eier av gnr.210 bnr. 112 er dermed også tatt til følge.

Bakgrunn for saken

Byggested:	Kjøpmannsgata 29	Gnr/Bnr:	10/735
Tiltakshaver:	Bjørge Ramfjord	Adresse:	Kjøpmannsgata 29, 7900 Rørvik
Tiltakets art:	Carport	Bruksareal (BRA): Bebygd areal (BYA):	31,4 m ² 33,5 m ²

Saksdokumenter: Søknad datert 20.09.2019, mottatt 10.10.2019, tegninger, situasjonsplan, Opplysninger gitt i nabovarsel, kvittering for nabovarsel. Oppdaterte tegninger og situasjonsplan mottatt 29.10.2019. Nabomerknad datert 30.12.2019.

Søknaden

Det søkes om oppføring av carport med 31,4 m² BRA, og 33,5 m² BYA. Minsteavstander er i samsvar med pbl. § 29-4.

Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad

Tomta som bygningen skal oppføres på, ligger innenfor reguleringsplanen Rørvik sentrum fra 1995. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen om maks tillatt utnyttelsesgrad på 40 % jf. § 3 i reguleringsbestemmelsene. Ved oppføring av omsøkt tiltak vil utnyttelsesgraden komme på 49 %.

Nabovarsling

Nabo er varslet om tiltaket iht. pbl. § 21-3. Kvittering for utsendt nabovarsel er datert 10.12.2019. Det er innkommet skriftlig merknad fra eier av gnr. 210 bnr. 112, datert 30.12.2019, mottatt av Nærøysund kommune den 03.01.2020. Hvilke opplysninger og hvilken frist som er fastsatt i nabovarslet, fremkommer ikke av sakens dokumenter. Pbl. § 21-3 fastsetter at fristen skal være minst to uker. Med fratrekk fra postgang og helligdager rundt jul og nyttår, legges det til grunn av merkningen er mottatt rettidig og vil bli vurdert i forbindelse med behandling av saken. Bygningen på gnr.210/112 er i matrikkelen registrert som «Annen boligbygning». Bygningen er i bruk som verksted/mindre næringsdrift (omtrekking av møbler o.l.).

I nabomerkningen ber eier av gnr.210/112 om at det ikke blir gitt dispensasjon fra utnyttelsesgraden. Dette begrunnes med bl.a. følgende:

- *Det er en meget trang og uoversiktlig utkjørsel der fra før.*
- *Carport blir stående slik at den begrenser siktsoner ved utkjøring fra min eiendom.*
- *Det er også satt opp et høyt og langt gjerde i nabogrensen.*
- *Ber om at det blir fortatt en befarings før vedtak blir fattet.*



Figur 1: Foto med inntegnet, ca. plassering av omsøkt tiltak.

Vurdering

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilklårene er kumulative, altså må begge vilklårene være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Hensynet bak bestemmelser om utnyttelsesgrad i reguleringsplaner, er bl.a. for å ivareta strøkets karakter og sikre tilstrekkelige uteoppholdsarealer. I tillegg vil en bestemmelse om grad av utnytting til en viss grad ivareta nabohensyn ved å hindre at volum på nabobebyggelse blir for stort.

Arealet der carporten er tenkt oppført brukes til parkering i dag. Størrelse på uteoppholdsareal vil dermed være uforandret, og det kunne derfor tenkes at hensynet til å sikre tilstrekkelige uteoppholdsarealer ikke ble tilsidesatt. Likevel vil bl.a. tilgjengelig areal til f.eks. snøopplag reduseres. Det vurderes derfor at hensynet til å sikre størrelse på uteoppholdsareal/tilgjengelig areal på tomten til dels vil bli tilsidesatt.

Det å ivareta strøkets karakter – og ivareta nabohensyn ved å hindre at volum på nabobebyggelse blir for stort har større vekt. Carporten er planlagt oppført adskilt fra eneboligen, 1 meter fra nabogrensen mot vest. Det kan diskuteres om konstruksjonen kan defineres som carport da 2 og ½ vegg er dekket med kledning. Veggene i bakkant har kun panel halvveis opp på veggene. For å falle inn under definisjonen carport kan kun 50 % av veggene være dekket av panel. Videre ville f.eks. det å bygge en enkeltcarport i tilknytning til boligen vært mindre iøynefallende og estetisk sett trolig gjort inntrykk av at totalt bygget

volum på tomten hadde vært vesentlig mindre, enn å bygge en dobbel 'carport' adskilt boligen, omtrent helt mot nabogrensen i vest.

At det er mottatt nabomerknad underbygger synspunktet om at nabohensyn har betydning i denne konkrete saken. Med omsøkt carport vil bebygd areal og dermed volum på total bygningsmasse på gnr. 210/735 øke. Carporten er planlagt med panel kun på 50% av veggen i bakkant, for å sikre utsyn for gnr. 210/112. Dette vil imidlertid hjelpe lite om det er parkert høye biler og/eller bil med skiboks. Inntrykk av total bygningsmasse på 210/735 vil for 210/112 fortsatt vært betydelig større etter oppføring av omsøkt carport, sammenlignet med dagens situasjon.



Figur 2: Dagens situasjon. Utsikt fra trapp på gnr. 210/112, retning sørvest.

Kjøpmannsgata er en av de eldste gatene i Rørvik. Der er ulik byggestil og graden av utnyttelse på hver tomt varierer. Det er imidlertid få steder bygningene er plassert så tett som i og rundt eiendommene 210/735, 210/112 og 210/1291. Disse tre eiendommene var opprinnelig én eiendom og hadde samme eier. Det er god grunn til å fastholde på vedtatte bestemmelser i et slikt område. Endringer bør skje ved endring av reguleringsplan, ev. ny plan og ikke gjennom dispensasjoner. For Rørvik sentrum er det behov for å få gjennomført en ny helhetlig reguleringsplan, der utnyttelsesgrad vil være et sentralt tema.

Administrasjonen mener at hensynene bak bestemmelsen i denne konkrete saken blir vesentlig tilsidesatt, da spesielt hensynene til å ivareta strøkets karakter og det å hindre at volum på nabobebyggelse blir for stor blir vesentlig tilsidesatt.

Da et av to vilkår for å gi dispensasjon ikke er oppfylt drøftes ikke spørsmålet om «fordelene er klart større enn ulempene» jf. pbl. § 19-2.

Administrasjonen vil imidlertid kort bemerke at de forhold som taler for at hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgraden blir vesentlig tilsidesatt, også innebærer ulemper ved å gi dispensasjon, og at ev. fordeler neppe overstiger disse ulempene.

Rørvik, 21.01.2020

Hege Sørli

Kommunedirektør

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2020/15-2

Saksbehandler: Eli Egge

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
13/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.202

210/1274 - Teft eiendomsutvikling AS - Søknad om rammetillatelse gnr 210 bnr 1274 - Elvegata 1 Rørvik - 5060 - Nærøysund kommune

Kommunedirektørens innstilling

Nærøysund kommune ved Utvalg for næring og natur gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om takform som omsøkt, da vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Det vises til sakens vurderinger.

Utvalget ber søker bearbeide fasadetegninger og utforming av bygget, før ny søknad innsendes. Utvalget ber også om at det leveres målsatte snitt-tegninger, som viser eksisterende og fremtidig terreng rundt bygningen.

Bakgrunn for saken

Byggested:	Elvegata 1, 7900 Rørvik	Gnr/Bnr:	210/1274
Tiltakshaver:	Teft eiendomsutvikling AS	Adresse:	Holmveien 94, 7900 Rørvik
Ansvarlig søker:	HD plan og arkitektur AS	Adresse:	Havbruksparken, Storlavika, 7770 Flatanger
Tiltakets art:	Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig	Bruksareal (BRA) 1.et Bruksareal (BRA) 2.et Bruksareal garasje Totalt bruksareal pr. boenhet: Bebygd areal (BYA):	65,1 m ² 71,1 m ² 22 m ² 136,3 m ² 236,7 m ²

SAKSOPPLYSNINGER

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig, med 136,3 m² bruksareal + 22 m² garasje pr. boenhet. Bebygd areal 236,7 m².

Reguleringsforhold

Boligtomta ligger innenfor reguleringsplanen Alfheim – Kvernhusbekken vedtatt 1979, og er regulert til «Småhusbebyggelse – B9».

Følgende bestemmelser gjelder for området B9:

b) I de øvrige boligfelt kan det på grunnlag av enkeltsøknad, tillates nødvendig ombygging og vedlikehold av eksisterende bygninger samt fortetting av bebyggelsen innenfor bygningslovens rammer.

c) Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse. Gesimshøyde skal ikke være større enn to normale boligetasjer. På hver tomt kan det maksimalt bygges to leiligheter eller en leilighet pluss to hybler.

d) Bebyggelsen skal ligge innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Det viste bebyggelsen på planen er retningsgivende og illustrerer hvordan bygninger kan plasseres. Hus og garasje skal tilpasses terrenget, og den øvrige bebyggelse innen samme boligfelt og området for øvrig.

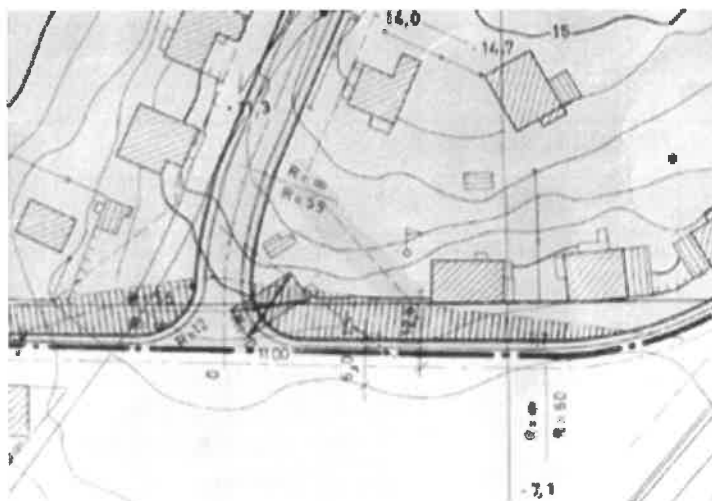
e) Bebyggelsen skal som hovedregel føres opp med saltak. Takvinkel bør ikke være mindre enn 15 grader.

f) for hver leilighet skal ser avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Dispensasjonssøknad

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot veg fastsatt i reguleringsplan. Søknadens begrunnelse:

- Dagens bebyggelse ligger i sin helhet utenfor byggegrensen og situasjonen vil bli betraktelig bedre ved ny bebyggelse.
- Nødvendige siktlinjer i kryss vil opprettholdes med ny bebyggelse.
- Ved å opprettholde regulert byggelinje vil man i praksis ikke kunne bebygge aktuell tomt.
- Det er i statlige retningslinjer og fra kommunens side ønskelig å utnytte utbygde boligområder med fortetting og utbygging, spesielt i sentrumsnære områder med utbygde friområder, GS-veger m.m.



Figur 1: Byggegrense det søkes om dispensasjon fra er markert med gult.

Det søkes også om dispensasjon fra bestemmelse om takform i reguleringsbestemmelsene § 2 bokstav e). Søknadens begrunnelse:

- Med flatt tak for man et betydelig mindre volum enn med saltak på minimum 15 grader og vil derfor få mindre konsekvenser for utsikt, solforhold m.m. for tilgrensende naboeiendommer.
- Tiltaket vil ha minimal ulempe for naboer eller andre interesser mht. lys, sol og utsikt.

Bestemmelsen om i § 2 bokstav d) om at *Hus og garasje skal tilpasses terrenget, og den øvrige bebyggelse innen samme boligfelt og området for øvrig* vil etter administrasjonens syn også være retningsgivende for vurderingen

Vann og avløp

Bygningen skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Det foreligger ikke situasjonskart som viser hvor vann- og avløpsledninger og kabler skal legges på tomten. Når bygget er ferdig må det framlegges kart som viser hvordan ledningene ble lagt.

Nabovarsling

Naboer og gjenboer er varslet om byggearbeidet i henhold til pbl. § 21-3. Det er ikke innkommet nabomerknader innen fristen.

Ansvarsrett

HD plan og arkitektur AS har levert erklæring om ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarlig søker

Ansvarlig for arkitektprosjektering.

Foretaket har sentral godkjenning.

Vurdering

Vilkårene for å gi dispensasjon er at *«hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke] blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering»*, jf. pbl. § 19-2 (2). Vilkårene er kumulative, altså må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Ordlyden i pbl. § 19-2 (2) trekker i retning av at terskelen for å dispensere skal være høy. Dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242, der det er uttalt at «Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan». Forarbeidene viser til at hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen tilsier at endringer i planer skjer gjennom en planprosess og ikke ved dispensasjoner.

Byggegrense

Hensynene bak bestemmelser om byggesgrenser i planer er bl.a. for å sikre tilstrekkelig sikt og avstand mellom bygninger og veg. I denne saken vil bygningen plasseres noe innenfor byggegrensen, men bygningens plassering vil ikke være til hinder for sikt i vegkrysset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon er at en byggbar tomt kan utnyttes på en fornuftig måte. Fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Takform

Spørsmålet er om hensynet bak bestemmelsen om takform eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir «vesentlig tilsidesatt» jf. pbl. § 19-2 (2).

Bestemmelser om takform i en reguleringsplan fastsettes som regel ut fra estetiske hensyn, man ønsker å få til et helhetlig og gjennomført uttrykk i et område. Dernest kan bestemmelser om takform fastsettes ut fra hensyn til nabobebyggelse (skyggevirkninger m.m), og ut fra hensyn til bygningers visuelle uttrykk sett fra omgivelsene.

Bestemmelsen i reguleringsbestemmelsene § 2 bokstav d) om at *Hus og garasje skal tilpasses terrenget, og den øvrige bebyggelse innen samme boligfelt og området for øvrig* bør etter administrasjonens syn også tas med som moment i vurderingen av om dispensasjon fra bestemmelsen om takform kan gis. Bestemmelsen i § 2 legger opp til en skjønnsmessig vurdering på tre punkt: hus og garasje skal tilpasses 1. *terrenget*, 2. *den øvrige bebyggelse innen samme boligfelt* og 3. *området for øvrig*. Formuleringene samsvarer dels med bestemmelsen i pbl. § 29-2, der det står at ethvert tiltak skal «prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Området B9 i reguleringsplanen Alfheim Kvernhusbekken ble etablert på 1950- og 1960-tallet: boligene langs Engasvegen og Hovdes gate først, deretter langs Elvegata. Boligene innenfor B9, og langs Hovdes gate har alle saltak, men noe varierende takvinkler. På motsatt side av veggen fra gnr.210/1274 er parken – et åpent område, dvs. at omsøkt bygning vil vises godt også på avstand fra flere vinkler. Østover fra gnr.10/1274, langs østsiden av Engasvegen på andre siden av parken, ble det tidlig på 2000-tallet omregulert fra næring til bolig, og de oppførte leilighetsbyggene er oppført som toetasjes bygninger med saltak. Dvs. at de nyere bygningene er tilpasset den *øvrige bebyggelse og området for øvrig*.

Omsøkt tiltak bryter med områdets tradisjonelle byggestil. Mtp. størrelsen/volumet på omsøkt bygning ser dette ut til å samsvare med volum på omkringliggende bebyggelse. Det er imidlertid ikke gjort forsøk på arkitektonisk tilpasning til omgivelsene og omsøkt bygning skiller seg vesentlig fra eksisterende bebyggelse. Bygningen vil fremtre som et nytt element. De estetiske hensynene bak bestemmelsene om takform blir etter administrasjonens syn «vesentlig tilsidesatt», og vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

Administrasjonen vil imidlertid påpeke at det er positivt at det er i gang planer for eiendommen gnr. 210/1274. Vi anbefaler likevel at utvalget ber søker om å revurdere fasadene og utformingen av bygget. Det anbefales også at det kreves målsatte snitt-tegninger, som viser eksisterende og fremtidig terreng rundt bygningen.

Rørvik, 23.01.2020

Hege Sørli

Rådmann

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

VIKNA KOMMUNE	
2020/15	
BOP	EE
- 2 JAN 2020	
20/1274	



11 12 2019 21:42:00 AR350553044

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGSTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
10	1 274	0	0

Kommune Vikna

Adresse Elvegata 1, 7900 Rørvik

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 121 Tomannsbolig, vertikaldelt

Formål: Bolig

Beskrivelse av bruk: Rammesøknad

TILTAKSHAVER

Navn TEFT EIENDOMSUTVIKLING AS

Telefon 99253854

Mobiltelefon 99253854

E-postadresse arne@emilsenfisk.com

Adresse Holmveien 94, 7900 RØRVIK

Kontaktperson Arne Johan Bredeesen

Organisasjonsnummer 919060824

ANSVARLIG SØKER

Navn HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Kontaktperson Mikael Løfsnæs Haagenen

Telefon

Mobiltelefon +47 90590420

E-postadresse mlh@hdpa.no

11 12 2019 21:42:00 AR350553044

Adresse Havbruksparken, Storlavika, 7770 FLATANGER
Organisasjonsnummer 916109474

11 12 2019 21 42 00 AR350553044

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av ny vertikaldelt 2-mannsbolig på eiendommen, Elvegata 1, Rørvik, iht vedlagte kart, tegninger og illustrasjoner.

REDEGJØRELSE:

Det er tidligere søkt og fått godkjent rivningstillatelse for eksisterende bygg på eiendommen. Kommunens saks nr 2019/739.

Det søkes med dette om rammetillatelse for oppføring av vertikaldelt 2-mannsbolig iht vedlagte kart, tegninger og illustrasjoner.

Se egen redegjørelse

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan:

1. Byggegrense mot vei
2. Takform

Se redegjørelse for utfyllende informasjon.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Type Plan

Reguleringsplan

Navn på plan

Alfheim - Kvernhusbekken

11 12 2019 21 42:00 AR350553044

Reguleringsformål	Bolig
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	annetUdef
Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	0 m ²

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	0 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
+ Areal som skal legges til	0 m ²
= Beregnet tomteareal	0 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	0 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	0 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	0 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning	0 m ²
-----------------------------	------------------

PLASSERING AV TILTAKET

Er høyspent kraftlinje i konflikt med tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur og miljøforhold (pbl § 28-1)	Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Ja
Veitype:	Kommunal vei
Er avkjørselstillatelse gitt for kommunal vei?	Ja

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

SIGNERT AV

MIKAEL LØFSNÆS HAAGENSEN på vegne av HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

11 12 2019 21:42:00 AR350553044

11 12 2019 21 42 00 AR350553044

Filvedlegg:

02.07 Arealer.pdf
02.06 Arealer.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20191211-2134.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett_HD PLAN ARKITEKTUR AS.pdf
01.01 Situasjonskart.pdf
04.01 Fasader.pdf
Illustrasjon1.pdf
Illustrasjon2.pdf
Illustrasjon3.pdf
02.01 Plan1. etg.pdf
02.02 Plan 2. etg.pdf
03.01 Snitt.pdf
Nabovarsel-20191211-2134.pdf
Redegjørelse - søknad om dispensasjon.pdf

Vikna kommune
7900 Rørvik

Lauvsnes 11.12.2019

ELVEGATA 1, 10/1274 – RAMMESØKNAD NY TOMANNSBOLIG REDEGJØRELSE OG SØKNAD OM DISPENSASJON.

På vegne av tiltakshaver Teft Eiendomsutvikling AS søkes det om tillatelse til oppføring av ny vertikaldelt tomannsbolig på eiendommen 10/1274, Elvegata 1, 7900 Rørvik.

Det søkes også om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for byggegrense mot vei og takform.

Dispensasjonene er beskrevet i punkter under. En samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Da hensynene bak bestemmelsen/ forskriftene heller ikke blir vesentlig tilsidesatt taler dette for at dispensasjoner kan og bør gis.

OM TILTAKET

Teft Eiendomsutvikling har søkt og fått tillatelse for riving av eksisterende bygg på eiendommen. Dette arbeidet starter i løpet av nærmeste framtid.

Det er planlagt en ny bebyggelse i form av en vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer. Ny bebyggelse trekkes lengre bak og opp på tomta i forhold til eksisterende bygg som rives. Se vedlagte kart og terrengsnitt. Planert tomt legges på nivå med innkjøring. Mot krysset anlegges mur og/ eller skråning etter nærmere avtale med kommunen.

Bebyggelsen har en enkel og moderne form med flate tak for å dempe volumet på bebyggelsen og lettere tilpasse til terreng og omgivelser. Selv om bygningen skiller seg ut, vil volumet være betydelig mindre enn med saltak eller pulttak og dermed vil bebyggelsen ikke framstå som dominerende.

Det avsettes 1 parkeringsplass i carport og 1 gjesteplass pr boenhet, dvs totalt 4 parkeringsplasser. I tillegg er det tilstrekkelig plass for renovasjon, sykler etc på gårds plass.

Tillatt grad av utnytting er ikke definert i gjeldende reguleringsplan for aktuell tomt.

REGULERINGSPLAN – DISPENSASJON

Gjeldende reguleringsplan for området er «Alfheim - kvernhusbekken» fra 1979. Eiendommen ligger innenfor arealformålet «Småhusbebyggelse - B9».

Aktuelle bestemmelser for tiltaket:

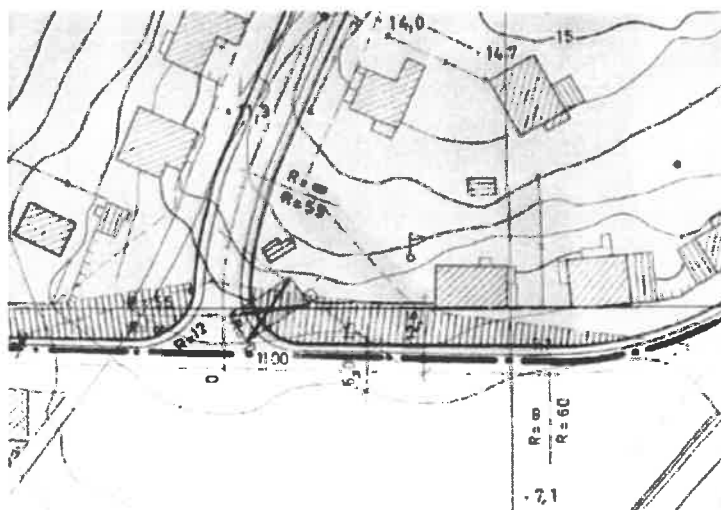
Områder for småhusbebyggelse:

- b) I de øvrige boligfelt kan det på grunnlag av enkeltsøknad, tillates nødvendig ombygging og vedlikehold av eksisterende bygninger samt fortetting av bebyggelsen innenfor bygningslovens rammer.*
- d) Bebyggelsen skal ligge innenfor de byggegrenser som er vist på planen. ...*
- e) Bebyggelsen skal som hovedregel føres opp med saltak. Takvinkel bør ikke være mindre enn 15 grader.*
- f) for hver leilighet skal ser avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.*

Fellesbestemmelser:

- c) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.*

Det søkes om dispensasjon fra punkt d) vedrørende byggegrenser og punkt e) vedrørende saltak.



Figur 1 - Utsnitt fra reguleringsplan

Figur 1 er utsnitt fra gjeldende plankart som viser byggegrense mot vei (markert med gult). Planlagt bebyggelse er plassert delvis utenfor denne.

Dagens bebyggelse på eiendommen ligger i sin helhet utenfor byggegrensen og situasjonen vil derfor bli betraktelig forbedret ved ny bebyggelse. Nødvendige siktlinjer i kryss vil opprettholdes med ny bebyggelse.

Ved å opprettholde regulert byggelinje vil man i praksis ikke kunne bebygge aktuell tomt. Det er, både i statlig retningslinjer og fra kommunenes side, ønskelig å utnytte utbygde boligområder med fortetting og utbygging, spesielt i sentrumsnære områder med utbygde friområder, gang- og sykkelveier mm.

Bebyggelsen er planlagt med flatt tak og avviker dermed fra hovedregel i reguleringsbestemmelsene. Med flatt tak får man et betydelig mindre volum enn med saltak på minimum 15 grader og vil derfor å mindre konsekvenser for utsikt, solforhold mm for tilgrensende naboeiendommer.

Det vurderes at tiltaket vil ha minimal ulempe for naboer eller andre interesser med hensyn på lys, sol og utsikt.

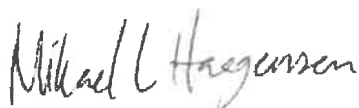
En samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene. Da hensynene bak bestemmelsen/ forskriftene heller ikke vurderes å bli vesentlig tilsidesatt taler dette for at dispensasjoner kan og bør gis.

-

Dersom ytterligere opplysninger er ønskelig, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

HD PLAN & ARKITKETUR AS

A handwritten signature in black ink, reading 'Mikael Løfsnæs Haagensen'.

Mikael Løfsnæs Haagensen

Tlf: 90590420

E-post: mlh@hdpa.no

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



11.12.2019 21:34:11 AR350552762

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Elvegata 1 , 7900 Rørvik
Kommune: Vikna

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
10	1274	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål
Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av ny vertikaldelt 2-mannsbolig på eiendommen, Elvegata 1, Rørvik, iht vedlagte kart, tegninger og illustrasjoner.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan:

1. Byggegrense mot vei
2. Takform

Begrunnelse:

Se redegjørelse for utfyllende informasjon.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: Alfheim - Kvernhusbekken

11.12.2019 21:34:11 AR350552762

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: HD PLAN & ARKITEKTUR AS, Mikael Løfsnæs Haagenesen
E-post: mlh@hdpa.no
Telefon: +47 90590420

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: HD PLAN & ARKITEKTUR AS
Organisasjonsnummer: 916109474
Telefon: +47 90590420
E-post: mlh@hdpa.no
Postadresse: Havbruksparken, Storlavika, 7770 FLATANGER

Tiltakshaver: TEFT EIENDOMSUTVIKLING AS
Telefon: 99253854
E-post: arne@emilsenfisk.com

Nabovarselet er signert av

MIKAEL LØFSNÆS HAAGENSEN på vegne av HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

01.01 Situasjonkart.pdf

04.01 Fasader.pdf

Illustrasjon1.pdf

Illustrasjon2.pdf

Illustrasjon3.pdf

03.01 Snitt.pdf

Redegjørelse - søknad om dispensasjon.pdf



Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: Rammesøknad

Søker: HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Altinnreferanse: AR350552762

Eiendom/byggested

Adresse: Elvegata 1, 7900 Rørvik

Kommune: Vikna

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
10	1274	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	01.01 Situasjonsskart.pdf
TegningNyFasade	04.01 Fasader.pdf
TegningNyFasade	Illustrasjon1.pdf
TegningNyFasade	Illustrasjon2.pdf
TegningNyFasade	Illustrasjon3.pdf
TegningNyttSnitt	03.01 Snitt.pdf
Dispensasjonssøknad	Redegjørelse - søknad om dispensasjon.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: VALØ TORUNN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Elvegata 2, 7900 RØRVIK	10	426	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 11.12.2019 21.35.06

Eier/fester av naboeiendom: VIKNA KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Hovdes gate 3 A, 7900 RØRVIK	10	301	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 11.12.2019 21.35.13

Eier/fester av naboeiendom: BJØRKMANN PEDER JOHAN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Hovdes gate 6, 7900 RØRVIK	10	406	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 11.12.2019 21.35.21

Eier/fester av naboeiendom: JOHANSEN HEDVIG HORSENG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Elvegata 4, 7900 RØRVIK	10	937	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 11.12.2019 21.35.28

Eier/fester av naboeiendom: JOHANSEN FREDDY

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Elvegata 4, 7900 RØRVIK	10	937	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 11.12.2019 21.35.35

Eier/fester av naboeiendom: LIAN SVEIN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Hovdes gate 8, 7900 RØRVIK	10	387	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 11.12.2019 21.35.43

Eier/fester av naboeiendom: HAUGERØY OLE IVAR

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Elvegata 2, 7900 RØRVIK	10	426	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

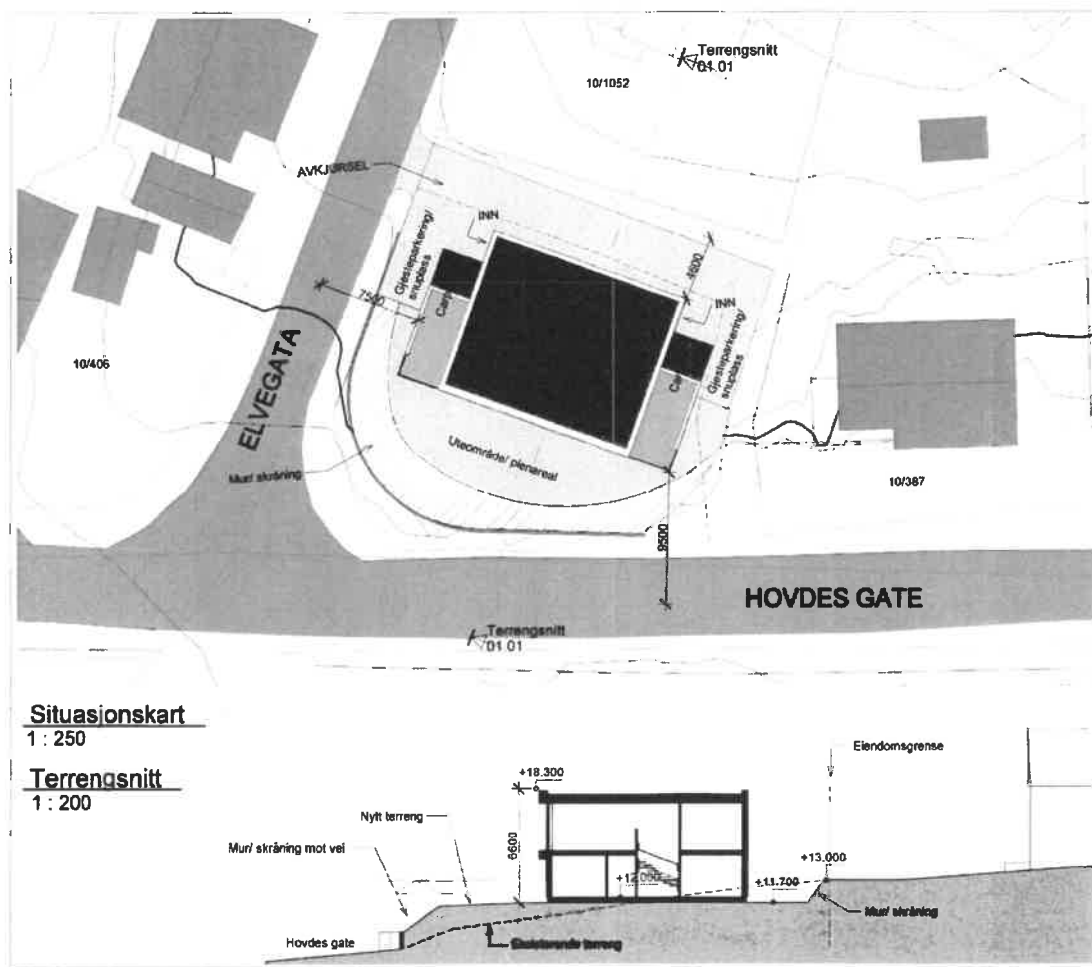
Nabovarsel sendt: 11.12.2019 21.35.50

Eier/fester av naboeiendom: BREDESEN STEIN KRISTIAN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Elvegata 3, 7900 RØRVIK	10	1052	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 11.12.2019 21.35.57



Rev: Revisjon/gjelder: Utsatt i: Korr: Dato:

HD
plan & arkitektur

© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 80590420 | post@hdpa.no

Teft boligutvikling AS
Elvegata 1

Situasjonskart

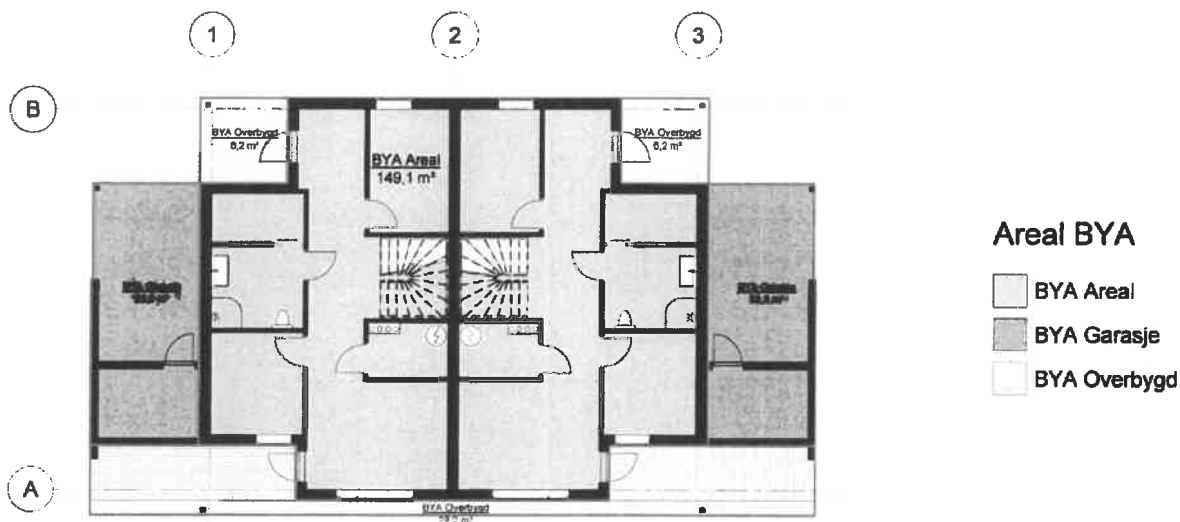
Målestokk: As indicated Dato: 11.12.2019

Oppdragsnr: 19067 Tegnet av: MLH

Fag: Ark Tegning nr: 01.01 Rev:

ARK 01.01

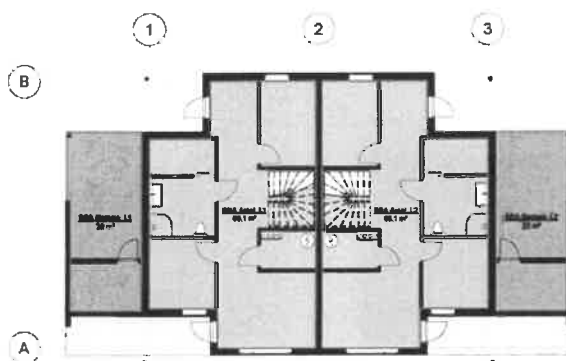
11.12.2019 21:02:00



Areal BYA		
Navn	Area	Level
BYA Areal	149.1 m²	Et. 1
BYA Areal	149.1 m²	
BYA Garasje	23.5 m²	Et. 1
BYA Garasje	23.5 m²	Et. 1
BYA Garasje	47 m²	
BYA Overbygd	6.2 m²	Et. 1
BYA Overbygd	6.2 m²	Et. 1
BYA Overbygd	28.2 m²	Et. 1
BYA Overbygd	40.6 m²	
Totalt BYA	236.7 m²	

Rev	Revisjonen gjelder	Utfer	Kont	Dato
	Teft boligutvikling			28/11/2019
	Elvegata 1, Rørvik			
		Skala		
		1 : 100	Tegnet	MM
			Kont	
	Arealer	Tegn status	Prosjektstatus	
		Prosjekt nr	19067	
		Tegning nr	02.07	
			Rev	

Et. 1
1 : 100

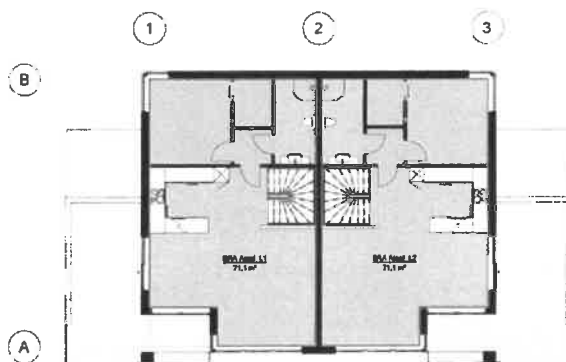


Areal BRA

- BRA Areal_L1
- BRA Areal_L2
- BRA Garasje_L1
- BRA Garasje_L2

Areal BRA		
Namn	Area	Etasje
BRA Areal_L1	80.1 m²	Et. 1
BRA Areal_L2	71.1 m²	Et. 2
BRA Areal_L1	126.3 m²	
BRA Areal_L2	80.1 m²	Et. 1
BRA Areal_L2	71.1 m²	Et. 2
BRA Areal_L2	126.3 m²	
BRA Garasje_L1	22 m²	Et. 1
BRA Garasje_L1	22 m²	
BRA Garasje_L2	22 m²	Et. 1
BRA Garasje_L2	22 m²	
Totalt BRA	518.5 m²	

Et. 2
1 : 100



Areal BRA

- BRA Areal_L1
- BRA Areal_L2

Rev. Revisjonstittel: Rev. Lagret:

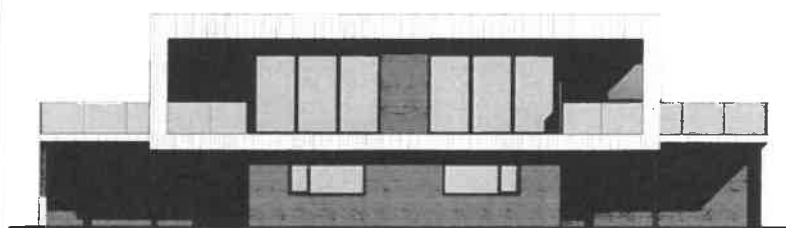
HD
Byggh & arkitektur

1041 PLANS & AVSETTET I TILB. A33 (REV. 02/06) gsm@hdb.no

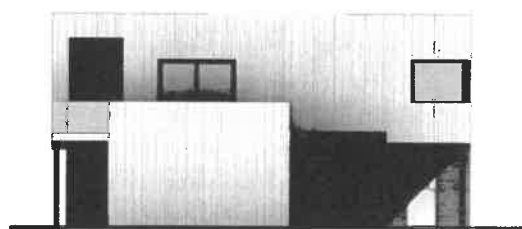
Tett boligutvikling
Elvegata 1, Rørvik

Arealer

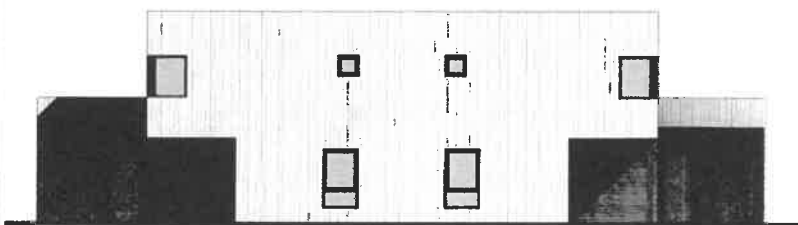
Skala: 1 : 100	Dato: 2011/02/18
Prosjekt: 19067	Byggh: M&A
Ark: ARK	Byggh: MLH
02.06	



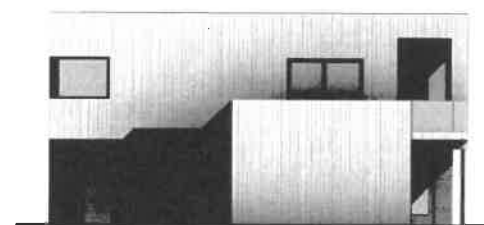
Sør
1 : 100



Øst
1 : 100



Nord
1 : 100



Vest
1 : 100

Rev	Revningen gjelder	Utskrift	Skala	Dato
	Tett boligutvikling			28/11/2019
	Elvegata 1, Rørvik	Maletittel	1 : 100	Tegnet: MM
		Plan		
	Fasader	Tegn status	Prosjektstatus	
		Prosjekt nr	19067	
		Tegning nr	04.01	Rev



HD PLAN & ARCHITECTUR AS
5050K20 / Hordaland
www.hdpn.no



04.01

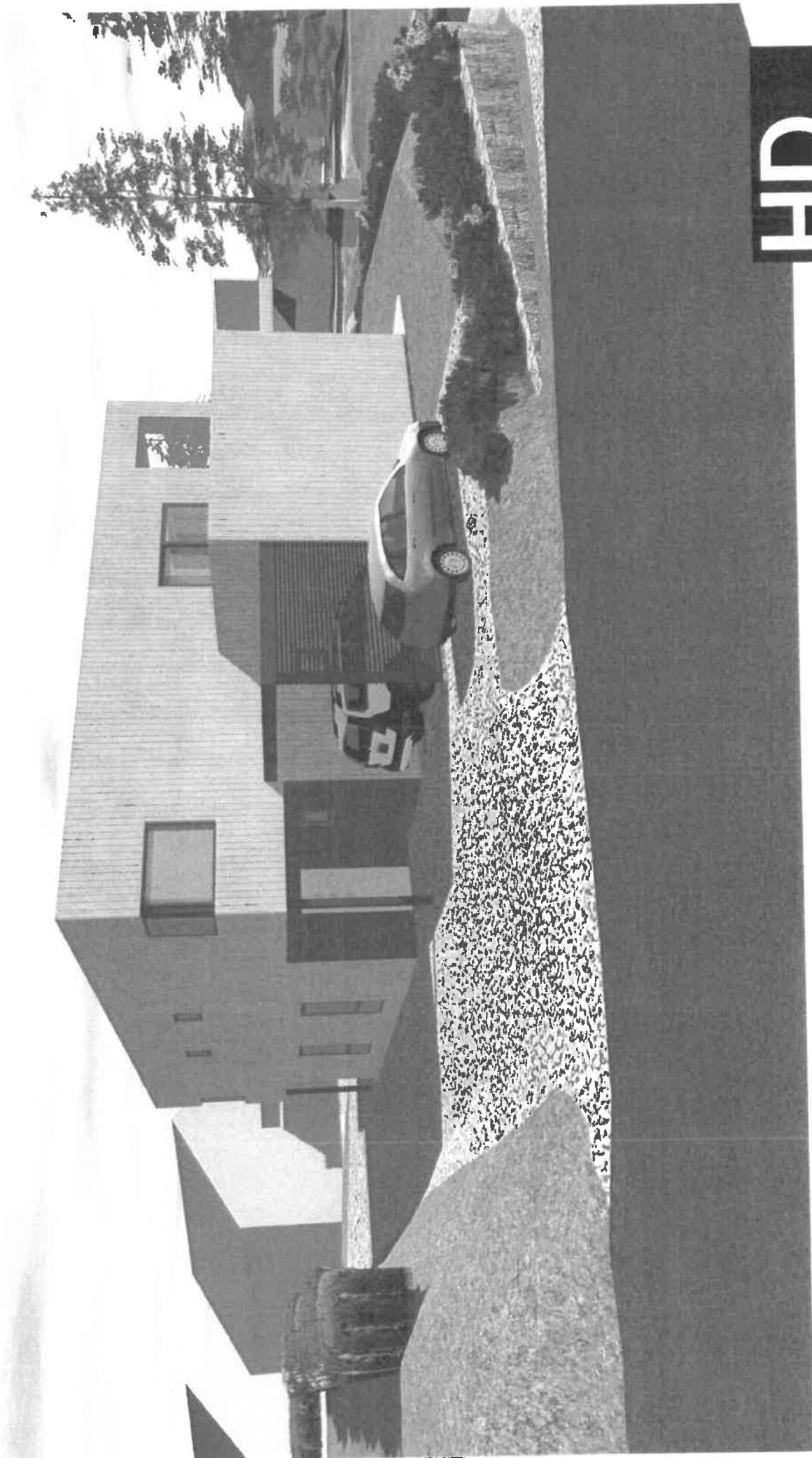
28.11.2019 12:44:50

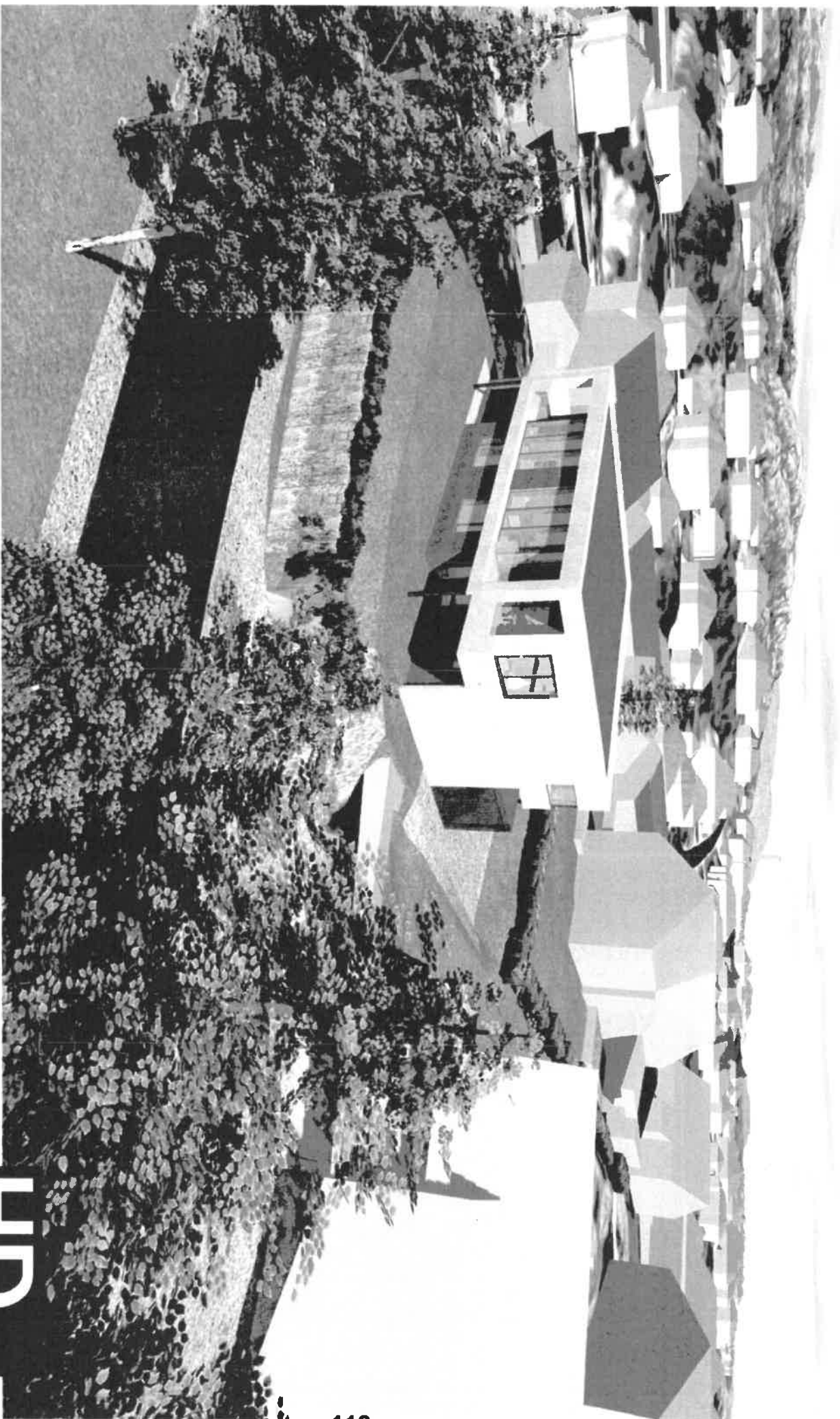


TEFT BOLIGUTVIKLING AS | ELVEGATA 1
ILLUSTRASJON 1



11.12.2019





TEFT BOLIGUTVIKLING AS | ELVEGATA 1
ILLUSTRASJON 3

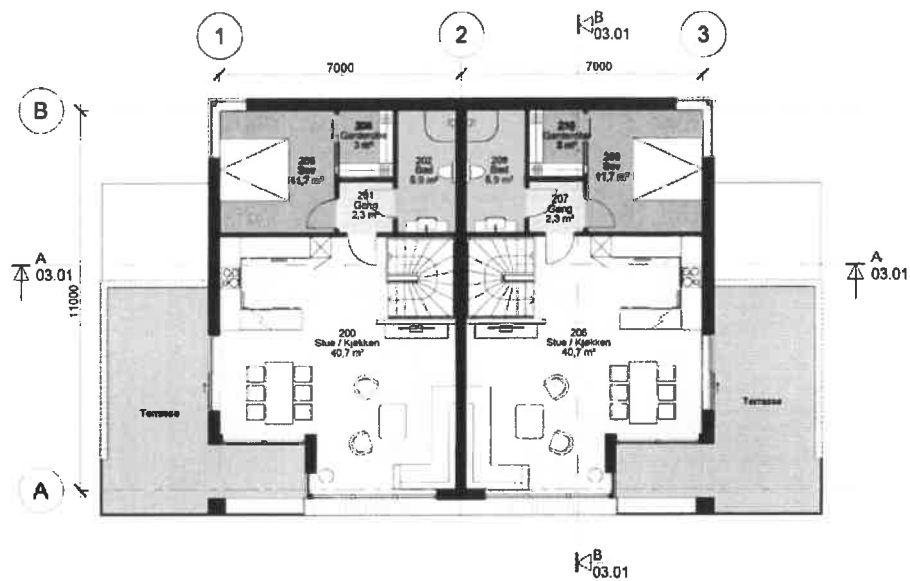
11.12.2019

HD
plan & arkitektur



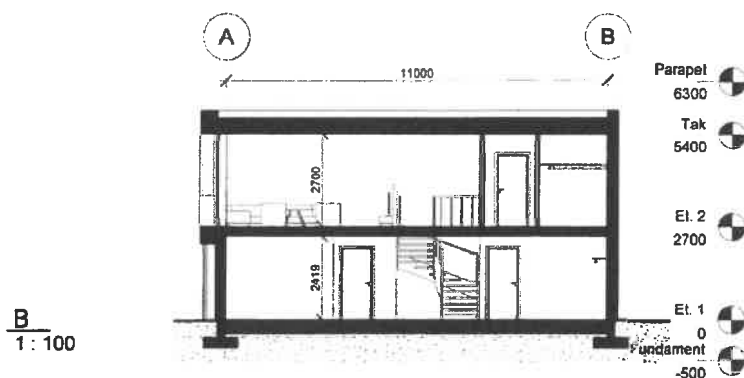
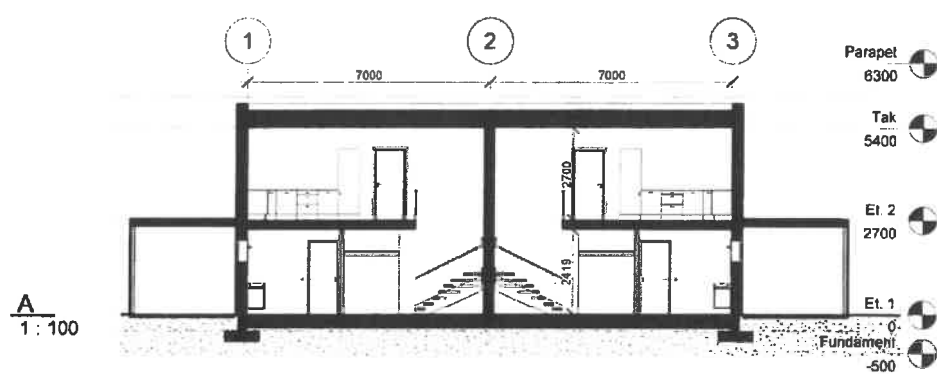
Rev	Revisjonen gjelder	Uttari	Kont	Dato
HD plan & arkitektur © HD PLAN & ARKITEKTUR AS 90591420 post@hdp.no				
Teft boligutvikling Elvegata 1, Rørvik				
Plan 1. etg				
Målestokk	1 : 100	Dato	28/11/2019	
Oppdragnr	19067	Tegnet	MM	
Fag	ARK	Kont	-	
Tegning nr	02.01	Oppdr. ansv.	MLH	
		Rev		

28.11.2019 12:43:04



Rev	Revisjonen gittes	Utten	Kont	Dato
HD plan & arkitektur © HD PLAN & ARKITEKTUR AS 90580420 post@hdp.no				
Tett boligutvikling Elvegata 1, Rørvik				
Plan 2. etg				
Skala	1 : 100	Dato	28/11/2019	
Oppdrag	19067	Prosjekt	MM	
Fag	ARK	Oppdr. ark.	MLH	
Tegning nr	02.02	Rev		

28.11.2019 12.43.22



Rev. Revisjonen gjelder Utsatt Kart Dato

HD
plan & arkitektur

© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90390420 | post@hdp.no

Teft boligutvikling
Elvegata 1, Rørvik

Snitt

Målestokk 1:100 Dato 28/11/2019

Oppdragsnr. 19067 Tegnet MM

Fag ARK Tegning nr. 03.01 Oppdr. ansvar MLH

Rev.

11.12.2019 21:05:30

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3



11 12 2019 21 35 23 AR350552804

Kommunens saknummer: /

Eiendom/Byggested

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
5050	10	1274	0	0		
Adresse				Postnr.	Poststed	
Elvegata 1				7900	Rørvik	

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn	
916109474	HD PLAN & ARKITEKTUR AS	
Adresse	Postnr.	Poststed
	7770	FLATANGER
Kontaktperson	Mobiltelefon	E-post
Mikael Løfsnæs Haagensen	90590420	mlh@hdpa.no

Ansvar i byggeprosjektet

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaksklasse
PRO	Arkitektprosjektering	1

Våre samsvarserklæringer/ kontrollerklæringer vil foreligge ved (gjelder ikke for SØK):

Rammetillatelse Igangsettingstillatelse Midlertidigbrukstillatelse Ferdigattest

Har foretaket sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet? ☒ Ja
☐ Nei

Ansvarlig søker

11 12 2019 21 35 23 AR350552804

Navn foretak: HD PLAN & ARKITEKTUR AS
Org.nr: 916109474
Kontaktperson: Mikael Løfsnæs Haagensen
Telefon: Mobiltelefon: +47 90590420
E-post: mlh@hdpa.no

11.12.2019 21:35:23 AR350552804

Erklæring

Vi kjenner reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at uriktige opplysninger kan føre til reaksjoner.

Vi forplikter oss å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

- ☒ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3
- ☐ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før produksjonsunderlaget er klart, jf. SAK 10, § 12-4
- ☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet fra foretaket det skal kontrollerer, jr. SAK 10, § 14-1

Signert av

MIKAEL LØFSNÆS HAAGENSEN på vegne av HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

11.12.2019 21:35:23 AR350552804

Gjennomføringsplan



Versjonsnr.: 1

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
10	1 274	0	0

Kommunenummer 5050

Adresse Elvegata 1 , 7900 Rørvik NO

Oversikt over ansvarsfordeling

PROSJEKTERENDE

Fagområde/status	Beskrivelse av ansvarsområdet	Foretakets org nummer og navn	Tiltaks- klasse	Planlagt samsvarserklæring/ kontrollerklæring	Ansvar avsluttet
Arkitektur	Arkitektprosjektering	916109474 HD PLAN & ARKITEKTUR AS	1	Igangsettingssøknad	

Ansvarlig søker

Foretak HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Kontaktperson Mikael Løfsnæs Haagenen

Signert av

MIKAEL LØFSNÆS HAAGENSEN på vegne av HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

11.12.2019 21:42:00 AR360553044

11.12.2019 21:42:00 AR360553044

Filvedlegg:

02.07 Arealer.pdf
02.06 Arealer.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20191211-2134.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett_HD PLAN ARKITEKTUR AS.pdf
01.01 Situasjonskart.pdf
04.01 Fasader.pdf
Illustrasjon1.pdf
Illustrasjon2.pdf
Illustrasjon3.pdf
02.01 Plan1. etg.pdf
02.02 Plan 2. etg.pdf
03.01 Snitt.pdf
Nabovarsel-20191211-2134.pdf
Redegjørelse - søknad om dispensasjon.pdf



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/134-2
Saksbehandler: Alexander Båfjord

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
14/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.202

Moen Eiendommer - Søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av industriområde Digerholmen - 2/156

Vedlegg

- 1 Rammesøknad
- 2 Søknad om tillatelse
- 3 C1 - Opplysninger gitt i nabovarsel
- 4 C1-C3 Tegninger
- 5 C2 - Kvittering nabovarsel
- 6 C3 - Nabovarsel
- 7 C4 - Nabomerknad - May Britt Hongset og Tom-Erling Öunnerbäck
- 8 C5 - Nabomerknad - Naboer til Digerholmen
- 9 Kommentar til innkomne merknader fra tiltakshaver

INNSTILLING

Nærøysund kommune ved Utvalg for næring og natur gir i medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 rammetillatelse for grunn og terrengarbeider ifbm. utfylling og opparbeidelse av industriområdet Digerholmen på eiendommen gnr. 2 bnr. 156.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Ansvarsforhold som beskrevet under vurdering legges til grunn for ansvar i byggesaken.
2. Innsendt situasjonsplan og snitt-tegninger legges til grunn for tillatelsen.
3. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det fremgå av gjennomføringsplan hvilke ansvarsområder som blir berørt av igangsettingen. Kontrollfunksjoner for prosjektering skal være på plass før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor ansvarsområdet.
4. Det skal sendes inn en plan for anleggsfasen før det kan gis igangsetting. Denne planen skal beskrive sikringstiltak og hvilke avbøtende tiltak som skal gjennomføres i anleggsfasen.
5. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
6. Når tiltaket er ferdig skal det innsendes en sluttkontroll og ferdigattest jf. pbl. § 21-10.
7. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3år, eller at arbeidet innstilles i mer enn 2 år etter at det er igangsatt jf. pbl. § 21-9.

Nabomerknader til tiltaket tas ikke til følge jf. vurdering.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Nærøysund kommune har mottatt søknad fra Moen Eiendommer as om rammetillatelse for opparbeidelse av industriområde for Digerholmen på Ottersøy. Trønderplan as er ansvarlig søker for tiltaket.

Omsøkt tiltak ligger på eiendommen gnr. 2 bnr. 156 som er innenfor reguleringsplanen *Ottersøy sentrum*. Området er regulert til industriområde.

Vedlagt søknaden er det situasjonsplan som viser områder som skal utfylles og snitt tegninger som viser tiltaket.

Det foreligger kvittering for utsendt nabovarsel via rekommandert brev. Det er innkommet 2 merknader fra naboer til tiltaket. Der den ene merknaden er en felles merknad fra flere av naboene. Ansvarlig søker har kommentert merknadene fra naboene i skriv datert 12.12.2019.

Sammen med søknad er det vedlagt følgebrev som beskriver tiltaket og gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter for rammetillatelsen.

VURDERING

Det søkes om rammetillatelse, det er da kun de ytre forhold som skal være fastsatt. Det innebærer at forholdet til plangrunnlaget og naboer skal være klarert.

Om tiltaket

Tiltaket innebærer utfylling av industriområde til kote +3.0 (NN2000). Det skal fylles opp iht. vedlagt situasjonsplan og snitt-tegninger. Hele området omfattes av eiendom gnr. 2 bnr. 156 og er regulert til industriformål og søkes oppfylt. Det søkes kun om rammetillatelse for oppfylling av området, ikke for oppføring av bygg. Det ble i 2010 søkt og gitt igangsettingstillatelse for opparbeidelse av området av Utvalg for drift- og utvikling i sak nr. 106/10. Denne tillatelsen har gått ut på dato. Oppfylling av området betinger ny tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Anleggsfasen

Tiltaket ligger inntil et boligområde og i nærheten av friluftsområde. Det er uklart hvor lenge byggeperioden vil være og det må påregnes anleggstrafikk ifbm. tiltaket. Det er krav etter pbl. §28-2 at det skal gjennomføres nødvendige sikringstiltak før arbeidet igangsettes. Det stilles derfor som vilkår at det ved søknad om igangsetting innsendes en redegjørelse for sikringstiltak og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres i anleggsfasen.

Videre er følgende angitt i pbl. § 21-9: «Innstilles et tiltak i mer enn 1 år, skal stillasene fjernes og anlegg bringes i slik stand at det virker minst mulig skjemmende. Varer dette mer enn 2 år, kan kommunen forlange at tiltaket helt skal fjernes og grunnen ryddes». Det vil med andre ord si at tiltaket må ferdigstilles og grunnen opparbeides innen rimelig tid når tiltaket først er igangsatt. Området vil ikke kunne være en stor steinfylling over lengre perioder som flere år.

Nabovarsling.

Det er gjennomført nabovarsling for tiltaket, totalt er 17 naboer varslet og det vurderes at nabovarsling etter pbl. § 21-3 er ivaretatt. Det er innkommet 2 merknader til tiltaket, en merknad fra May-Britt Hongset og Tom-Erling Önnerbäck samt en felles merknad fra «naboer til Digerholmen», som er signert av 15 naboer. Begge merknadene er kommentert fra ansvarlig søker og merknader og kommentarer til merknader ligger vedlagt saken i sin helhet. Under er merknadene gjengitt kortfattet i *kursiv* og med kommentarer fra administrasjonens side.

Merknad 1. May-Britt Hongset og Tom-Erling Önnerbäck

Motsetter seg en hver oppfylling av areal som er regulert til industri. Dette området er en betydelig del av friluftsarealet til byggefeltet bestefarsvika og Knuthaugen. Dette er det eneste større området i strandsonen som ikke er benyttet til industri. Vår eiendom vil få en vesentlig verdiforringelse ved at det etableres industriområde. Mener det er mange industriområder i Nærøysundet som er tilknyttet strandsonen som heller kan utbygges, uten at det går på bekostning av dette området som de anser som en naturperle.

Kommentar:

Området er regulert til industriformål, bruken av arealet er fastsatt gjennom bindende reguleringsplan. Det vil på bakgrunn av dette ikke være klageadgang på bruken av områder til industriformål jf. pbl. § 1-9, slik det er omsøkt. Forholdet til verdiforringelse vil gjelde i forhold til plangrunnlaget og arealbruken. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 1994, May-Britt Hongset og Tom-Erling Önnerbäck er registrert som eiere av eiendommen deres fra 2009, de bør på bakgrunn av dette være kjent med gjeldende arealplaner i området før de kjøpte. Med bakgrunn i at omsøkt tiltak er iht. gjeldende reguleringsplan, er administrasjonens vurdering at de forhold som fremkommer av merknaden ikke har relevans for byggesaken.

Merknad 2. (Naboer til Digerholmen)

Det bes om at tiltaket gis oppsettende virkning frem til merknad/klage er ferdigbehandlet i relevante instanser. Videre bes det om utsatt frist til å komme med nabomerknader da de synes det er lite fremlagt informasjon om tiltaket. Ber om 14 dagers frist etter mottak av ytterligere informasjon. Det etterspørres også dokumentert behov for ytterlige industriområde lokalt, sett i lys av tilgjengelig areal til dette formålet i nærområdet. Det bes om utvidet nabovarsling slik det var i 2011, gjennomført nabovarsling anses fra naboer sin side som begrenset.

Kommentar:

Det er ingen klagesak, kun en merknad til tiltaket fra naboer. Ettersom det ikke er noen klagesak er det ikke grunnlag for å gi tiltaket oppsettende virkning. Ansvarlig søker har på vegne av tiltakshaver gitt tilbakemelding på at de ikke ønsker noen oppsettende virkning ved en klagebehandling. Med bakgrunn i at det søkes om rammetillatelse, vil en klage på rammetillatelsen etter forvaltningsloven være mottatt av kommunen før tidsfristen for å behandle en søknad om igangsettingstillatelse. Slik at kommunen tar ikke stilling til forholdet før en eventuell klage foreligger.

SAK10 § 5-4 beskriver hva som skal følge en søknad i forhold til tegningsgrunnlaget. Følgende er oppgitt som krav til tegningsgrunnlag: «*Utforming av tiltaket skal vises på tegninger og plassering av tiltaket skal vises på situasjonsplan. Hva som skal vises på tegninger, detaljeringsgrad og målestokk, avhenger av tiltaket. Normalt vil det være tilstrekkelig med fasade-, snitt- og plantegninger utført i normal detaljeringsgrad og målestokk 1:100.*» Vedlagt søknaden er det situasjonsplan og snitt-tegninger som viser området som skal utfylles. Arbeidet som er beskrevet er kun oppfylld av industriområde som ligger inne på eiendommen gnr. 2 bnr. 156. Det er begrenset med tegningsgrunnlag for slike arbeider, de ytre forhold og høyder er beskrevet. Det vurderes på bakgrunn av dette at innsendt tegningsgrunnlag og beskrivelse er tilstrekkelig grunnlag for å kunne behandle søknaden.

Det bes i nabomerknaden om at behovet for næringsområder dokumenteres. I kommunedelplanen for Ottersøy som er overordnet arealplan for området, så er alle områder avsatt til næringsbebyggelse tatt i bruk. Ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel for Nærøy kommune for perioden 2016-2024 er det ikke avsatt nye områder til næringsformål som ligger utenfor gjeldende kommunedelplaner. Slik at det er ikke avsatt andre områder i eksisterende planverk som ikke er tatt i bruk. Med bakgrunn i at tiltakshaver ønsker å starte med opparbeidelse av området, vil det være naturlig at det foreligger et behov på sikt.

I forhold til nabovarsling, så har kommunen utstedt naboliste til ansvarlig søker over naboer som grenser til tiltaket og som er vurdert til å være gjenboere. Å være gjenboer vil si at det er veg mellom tiltaket og naboens eiendom, eller at grenser vil møtes ved forlengelse av grenser. Kommunen har utstedt naboliste der alle som bor nærmest er varslet. Dvs. alle boligeiendommer som kun har friområde, veg eller sjø mellom seg å tiltaket. Eiere som har en boligeiendom mellom seg og tiltaket er ikke varslet og er ikke å anse som gjenboer. Med bakgrunn i at tiltaket er helt i tråd med gjeldende reguleringsplan, vurderes det at det ikke må gjennomføres utvidet nabovarsling jf. pbl. § 21-3.

Ansvar

Sammen med søknaden er det innlevert gjennomføringsplan datert 10.12.2019 og erklæring om ansvarsrett som belegger områdene i tiltaket med ansvar og angir tiltaksklasser. Innsendt gjennomføringsplan og valgte tiltaksklasser er vurdert til å være hensiktsmessig i forhold til omsøkt tiltak. Ansvar etter pbl. § 23-1 anses dermed som ivaretatt. Ved en eventuell endring og opphør av ansvarsrett. Skal kommunen underrettes og arbeid opphører til nytt ansvarligforetak har erklært ansvarsrett. Det skal også innsendes en oppdatert gjennomføringsplan.

Trønderplan as har erklært ansvarsrett for følgende funksjoner:

- *Ansvarlig søker.* Tiltaksklasse 3.

Prosjekterende for:

- *Arkitektur.* Tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning som delvis dekker ansvarsområdene.

Det krav om obligatorisk krav om uavhengig kontroll for flere funksjoner innen prosjektering. Det må på plass kontrollforetak før det kan gis igangsetting innenfor de aktuelle områdene. Kommunen har mulighet til å kreve uavhengig kontroll på flere ansvarsområder hvis de finner det nødvendig jf. SAK10 § 14-3. Det er ikke funnet behov for utvidet uavhengig kontroll ved behandling av rammetillatelsen. Det kan senere i byggesaken bli aktuelt med tilsyn innenfor deler av tiltaket.

Følgende områder omfattes av kravet om obligatorisk kontroll etter SAK10 § 14-2 og vurderes av kommunen at må være med ifbm. søknad om igangsetting.

- *Geoteknikk.* For tiltaksklasse 2 og 3.

Søknaden er todelt, dvs. at det må søkes om igangsettingstillatelse før arbeider igangsettes. Vilkår i rammetillatelsen må være oppfylt før det kan gis igangsettingstillatelse. Hvilke arbeider som omfattes av hver igangsettingstillatelse må være avklart før igangsettingen kan gis.

Til orientering har kommunen etter plan- og bygningsloven § 32-8 mulighet til å ilegge overtredelsesgebyr til blant andre den/de som utfører tiltak i strid med tillatelse eller vilkår i tillatelsen, samt gjennomføre tilsyn i byggesaken etter § 25-2.

Konklusjon

Med bakgrunn i fremlagte opplysninger og en visuell kontroll av tegninger, anses tiltaket å være i henhold til reguleringsplan og gjeldende lover og forskrifter. Merknader fra naboer tas ikke til følge da omsøkt tiltak er iht. gjeldende reguleringsplan for området. Det tilrås derfor at det gis rammetillatelse som omsøkt med vilkår som beskrevet i vurderingen.

Rørvik, 23.01.2020

**Hege Sørli
Kommunedirektør**

Nærøy Kommune

Deres ref:

Vår ref: joe

Steinkjer 10.12.2019

DIGERHOLMEN

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK (RAMMETILLATELSE)

Tiltaket omfatter utfylling av areal som er regulert til industri og kjørevei i et godkjent reguleringsplan. Reguleringsplan «Ottersøy sentrum» godkjent av kommunestyret 17.11.94.

Det ble sendt ut rekommandert nabovarsel med tegninger av tiltaket den 21.11.2019. Det har kommet inn merknader fra flere naboer, vedlegg C4 og C5.

På vegne av tiltakshaver «Moen Eiendommer» søkes det med dette om tillatelse til tiltak i et plan- og bygningsloven.

- Søknad om tillatelse til tiltak (blankett 5174)
- C1-C3 Nabovarsling (gjenpart av nabovarsling)
- C4 Merknad fra nabo
- C5 Merknad fra naboer
- E1 Reguleringsplankart
- E2 Situasjonsplan
- E3 Snitt
- G1 Gjennomføringsplan
- G2 Erklæring om ansvarsrett for Trønderplan as (blankett 5181)

Hilsen

Trønderplan as



Ing. Jan Ola Ertsås

Kopi: Moen Eiendommer v/Are Brekk



Trønderplan AS • Foretaksregisteret 946 481 599

Havnegata 3 • Postboks 480, 7801 Namsos • Tlf: 74 20 91 70 • e-post: namsos@tronderplan.no • tronderplan.no
Kongens gate 35 • Postboks 3005, 7709 Steinkjer • Tlf: 74 14 90 20 • e-post: steinkjer@tronderplan.no • tronderplan.no

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☒ **Rammetillatelse**☐ **Ett-trinns søknadsbehandling**Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei**Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker**Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ NeiBerører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	2	156					NÆRØY
	Adresse				Postnr.	Poststed	
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☒ Annet: Utfylling av område						Bygn.typekode (jf. s. 2)
	Beskriv						
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		Nytt bygg *)		Parkeringsplass *)		☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		Tilbygg, påbygg, underbygg *)		Fasade		
			Konstruksjon		Reparasjon		☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk		Bruksendring		Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		Hele bygg *)		Deler av bygg *)		☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**)		Nyanlegg *)		Endring		
	Endring av bruks-enhet i bolig		Oppdeling		Sammenføyning		
	Innhegning, skilt		Innhegning mot veg		Reklame, skilt, innretning e.l.		
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.							

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 5	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	–	☐
Tegninger	E	1 – 3	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 2	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
Trønderplan		Moen Eiendommer as	
Adresse		Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
Jan Ola Ertsås		90859081	
E-post		E-post	Telefon (dagtid)
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
10.12.2019			
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
JAN OLA ERTSÅS			

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
2	156					
Eier/fester				Kommune		
				NÆRØY		

Det varsles herved om						
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving			
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring			
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☒ Annet			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☐ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B -		

Arealdisponering	
Sett kryss for gjeldende plan	
☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan
☐ Bebyggelsesplan	
Navn på plan	
Ottersøy sentrum, vedtatt i Kommunestyret 17.11.1994.	

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Gjelder oppfylning av areal som er regulert til industri og kjørevege på gjeldene reguleringsplan. Omfanget er vist på vedlagte situasjonsplan og snitt. Omfanget er i ht den godkjente reguleringsplanen.
Vedlegg nr. Q -

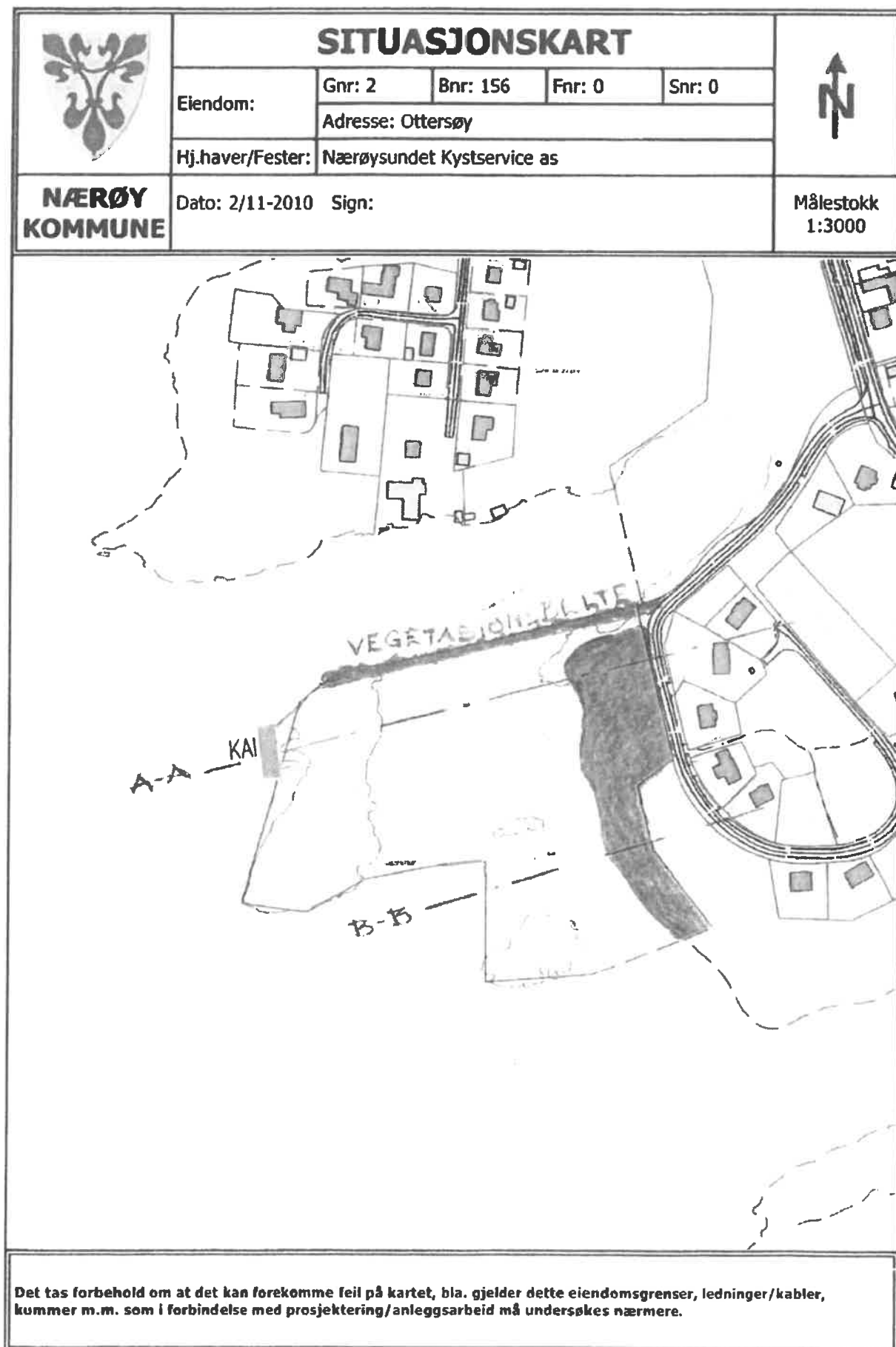
Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Trønderplan as			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Jan Ola Ertsås	joe@tronderplan.no		90859081
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke-obligatorisk)		WWW.	

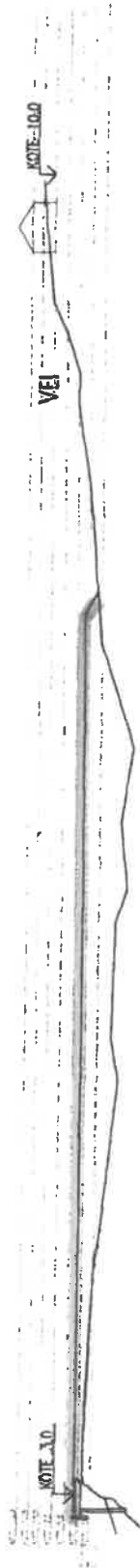
Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Trønderplan as	Postboks 3005
Postnr.	E-post
7709 STEINKJER	joe@tronderplan.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 3	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

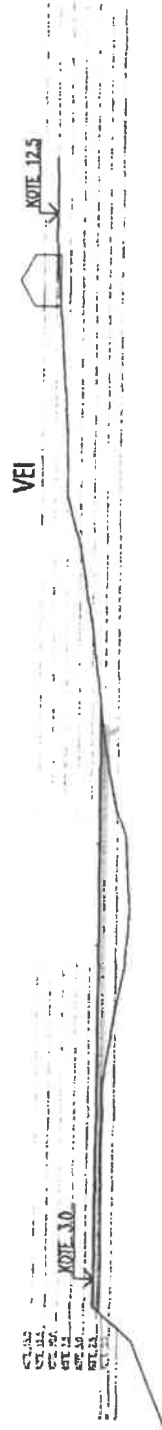
Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sied	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Steinkjer	21.11.2019	<i>Jan Ola Ertsås</i>
		Gjentas med blokkbokstaver JAN OLA ERTSÅS

E2





SNITT B-B



SNITT A-A

NÆRØYSUNDET KYSTSERVICE AS	
DIGERHOLMEN	SNITT GJENNOM OPPRYKING
nib-as Nærøysund Fagbaser og Byggeselskaper AS 7970 Kolvereid - postboks 900 - 915 35 900	
1 : 1000	03.11.2010 nd

F3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	2	156					NÆRØY
	Adresse				Postnr.	Poststed	
					7940	OTTERSØY	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
				Tove Torstad			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Gammelgårdsvegen 10				Gammelgårdsvegen 10			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	18			Rannveig Bremer Fjær			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Alexandra Sverdrups veg 4				Edvard Munchs vei 69			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
7940	OTTERSØY			1063	OSLO		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	18			Olav Bremer Fjær			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Alexandra Sverdrups veg 4				Hoeggvegen 47			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
7940	OTTERSØY			7036	TRONDHEIM		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	18			Kirsti Bremer Fjær			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Alexandra Sverdrups veg 4				Radarvegen 30			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
7940	OTTERSØY			1152	OSLO		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	75			Björg Laugen			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Bestefarvika 14				Bestefarvika 14			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	2	156					NÆRØY
	Adresse				Postnr.	Poststed	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	64			Laila Skjærvik og Stig Ulsund			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Skippervegen 6				Holvikvegen 185			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7940	OTTERSØY			7856	JØA		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	64			Anniken Bromseth og Kurt Even Lindseth			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Skippervegen 6				Gullvikvegen 62			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7940	OTTERSØY			7802	NAMSOS		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	19			May-Britt Hognes og Tom Erling Onnerback			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Bestefarvika 13				Bestefarvika 13			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	91			Petter Sandneseng			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Gammelgårdvegen 17				Gammelgårdvegen 17			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	84			Bjørn Joar Jensen			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Gammelgårdsvegen 4				Gammelgårdsvegen 4			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Vedlegg	Side	- av
C - 2	3	4



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	2	156					NÆRØY
	Adresse				Postnr.	Poststed	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	107			Jan Morten Røsseth og Wenche Marø Røsseth			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Gammelgårdsvegen 6				Gammelgårdsvegen 6			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	85			Inger karin Myhre Arntsen			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Gammelgårdsvegen 8				Gammelgårdsvegen 8			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	109			Johnny Skarshaug og Tove Anita Torstad			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Gammelgårdsvegen 10				Gammelgårdsvegen 10			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	126			Veronica Johansen			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Gammelgårdsvegen 12				Sagbakken 25			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	126			Stian Remi Jarholm			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Gammelgårdsvegen 12				Gammelgårdsvegen 12			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	2	156					NÆRØY
	Adresse				Postnr.	Poststed	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	87			Jon Henning Jarholm			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Gammelgårdsvegen 1				Gammelgårdsvegen 1			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
7940	OTTERSØY			7940	OTTERSØY		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	82			Nørøy kommune			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Idrettsvegen 1				Idrettsvegen 1			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
7970	KOLVEREID			7970	KOLVEREID		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Ettersendt pr. mail 29/11-19

Jasola



Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles § 21-3

Til (nabo/gjenboer)

Tove Torstad
Gammelgårdsvegen 10
7940 OTTERSØY

Som eier/fester av:

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Gammelgårdsvegen 10

Tiltak på eiendommen:

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.

2 156

Eiendommens adresse

Postnr.

Poststed

Kommune

NÆRØY

Eier/fester

Det varsles herved om

- ☐ Nybygg ☐ Anlegg ☐ Endring av fasade ☐ Riving
☐ Påbygg/tilbygg ☐ Skilt/reklame ☐ Innhegning mot veg ☐ Bruksendring
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg ☐ Antennesystem ☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste ☒ Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter ☐ Arealplaner ☐ Vegloven

Vedlegg nr.
B -

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- ☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan

Ottersøy sentrum, vedtatt i Kommunestyret 17.11.1994.

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Gjelder oppfyling av areal som er regulert til industri og kjørevege på gjeldene reguleringsplan. Omfanget er vist på vedlagte situasjonsplan og snitt. Omfanget er i ht den godkjente reguleringsplanen.

Vedlegg nr.
Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver

Trønderplan as

Kontaktperson, navn

Jan Ola Ertsås

E-post

joe@tronderplan.no

Telefon

Mobil

90859081

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk)

www.

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn

Trønderplan as

Postadresse

Postboks 3005

Postnr.

7709

Poststed

STEINKJER

E-post

joe@tronderplan.no

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 3	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

Underskrift

Sted

Steinkjer

Dato

21.11.2019

Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver

Jasola Ertsås

Gjentas med blokkstaver
JAN OLA ERTSÅS

Jan Ola Ertsås

Fra: Önnerbäck Tom Erling <tom.onnerback@nte.no>
Sendt: mandag 2. desember 2019 00:22
Til: Jan Ola Ertsås
Emne: Merknad gjeldene nabovarsel på eiendom 2. 156 Ottersøy Nærøy kommune.
Vedlegg: IMG_2019-12-01_23-51-30.PNG; IMG_2019-12-01_23-51-17.JPG; IMG_2019-12-01_23-51-02.JPG; IMG_2019-12-01_19-18-54.JPG; IMG_2019-12-01_19-18-32.JPG; IMG_2019-12-01_19-17-55.JPG

Hei.

Merknad til deres Rekomanderte brev gjeldende eiendom 2. 156. Ottersøy Nærøy

Det er benyttet litt gamle kart i deres vedlegg. Vår eiendom 2.19 vises dårlig i vedlegg E1 og litt feil i E2. Vi har en eiendom som blir en ufrivillig nær nabo til det gjelder oppfylingsareal som er regulert til industri her i Ottersøy.

Vi motsetter oss en hver oppfylling av areal som er regulert til industri i tilknytning nærliggende byggefelt igjen. Dette område er en betydelig del av friluftarealet for byggefeltet bestefarvika og Knuthaugen.

I dag er det nesten det eneste store området i strandsonen som ikke er benyttet til industri i Ottersøy.

Økt trafikk og støy fra skip og industri vil komme påtrengende nære og vil bli ødeleggende for oss som bor her.

I dag har vi en svært attraktiv eiendom. Vår eiendom vil få betydelig forringelse. Det vil være trist å se på en steinfylling når vi i dag kan nyte en fantastisk sjøutsikt.

Nærøy og Vikna er i sterk vekst når det gjelder den blå sektoren, Men vi trenger ikke å ødelegge en naturperle med en steinfylling, bare fordi det er enkelt og billig å få i stein til utfyllingsmasser.

I dag har vi mange industriområder tilknyttet strandsonen i nærøysundområdet. Benytt disse hvis det er reelle planer til industriområde. Dumping av steinmasser kan gjøres på andre plasser.

Det er mot all fornuft, galskap å tenke tanken på utbygging av dette område til industri. Kommunen sender i så fall sterke signaler til beboere i området at deres plan er viktigere en trivsel å bosetting i dette område. Vi motsetter oss enhver utbygging av dette område.

May-Britt Hongset og Tom-Erling Önnerbäck

Naboer til Digerholmen
Gammelgårdsvegen/Bestefarvika
7940 OTTERSØY

3. desember 2019

Trønderplan AS
Postboks 3005
7709 STEINKJER

Klage/merknader på tiltak eiendommen Gnr2/Bnr156 i Nærøy kommune/Nærøysund kommune

Det bes om at tiltaket får oppsettende virkning til klagesaken er ferdig behandlet i relevante instanser.

Videre ber vi om utsatt frist for nabomerknad da det forelagte varslet inneholder svært lite konkret informasjon. Det bes fremlagt bedre/mere konkret informasjon om prosjektet i sin helhet. Hvilken type virksomhet er berammet på sikt? Dette vil ha stor betydning med hensyn til mange ulike forhold.

Det etterspørres også et dokumentert behov for ytterligere industriområde lokalt, sett i lys av tilgjengelige/ledige areal tilgjengelig til dette formålet ellers i nærområdet.

Vi mener 14 dager frist etter mottak av etterspurt konkret informasjon er nødvendig.

Tidligere rammetillatelse av 2011 anses som utgått, jamfør 3 års fristen på slike tillatelser. Derav finner vi det naturlig at alle berørte naboer i Gammelgårdsvegen og Bestefarvika får mulighet til å svare på varslet tiltak, slik det ble gjort i 2011. Svært få berørte naboer er varslet i denne runden, og vi ber derfor om et utvidet nabovarsel.

Med Hilsen

Naboer til Digerholmen

Jan Morten Røsseth
Nelly Jensen
Stian Jarholm
Gunvor H. Jarholm
Bjørn Laugen

Wenche M. Røsseth
Inger Karin M. Arntsen
Veronica Johansen
May-Britt Hongset
John Åge Laugen

Bjørn J. Jensen
Kim-Andre M. Arntsen
Jon Jarholm
Tom Erling Önnerbäck
Petter Sandneseng
(sign)

Jan Morten Røsseth
Wenche M. Røsseth
Kim-Andre M. Arntsen
Inger Karin M. Arntsen
Nelly Jensen
Bjørn J. Jensen
Jon Jarholm
Gunvor H. Jarholm

Veronica Johansen
Stian R. Jarholm
Tom-Erling Önnerbäck
May-Britt Hongset
Bjørn Laugen
JOHN ÅGE LAUGEN

- Byggeledelse
- Prosjektadministrasjon
- Byggeteknisk prosjektering
- VVA- prosjektering
- Støyberegninger
- Arealplanlegging
- Miljøundersøkelser
- Driftsplaner

Nærøy Kommune
v / Alexander Båfjord

Deres ref:

Vår ref: Jan Ola Ertsås

Steinkjer 12.12.2019

DIGERHOLMEN KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER

Vedlegg C4.

Merknad fra May-Britt Hongset og Tom-Erling Onnerback, mail av 02.12.2019.

- De motsetter seg enhver oppfylling av areal som er regulert til industri i tilknytning til boligfelt. Dette området er en betydelig del av friluftarealet for byggefeltet Bestefarvika og Knuthaugen.
- Økt trafikk og støy fra skip og industri vil komme påtrengende nære og vil ødelegge for oss som bor der.
- De påpeker at Deres eiendom vil få en betydelig forringelse.
- Ønsker at et evt. Industriområde blir etablert i et eksisterende industriområder andre steder i kommunen.

Ansvarlig søkers kommentar:

Det aktuelle området som er omsøkt ligger innenfor område som er vedtatt for vegformål og industri i ht vedtatte reguleringsplan «Ottersøy sentrum» vedtatt av kommunestyret 17.11.1994. Oppfylling av området vil skje opp til ca kote 3,00 m.o.h.

Vi forutsetter at alle disse merknadene ble vurdert av planmyndighetene før reguleringsplanen ble godkjent.

Vedlegg C5.

Merknad fra May-Britt Hongset, Tom-Erling Onnerback, Jan Morten Røsseth, Wenche Røsseth, Bjørn Jensen, Nelly Jensen, Inger Karin Arntsen, Kim-Andre Arntsen, Stian Jarholm, Veronica Johansen, Jon Jarholm, Gunvor Jarholm, Bjørn Laugen, John Åge Laugen og Petter Sandneseng., pr. mail av 03.12.2019.

- Det bes om at tiltaket får oppsettende virkning til klagesaken er ferdigbehandlet i relevante instanser.
- Ber om utsatt frist for nabomerknader på grunn av at innholdet svært lite konkret informasjon.
- Det bes om bedre/mere konkret informasjon om prosjektet i sin helhet.
- Det etterspørres også et dokumentert behov for ytterlige industriområde lokalt.
- Svært få berørte naboer er varslet i denne runden og de ber om et utvidet nabovarsel.

Ansvarlig søkers kommentar:

Tiltakshaver ønsker ikke at tiltaket får oppsettende virkning før klagesaken er ferdigbehandlet.

Tiltakshaver har ingen konkret planer utover å få fylt ut og planert aktuelt industriområdet på nåværende tidspunkt. Det kan derfor ikke gis noen mer konkret informasjon om eksakt virksomhet som blir etablert på området.

Når det gjelder omfanget av nabovarslingen er det benyttet navneliste som ble mottatt av kommunens saksbehandler. Alle naboer som grenser inn til området er varslet.

Mvh
Trønderplan



Ing Jan Ola Ertsås





Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/67-1

Saksbehandler: Ragnhild Wendelbo
Melgård

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
15/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.2020

1.gangs behandling reguleringsplan Solkollen - reguleringsendring for del av felt B Rørvik

Vedlegg

- 1 Avinor_uttalelse
- 2 Beboere Myrvegen_uttalelse
- 3 FK_uttalelse
- 4 FM_uttalelse
- 5 Myrvegen vel_uttalelse
- 6 Åse Ramsli Vikestad og Kyrre Vikestad - innspill vedrørende planarbeid for detaljregulering Nylandet - publisert 07.06.2018
- 7 Illustrasjoner, mai 2018
- 8 bestemmelser_Solkollen_10.11.19
- 9 planbeskrivelse_Solkollen_10.11.19
- 10 plankart_Solkollen_10.11.19
- 11 ros-analyse_Solkollen
- 12 solstudie_Solkollen

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 avvises forslag til reguleringsplan for Solkollen, datert 10.11.2019, med tilhørende bestemmelser datert 10.11.2019.

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanforslag for Solkollen boligområde blir fremmet som et privat forslag til detaljregulering (pbl § 12-3). Planforslaget er utarbeidet av HD Plan og arkitektur AS på vegne av forslagsstiller Norbolig AS. Planområdet ligger i Rørvik sentrum like øst for Rørvik skole. Planområdet utgjør et areal på ca 4 daa.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Solkollen boligområde er mottatt fra HD Plan og arkitektur AS. Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 10.11.2019
- Reguleringsplabestemmelser datert 10.11.2019
- Planbeskrivelse med ROS-analyse og solstudie 10.11.2019

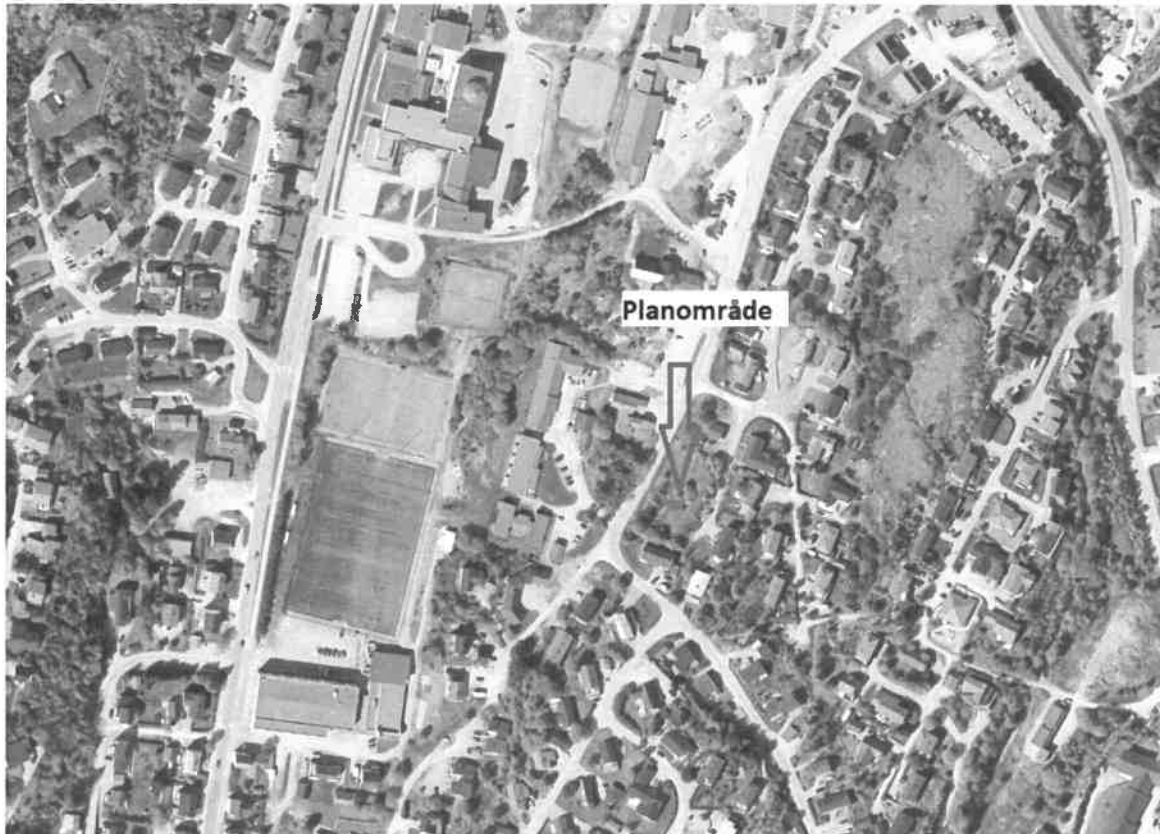
Hensikten med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for utnyttelse av område til boligbebyggelse. Det planlegges etablering av konsentrert boligbebyggelse med minimum 3 boliger per dekar. Altså minimum

5 enheter for området avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen planlegges med tiltatt gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal kotehøyde er satt til 31,5 m. Terrenget må planeres en god del for å plassere planlagt bebyggelse. Tiltaket vil være godt synlig i nærområdet. Planforslaget legger opp til bebygd areal på 65% BYA. Bebyggelsen tillates med inntil 2 etasjer, og inntil 3 frittstående bygninger for boligbebyggelse.

Eiendomsforhold

Planforslaget omfatter deler av gnr/bnr 210/4.

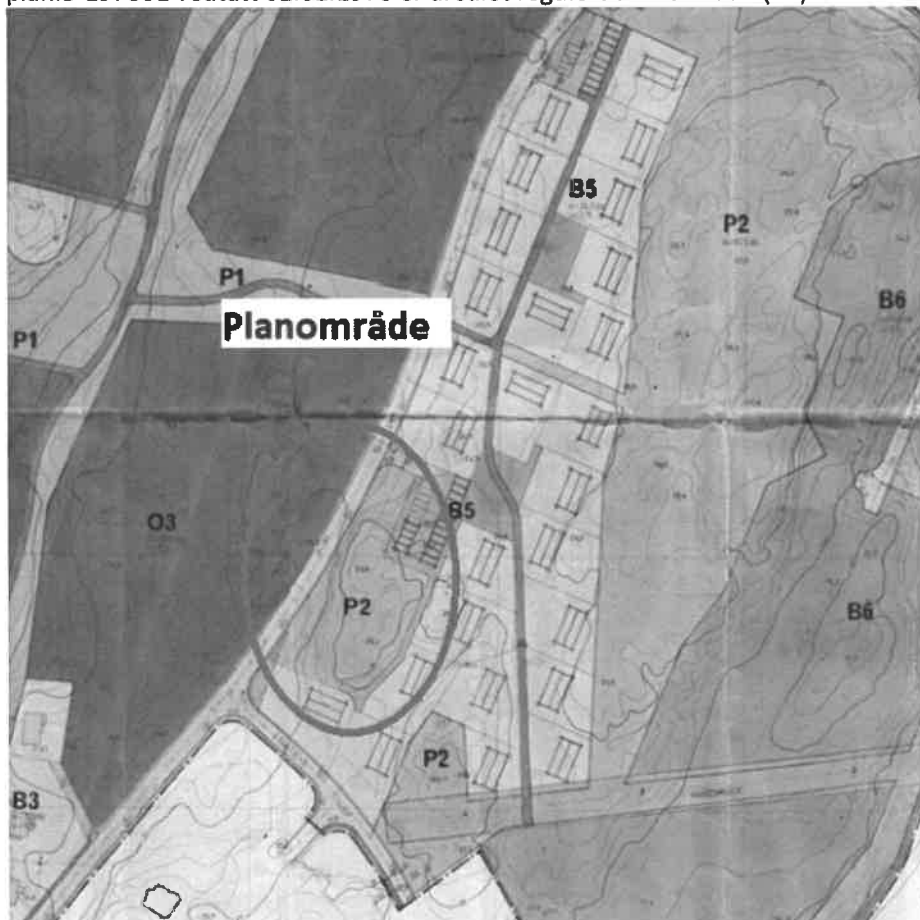


Figur 1 Flyfoto som viser hvor planområdet ligger.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel for Vikna vedtatt 16.12.10. Arealet er avsatt til område hvor eksisterende planer fortsatt skal gjelde. I gjeldende reguleringsplan for området, Felt B

planID 197801 vedtatt 02.02.1978 er arealet regulert til friområde (P2).



Figur 2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte 29.10.2018 og varslet igangsatt planarbeid 26.11.2018. Merknadsfristen ble satt til 14.01.2019. Det kom inn 7 innspill i forbindelse med varsel om oppstart, fra Fylkesmannen, Avinor, Trøndelag Fylkeskommune, Sametinget, Hilde, Vetle, Eystein og Ola Hansvik, Myrvegen Vel, Åse Ramslie Vikestad og Kyrre Vikestad og Greta Hanssen. Planforslaget ble oversendt kommunen 11.11.2019. Det ble avholdt informasjonsmøte 22.05.19 hvor prosjektet ble presentert.

Innkomne merknader til planoppstart

Fullstendige innspill og merknader til varsel om oppstart ligger vedlagt. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen pkt 4.2. En oppsummering av innkomne uttalelser er også gjengitt nedenfor.

Beboere i området stiller seg svært skeptisk til de skisserte planene for området med bakgrunn i områdets verdi som friområde/lekeområde og med bakgrunn i manglende trafiksikkerhet og manglende infrastruktur (veg og fortau/gang-sykkelveg).

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 19.12.18

Positivt at det planlegges fortetting i etablert boligområde og med høy utnyttelsesgrad. Avklaringer rundt trafikale forhold og områdets tilgang på friområder blir særlig viktig i saken. Kommunen bør som planmyndighet gjøre opp en status for friområder og grøntdrag i Rørvik og søke å unngå uplanlagt bit-for-bit nedbygging av grøntstrukturen i tettbebyggelse.

Kommentar: det vises til administrasjonens faglige vurderinger og konklusjoner under vurdering.

Avinor, brev datert 05.12.18

Planområdet er ikke berørt av hinderflater i restriksjonsplanen for Rørvik lufthavn eller av bygge restriksjoner for flynavigasjonsanleggene ved Rørvik lufthavn. Opplyser om at planområdet ligger utenfor gjeldende flystøysoner for Rørvik lufthavn.

Kommentar: tas til orientering.

Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 09.01.19

Klima og miljø

Uheldig at område som tidligere er avsatt som friområde nå søkes bebygd med boliger. Dersom planområdet er i bruk som lekeområde, må det framgå av planen hvordan dette arealet kan erstattes med tilsvarende areal. Retningslinje T-1442/2016 (støy i arealplanleggingen) skal benyttes.

Helse og omsorg

Bør fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Fremtidige beboere må sikres helsefremmende boforhold og at de ikke utsettes for helseskadelige miljøfaktorer. Planforslaget må ivareta trafiksikkerhet, tilrettelegging for myke trafikanter og tilgang til lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser. Hvordan ny bebyggelse vil påvirke lysforhold for eksisterende bebyggelse må belyses. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av dokumentene.

Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse. Viser til gjeldende regelverk og veiledere.

Kommentar: området er ikke opparbeidet med lekeapparater, men er i bruk som lekeområde. Det fremgår ikke av planforslaget hvordan arealet kan erstattes med tilsvarende areal. Folkehelseperspektivet er belyst i planbeskrivelsen pkt 3.5. Her vurderes det at for eksisterende boliger vil tiltaket ha liten negativ virkning på utsikt og lysforhold, men tap av friareal vil kunne ha negativ virkning. Det konkluderes med at for planlagte boliger vil tiltaket virke positivt. ROS-analyse følger planforslaget. Denne mangler henvisning til kilder som er benyttet i analysen. Dersom det skulle bli aktuelt å gå videre med planforslaget må ROS-analysen suppleres med dette.

Myrvegen vel

Har forståelse for at arealet fremstår som attraktivt for boligbygging. Myrvegen er underdimensjonert for å tåle biltrafikk til og fra eksisterende eiendommer i Myrvegen. Mangler dekke, drenering og belysning. Adkomst til Myrvegen via Skolegata er uoversiktlig og mangler belysning og gangfelt. Smal vegtrasé som hindrer at to kjøretøyer kan passere i bredden. Eiendommene gnr/bnr 10/838 og 10/837 utgjør et gatetun. Adkomst til ny boligbebyggelse kan bidra til økt risiko for uhell og ulykker.

Myrvegen, Skolegata/Bakkegata utgjør en av de viktigste trafikkårene til og fra Rørvik skole og YNVS. Veg mangler gang- og sykkelbane, tilstrekkelig belysning, universell utforming. Økt boligbebyggelse vil legge ytterligere press – uoversiktlig og risikofylt trafikkbilde. Kjenner flere konkrete eksempler på påkjørsler og nestenulykker mellom bilister og myke trafikanter. Nye boligetableringer bør prioriteres i andre regulerte områder i Rørvik som er helhetlig planlagt med tanke på kapasitet og sikkerhet.

Friarealet er hyppig brukt for fri og kreativ utfoldelse. Eneste friområde i nærområdet som ikke innebærer ferdsel gjennom private hager/eiendommer. Bekymret for at leilighetsbygg i to etasjer vil være til hinder for sol- og lysforhold for nærmeste naboer med østvendte hager og verandaer. Planene vil bryte med eksisterende byggeskikk. Planene kommer i konflikt med hensynet til aktivitet og trivsel blant beboere i Myrvegen. Kommuneplan og arealplan vektlegger tilstrekkelig og gode uteoppholdsarealer i nær tilknytning til boliger. En fortetting skal tilføre nabolaget kvaliteter. Prosjektet svekker åpenbart kvalitetene som gjør det attraktivt å bo i området. Er positive til fortsatt vekst og utvikling i Rørvik, samtidig viktig å legge til rette for en balansert utbygging av boliger basert på helhetlig

vurdering av Rørvik som tettsted slik det er gjort for Nylandet, Sjøhaugen. Ytterligere fortetting vil muligens sikre en viss vekst, men ikke uten å ramme trygghet og trivsel.

Kommentar: det vises til administrasjonens faglige vurderinger og konklusjoner under vurdering.

Hilde, Eystein, Vetle, Ola Hansvik, brev datert

Stiller seg bak innspill fra Myrvegen Vel.

Innspill vedr. trafiksikkerhet og infrastruktur sammenfaller med innspill fra Myrvegen vel. Svært skeptisk til etablering av nye boliger i et område som fullstendig mangler kapasitet og standard for å ivareta dagens krav til utforming og trafiksikkerhet.

Friareal: arealet svært hyppig brukt til rekreasjon av barn i nærområdet. Det eneste i umiddelbar nærhet som ikke medfører ferdsel gjennom andres eiendommer. Tilgangen til friområdet oppfattes svært verdifullt. Området benyttes så og si daglig. Mistes tilgangen til friområdet svekkes bomiljøet.

Prosjektet vil bryte med byggeskikken i området. Leilighetsbygg vil frata Myrvegen 13B utsyn vestover. Ingen utsikt andre retninger fra huset. Bekymret for at leilighetsbygg vil forringe sol- og lysforhold på eiendommen.

Kan ikke se at prosjektet tilfører økonomisk eller immateriell verdi. Etablering av nye boliger i området først og fremst verdi for eiendomsutvikler, mens beboerne vil sitte igjen med kostnaden. Mener prosjektet bryter med prinsippet om at fortetting må tilføre reelle verdier til hele nabolaget, samt et allment praktisert krav om at nybygg må underordne seg eksisterende bygningsmasse og eiendommer. Motsetter seg planene.

Kommentar: det vises til administrasjonens faglige vurderinger og konklusjoner under vurdering.

Åse Ramslie Vikestad og Kyrre Vikestad

Arealet benyttes til fri lek og aktivitet. Eneste friarealet i området som er tilgjengelig uten ferdsel over privat eiendom. Ber om at det vises hensyn til dette da det gir trivsel og bolyst. Planlagt bebyggelse vil beslaglegge hele haugen og oppleves som et stort inngrep i naturen og et tap for beboere. Skissert utbygging vil være ruvende, bryte med eksisterende byggeskikk og komme veldig nært innpå eksisterende bebyggelse og forringe utsikt, kveldssol, mulighet for usjenert uteplass/hage. Antas å utgjøre et ikke ubetydelig verdifall for de nærmeste og mest berørte eiendommene.

Bekymret for skade på bygninger, mur, avløpsrør og lignende dersom et så omfattende sprengningsarbeid skal foretas like innpå eiendom.

Bemerket adkomstforholdene/trafikkforholdene lik det som fremkommer av innspill, fra Hansvik og Myrvegen Vel. På motsatt side av Skolegata ligger boliger for beboere med særskilte behov, og som kanskje bør skjermes for å få ytterligere bebyggelse, støy og trafikk nærmere innpå seg. Ber om at friarealet beholdes som friareal også for framtiden.

Kommentar: det vises til administrasjonens faglige vurderinger og konklusjoner under vurdering.

Nabo

Innspill med kommentar unntatt offentlighet.

Vurdering

Området har fra før en bygningsmasse fra 1970-80-tallet med en relativt enhetlig utbyggingsstil og byggeskikk. Planlagt bebyggelse vil i liten grad harmonere med eksisterende byggestil. Reguleringsplanen åpner for relativt store bygningsvolumer, som vil være godt synlig. Det vurderes at

planforslaget vil virke negativt inn på området estetikke karakter. Dette grunnet bebyggelsens synlighet og at den ikke harmonerer med omkringliggende bebyggelse.



Figur 3 Illustrasjon (fugleperspektiv) av planlagt bebyggelse.

Planforslaget vil medføre at tiltakshaver må erverve hele arealet som i dag er avsatt til friområde.

Frisiktsone i kryss Myrvegen/Skolegata er sikret i plankart og bestemmelser.

Planforslaget vil generere mer trafikk inn og ut av planområdet. Med 6 boenheter vil det anslagsvis bli en økning på 20 bilturer totalt daglig. Det er foreløpig ingen planer om å bedre sikkerheten for myke trafikanter på tilgrensende veger i form av etablering av fortau/ gang- og sykkelveg. Dette burde tas opp som tema i ev. videre planarbeid.

Planområdet ligger sentrumsnært med kort avstand til barnehage, skole og servicefunksjoner. Det er gode solforhold og utsikt. Bokvaliteten for nye innbyggere vurderes som god sett hen til disse forhold. Det er imidlertid ikke stilt spesifikke krav til uteoppholdsareal i planforslaget. Illustrasjonen som følger planforslaget viser at uteoppholdsarealene vil være vendt mot vest og derfor være solrike, men i liten grad være skjermet mot innsyn fra veg.

Det er ikke gjennomført støyvurdering, men basert på ROS-analyse konkluderes det i planbeskrivelsen pkt 5.6 med at området i hovedsak ligger skjult for støy. Det fremkommer ikke av planmaterialet på hvilket grunnlag dette er basert på.

Området som søkes regulert til boligbebyggelse er avsatt til friareal i gjeldende reguleringsplan. Generelt skal friområdene i reguleringsplaner dekke allmennhetens behov for lekeplasser og rekreasjonsområder, sikre luft og grønt i bebyggelsen, fungere som spredningskorridorer for plante- og dyreliv og være buffersoner mellom ulike deler av bebyggelsen. Friområdene kan også ha viktige funksjoner som trafiksikre snarveier som knytter ulike områder sammen. I dette konkrete tilfellet fungerer friområdet som et lekeområde for barn i området. Tilkomsten til området er god og sikret uten å måtte gå over private eiendommer. Friområdet fremstår som et godt lekeområde for barn og unge selv om det ikke er opparbeidet med fysiske apparater eller bygg. Det er tydelige tegn i terrenget på at området er i hyppig bruk, i tillegg fremgår dette av innspill fra naboer. Administrasjonen mener området er godt egnet til rekreasjonsområde. En omregulering til bolig vil forringe lekemuligheten for barn og unge.

Rikspolitiske retningslinjer for å stryke barn og unges interesser i planleggingen inneholder en sikring mot omdisponering av friareal. Det refereres til retningslinjens pkt. 5d; *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.* Det er viktig å sikre grøntarealer og områder for å gi barn, unge og andre muligheter for lek og utfoldelse i nærmiljøet. Særlig i sentrumsområder vil økt grad av fortetting øke behovet for «grønne lunger» hvor naboer og befolkning for øvrig kan være ute. Slike områder vil også kunne ha funksjon som sosiale møteplasser og er viktig å bevare for framtiden, spesielt med tanke på kvalitet i eksisterende boligområder.

Arealet har en egenverdi som grøntområde i et ellers relativt tettbygd område. Omsøkt planforslag vil bety en privatisering av området. Verken kommunen eller allmenheten vil lenger kunne bruke området. Det gjenstående friområdet på ca. 1 daa vil i praksis ikke kunne benyttes som friområde.

I analysen tilknyttet stedsutvikling Rørvik sentrum er det pekt på at en av utfordringene for Rørvik sentrum er å ta vare på det som allerede er stedets kvaliteter og forsterke disse. Det pekes på at boligfunksjonene trenger tilrettelagte uteområder for rekreasjon og lek samt tilrettelagt infrastruktur med gang- og sykkelforbindelser. Planforslaget vurderes å ikke bidra til å sikre disse forholdene, men heller redusere bokvaliteten for eksisterende beboere i området.

I forbindelse med utarbeidelse av planforslag er det gjennomført solstudie. Denne er vedlagt planforslaget, og viser at Myrvegen 17 på gulvplan i 1. etasje vil få skyggevirksomhet av planlagt bebyggelse ca. 1 ½ time tidligere enn i eksisterende situasjon. Ved høst- /vårjevndøgn vil uteområdet til Myrvegen 13B og 15 få skyggevirksomhet ca. 2 timer tidligere enn i eksisterende situasjon.

Planforslaget er ikke i tråd med anbefalinger i veileder «Fortetting med kvalitet» (T-1267 utgitt av Miljøverndepartementet i 1998). Formålet og de viktigste fordelene med fortetting er at det kan bidra til bærekraftig byutvikling. De største utfordringene med fortetting er at det kan bidra til nedbygging av byens/tettsteders grønne lunger og for høy tomteutnyttelse med derav følgende redusert bokvalitet. Fortetting bør bidra til å sikre eksisterende kvaliteter i området og hindre uønskede negative effekter av fortettingen. Å sikre eksisterende kvaliteter kan dreie seg om å utnytte eksisterende natur og bygninger på en positiv måte, gjennom f.eks. å sikre arkitektonisk tilpasning av ny bebyggelse i omgivelsene. Foreliggende planforslag vurderes å ikke bidra til dette. For å bidra til fortetting med kvalitet bør eksisterende grønne arealer og friområder sikres for allmennheten. Parker og friområder er viktige «pustehull» for opphold og rekreasjon.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge angir måltall for tilgang til større områder for nærlek (1,5 daa maks. 150 meter fra boligen) og grendelek (5 daa (eller 2 x 2,5 daa) maks 200 meter fra boligen). Direktorat for naturforvaltning (2003) har samme anbefaling mht. grendelek og anbefaler i tillegg at det bør være tilgang til et større grøntområde hvor man kan gå en tur på ca. 2 km maks 500 meter fra

boligen. Det anbefales også å sikre grønne korridorer på 30-50 meters bredde maks 500 meter fra boligen.

Etter administrasjonens vurdering innebærer planforslaget fortetting som ikke skjer i tråd med eksisterende plangrunnlag og vurderes å ikke tilføre området bo- og bykvaliteter området mangler.

Bitvis utbygging på areal som er avsatt til grønnstruktur er utfordrende. Slik planlegging reduserer muligheten for i et større perspektiv å ivareta kvaliteter som friområder og grønne lunger i sentrum, og er uheldig.

Alternative utbyggingsareal

I en oversikt over boligtomter for tett formål, i tilknytning til Rørvik sentrum, kommer det fram at det er kun 4-5 tomter (ca. 10-20 enheter pr. tomt), som er ferdig regulert men som ikke er utbygd (Nylandet boligområde, Nydalen, Myrstad, Deler av Svahylla 1, gamle barnehagetomta). I tillegg er det et par tomter i utkanten av sentrum (Sjøhaugen, Engvika terrasse). Oversikten viser at det er behov for nye utbyggingsareal for bolig i og rundt Rørvik sentrum. Administrasjonen mener imidlertid at vedtak om ev. fortetting av *eksisterende* boligområder bør skje på et mer overordnet nivå, enn i enkeltvise detaljreguleringer.

Konklusjon

Administrasjonen mener at det i vurderingen må tas utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan, slik det gjøres i andre saker. Avvik fra denne vil sette presedens for andre saker der det ønskes regulert i strid med kommuneplan, og andre saker der det foreslås å bygge bolig i friområder i etablerte boligstrøk.

Etter en samlet vurdering stiller administrasjonen seg negativ til planforslaget. Det anses uheldig å regulere nye boliger på en terreng høyde i et eksisterende boligområde, når området i tillegg er benyttet til lek og rekreasjon. Nye boliger vil være meget synlige, rage over eksisterende bebyggelse og bryte med byggeskikken i området.

Spesielt er administrasjonen kritisk til foreslåtte omdisponering av friområde. Dette er i strid med gjeldende kommuneplan og rikspolitiske retningslinjer, og bryter med anbefalt arealutvikling i eksisterende boligområder. Det synes uheldig å tillate en praksis som gjør det lettere å benytte regulerte friområder til andre formål. Forholdet til barn og unge, samt grøntstruktur bør gå foran ønsket om privatisering. Nedbygging av attraktivt friområde reduserer bokvaliteten for eksisterende innbyggere, spesielt barn.

Det anbefales at området opprettholdes som friområde og at planforslaget stoppes. En ev. utvikling av dette arealet må i tilfelle sees i sammenheng med en helhetlig plan for Rørvik.

Rørvik, 24.01.2020

Hege Sørli

Kommunedirektør

HD plan & arkitektur
Storlavika 7
7770 Flatanger

Att.: Carl Danielsen

Vår ref.
11/01895-83

Deres ref.

Vår dato:
05.12.2018

Deres dato:
26.11.2018

Vår saksbehandler:
Einar K Merli - 976 51 687

Vikna kommune - Gbnr 10/4 - Solkollen - Varsel om oppstart av planarbeid - Detaljreguleringsplan - Del av felt B Rørvik - Uttalelse fra Avinor

Vi viser til Deres brev av 26.11.2018 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for del av felt B Rørvik, Solkollen, gbnr 10/4 i Vikna kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligformål med tilhørende infrastruktur.

1. Innledning

Luftfartstilsynet har den 09.10.2017 med hjemmel i § 1 i *Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015*, jf. *artikkel 6 i EU-forordning nr. 139/2014*, sertifisert Rørvik lufthavn Ryum.

Planområdet ligger ca. 5160 – 5260 meter nordøst for landingsterskel til bane 22 (fra nordøst) ved Rørvik lufthavn.

2. Hinderflater/høyderestriksjonsflater i restriksjonsplanen for Rørvik lufthavn

Planområdet er ikke berørt av hinderflater (høyderestriksjonsflater) i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENRM-P-10) for Rørvik lufthavn, jf. *EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.480 om hinderflater og begrenning av hinder, gjeldende fra 01.09.2015*.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>

3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Videre er planområdet ikke berørt av byggerestriksjoner for flynavigasjonsanleggene ved Rørvik lufthavn, jf. § 6 i *Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011*.

4. Flystøysoner

Til orientering ligger planområdet utenfor gjeldende flystøysoner for Rørvik lufthavn.

Med vennlig hilsen

Avinor AS

Einar K Merli

Arealplanlegger

Masterplaner og arealdisponering

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: Vikna kommune, Fylkesmannen i Trøndelag

Omregulering av areal i Myrvegen

Innspill fra Hilde Aukrust, Eystein Fiskum Hansvik, Vetle Aukrust Hansvik og Ola Aukrust Hansvik, Myrvegen 13B

Vi viser til nabovarsel fra Norbolig vedrørende oppstart av reguleringsarbeid for *Solkollen, gnr 10 bnr 4* i Vikna kommune. Undertegnede bor i Myrvegen 13B og er blant de nærmeste naboene til en mulig utbygging i det aktuelle området.

Vi viser til innspill sendt av Myrvegen Vel og stiller oss bak disse. Videre vil vi for egen del vektlegge følgende punkter.

Trafikksikkerhet og vei-infrastruktur:

- Adkomst til boligene er planlagt via Myrvegen. Vegstrekningen mangler fast dekke og er allerede underdimensjonert i møte med dagens trafikk til og fra de eksisterende eiendommene i Myrvegen. Dagens situasjon preges av stor slitasje og lav vedlikeholdsinnsett fra vegeier (Vikna kommune).
- Adkomst til Myrvegen skjer via Skolegata. Avkjørselen fra Skolegata (vegreferanse 5050 kv8400 hp2) er uoversiktlig, og mangler i likhet med Myrvegen for øvrig belysning og gangfelt eller gang- og sykkelbane. Videre er veitraseen for smal til at to kjøretøyer kan passere i bredden, noe som øker risikoen for uhell og ulykker, særlig med tanke på myke trafikanter.
- Adkomsten til de planlagte boligene vil lede trafikken over et gatetun som består av eiendommene 10/838 og 10/837 (vegreferanse 5050 kv8400 hp3). Vegbredden er i overkant av to meter. På vestsiden av vegen er det biloppstillingsplasser, garasje med carport, opplag av båter, hengere og annet utstyr samt lekeareal med trampoline som benyttes av mange av barna i området. Følgelig foregår det mye «tverrtrafikk» av myke trafikanter i området. Per i dag fungerer denne delen av Myrvegen som adkomst til ytterligere én eiendom. Etablering av ytterligere seks boenheter vil med andre ord mangedoble trafikken, noe som vil føre til at trafikksikkerheten svekkes.
- Strekningen forbi gatetunet tåler i dag knapt nok belastningen fra to personbiler, særlig i fuktige perioder, ved teleløsning mv. Vi frykter at vegen vil kollapse fullstendig som følge av anleggstrafikk ved en eventuell utbygging av området.

Vi er svært skeptiske til at det skal etableres nye boliger i et område som fullstendig mangler kapasitet og standard for å ivareta dagens krav til utforming og trafikksikkerhet. Omregulering av arealer til boligformål bør foregå der det er mulig å tilby en helhetlig og moderne trafikkløsning med tanke på standard og trafikksikkerhet.

Tilgang til friareal:

- Arealet som planlegges omregulert er i dag svært hyppig brukt som rekreasjonsareal av barna i nærområdet (Myrvegen, Bakkegata) og vennene deres. Området er det eneste friarealet i umiddelbar nærhet som ikke medfører ferdsel gjennom andres eiendommer.

I nabolaget oppfattes tilgangen til dette arealet som svært verdifull. Området er så å si daglig gjenstand for rekreasjon bland de mange barna i området. Vi ønsker ikke å miste tilgangen til

dette friarealet til fordel for boligbygging. Foruten å svekke bomiljøet for barna, vil en eventuell utbygging av området forringe verdien av å bo i området.

Byggeskikk, utsikt, lysforhold og andre elementer som berører oss

- Myrvegen preges av typisk småhusbebyggelse med relativt små tilhørende tomter. Som nabo er vi bekymret for at Norboligs planer i for stor grad vil bryte med byggeskikken i området. Et toetasjes leilighetsbygg med seks boenheter vil fra vårt ståsted oppfattes som ruvende og dominerende.
- Myrvegen 13B har østvendt adkomst, hage og veranda. Boligen har én etasje, med fin utsikt vestover mot deler av Byåsen og Øvergården. I alle andre retninger ser vi rett inn i en husvegg. Et leilighetsbygg som planlegges sørvest for eiendommen vil frata oss mye av dette utsynet.
- Vi er bekymret for at et toetasjes leilighetsbygg vil forringe sol- og lysforhold på vår eiendom.

Vi frykter at en eventuell utbygging vil svekke attraktiviteten til Myrvegen som boområde, ramme nabolagets estetikk og følgelig forringe den økonomiske verdien av vår eiendom.

Avsluttende merknader

Myrvegen er i dag blant de områdene med tettest boligbebyggelse i Rørvik. Å legge til rette for ytterligere fortetting i et av Rørviks tettest befolkede nabolag, som allerede i dag merker effekten av underdimensjonert og manglende infrastruktur, eksisterende arealpress i omgivelsene og manglende trafiksikkerhetstiltak framstår for oss som uforsvarlig. Vi kan ikke se at prosjektet, slik det framstår per i dag, tilfører noen økonomisk eller immateriell verdi.

Vi har forståelse for området fra et utbyggerperspektiv framstår som økonomisk attraktivt, men en eventuell etablering av nye boliger i området vil først og fremst være av verdi for eiendomsutvikler, selger og kjøpere av boligene, men vi sitter igjen med kostnaden. Vi mener at prosjektet bryter med prinsippet om at fortetting må tilføre reelle verdier til hele nabolaget, samt et allment praktisert krav om at nybygg må underordne seg eksisterende bygningsmasse og eiendommer.

Med bakgrunn i overnevnte innspill, samt innspill fremmet av Myrvegen Vel, motsetter vi oss planene om omregulering og boligbygging av arealet.

Med vennlig hilsen,

Hilde Aukrust

Eystein Fiskum Hansvik

Vetle Aukrust Hansvik

Ola Aukrust Hansvik



Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

HD PLAN & ARKITEKTUR AS
Havbruksparken Storlavika 7
7770 FLATANGER

VIKNA KOMMUNE	
2018/834	
TEK	EE
27 DES 2018	
201807	

Vår dato: 19.12.2018

Vår referanse: 201872071-3

Vår saksbehandler:

Deres dato: 26.11.2018

Deres referanse:

Sigurd Kristiansen



Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - Solkollen 10/4 i Vikna

Trøndelag fylkeskommune har mottatt varsel om planoppstart som nevnt over.

Vi ser det som positivt at det planlegges for fortetting i etablert boligområde og med høy utnyttelsesgrad. Vi støtter søknadens anbefaling av forhold som skal avklares spesielt, og avklaring rundt trafikale forhold og områdets tilgang på friområder blir særlig viktig i denne saken.

Kommunen bør som planmyndighet gjøre opp en status for friområder og grøntdrag i Rørvik og søke å unngå en uplanlagt bit-for-bit nedbygging av grøntstrukturen i tettbebyggelsen.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Sigurd Kristiansen
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
VIKNA KOMMUNE

Postadresse: Fylkets hus
Postboks 2560
7735 Steinkjer

Bankkonto: 86017685300
IBAN: NO8486017685300
BIC/SWIFT: DABANO22

Telefon: 74 17 40 00
Epost: postmottak@trondelagfylke.no
Org.nr: 817 920 632



HD Plan & Arkitektur AS
Storlavika 7
7770 FLATANGER

Vår dato: 09.01.2019
Vår ref.: 2018/19382

Deres dato: 26.11.2018
Deres ref.:

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for Solkollen - Vikna 10/4

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Klima og miljø:

Det er uheldig at et område som tidligere er satt av som friområde nå søkes bebygget med boliger. Dersom planområdet i dag er i bruk som lekeområde, må det framgå av planen hvordan dette arealet kan erstattes med tilsvarende areal. Det bør gis en vurdering av tilgang til andre nærutfartsområder og lekeareal i området som en del av det videre planarbeidet.

Angående støy skal retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, benyttes ved utarbeiding av arealplaner.

Helse og omsorg

Området består i dag av friområde og det er planlagt omregulering fra friareal til boligformål, men rekkehus med ca. 6 boenheter. Når planen kommer til offentlig høring, bør det framgå hvordan folkehelseperspektivet er ivarettatt og hvilke vurderinger som er gjort. De fremtidige beboerne må sikres helsefremmende boforhold og at de ikke utsettes for helseskadelige miljøfaktorer.

Planforslaget må ivareta tema som trafiksikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper. Utformingen av selve planområdet har også betydning for trivsel og helse og tilgangen på lys og sol utredes prioriteres. Hvordan ny bebyggelse vil påvirke lysforhold for eksisterende boliger må også belyses.

Universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivarettatt bør framgå av dokumentene.

Samfunnssikkerhet

Vi minner om at det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon

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:
Thomas Møller
Telefon:
74 16 81 26

på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

ROS-analysen legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarelet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

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

Thomas Møller
plankoordinator
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26
Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22
Landbruk: Johanna Marie Lien – 74 16 82 70
Samfunnssikkerhet: Ingrid Wedø – 74 16 81 76
Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79
Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14
Reindrift: Svein Bjørk – 74 13 80 57

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER
Vikna kommune	Postboks 133 Sentrum	7901	RØRVIK

Omregulering av areal i Myrvegen: Innspill fra Myrvegen Vel

Om Myrvegen Vel

Myrvegen Vel er velforening og interesseorganisasjon for beboerne i Myrvegen i Rørvik. Velforeningen ble etablert da boligområdet vokste fram fra slutten av 1970-tallet. Velforeningen arbeider for å ivareta beboernes fellesinteresser, og gjennomfører hvert år tiltak for forskjønnelse og trivsel i området.

Innledning

Vi viser til Norboligs kunngjøring og utsendt nabovarsel vedr. oppstart av reguleringsarbeid for *Solkollen, gnr 10 bnr 4* i Vikna kommune. Vi oversender med dette velforeningens innspill til planarbeidet. Velforeningens innspill er basert på årsmøtets og styrets behandling av saken, samt til innspill som styret har mottatt i ettertid fra medlemmene.

Myrvegen Vel vil med dette innspillet uttrykke vår bekymring for konsekvensene av en eventuell omregulering og utbygging av det omsøkte arealet.

De konkrete planene til utbygger går i korte trekk ut på å etablere en to etasjers boligbygning med seks boenheter. Myrvegen Vel har forståelse for at arealet framstår som attraktivt for alle som vil utvikle nye boligeiendommer i Rørvik. Vi tillater oss likevel å opplyse om enkelte momenter som fra vårt synspunkt bør tale imot en videre utbygging i nabolaget:

Adkomst, veistandard og trafiksikkerhet

- Adkomst er planlagt via Myrvegen. Ved etablering av boligfeltet Myrvegen på slutten av 1970-tallet ble adkomst til eiendommene planlagt ut fra ideen om et bilfritt nabolag med felles oppstillingsplass for personbiler tilhørende husstandene. Disse planene ble aldri realisert. Vegstrekningen er følgelig allerede i dag underdimensjonert for å tåle belastningen fra biltrafikk til og fra de eksisterende eiendommene i Myrvegen. Vegstrekningen mangler fast dekke og tilstrekkelig drenering og er per i dag preget lite vedlikehold og stor slitasje. Med dagens vegstandard er Myrvegen nært yttergrensen av veistrekningens tåleevne med tanke på daglig trafikk.
- Myrvegen mangler i tillegg gatebelysning. Myrvegen Vel har opp gjennom årene etterspurt utbedringer av vegstrekningen (veifundament, asfaltering og belysning), men fra kommunalt hold foreligger det per i dag ingen planer om å gjøre investeringer for å sikre en adkomstveg etter dagens standard.
- Adkomst til Myrvegen skjer via Skolegata. Avkjørselen fra Skolegata (vegreferanse 5050 kv8400 hp2) er uoversiktlig, og mangler i likhet med Myrvegen for øvrig belysning og gangfelt eller gang- og sykkelbane. Videre er veitraseen for smal til at to kjøretøyer kan passere i bredden, noe som øker risikoen for uhell og ulykker, særlig med tanke på myke trafikanter.
- Eiendommene 10/838 og 10/837 utgjør et gatetun der garasjer, carport, oppstillingsplass for biler og opplag av båter, hengere og annet utstyr ligger på motsatt side av veien ift til boligeiendommene. Adkomst til en evt nyetablert boligbebyggelse er planlagt via dette gatetunet, noe som kan bidra til økt risiko for uhell og ulykker.
- Videre adkomst inn til biloppstillingsplass for det foreslåtte boligprosjektet (vegreferanse 5050 kv8400 hp3) har en oppgitt vegbredde på i overkant av to meter.

- Området Myrvegen/Skolegata/Bakkegata utgjør i dag en av de viktigste trafikklårene til og fra Rørvik Skole og Ytre Namdal VGS. Mens andre adkomstveier til skolene holder en moderne standard med adskilt gang- og sykkelbane, tilstrekkelig belysning, universell utforming mv., mangler denne delen av Rørvik slik infrastruktur. Økt boligbebyggelse i området vil følgelig legge ytterligere press på et allerede uoversiktlig og risikofylt trafikkbilde. Dagens trafikksituasjon er godt belyst gjennom kommunale tiltak for å redusere risikoen og gjennom gjentatt omtale i media.
- Vi kjenner til flere konkrete eksempler på påkjørsler og nestenulykker mellom bilister og myke trafikanter i det aktuelle området. I flere av tilfellene har våre egne barn vært involvert.

Det følger av punktene over at veiinfrastrukturen i området mangler kapasitet og standard for å ivareta hensynet til trafikkavvikling og sikkerhet. Flere boenheter i samme område vil sette et allerede risikopreget trafikksikkerhetsbilde og svært sårbar vei-infrastruktur under ytterligere press. Andre og nyere reguleringer i Rørvik er helhetlig planlagt med tanke på kapasitet og sikkerhet, og nye boligetableringer i Rørvik bør prioriteres i disse områdene i stedet for å legge press på etablerte og tettbygde nabolag.

Tilgang til friareal og andre hensyn som berører naboene

- Myrvegen er i dag hjem for mange familier med barn i barnehage- og småskolealder. Tomten som det er søkt håndgivelse for utgjør et verdifullt friareal for mange barn og unge i nabolaget. Friarealet er hyppig brukt for fri og kreativ utfoldelse, ettersom dette er det eneste friområdet i nærområdet som ikke innebærer ferdsel gjennom private hager/eiendommer. Som beboere i et av Rørviks mest tettbygde nabolag ser vi verdien av å beholde tomten som areal for fri lek og aktivitet i umiddelbar nærhet for ungene i Myrvegen.
- Selv om det foreligger planer om å sprengne ned det omsøkte arealet, er Myrvegen Vel bekymret for om et leilighetsbygg på to etasjer vil være til hinder for sol- og lysforhold for de nærmeste naboene, som har østvendte adkomstpartier, hager og verandaer. Dette gjelder særlig lysforhold i årstider da solen står lavere på himmelen enn midtsommers.
- Myrvegen Vel uttrykker også bekymring for om søkerens konkrete planer vil bryte med eksisterende byggeskikk i for stor grad, og dermed framstå som ruvende og dominerende i et nabolag preget av små boliger (etter dagens standard) med relativt små tilhørende tomter.

Det følger av punktene over at en boligutbygging kommer i konflikt med hensynet til aktivitet og trivsel blant beboere i Myrvegen, samt at ny utbygging av en relativt stor boligbygning med flere husholdninger vil bryte med byggeskikken i boligfeltet.

En utbygging av seks boenheter i Myrvegen innebærer en relativt stor fortetting i et allerede tettbygd område. Styrende prinsipper for utbygging i etablerte boligområder fastslår at fortetting ikke skal medføre økning i trafikk og at eventuelle nybygg skal underordne seg og ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Kommuneplan og arealplan vektlegger tilstrekkelige og gode uteoppholdsarealer i nær tilknytning til boliger.

Ikke minst skal en fortetting tilføre nabolaget kvaliteter. I dette tilfellet er det åpenbart at prosjektet svekker kvalitetene som gjør det attraktivt å bo her.

Avslutningsvis vil Myrvegen Vel understreke at vi er positive til fortsatt vekst og utvikling i Rørvik. Tilgangen til boliger er viktig for å innfri regionens samlede ambisjoner om vekst i sysselsetting og innbyggertall. Samtidig er det viktig å legge til rette for en balansert utbygging av boliger basert på en helhetlig vurdering av utviklingen av Rørvik som tettsted. Disse vurderingene har Vikna kommune

allerede gjort på en forbilledlig måte har gjort gjennom regulering og helhetlig tilrettelegging av en rekke nye boligfelt (jf. Nylandet, Sjøhaugen). Å legge til rette for ytterligere fortetting i et av Rørviks tettest befolkede nabolag, som allerede i dag merker effekten av underdimensjonert og manglende infrastruktur, eksisterende arealpress i omgivelsene og manglende trafikksikkerhetstiltak vil muligens sikre en viss vekst – men ikke uten å ramme trygghet og trivsel.

Med vennlig hilsen,

Per Helge Karlsen, leder i Myrvegen vel
på vegne av medlemmene i Myrvegen vel

Vikna Kommune

Engasv 27

7900 Rørvik

VIKNA KOMMUNE	
Sak nr	2017/214
A. nr	TEK
B. nr	EE
- 6 JUL 2018	
201703	

Rørvik, 06.07.2018

Innspill vedrørende planarbeid for detaljregulering Nylandet, publisert 07.06.2018

Som beboer og eier av Myrveien 17 har vi innsigelser mot omregulering av friarealet på haugen mellom Myrveien og Skolegata der Norbolig har søkt om håndgivelse av tomt for oppføring av rekkehus med 6 boenheter.

Behold friareal

Arealet ble regulert som friareal den gangen Myrveien ble regulert til boligfelt på slutten av 1970-tallet. Arealet benyttes mye til fri lek og aktivitet for ungene i nærområdet, og er det eneste friarealet i nærområdet som er tilgjengelig uten ferdsel over privat eiendom. Vi ber om at det vises hensyn til den verdi det gir i boligfeltet at vi har et slikt friareal. Det gir trivsel og bolyst slik det var ment den gangen området ble regulert! Det er viktig at unger i dagens regulerte samfunn likevel har steder i sitt nærområde for fri lek og kreativitet.

Siden Norboligs planlagte bebyggelse fyller hele haugen blir det ikke noe igjen av friareal på haugen, og dette oppleves som et stor inngrep i naturen og et tap for beboerne, spesielt da ungene i området men også oss som verdsetter å ha naturen like i nærheten.

Verdiforringelse

En eventuell utbygging som Norbolig har skissert vil være ruvende og komme veldig nært innpå eksisterende bebyggelse. Det vil forringe utsikt, kveldssol og muligheten for en usjenert uteplass/hage. Dette er forhold vi som bor her nå verdsetter høyt.

Planlagt utbygging vil bryte med eksisterende byggestil i området, og vil forringe verdien av de eiendommene som får dette så nært innpå. Dette antas å utgjøre et ikke ubetydelig verdifall for de nærmeste og mest berørte eiendommene.

Den planlagte bebyggelse med parkeringsareal vil fylle hele haugen og det vil ikke være mulig å trekke den planlagte utbyggingen noe lenger unna eksisterende bebyggelse.

Vi er også bekymret for skade på bygninger, mur, avløpsrør og lignende dersom et så omfattende spregningsarbeide skal foretas like innpå eiendommen vår.

Adkomst, veistandard og trafiksikkerhet

Slik planen er framstilt fra Norbolig skal adkomsten være langs Myrveien. Dette er i utgangspunktet en underdimensjonert gate som mangler fastdekke, gatelys og med manglende fylling i grunnen. Myrveien boligfelt var anlagt for felles biloppstillingsplasser, og ikke ment for trafikk inn til eiendommene, slik det likevel har blitt benyttet. Veien er derfor smal, med dårlig drenering og stor slitasje. Ytterligere belastning fra planlagte 6 nye boenheter, som antas å gi anslagsvis 6-10 ekstra biler, synes derfor ikke tilrådelig. I tillegg vil adkomsten måtte gå gjennom et tun der boliger og garasjer/biloppstillingsplass etc ligger på motsatt side, og hvor man må være ekstra oppmerksom da det er små barn som bor og ferdes her. Pr i dag er det kun vår eiendom som har adkomst via dette tunet.

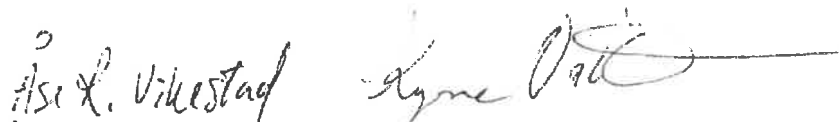
Adkomsten til/fra Myrveien går via Skolegata, og denne er uoversiktlig og mangler belysning og gangfelt. Veibredden er også her for smal til 2 kjøretøy i bredden.

Det er rimelig å anta at planlagte boliger vil bli bebodd av familier med små barn. Disse vil komme i tillegg til et betydelig antall barn i skole- og barnehagealder som allerede bor i Myrveien. Det er i tillegg stor ferdsel av myke trafikanter til og fra Rørvik Skole og Ytre Namdal Videregående skole via Myrveien. Hensynet til sikkerheten for alle, og spesielt de myke trafikantene, bekymrer oss. Dette burde etter vår mening tilsi at det ikke legges ytterligere bebyggelse og press på trafiksituasjonen i Myrveien.

Et annet aspekt som det muliggens og er verdt å tenke på er at det på motsatt side av Skolegata ligger boliger for beboere med særskilte behov, og som kanskje bør skjermes fra å få ytterligere bebyggelse, støy og trafikk nærmere innpå seg.

Vi ber derfor om at nevnte friareal beholdes som friareal også for framtiden.

Med vennlig hilsen


Åse Ramsle Vikestad og Kyrre Vikestad

Foreløpige skisser/illustrasjoner. Detaljregulering del av felt B / Myrvegen, Rørvik



Figur 1: Plan - oversiktsillustrasjon



Figur 2: Fasade mot øst



Figur 3: Fasade mot vest

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Solkollen



Vikna kommune

Reguleringsplankart – 10.11.2019

Reguleringsbestemmelser – 10.11.2019

Planbeskrivelse – 10.11.2019

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse – BKS
- Bolig - B

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg - SV
- Annen veggrunn - tekniske anlegg - SVT

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Friområde - GF

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone – Frisikt – H140

Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Planens begrensning
- Formålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

1. Fellesbestemmelser

1.1. Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesimshøyder, mønehøyde, adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, vurdering av mulighet for universell utforming og plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmur og sikringsgjerder.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv og terreng.

1.2. Drifts og anleggsplan

Drifts og anleggsplan for tiltaket skal utarbeides og godkjennes før igangsettelsestillatelse gis.

Drift og anleggsplanen skal minimum inneholde:

- Anleggsperiode
- Varslingsrutiner for anleggstid (tid på døgnet)
- Varslingsrutiner for sprengningsarbeider

1.3. Kulturvern

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

1.4. Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming iht. gjeldende regelverk.

1.5. Støy

For utendørs støy nivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder. Støy nivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Det skal etableres nødvendige støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen (som angitt i gjeldende forskrift).

1.6. Geoteknikk

Før tiltaksrealisering skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering for hele planområdet av fagkyndige som godtgjør at kravene om sikker byggegrunn i PBLs § 28-1/TEK17 er oppfylt. Evt. nødvendige avbøtende tiltak for å oppfylle kravene, skal være gjennomført før rammetillatelse kan gis.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

2.1.1. BKS1

Området tillates benyttet til eneboliger eller konsentrert bebyggelse i form av rekkehus eller leilighetsbygg.

Grad av utnytting

- Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 65 %.
- Det tillates inntil 2 etasjer
- Det skal oppføres minimum 3 boenheter/daa
- Bygninger tillates oppført som rekkehus eller boliger i rekke.
- Det tillates bygd inntil 3 frittstående bygninger for boligbebyggelse.

Bebyggelsens form og uttrykk

Største tillatte gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal byggehøyde kote 31,5 meter

2.1.2. Boligbebyggelse B1

Det tillates ikke oppført bebyggelse og anlegg

2.1.3. Boligbebyggelse B2

Området tillates benyttet til garasjeanlegg/uthus

Grad av utnyttning

- Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 50 %.
- Det skal oppføres maksimum 2 bygg

Bebyggelsens form og uttrykk

Største tillatte mønehøyde er 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Største tillatte gesimshøyde 3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

3. Grønnstruktur

3.1. Friluftsmål - GF

Utforming av friområdet skal sikre god adkomst og bruksmulighet. Området kan sikres med gjerde mot tilstøtende arealer der det er nødvendig.

Område kan benyttes til naturområde/friområde.

Det tillates bebyggelse og anlegg som fremmer formålet.

Det tillates plassering av felles avfallsanlegg på området.

Ny bebyggelse og anlegg skal etableres etter gjeldende regelverk for universell utforming.

GF er offentlig.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1. Veg - SV1-2

SV er offentlig

4.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg - SVT

Område for grøft, skjæring og fylling/fyllingsfot.

5. Hensynssoner

5.1. Sikringssoner (H_140)

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

6. Juridiske linjer og punkt

6.1. Avkjørsel

Avkjørsel omsøkes i byggesøknadene jfr. dokumentasjonskrav i fellesbestemmelsene.

6.2. Byggegrenser

Byggegrenser er regulert i kartet.

7. Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse kan gis skal VS1, VS2 og H140(Frisiktsoner) etableres.

Før igangsettelsestillatelse gis skal det foreligge en vedtatt utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunal myndighet.

HD plan & arkitektur

Planbeskrivelse for Solkollen



Vikna kommune

Beskrivelse er datert:	10.11.2019
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	10.11.2019
Dato for kommunestyres vedtak:	---.---.-----

Innhold

1	Planområdet	3
1.1	Bakgrunn for reguleringssaken	3
1.2	Planområdet	3
1.3	Dagens situasjon	3
1.4	Eiendomsforhold	3
2	Planstatus i området	4
2.1	Kommuneplan og andre overordnede planer	4
2.2	Godkjente reguleringsplaner	4
3	Analyse av planområdet og relevante problemstillinger.....	5
3.1	Friområder og rekreasjon	5
3.2	Landskap og fjernvirkning	6
3.3	Trafikkforhold	6
3.4	Støy i anleggsperioden	7
3.5	Folkehelse	7
3.6	Risiko- og sårbarhetsanalyse	7
3.7	Biologisk mangfold	7
3.8	VA-anlegg	8
3.9	Vurdering i forhold til framtidige klimaendringer.	8
4	Medvirkning og samordning	9
4.1	Forhåndsvarsling	9
4.2	Innkomne merknader	9
4.3	Informasjonsmøte	12
4.4	Barns medvirkning.	13
5	Beskrivelse av planforslaget	14
5.1	Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget	14
5.2	Arealtabell reguleringsformål:	14
5.3	Veisystemer, veityper og standard	14
5.4	Parkering	14
5.5	Universell utforming	14
5.6	Støy	14
5.7	Grønnstruktur.	14
6	Rikspolitiske retningslinjer.....	14
6.1	Forslaget sett i forhold til” Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging”	14
6.2	Forslaget sett i forhold til” Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen”	15
7	Konsekvenser av planforslaget	15
7.1	ROS-analyse.....	15
7.2	Kommentar til hendelser i ROS	15
7.3	100- metersbeltet.....	16
7.4	Jordvern.....	17
7.5	Avfallshåndtering, vann og avløp	17
7.6	Kulturminner.	17
8	Gjennomføring og tidsperspektiv for gjennomføring.....	17

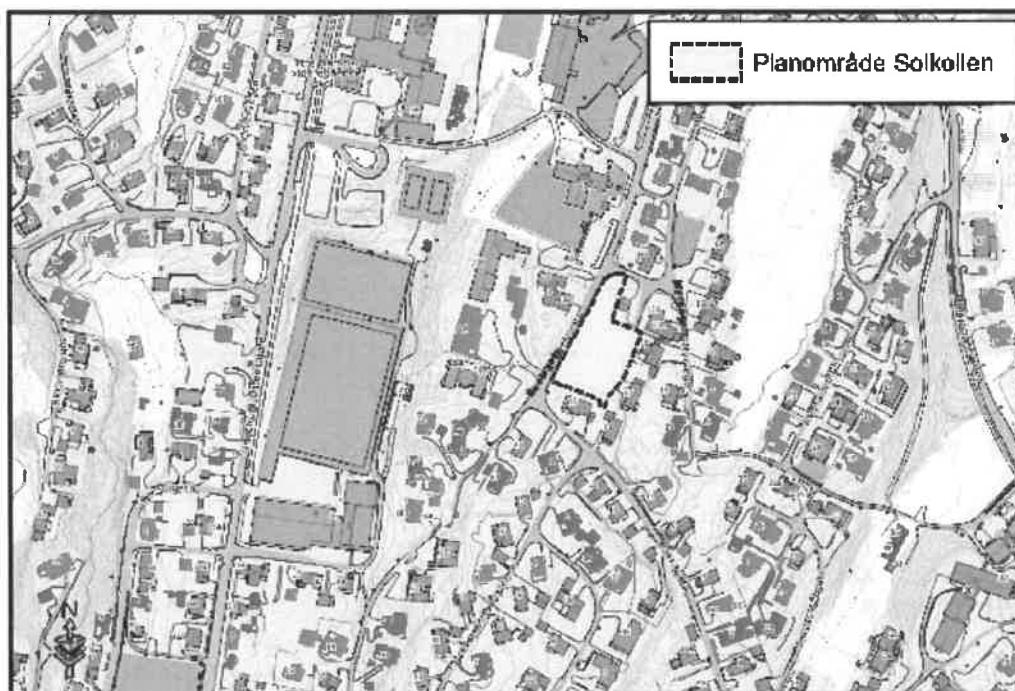
1 Planområdet

1.1 Bakgrunn for reguleringssaken

Norbolig AS ønsker å legge til rette for boligbebyggelse på området. Området er i dag regulert til Friområde (P2).

Planen fremmes som en detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3. Planen vurdert av Vikna kommune til ikke å utløse krav om konsekvensutredning og planprogram.

1.2 Planområdet



Planområdet ligger innenfor grensene for godkjent reguleringsplan Felt B (PlanID 197801) og erstatter formålene innenfor planområdet.

Planområdet følger eiendomsgrensene mot tilstøtende boligbebyggelse og teknisk infrastruktur.

1.3 Dagens situasjon

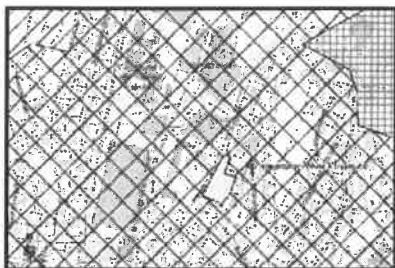
Området benyttes i dag til spredt boligbebyggelse/konsentrert boligbebyggelse, med tilhørende anlegg.

1.4 Eiendomsforhold

Oversikt over grunneiendommer innenfor planavgrænsningen:

Gnr	Bnr	Fnr	Navn
10	4		Vikna kommune

2 Planstatus i området



2.1 *Kommuneplan og andre overordnede planer*
Områder ligger i en detaljeringssone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Gjeldende område i kommuneplanens arealdel vises med skravur.

Foreslått planavgrensning vises med gul flate.



2.2 *Godkjente reguleringsplaner*
Foreslått område ligger innenfor planområdet for Reguleringsplan **Felt B PlanID 197801** vedtatt 02.02.1978.

Foreslått planområde vises med gul farge. Området i gjeldende plan er regulert til friområde (P2)

3 Analyse av planområdet og relevante problemstillinger

3.1 Friområder og rekreasjon

Planforslaget ønsker å ta i bruk område avsatt i gjeldende plan som Friområde (P3). Det regulerede friområdet blir i planforslaget redusert med 60 %. Det gjenstående friområdet er ca. 1 Daa.

Det er utført en registrering av området med tanke på friområder og områder for lek og rekreasjon. Det er registrert friområder fra gjeldende reguleringsplaner i området samt områder avsatt til LNFr i kommuneplanens arealdel.



Illustrasjonen over viser registrerte områder innen temaetfriområder, lek og rekreasjon. Det er tatt utgangspunkt i avstander fra planområdet (50, 100, 150 og 200 m).

Området har flere friområder og sammenhengende grønnstrukturer innenfor regulerede områder samt friområder avsatt til LNFr i kommuneplanens arealdel.

Analysen viser at området har tilgang på friområder og grønne lunger i umiddelbar nærhet. Det er også korte avstander til skianlegg/tuområde. I tillegg er det lekeområder, ball-løkker ol. tilgjengelig i de offentlige områdene regulert til skole, barnehage og idrett.

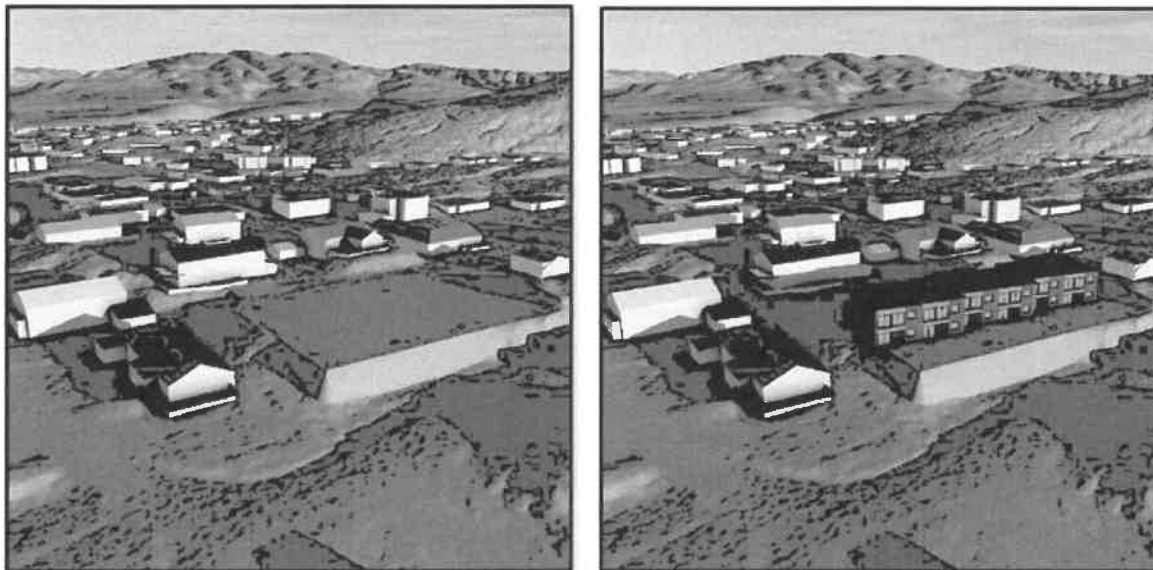
Reguleringsområdet har innen en avstand på 50 meter tilgang på etablert lekeplass og mindre friområder.

En reduksjon av det gjeldende friområde vil ha en liten negativ betydning for omliggende bebyggelse, men området sett under ett, gir store muligheter for friluftsliv og rekreasjon i umiddelbar nærhet.

3.2 Landskap og fjernvirkning

Det er brukt 3D modeller som verktøy for å vurdere mulighet for utnyttelse og plassering av bebyggelse og anlegg i terrenget. Verktøyet er også brukt til informasjon til naboer ang endringer av sikt og solforhold.

Solforhold:



Illustrasjonene over viser solforhold ved sommersolhverv 22 juni klokken 21:00, med og uten ny bebyggelse. Midtsommers vil berørte naboer, med ett unntak, ikke få reduksjon av solforhold. Myrvegen 17 vil på golvplan i 1. etasje vil få skyggevirksom av planlagt bebyggelse, ca 1 1/2 time tidligere enn uten det planlagt tiltaket.

Utsikt og skyggeforhold var et viktig tema i avholdt informasjonsmøte. Med bakgrunn i dette er det også laget en solstudie. Denne er vedlagt.

3.3 Trafikkforhold

Planen legger opp til bruk av eksisterende veger. Avkjørsel for ny bebyggelse skal skje fra Myrvegen. Krysset Myrvegen/Skolegata er i høringsprosessen gitt innspill om at er uoversiktlig. De beregningene som er gjort viser at regulerte kryss overholder de krav satt i vegnormen. Sikkerhetssone friskt er regulert som H140. ÅDT > 50 - 40 km/h - L₂ = 4 m - L₁ = 40m (årlig gjennomsnittlig døgntrafikk over 50, stoppsikt 4 m, siktkrav 40 meter) L₂ er i følge vegnormen satt til 30 meter (økt pga. svakt hellende veg).

Krysset myrvegen/tiltak (Myrvegen VS1/VS2) Sikkerhetssone friskt er regulert som H140. ÅDT < 50 - 30 km/h - L₂ = 3 m - L₁ = 20m (årlig gjennomsnittlig døgntrafikk under 50, stoppsikt 3 m, siktkrav 20 meter)

I reguleringsforslaget er vegbredden økt fra avkjøring Skolevegen/Myrvegen samt avkjøring Myrvegen/Ny bebyggelse.

For gående og syklende er det i Myrvegen/Skolegata (i nærhet til planområdet) ikke anlagt gang/sykkelveger mot Rørvik sentrum. Dette er behandlet i kapittel 7.1/7.2 ROS-analyse med kommentarer.

3.4 Støy i anleggsperioden

I innspillene fra naboer samt informasjon fra informasjonsmøtet er det lagt fram bekymring for støvende virksomhet som kan gi negative virkninger. Planforslaget hensyntar dette ved å begrense anleggsstøy til en gitt tidsperiode i døgnet. I tillegg settes det krav i bestemmelsene til en *drift og anleggsplan* for tiltaket som minimum skal inneholde varslingsrutiner for oppstart av anleggsarbeid og tidsrom anleggsarbeidet skal gjennomføres. Dette gir mulighet for forberedelser og tiltak for å unngå uheldige virkninger i anleggstiden.

3.5 Folkehelse

Tiltaket vil ha en liten negativ virkning på utsikt og lysforhold for noen av naboene. Tap av friareal vil også kunne ha negativ virkning. Imidlertid viser analysen av friareal og rekreasjonsområdene i nærheten at område har store tilrettelagte og ikke tilrettelagte områder i umiddelbar nærhet. Ut over dette vurderes ikke tiltaket å ha negative konsekvenser for etablerte boliger i området. (Punkt 3.1)

For planlagte boliger, med nærhet til friområder, skoler, lekeplass, gode lysforhold samt nærhet til sentrumsfunksjoner i Rørvik sentrum, vil tiltaket virke positivt.

3.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en ROS-analyse for området.

3.7 Biologisk mangfold

Sjekkliste Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET		Ja	Nei
	Sjekket ut:		
	Arter (www.artsdatabanken.no)	X	
	Verna vassdrag (www.nve.no , vann og vassdrag)	X	
	Verneområder (www.naturbase.no)	X	
	Viktige kulturlandskapsområder (www.naturbase.no)	X	
	Naturtyper (www.naturbase.no)	X	
	Miljøregistreringer i skog- MIS (www.skogoglandskap.no)	X	
	Er kunnskapen vurdert som god nok? Hvis NEI, bruk §9 "Føre-var"	X	
§9 "FØRE-VAR"		Ja	Nei
	Fare for irreversibel skade på naturmangfoldet		X
	Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet		X

		Viser "Føre-var" behov for handleplikt?		X
§ 10 SAMLET BELASTNING			Ja	Nei
		Vil planforslaget i sum føre til for stor belastning på økosystemet		X
§ 11 OKOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE			Ja	Nei
		Tiltakshaver dekker merkostnader for å unngå miljøforringelse	X	
§ 12 MILJØFORSVARLIG TEKNIKK OG DRIFTSMETODE			Ja	Nei
		Er byggemetoden eller byggeteknikken miljøforsvarlig	X	
		Finnes det alternative driftsmetoder eller teknikker for bygging	X	
		Er valgt planområdeområde miljømessig forsvarlig	X	

I følge GINT-arealplan (DOK) framgår det at området ikke er underlagt vern eller inneholder prioriterte arter, naturtyper, kulturlandskap eller spesielle friluftsområder.

Prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert som grunnlag for videre saksgangsbehandling og beslutninger som skal fattes etter plan- og bygningsloven. Prinsippene i NML §§ 8-12 er vurdert opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, og en utbygging som planlagt menes ikke å være i konflikt med naturmangfoldloven.

3.8 VA-anlegg

Planlagt bebyggelse skal tilknyttes kommunale VA-anlegg.

3.9 Vurdering i forhold til framtidige klimaendringer.

Klimaendringer er i ROS vurdert til å ikke å ha innvirkning for bebyggelse og anlegg og det er derfor ikke regulert faresoner/hensynssoner.

Området ligger på kote 24,5 m og ligger på et høydedrag. Og derfor ikke utsatt for farer i endret nedbørsmønster, økt havnivå. Området er ikke flomutsatt eller ligger i områder med fare for ras eller utsklidning.

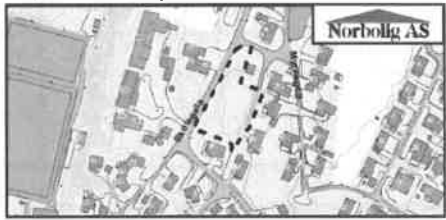
Området ligger utsatt for vind som de fleste områder langs kysten. Dette tas hensyn til i søknader og behandlinger.

Arealet kan betegnes som et attraktivt byggeområde i forhold til framtidige klimaendringer.

4 Medvirkning og samordning

OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-8, varsles oppstart av reguleringsarbeid for deler av Felt B-Rørvik - Solkollen, Gnr 10 bnr 4 i Vikna kommune.



Tiltakshaver er **Norbolig AS**, Hjemmelshaver er **Vikna kommune**.
HD plan & arkitektur aser utførende konsulent.

Planområdet er ca. 3 daa. Området er i dag regulert friområde. Området planlegges regulert til boligformål med tilhørende infrastruktur.

I samråd med Vikna kommune, konkluderes det med at planen ikke faller inn under vilkårene for konsekvensutredning.

Det vil bli avholdt informasjonsmøte for å presentere løsninger og virkninger av reguleringen, før behandling av planforslaget.

Merknader som kan ha virkning for planarbeidet sendes på epost til: carl@hdpa.no innen **14.01.2019**.

Mer informasjon finnes på Vikna kommunes hjemmeside.

HD
plan & arkitektur

4.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 26.11.2018 i Namdalsavisa.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til grunneiere og naboer. Adresselisten er vedlagt.

Det ble sendt epost med varsel om oppstart til:

- Vikna kommune
- Nord-Trøndelag fylkeskommune
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- NVE
- Sametinget
- Avinor

4.2 Innkomne merknader

Det er kommet inn 7 merknader til planarbeidet.

1	Avinor	Ikke berørt av tiltaket	
2	Trøndelag fylkeskommune	Positiv til fortetting i etablert boligområde og med høy utnyttelsesgrad. Påpeker avklaring rundt trafikale forhold og områdets tilgang på friområder.	Ivaretatt i planforslaget.
3	Fylkesmannen i Trøndelag Klima og miljø	Det bør gis en vurdering av tilgang til andre nærutfartsområder og lekeareal i området som en del av det videre planarbeidet.	Vurdert i planbeskrivelsen. Friområder og nærmiljøanlegg er vurdert.
	Helse og omsorg	Ingen merknader, generelle forventninger til behandling av folkehelse. Temaer som tilgjengelighet til områder for lek og rekreasjon, trafiksikkerhet og lysforhold bør gjennomgås. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.	Merknader i forbindelse med folkehelse er behandlet i planforslaget. Bl.a. Solstudier og analyse av områder for lek og rekreasjon er gjennomført. Universell utforming er vurdert og behandlet i planforslaget

	Samfunnssikkerhet.	ROS-analyse etter PBL § 4-3 Vurdering i forhold til framtidige klimaendringer.	ROS-analyse gjennomført. Ivaretas i planforslaget.
	Kultufaglig uttalelse	Ikke mottatt	Aktomhetsplikten regulert i bestemmelsene
4	Sametinget	Viser til aktsomhetsplikt ang. kulturminner	Ivaretatt i planforslaget
5	Hilde Aukrust Eystein Fiskum Hansvik Vetle Aukrust Hansvik Ola Aukrust Hansvik	Innspill ang trafiksikkerhet; fra Hovedveg og samleveg. Friareal. Ønsker å beholde friarealet som i dag. Byggeskikk, utsikt og lysforhold Frykter at en eventuell utbygging vil svekke attraktiviteten til Myrvegen som boområde, ramme nabolagets estetikk og følgelig forringe den økonomiske verdien av eksisterende eiendommer.	Innspillene er besvart i eget punkt. Flere av punktene er behandlet og vurdert i planbeskrivelsen.
6	Myrvegen Vel	Adkomst, veistandard og trafiksikkerhet. - Dårlig veistandard, ikke fast dekke, manglende belysning, ikke tilstrekkelig drenering - Trafiksikkerheten for dårlig i området og omliggende område Friareal - lys og solforhold. - Ønsker å beholde friarealet som dagens funksjon - Bekymret for sol og lysforhold - Planlagt tiltak bryter med byggeskikk i området - For stor utnyttelse i området. - Svekket bomiljø ved tiltaket	Innspillene er besvart i eget punkt. Flere av punktene er behandlet og vurdert i planbeskrivelsen.
	7. Åse Ramsle Vikestad, Kyrre Vikestad	Friareal. - Viser til nærhet til friarealer og at friområde bør beholdes. Verdiforingelse - Mulig verdiforingelse av eksisterende bebyggelse ved gjennomføring av planene Adkomst, veistandard og trafiksikkerhet.	Innspillene er besvart i eget punkt. Flere av punktene er behandlet og vurdert i planbeskrivelsen. Verdiforingelse. Ikke vurdert.

		- Viser til at tenkt regulering av adkomst til tiltaket er dårlig iht. dekke, bredde og drenering samt mangler belysning. - Mener trafiksikkerheten i nærområdet er for dårlig at området ikke tåler økt bruk av nye boenheter i området.	
--	--	--	--

Kommentarer til innkomne innspill

Innspillene er kommentert i høyre kolonne og flere av innspilte tema er kommentert i planbeskrivelsen.

Mange av innspillene berører samme tema. Disse kommenteres felles.

Trafiksikkerhet.

I planforslagene er kryss og veger utbedret i henhold til Statens vegvesens håndbok, *Geometrisk utforming av veg- og gatekryss*. Krav til siktlinjer er regulert som hensynssoner og det er i rekkefølgebestemmelsene gitt som krav at siktsoner, veg- og kryssløsninger skal være utført før det gis ferdigattest for bebyggelsen.

Solforhold/utsikt.

Noen av naboene vil få noe reduksjon i utsikt og solforhold. Dette er vurdert i planbeskrivelsen og det er utarbeidet illustrasjoner som viser dette. Dette var også tema i informasjonsmøtet som ble avholdt. Det er også utarbeidet en solstudie for området. Denne er vedlagt plandokumentene og vurdert i planbeskrivelsen.

Bruk av friarealer

Nærområdet vil miste en del av friområdet. Det er utført en registrering og analyse av tilgjengelige regulerte arealer i nærområdet. Analysen viser område har flere områder i umiddelbar nærhet, uberørte friområder, nærmiljøanlegg knyttet til skole og barnehage, lekeplasser og større turområder med turstier og lys-løyper.

Adkomst og veistandard.

Planlegger er klar over standarden på veger, med dårlig dekke, drenering og manglende belysning. I samtaler med utbygger Norbolig AS er det en selvfølgelighet at dette skal utbedres ved godkjenning av tiltaket. Mye av dette kan ikke reguleres i bestemmelsene, men må komme som et krav i en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunal myndighet. Krav om utbyggingsavtale er regulert som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

4.3 Informasjonsmøte.

I oppstartsmøtet med kommunen og i oppstartsmeldingen ble det opplyst at det skulle avholdes et informasjonsmøte før planen ble sendt til 1.gangs behandling

Det ble avholdt informasjonsmøte for direkte berørte. Møtet ble avholdt i Norbolig AS sine kontorer 22. mai 2019. Møtet ble innkalt pr brev. I tillegg til planlegger, utbygger og berørte naboer var Vikna kommune representert.

I møtet ble prosjektet presentert med nåværende situasjon og modellert situasjon etter tiltaket. Det ble også presentert utsikter beregnet i 3D modeller fra gitte plasseringer fra de nærmeste boligene.



I møtet ble det bla. Diskutert utsikt, solforhold og plass til vegtrafikk, parkering.

I møtet ble det også bedt om videre visualisering av parkerings-/og veisituasjon. Dette ble ettersendt til de enkelte møtedeltagerne (se vedlegg

Presentasjon_Informasjonsmøte.pdf)

Med bakgrunn i spørsmålene fra møtet er det også utarbeidet en solstudie for området. Denne viser sol og skyggeforhold hver time for sommer-/vintersolverv og høst-/vårjevndøgn.

Eksempler fra presentasjon av modellert utsikt med planlagt tiltak under.





4.4 Barns medvirkning.

Barns medvirkning blir hensyntatt gjennom kommunale utvalg og funksjoner. Det er ikke kommet innspill til oppstart av planarbeidet.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget

Hovedformålet for planen er å legge til rette for flere boliger/ fortetning er av området med boliger med høy utnyttelsesgrad.

5.2 Arealtabell reguleringsformål:

Reguleringsformål	Sum m2
Annen veggrunn - tekniske anlegg	289
Boligbebyggelse	374
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1678
Naturområde - grønnstruktur	1080
Veg	609
Sum planområde	4029

5.3 Veisystemer, veityper og standard

Det er ikke planlagt nye veger i planforslaget. Eksisterende veger og kryss er utvidet og forbedret i henhold til gjeldende vegstandard. Det er beregnet frisktlinjer og frisktsoner.

5.4 Parkering

Det kan parkeres på egne tomter, garasjer eller carport.

5.5 Universell utforming

Universell utforming er vurdert i alle reguleringsområdene.

Vurdering av universell utforming er et krav i utarbeidelse av utomhusplan og skal vurderes i alle byggesøknadene.

5.6 Støy

Området ligger i hovedsak skjult for støy. Det finnes ikke andre støykilder i nærheten. Støy i anleggsperioden er behandlet i punkt 3.4 og regulert i bestemmelsene.

5.7 Grønnstruktur.

Dette er behandlet i punkt 3.1 friområder og rekreasjon.

6 Rikspolitiske retningslinjer

6.1 Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging"

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv. Planen legger til rette for at dagens bruk av området kan opprettholdes i en noe mindre skala. Restområdet kan videreutvikles

som et område for fritid og rekreasjon uten vesentlig innvirkning på naturområder, landbruksområder og biologisk mangfold.

6.2 Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen"

Området innehar lekearealer som er store nok, gir ulike muligheter for aktivitet og som kan brukes av ulike aldersgrupper hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

7 Konsekvenser av planforslaget

7.1 ROS-analyse

Det er gjennomført en ROS-analyse.

- Oppsummerende matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig			7B		
2. Mindre sannsynlig			47,48		
1. Lite sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres

7.2 Kommentar til hendelser i ROS

Hendelse 7B - Vær, vindeksponering.

Området ligger i en vindutsatt kommune og det tas høyde for dette. Tiltak i forhold til gjeldende regelverk

Hendelse 47 - Ulykke i av-/ påkjørsler

Dagens kryss innenfor planområdet er delvis uoversiktlige, vegene er smale og av dårlig kvalitet.

Tiltak: I planforslagene er kryss og veger utbedret i henhold til Statens vegvesens håndbok, *Geometrisk utforming av veg- og gatekryss*. Krav til siktlinjer er regulert som hensynssoner og det er i rekkefølgebestemmelsene gitt som krav at siktsoner, veg- og kryssløsninger skal være utført før det gis ferdigattest for bebyggelsen.

Hendelse 48 - Ulykke med gående/ syklende.

Området Myrvegen/Skolevegen/Bakkegata, sør for reguleringsområde, har dårlig dekning med gang/sykkelveg mot sentrum av Rørvik. For en sikrere ferdsel for syklende og gående må de myke trafikantene ta i bruk område øst for reguleringsområdet; via Omkjøringsvegen/Engasvegen, eller mot vest; via opparbeidet gang/sykkelveg gjennom skoleområde/idrettsanlegg til Ingeborg Østnes gate. (se kart under)



Data ang fortau, gang og sykkelveg (gul farge) er hentet fra fkb-data for Vikna kommune.

Sikkerheten som skoleveg er noe bedre. Imidlertid er det noe trafikk som må skje via myrvegen samt kryssing av Skolegata. Kryssing av Skolegata skjer over opphøyd gangfelt.

Tiltak som bør vurderes er gatebelysning av trase Myrvegen/skoleområde samt deler av Skolegata. I reguleringsområdet er gatebelysning en del av avtalen ved forhandlingene i utbyggingsavtalen.

7.3 100- metersbeltet

Bebyggelsen ligger utenfor 100-metersbeltet.

7.4 *Jordvern*

Planforslaget berører ikke jordbruksareal.

7.5 *Avfallshåndtering, vann og avløp*

Renovasjonsordning med gjeldende ordninger for kommunal renovasjon.

7.6 *Kulturminner.*

Det er ikke mottatt innspill/tilbakemeldinger fra fylkeskommunens kulturminneavdeling.

I følge kulturminnebasen er det ikke registrert kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet. I tilbakemeldinger fra naboer er det nevnt at det finnes en kanonstilling fra 2. verdenskrig i området og at mulighetene for gamle tufter var tilstede. Dette er ikke vurdert.

Kulturvern er regulert i bestemmelsene.

8 Gjennomføring og tidsperspektiv for gjennomføring

Utbygging av Boligområde BKS vil bli iverksatt så snart reguleringsplanen er godkjent.



TEGNFORKLARING

Plandata

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

B

Boligbebyggelse

BKS

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

SV

Veg

SVT

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

GN

Naturområde

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

H140

Sikringsone - Frisikt

Juridiske linjer og punkt PBL2008

----- Sikringsgrense

----- Planens begrensning

----- Formålsgrænse

----- Byggegrense

----- Regulert uteareal

----- Frisiktslinje

----- Målelinje/Avstandslinje

Basiskartet er tegnet med svak præfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Geonorge

Dato for basiskart: 21.05.2019

Koordinatsystem: UTM zone 32 / EuroB9

Høydegrennlag: NN 2000

Elviddistans 1 m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m



AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Solkollen

Vågå
kommune

Nasjonal arealplan-ID

201807

Planstype:

Reguleringsplan

Forslagsstiller:

Norbøllig AS

Saksnummer:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak:

Dato for siste revisjon av plankart: 10.11.2019

Behandlingsorgan

Motesaknr

Dato

Sign

Planvedtak:

Høring og offentlig ettersyn fra til:

Kunngjøring av offentlig ettersyn av planarbeidet:

26.11.2018

cd

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

HD plan & arkitektur AS

BAKGRUNN

I henhold til LOV 2008-06-27 nr 71 (Plan- og bygningsloven) § 3-1 h og § 4-3 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for reguleringsplaner og kommuneplaner før de skal behandles politisk. ROS-analysen bygger på foreliggende kunnskap om planområdet og arealbruk.

BESKRIVELSE AV METODE

Analysen er gjennomført i hht veileder fra DSB (<http://www.dsb.no/no/Ansvarsomrader/Regional-og-kommunal-beredskap/Beredskapsplanlegging/Risiko-og-sarbarhetsanalyser/>), veileder for PBL, Mulige uønskede hendelser er ut fra en vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon som trafikkområde, område for fritidsbebyggelse, friområde, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene/miljøet og konsekvenser for tiltakene.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

Meget sannsynlig (4)	kan skje regelmessig; hendelsen inntreffer mer enn en gang hvert år
Sannsynlig (3)	kan skje av og til; hendelsen inntreffer mellom en gang hvert år og en gang hvert 10. år
Mindre sannsynlig (2)	kan skje; hendelsen inntreffer mellom en gang hvert 10. år og hvert 50. år
Lite sannsynlig (1)	hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold; inntreffer mindre enn en gang hvert 50. år

ROS-analyse for *Solkollen*

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** for uønskete hendelser er delt i:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning m.m.
Ubetydelig/ufarlig (1)	Ingen personskader miljøskader, kun mindre forsinkelser;	Ingen miljøskader, kun mindre forsinkelser	Systembrudd er uvesentlig/midlertidig. Ikke behov for reservesystemer
Mindre alvorlig/en viss fare (2)	Ingen eller få/små personskader	Ingen eller få/små miljøskader	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem/ alternativer ikke fins. Omkostninger opp til NOK 3 millioner.
Alvorlig/farlig (3)	Inntil 4 døde og /eller få men alvorlig (behandlingskrevende) personskader	Større skader på miljøet med opptil 10 års restaurering	System settes ut av drift over lengre tid (flere døgn). Omkostninger opp til NOK 30 millioner.
Meget alvorlig/meget farlig (4)	Under 25 døde og/eller inntil 10 farlige skader, mange alvorlige og lettere skader.	Alvorlige skader på miljøet med opptil 25 års restaurering.	Systemer settes ut av drift over lengre tid; andre avhengige systemer rammes midlertidig. Omkostninger opp til NOK 500 millioner.
Katastrofalt (5)	Over 25 døde og/eller mer enn 10 farlige skader og et stort antall andre skader.	Meget alvorlige og omfattende skader på miljøet med over 25 års restaurering.	Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift. Omkostninger over NOK 500 millioner.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt etter tabell 1.

Tabell 1 Matrise for risikovurdering

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. katastrofalt
Sannsynlighet:					
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig					
1. Lite sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres

UØNSKETE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Tenkkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. Alle punktene i sjekklisen er vurdert, men ikke alle er funnet relevante i denne planen.

Eks. på utfylling av analyseskjema: (Farge i kolonnen for Risiko er hentet fra tabell 1)

Hendelse/Situasjon	Kons for	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak (Kommentar hvis ikke relevant)	Kilde
	planen	planen					
1. Steinsprang	x		2	2		Kan være fare for steinsprang v/inn- og utløp av tunneler.....	

Tabell 2 Analyseskjema

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	Kons. for	Kons. av	Sannsynlig.	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak (Kommentar hvis ikke relevant)	Kilde
	planen	planen					
Sjekkliste:							
Natur- og miljøforhold							
Ras/skred/flo/brann							
1. Steinsprang	x		1	2			
2. Masseras/leirskred	x		1	2			
3. Snø-/isras	x		1	2			
4. Dambrudd							
5. Skybrudd/store nedbørmengder	x		3	1			
6. Elveflo/ tidevannsflo/ stormflo	x		1	2			
7. Skogbrann (større/farlig)	x		1	3			
7.B Vær, vindeksponering	x		3	3		Området ligger i en vindutsatt kommune og det tas høyde for dette. Tiltak i forhold til gjeldende regelverk	
Natur- og kulturområder							
8. Sårbar flora	x		3	1			
9. Sårbar fauna /fisk, verne-områder og vassdrags	x		1	3			

ROS-analyse for Solkollen

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	Kons. for planen	Kons. av planen	Sann- synlig.	Konse- kvens	Risiko	Kommentar/Tiltak (Kommentar hvis ikke relevant)	Kilde
områder							
10. Forminner (Afk)		x	1	3			
11. Kulturminne/- miljø		x	1	2			
12. Grunnvann- stand		x	1	2			
Menneskeskapte forhold							
Strategiske områder							
13. Vei, bru, knutepunkt	x		1	2			
14. Forsyning kraft/ elektrisitet (Sammenbrudd i kraftforsyning)	x		2	2			
15. Svikt i fjernvarme	x		2	2			
16. Vannforsyning (Svikt/forurensning av drikkevannsforsyning)	x		2	2			
17. Avløps-systemet (Svikt eller brudd)	x		2	2			
18. Forsvars-område							
19. Tilfluktsrom							
20. Eksplosjoner							
21. Terror/sabotasje / skadeverk	x		1	3			
22. Vold/rans og gisselsituasjon-er (eller trusler om)	x		1	3			
23. Tele/ Kommunikasjons samband (sammenbrudd)	x		2	2			
24. Kommunens dataanlegg (uhell/ skader)	x		2	2			
25. Samfunnsviktige funksjoner (bortfall av	x		1	3			

ROS-analyse for Solkollen

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	Kons. for	Kons. av	Sann- synlig.	Konse- kvens	Risiko	Kommentar/Tiltak (Kommentar hvis ikke relevant)	Kilde
	planen	planen					
tjenester ved streik, sykdom osv.)							
26. Brann (med større konsekvenser)	x		1	3			
27. Sammenrasning av bygninger/konstruksjoner	x		1	3			
28. Dødsfall under opprivende omstendigheter	x		1	3			
Andre forurensningskilder							
29. Boligforurensning	x		1	2			
30. Landbruksforurensning	x		2	2			
31. Akutt forurensning	x		1	3			
32. Støv og støy; industri	x		1	2			
33. Støv og støy; trafikk	x		1	2			
34. Støy; andre kilder	x		1	2			
35. Forurensning i sjø/vassdrag	x		2	2			
36. Forurensset grunn	x		2	2			
37. Smitte fra dyr og insekter	x		1	2			
38. Epidemier av smittsomme sykdommer	x		1	3			
39. Gift eller smittestoffer i næringsmidler	x		1	3			
40. Radongass	x		1	2		Lite til moderat	
41. Høyspentlinje	x		1	2			
Transport							
42. Ulykke med	x		1	3			

ROS-analyse for *Solkollen*

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	Kons. <u>for</u>	Kons. <u>av</u>	Sann- synlig.	Konse- kvens	Risiko	Kommentar/Tiltak (<i>Kommentar hvis ikke relevant</i>)	Kilde
	planen.	planen					
færlig gods							
43. Brudd i transportnett (i store infrastruktur traséer)	x		2	2			
44. Brudd i transportnett (i store blindsoner)	x		2	2			
45. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	x		2	2			
Trafikksikkerhet							
46. Større trafikkulykke (land, sjø og luft)	x		1	3			
47. Ulykke i av-/påkørsler	x		2	3			
48. Ulykke med gående/syklende			2	3			

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak. I hht vanlig framstilling av dette, er situasjonen slik (hendelse-nr med konsekvenser i alvorlighetsgrad 2 eller høyere er ført inn i aktuell rute.):

ROS-analyse for *Solkollen*

Tabell 3 Matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

- Oppsummerende matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

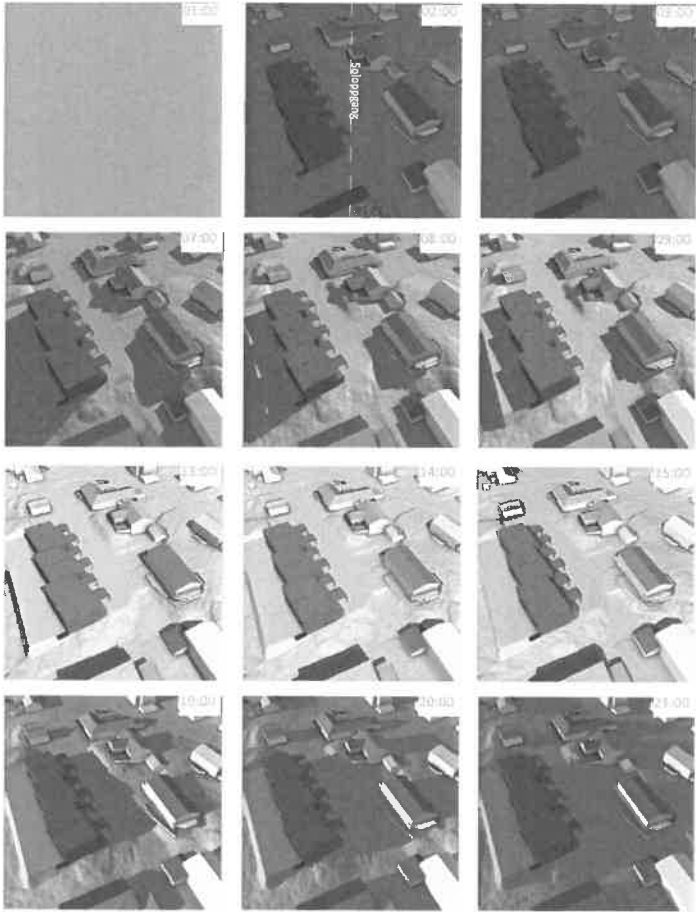
Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig			78		
2. Mindre sannsynlig			47,48		
1. Lite sannsynlig					

-
- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres

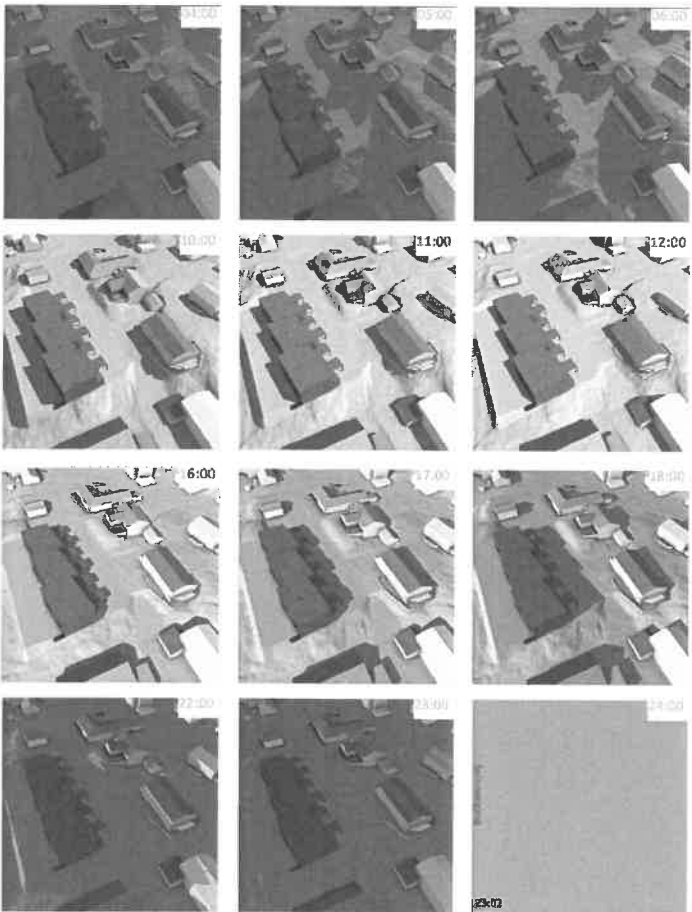
OPPSUMMERING MED SPESIFISERING/TILTAK

Behandlet i Planbeskrivelsen.

Solstudie : Solkollen, Vikna kommune

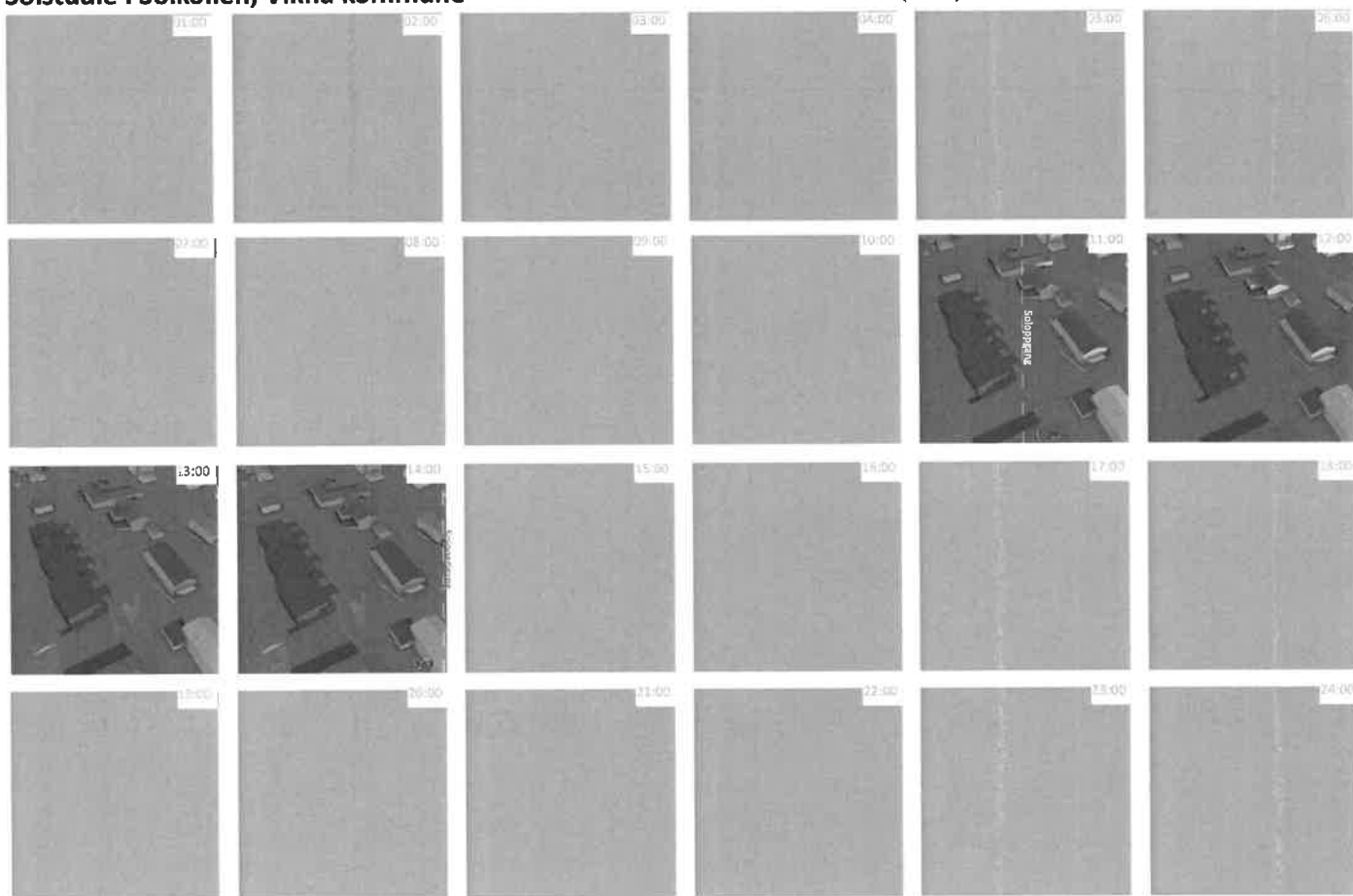


Sommersolverv (22.06)



Solstudie : Solkollen, Vikna kommune

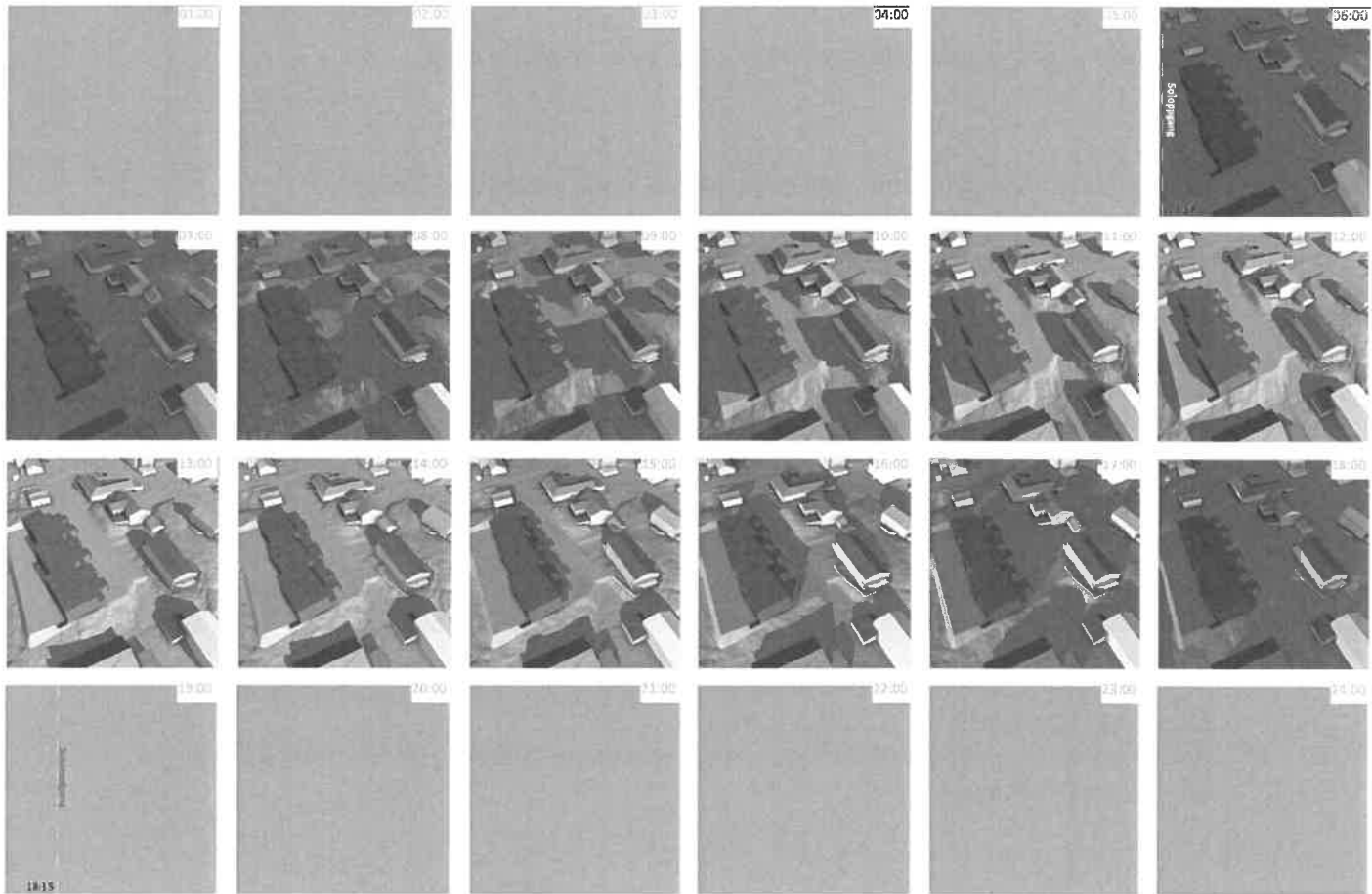
Vintersolverv (22.12)



06.11.2019 - HD plan & arkitektur AS

Solstudie : Solkollen, Vikna kommune

Høst-/vårjevndøgn (23.09/22.3)





Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/71-1

Saksbehandler: Eli Egge

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
16/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.2020
	Formannskapet	06.02.2020
	Kommunestyret	13.02.2020

3.gangs behandling av reguleringsplan Betzy Bergs gate - godkjenning

Vedlegg

- 1 Plankart Betzy Bergs gate - forslag til endring etter høring og offentlig ettersyn
- 2 Planbestemmelser Betzy Bergs gate
- 3 Planbeskrivelse Betzy Bergs gate 27.08.2019
- 4 Beregning av støy fra vegtrafikk - Reguleringsplan Betzy Bergs gate med vedlegg
- 5 10.12 SOL VINTERSOLVERV 200110
- 6 10.11 SOL VÅRJEVNDØGN 200110
- 7 10.10 SOL SOMMERSOLVERV 1200110
- 8 Saksframlegg 1. gangs behandling - Reguleringsplan Betzy Bergs gate
- 9 Saksframlegg - Reguleringsplan Betzy Bergs gate - detaljregulering - 2.gangs behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn
- 10 Fylkesmannen i Trøndelag - Høringsuttalelse til reguleringsplan for Betzy Bergs gate - Vikna kommune
- 11 Merknader til detaljregulering Betzy Bergs gate fra beboere - huseiere i Dalseths gate
- 12 NVE - Generell tilbakemelding - offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Betzy Bergs gate - Vikna kommune
- 13 Trøndelag fylkeskommune - Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Betzy Bergs gate i Vikna
- 14 Statens vegvesen - uttalelse til Høring og offentlig ettersyn - detaljregulering Betzy Bergs gate - Rørvik i Vikna kommune

INNSTILLING

Detaljregulering for Betzy Bergs gate, planID 201808, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas. Planforslaget er vist i plankart datert 24.01.2020, i planbestemmelser datert 24.01.2020 og planbeskrivelse datert 27.08.2019.

Deler av reguleringsplanen «Rørvik sentrum» vedtatt 19.10.1995 som blir berørt av ny detaljregulering for Betzy Bergs gate inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Betzy Bergs gate er mottatt fra forslagsstiller Strandgata Rørvik AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 8 og 9.

Hensikt med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for oppføring av bygning i 3 etasjer i kvartalet mellom Felleskjøpet og Betzy Bergs gate i Rørvik sentrum. Det reguleres til forretning i første etasje og leiligheter i andre og tredje etasje.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er delvis i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2010 – 2014 satt av til arealformålet «(u)nnatt rettsvirkninger fordi gjeldende planer fortsatt skal gjelde». I dagens reguleringsplan, *Rørvik sentrum* fra 1995, er kvartalet regulert til «forretning». Endringen i arealformål går ut på at det nå legges til rette for kombinert formål «bolig/forretning/kontor».

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for plan og utvikling i Vikna kommune den 27.08.2019, sak PS 40/19. Det ble der bedt om en del endringer og ytterligere dokumentasjon, og at det skulle avholdes informasjonsmøte om planene. Etter mottak av revidert forslag, ble saken tatt opp til behandling på nytt i Hovedutvalg for plan og utvikling, den 01.10.2019, sak PS 49/19. Utvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

1. Parkeringshus utgår. Innomhus parkering løses ved å flytte det inn i hovedbygg. Arealformålet der det tidligere var parkeringshus er nå satt av til boligbebyggelse i samsvar med resten av bebyggelsen langs Dalseths gate.
2. Avkjørselspiler til eiendommene øst for Betzy Bergs gate er tatt inn i plankartet.
3. § 2.5 om støy er justert for å imøtekomme innsigelse fra Fylkesmannen.
4. Følgende tillegg til § 3.2.2: «Det skal minimum oppføres 17 boenheter».
5. Det er inntatt flere rekkefølgebestemmelser i § 2.8:
Før utbygging av planen kan iverksettes skal det utarbeides en helhetlig plan på veg, vann, avløp, overvann og annen infrastruktur. Planen skal godkjennes av kommunen. Før igangsetting kan gis skal GS-veg mellom Felleskjøpet og Otto Moe (o_SVG4) opparbeides og areal satt av til «annen veggrunn – grøntareal» vest for GS-vegen skal beplantes med trær.
6. § 3.2.5: Ev. parkeringskjeller skal være tett opp til kote +3.3 (NN2000)
7. § 3.2.7: Avfallshåndtering skal fortrinnsvis løses med nedgravde avfallscontainere.
8. § 5.2: Hensynssonene H190_2 og H190_3 viser eksisterende trasé for vann- og avløpsledninger. Disse hensynssonene bortfaller ved omlegging av vann- og avløpsledninger til fremtidig trasé (H190_1), jf. også rekkefølgebestemmelsene i § 2.8.

Endringene i bestemmelsene (3-8) er markert med grønt i selve bestemmelsene. Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det i tillegg til de opplistede endringene gjort andre, mindre endringer.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 16.10.2019 til 27.11.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter og berørte grunneiere til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser, se vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, og kommentert både fra forslagsstiller og administrasjonens side.

Fylkesmannen i Trøndelag, 12.11.19:

Fylkesmannen fremmer følgende innsigelse til reguleringsplanen:

Fylkesmannen har som støymyndighet og med hjemmel i T-1442/2016, innsigelse til planen inntil:

1. Det foreligger en støyfaglig vurdering som viser tilfredsstillende støyforhold for de planlagte boliger og uteoppholdsareal, og
2. Inntil bestemmelsen § 2.5 utformes med tydelige konkrete krav iht. tabell 3, i T-1442/2016

Kommentarer fra forslagsstiller:

Støyfaglig utredning er foretatt. Det foreslås å erstatte § 2.5 med følgende tekst:

«Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold i uteareal for boliger er tilfredsstillende, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.

For uteoppholdsareal gjelder krav iht. T 1442/2016 tabell 3. Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger og utearealer tas i bruk.»

Administrasjonens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller. Administrasjonen er enig i den foreslåtte endringen av § 2.5.

Fylkesmannen fremmer følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Det innarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer minimumskrav til grad av utnyttning for de ulike formålene i planen. For BKB1 gjelder dette både minimum %-BRA og antall boenheter i området.
2. Å innarbeide reguleringsbestemmelser som sikrer maksimumskrav til parkering for de ulike formålene.
3. Det bør utarbeides et sol-skyggediagram som viser hvordan tiltaket vil innvirke på solforhold til nærliggende boliger. Videre bør folkehelsekoordinator og barnas representant i kommunen vurdere om tiltaket svarer til forventninger fra visjon «stedsutvikling Rørvik sentrum» knyttet til bokvalitet, sosiale møteplasser og tilgang til uteoppholdsarealer for barn og unge er godt nok ivaretatt.
4. Med bakgrunn i rundskriv om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis (T-2/16) gir fylkesmannen faglig råd om at det gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse som avklarer forurensningssituasjonen i området og at det basert på evt. funn utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Evt. avbøtende tiltak må innarbeides i bestemmelsene.

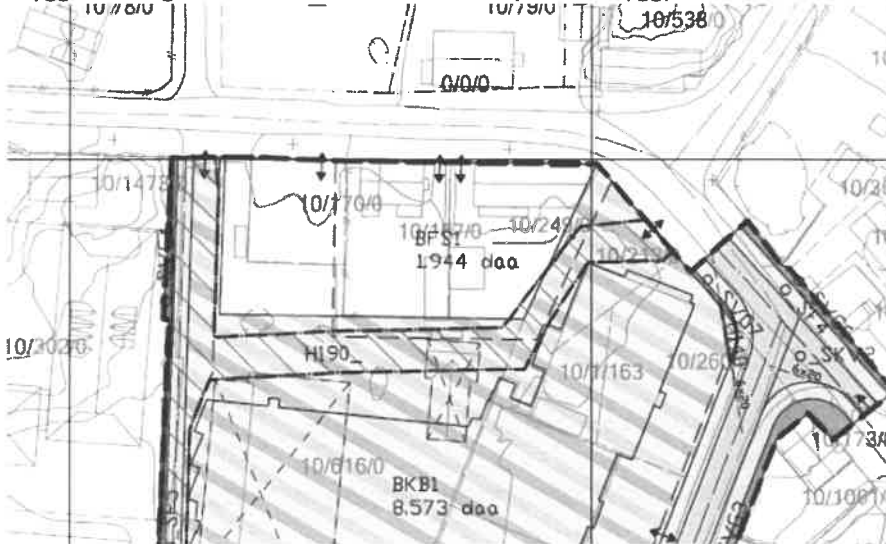
Kommentarer fra forslagsstiller:

1. En har hatt kommunikasjon med kommunen og har kommet til at det skal innarbeides minimumskrav i forhold til antall boligenheter for BKB1.

Det foreslås følgende tillegg til § 3.2.2:

«Det skal minimum oppføres 17 boenheter».

Etter nærmere vurderinger ser en at det er rom for å flytte innomhus parkering for boliger inn i hovedbygg. Dermed vil det ikke være nødvendig med eget parkeringshus. En foreslår derfor at areal opp mot Dalseths gate utnyttes til boligformål tilsvarende øvrig bebyggelse i gata, da dette gir et mer helhetlig visuelt inntrykk i Dalseths gate. Da kan plankartet endres slik at BFS1 forlenges vestover som vist i skissen nedenfor. Den utvidede delen av BFS1 utgjør 704 m². Dette grepet gir totalt sett enda bedre utnyttelse og rom for flere boligenheter innenfor planområdet, samtidig med at en får et mer helhetlig visuelt inntrykk i Dalseths gate og mindre skyggevirksomheter for de nærmeste naboene (mindre bygg).



2. En ser i forhold til ønske fra myndigheter om begrensning av antall parkeringsplasser at minimumskravet for bolig trolig er noe høyt med tanke på boligens sentrale plassering. Minimumskrav foreslås nedjustert til 1,0 pr. boenhet. I tillegg foreslås det innlemmet maksimumskrav i tråd med faglig råd fra fylkesmannen.

Det foreslås følgende endring av § 3.2.5, første ledd:

«Det skal sikres følgende antall plasser for bilparkering:

- Bolig: Minimum 1,0 og maksimum 2,0 stk. pr. boenhet
- Forretning og kontor: Minimum 1,0 og maksimum 1,5 stk. pr. 75 m² gulvflate.»

Dette gir ved 20 boliger og 4500 m² gulvflate forretning og kontor krav om følgende parkeringsplasser:

- Bolig: Mellom 20 og 40 plasser
 - Forretning og kontor: Mellom 60 og 90 parkeringsplasser
3. Det er utarbeidet sol- og skyggediagram for et utvidet område som også viser situasjonen for nærliggende boliger, se vedlegg 5-7.
 4. Kommunen vurderer om en skal stille krav.

Administrasjonens kommentar:

Pkt. 2. Parkeringsplasser: i opprinnelig planforslag var det satt av minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Dette samsvarer med bestemmelsene til reguleringsplanen Rørvik sentrum fra 1995. Nyere detaljreguleringer i Rørvik sentrum de siste 5 årene (Amfi Rørvik, Havnegata), har alle fastsatt at det skal settes av minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Som et ledd i å få flere til å sykle og gå, kan det være nødvendig å senke minimumskrav til antall parkeringsplasser ved nybygg/nyreguleringer.

Administrasjonen mener imidlertid at dette ev. bør fastsettes i en helhetlig sentrumsplan for Rørvik, der konsekvenser utredes og tilretteleggingen for mye trafikanter er gjennomtenkt for hele sentrum. Administrasjonen foreslår derfor å holde fast ved kravet om minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Pkt.4. Det er ikke planlagt lekeplass/oppholdsareal direkte på bakkeplan. Administrasjonen anser det ikke nødvendig å stille krav om miljøteknisk undersøkelse.

Trøndelag fylkeskommune, 19.11.19:

Vi viser til vår uttalelse til oppstart hvor vi blant annet påpekte kvartalets betydning for stedsutvikling i Rørvik sentrum og at planen bør ha fokus på visuell forbedring av kvartalet, vekt på grøntarealer og fotgjengertiltak som binder kvartalet sammen med resten av sentrum og mot sjøen. Disse forholdene synes ivaretatt i framlagte plan. Det er videre positivt at det planlegges for høy arealutnyttelse i sentrumsbebyggelsen.

Fortau, gang-/sykkelveger og intern hage som lekeplass ivaretar disse forholdene i planen. Leke- og grøntområde på tak er ikke en fullgod løsning, men vi har forståelse for at det i det aktuelle kvartalet er vanskelig å etablere større grøntareal på bakkeplan. Det blir da viktig at kommunen sikrer god og sikker gang- sykkeladkomst til nærliggende grøntstruktur. Videre at det i planlegging av Rørvik sentrum legges vekt på å bevare de eksisterende grøntstrukturene med tanke på behovet ved framtidig fortetting i sentrum.

Det er bra at reguleringsbestemmelsenes §2.1 krever en relativt detaljert situasjonsplan sammen med søknad om byggetillatelse.

Når det gjelder trafikale forhold viser vi til egen uttalelse fra Statens vegvesen.

Planbestemmelsene inneholder henvisning til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven.

Kommentarer fra forslagsstiller:

Tas til etterretning.

Administrasjonens kommentar:

Tas til etterretning.

NVE, 19.11.19:

NVE har gitt generell tilbakemelding på planen. Ettersom det ikke er bedt spesifikt om bistand knyttet til saken gir ikke NVE konkret uttalelse til planen.

Kommentarer fra forslagsstiller:

Det vurderes at stabilitet i grunnen er godt ivaretatt gjennom krav i bestemmelsene om geoteknisk prosjektering av bygninger. I tillegg vises det til ROS-analyse vedr. risiko for oversvømmelse ved stormflo og tilhørende bestemmelser til minimum høyde for 1.etg. gulv.

Administrasjonens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Beboere i Dalseths gate 2, 4, 7, 8 og Presthaugvegen 5, v/Anton Bævre, 14.11.19:

1. Nordsiden (mot Dalseths gate): 1.etg. ser ut til å være av betong. Denne fasaden virker massiv og må mykes opp. Denne fasaden er spesielt viktig for oss og må ikke bære preg av bakgård i et industribygg.

2. Det er viktig at et P-hus får en utforming som ikke virker dominerende, men har en fasade som er med på å definere gaterommet og løfte kvartalsinntrykket. Dette mener vi må være en vinn-vinn sak for prosjektet og for oss naboer.
3. Det vises til § 2.8 Rekkefølgebestemmelser: Sammen med planen for nytt Rørvik arena vil krysset og området Dalsethsgate/Presthaugveien bli trafikkert både av fotgjengere/syklister og biler. Her mener vi at det i tillegg til kravet om ferdig opparbeidet fortau i Dalseths gate og må settes krav til ferdig opparbeidelse av o_SF5 må være ferdig opparbeidet før brukstillatelser kan gis.
4. Vi mener at det bør lages en modell av området og nye bygg slik at alle kan forstå å se virkningen av utbyggingen.
5. Solstudien må inkludere virkningen på eiendommene Dalsethsgate 5 og 7.
6. For ikke å få et nytt "Søsterskip" med containere på taket må teknisk rom plasseres inne i bygningsmassen. I §3.3.3 er det gitt åpning for at 10 % av takflates areal kan være høyere enn max høyde på kote +17(NN2000) til nødvendig tekniske installasjoner. Dette kan max tilsvare $0,7 \times 5325 \text{ m} \times 0,1 = 372,6 \text{ m}^2$. Dette er på størrelse med to eneboliger uten at det blir satt høydebegrensninger. Dette er altfor uforutsigbart.
7. Det må enten være nedgravde avfallsløsninger og/eller plassert innendørs. Vi ønsker oss et fint kvartal og det må ikke bli slik som det er i dag. Med containere, gamle do og varmtvannsberedere, delvis camping, paller i haugevis og annet rot som gjør at området framstår lite attraktivt og påvirker alle og i særdeleshet oss naboer negativt.
8. Krysset Dalsethsgate/Kjøpmannsgate har en meget uheldig geometrisk utforming. Kommunen burde antakelig ha hatt med dette i denne planen, når det ikke er gjort mener vi at det kan stilles krav i forbindelse med godkjenning av denne planen at kommunen forplikter seg til å utbedre krysset geometrisk. Dette gjøres enklest ved å ta det med i utbyggingsavtalen som skal utarbeides mellom utbygger og kommunen.
9. Nytt helsehus, Rørvik arena og denne utbyggingen vil gjøre dette ekstra påkrevet av trafiksikkerhetsmessige årsaker.

Kommentarer fra forslagsstiller:

1. Det ser ut til at en her kan gjøre endringer i planen, slik at sammenhenger og helhetsinntrykk i fasade i Dalseths gate blir bedre, ved å innlemme innomhus parkering i hovedbygget og at en utvider område BFS1 vestover. Da vil en gjøre rom for bolighus på denne tomte, noe som visuelt vil passe bedre inn i Dalseths gate sett opp mot øvrig bebyggelse.
2. Forslagsstiller er enig i dette, og svaret er det samme som for punkt. 1.
3. Forslagsstiller kan akseptere dette.
4. Modell ble vist fram på informasjonsmøtet og bilder ligger ved planbeskrivelsen. Det er utfordrende å lage en realistisk modell i planarbeidet da det erfaringsvis vil komme mange innspill vedrørende fasade som ikke er knyttet til reguleringsplanen men som hører hjemme i byggesaken.
5. Det legges ved sol- og skyggediagram for et utvidet område som også viser situasjonen for nærliggende boliger.
6. For å gjøre dette mer forutsigbart kan bestemmelse § 3.2.2 endres til:
Maksimal møne- og gesimshøyde for bygninger er kote +17,0 (NN2000). Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 25m².
7. Dette er også intensjonen til forslagsstiller/utbygger. § 3.2.7 sier at plassering skal være slik at beholdere/containere er mest mulig skjermet for bebyggelsen. Forslagsstiller mener dette er en god nok formulering. Fornuftige løsninger for renovasjon må en finne i samråd med renovasjonsselskap.
8. Vurderes av kommunen.
9. Vurderes av kommunen.

Administrasjonens kommentar:

Pkt. 3. Krav om opparbeiding av o_SF5 (gang- og sykkelveg i grensen mellom eiendommene gnr. 210/616 og gnr. 210/302, 825 er tatt inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Pkt. 7. Administrasjonen anbefaler at det tas inn i bestemmelsene om at avfallshåndtering fortrinnsvis skal løses med nedgravd søppelhåndtering. § 3.2.7 er endret iht. dette.

Pkt. 8 og 9. Ved fastsettelse av planområde for Betzy Bergs gate ble det bestemt at grensen skulle gå inntil planområdet for reguleringsplanen «Skoletomta - Presthaugen, barnehagetomta» fra 2015, der regulering av krysset Dalseths gate/Kjøpmannsgata er strammet opp. Ev. krav om utbedring av krysset blir en del av forhandlingene om utbyggingsavtale. Sammenhengende GS-vegforbindelse i kvartalet rundt planlagt bygg er et viktig trafikksikkerhetstiltak i planen og gjennomføring av dette er sikret i planbestemmelsene.

Lovhjemler

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Innsigelser

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesmannen. Administrasjonen venter tilbakemelding fra Fylkesmannen med bekreftelse på at innsigelsen er trukket.

Vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Planforslaget innebærer en høy utnyttning av et sentrumsnært område, og kvartalet vil etter administrasjonens syn få et løft ved gjennomføring av tiltak iht. reguleringsplanen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler administrasjonen at planforslaget detaljregulering for Betzy Bergs gate vedtas.

Rørvik, 24.01.2019

Hege Sørli

Kommunedirektør



Vikna kommune

Dato: 11.07.2019, sist revidert 24.01.2019

Saksnr.: 2018/985, 2020/71

BETZY BERGS GATE - DETALJREGULERINGSPLAN

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT DD.MM.ÅÅÅÅ

Forslagsstiller:	Strandgata Rørvik AS v/Gisle Langli
Utarbeidet av:	Trønderplan v/Erlend Gystad
Planforslagets dato:	11.07.2019
Nasjonal planID:	201808

Saksbehandling:	
1.gang hovedutvalg for plan og utvikling:	27.08.2019
2.gang hovedutvalg for plan og utvikling:	
Offentlig ettersyn i perioden:	08.10.2019 – 19.11.2019
3.gang utvalg for næring og natur:	30.01.2020
Kommunestyret, vedtak:	

Revisjoner:	
Etter 2.gangs høring	24.01.2020
Oppdatert iht. vedtak dd.mm.åå	

§ 1 GENERELT

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av kombinert bygg for bolig/forretning/kontor i tre etasjer.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 14 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

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

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS, sosikode 1112)

Bolig/forretning/kontor (BKB, sosikode 1802)

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

Kjøreveg (SKV, sosikode 2011)

Fortau (SF, sosikode 2012)

Annen vegggrunn – grøntareal (SVG, sosikode 2019)

Kollektivanlegg (SKA, sosikode 2071)

Hensynssoner (PBL 2008 § 12-6)

Frisiktsone (H140, sosikode 140)

Andre sikringssoner (H190, sosikode 190)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, byggegrenser, byggehøyder, adkomstforhold, parkeringsløsning inkl. sykkelparkering, gangforbindelser, varelevering inkl. skjerming av denne, renovasjonsløsning, vegetasjon (plen, beplantning/sorter), dekker (belegningsstein ol.), kantstein, belysning, arealer for uteopphold og evt. andre viktige elementer.

Situasjonsplanen må vise at minimumskrav til uteoppholdsareal blir ivaretatt. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også ved behov leveres terrengsnitt (langsgående og tverrsnitt) i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger i forhold til nabobebyggelse.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres ledningsplan med lengdeprofil for nødvendige omlegginger av vann- og avløpsledninger i området. Ledningsplan og lengdeprofil skal utarbeides i dialog med og godkjennes av ansvarlig enhet for vann og avløp i kommunen.

§ 2.2 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3 og § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.3 Byggegrenser

Der byggegrense ikke er angitt i plankart er den sammenfallende med formålsgrense.

§ 2.4 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av utendørs arealer, og skal så langt det ligger til rette for det utformes slik at disse kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Minimum 50 % av boenhetene innenfor område BKB1 skal etableres som «tilgjengelig boenhet».

§ 2.5 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold i uteareal for boliger er tilfredsstillende, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.

For uteoppholdsareal gjelder krav iht. T 1442/2016 tabell 3. Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger og utearealer tas i bruk.

§ 2.6 **Geoteknikk**

Det forutsettes geoteknisk prosjektering av nye bygninger.

§ 2.7 **Sikring i anleggsperioden**

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for plassering av riggområder, lagerplass, brakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for støv og støy i anleggsperioden og det skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser. Det forutsettes at anleggsområdet sikres ved byggegjerde med kjøreport og adgangskontroll for personell under anleggsperioden.

T-1442/16 og T-1520 skal overholdes under anleggsperioden.

§ 2.8 **Rekkefølgebestemmelser**

Før utbygging av planen kan iverksettes skal det utarbeides en helhetlig plan på veg, vann, avløp, overvann og annen infrastruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bygning innenfor BKB1 skal eksisterende avløpsledninger og overvannskulvert (H190_2 og H190_3) legges om.

Før brukstillatelse for boliger innenfor område BKB1 kan gis skal minste uteoppholdsareal og småbarnslekeplass være etablert, fortau langs Dalseths gate og o_SF5 være opparbeidet og området o_SVG4, vest for o_SF5, skal beplantes med trær.

§ 3 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 3.1 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)**

§ 3.1.1 Bygningstyper:

Det tillates oppført frittliggende enebolig og flermannsbolig med inntil fire boenheter pr. bygning, garasje og tilhørende anlegg. Bolig skal føres opp i to etasjer.

§ 3.1.2 Høyder og grad av utnytting:

For nye bygninger beregnet for personopphold skal minimum høyde for første etasje gulv være kote +3.3 (NN2000).

Maksimal mønehøyde for bolig er kote +13,0 (NN2000).

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA=60 %.

§ 3.1.3 Utforming av bygninger

Tak skal utformes som saltak med vinkel mellom 25° og 45°. Møneretning skal være parallelt med kjøreveg. Vegglivet skal følge regulert byggegrense (formålsgrense) mot veg.

§ 3.1.4 Bilparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for bilparkering:

Bolig: 1,5 stk pr. boenhet

Det er krav om at minimum 1,0 stk parkeringsplasser pr. boenhet skal etableres som garasje eller carport.

§ 3.1.5 Sykkelparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for sykkelparkering:

Bolig: 2 plasser pr. boenhet.

§ 3.2 **Bolig/forretning/kontor (BKB1)**

§ 3.2.1 Arealbruk:

Første etasje skal benyttes som forretning- og kontorlokaler med tilhørende fasiliteter. Andre og tredje etasje skal benyttes som bolig.

§ 3.2.2 Høyder og grad av utnytting:

For nye bygninger beregnet for personopphold skal minimum høyde for første etasje gulv være kote +3.3 (NN2000). Det tillates parkeringskjeller under kote +3.3.

Maksimal møne- og gesimshøyde for bygninger er kote +17,0 (NN2000). Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 25 kvm.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA=70 %.

Det skal minimum oppføres 17 boenheter.

§ 3.2.3 Estetikk

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer.

Arealer i 1. etasje skal primært knyttes til publikumsorienterte virksomheter. Fasader skal ha vesentlig preg av åpenhet med store vindusflater og med inngangspartier vendt mot veg og torg/parkering.

Området skal framstå med et urbant, harmonisk og helhetlig preg.

§ 3.2.4 Uteoppholdsareal/lek

Det skal sikres et minste uteoppholdsareal (MUA) på 25 m² pr. boenhet. MUA skal sikres gjennom felles uteoppholdsareal i form av takhage, og skal inneholde en småbarnslekeplass for de minste på minimum 50 m². Uteoppholdsarealet/takhagen skal utformes slik at det oppnås god kvalitet, spesielt med hensyn til skjerming for vind.

§ 3.2.5 Bilparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for bilparkering:

Bolig: 1,5 stk pr. boenhet

Forretning og kontor: 1,0 stk pr. 75 m² gulvflate

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede og skal etableres nærmest mulig hovedinnganger.

For boliger er det krav om at minimum 1,0 stk parkeringsplasser pr. boenhet skal etableres under bakken, i parkeringshus eller i carport. Parkering for kontor, tjenesteyting og forretning tillates etablert som frilandsparkering, under bakken og i parkeringshus.

Frilandsparkering og parkering under bakken tillates oppført utenfor byggegrense.

Ev. parkeringskjeller skal være tett opp til kote +3,3 (NN2000).

§ 3.2.6 Sykkelparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for sykkelparkering:

Bolig: 2 plasser pr. boenhet.

Forretning og kontor: 0,5 plasser pr. ansatt

§ 3.2.7 Varelevering, renovasjon og adkomst utrykningskjøretøy

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis løses med nedgravde avfallscontainere og det må settes av tilstrekkelig plass for dette innenfor BKB1. Plassering av ev. beholdere/containere skal være slik at de er mest mulig skjermet for bebyggelsen men samtidig slik at disse er lett tilgjengelig for renovasjonskjøretøy.

Ved planlegging av adkomst av varelevering fram til bygg og plassering av renovasjonsutstyr skal det legges vekt på trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Det skal sikres mulighet for adkomst med utrykningskjøretøy fram til alle hovedinnganger.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2)

Veg o_SKV1 er offentlig og har fast bredde 6,0 meter. O_SKV2 er offentlig envegskjørt gate med bredde 3,5 meter. Kjøreretning er angitt med pil i plankart.

§ 4.2 Fortau (o_SF1 – o_SF5)

O_SF1 – o_SF5 er offentlige. For bredder vises det til plankart. O_SF1 – o_SF5 skal etableres med universell utforming.

§ 4.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1 – o_SVG7)

Arealet er offentlig og omfatter areal for grøntanlegg, grøft, asfaltflater og annet sideareal tilhørende veganlegget.

O_SVG1 skal gis et parkmessig preg med grønne flater, trær og/eller busker. Sitteplasser tillates oppført i forbindelse med tilstøtende fortau/gang- og sykkelveg. O_SVG4 skal beplantes med trær.

§ 4.4 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler angitt i plankartet er veiledende.

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Sikringssoner: Frisikt (H140)

Arealet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

§ 5.2 Sikringssoner: Andre sikringssoner (H190)

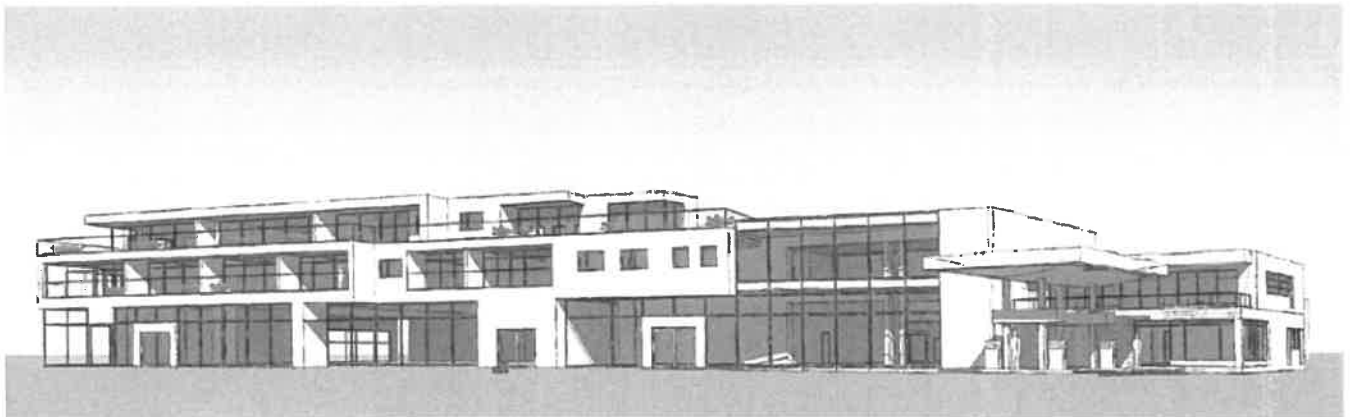
Sikringssonen skal sikre at framtidig vedlikehold av vann- og avløpsledninger er mulig.

Innenfor sikringssonen skal det ikke føres opp byggverk eller installasjoner som er til hinder oppgraving for vedlikehold av kulvert og andre vann- og avløpsledninger. Unntak fra dette kravet er mulig ved godkjenning fra kommunens driftsavdeling som har ansvar for drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger.

H190_2 og H_1903 viser eksisterende trasé for vann- og avløpsledninger. Disse hensynssonene bortfaller ved omlegging av vann- og avløpsledninger til framtidig trasé (H190_1), jf. også rekkefølgebestemmelsene i § 2.8.

STRANDGATA RØRVIK AS

BETZY BERGS GATE PLANBESKRIVELSE



Forslagsstiller: Strandgata Rørvik AS
Kommune: Vikna
Rådgiver: Trønderplan
Dato: 27.08.19

Rapportnavn:	Planbeskrivelse, reguleringsplan «Betzy Bergs gate»
Prosjektnummer:	1878
PlanID:	201808
Forslagsstiller:	Strandgata Rørvik AS
Oppdragsgiver:	Strandgata Rørvik AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Gisle Langli
Rådgiver:	Trønderplan
Rådgivers oppdragsleder:	Jan Ola Ertsås
Rådgivers saksbehandler:	Erlend Gystad
Arkitekt	Jon Olsen
Kommunens kontaktperson:	Eli Egge

Innhold

1. INNLEDNING	4
1.1 AKGRUNN	4
1.2 VURDERING OPP MOT KONSEKVENsutREDNINGSFORSKRIFTEN	4
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
2.1 OMRÅDETS BELIGGENHET.....	5
2.2 PLANSTATUS.....	5
2.2.1 Gjeldende arealplaner.....	5
2.2.2 Stedsutviklingsplan Rørvik sentrum	6
2.3 EKSISTERENDE BRUK AV OMRÅDET	7
2.4 EIENDOMSFORHOLD.....	8
2.5 YBILDE/LANDSKAP	9
2.6 SAMFERDSEL	10
2.6.1 Adkomst og gateløp.....	10
2.6.2 Fortau og gs-veg	10
2.6.3 Fartsgrense og trafikkmengde	11
2.6.4 Parkering.....	11
2.7 NATURMANGFOLD.....	11
2.8 VANNMILJØ.....	11
2.9 REKREASJON.....	11
2.10 ARN OG UNGES INTERESSER.....	11
2.11 UNIVERSELL UTFORMING.....	11
2.12 KULTURMINNER	11
2.13 GRUNNFORHOLD	12
2.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	13
2.14.1 Vann og avløp	13
2.14.2 Strømforsyning.....	14
3. PLANPROSESSEN	15
3.1 VARSLING OG MEDVIRKNING.....	15
3.2 INNKOMNE MERKNADER	15
4. BESKRIVELSE OG VIRKNING AV PLANFORSLAGET	18
4.1 GENERELT	18
4.2 OLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS1).....	18
4.3 OLIG/FORRETNING/KONTOR (BKB1).....	18
4.3.1 Bruk av arealer.....	18
4.3.2 Byggehøyder	20
4.3.3 Grad av utnytting.....	21
4.3.4 Fasader.....	21
4.3.5 Uteopphold og lek.....	21



4.3.6	Oppvarming	
4.3.7	Bilparkering	
4.3.8	Sykkelparkering	23
4.4	SAMFERDSELSANLEGG	23
4.4.1	Gater og fortau	23
4.4.2	Trafikkmengde	24
4.4.3	Trafikksikkerhet	24
4.5	YBILDE/LANDSKAP	24
4.6	VANNMILJØ	26
4.7	NATURMANGFOLD	27
4.8	UNIVERSELL UTFORMING	27
4.9	REKREASJON	27
4.10	ARN- OG UNGES INTERESSER	27
4.11	FOLKEHELSE	27
4.12	TEKNISK INFRASTRUKTUR	28
4.12.1	Vann og avløp	28
4.12.2	Strømforsyning	28
5.	ROS-ANALYSE	29
5.1	FORMÅLET MED ROS-ANALYSEN	29
5.2	METODE	29
5.3	MULIGE UØNSKEDE HENDELSER	31
5.4	RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING AV UØNSKEDE HENDELSER	32
5.4.1	Oversvømmelse av bygninger ved stormflo	32
5.4.2	Støy fra vegtrafikk	34
5.4.3	Ulykke ved anleggsgjennomføring	35
5.4.4	Støv og støy i anleggsperioden.	36
6.	REFERANSER	37
7.	VEDLEGG	37

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Forslagsstiller Strandgata Rørvik AS ønsker å føre opp en bygning i to eller tre etasjer, med forretning i første etasje og leiligheter i andre og evt. tredje etasje. Dagens bygning på gnr.10/1562 (Otto Moe) vil bestå og bygges sammen med det nye, mens bygningen på gnr. 10/616 (NTE-bygget/Comfort-bygget) vil bli revet.

Planen omfatter flere eiendommer innenfor områdebegrensningen og blir en delendring av eksisterende reguleringsplan «Rørvik sentrum» fra 1995.

1.2 Vurdering opp mot konsekvensutredningsforskriften

Planen er vurdert opp mot Konsekvensutredningsforskriften for planer etter plan- og bygningsloven.

Planen vurderes til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og faller dermed ikke inn under forskrift om konsekvensutredning. Planområdet er i eksisterende plan avsatt til byggeområde - næring og bolig.

2.1 Områdets beliggenhet

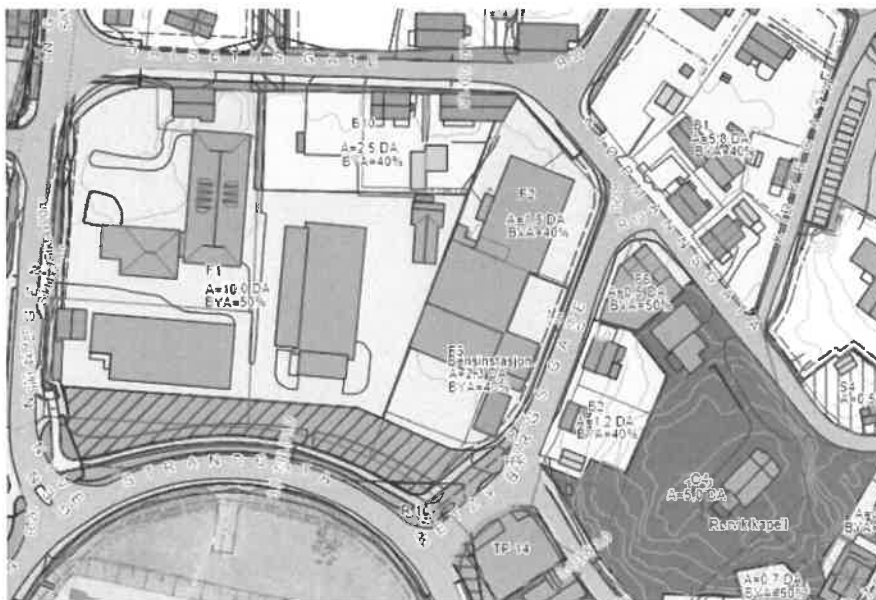
Planområdet ligger like nord for Fiskerihavna i Rørvik sentrum, Vikna kommune. Planområdet er avgrenset av Betzy Bergs gate mot vest, Strandgata mot sør og Dalseths gate og Kjøpmannsgata mot nord.



Figur 1. Oversiktskart for planområdet

2.2.1 Gjeldende arealplaner

Gjeldende arealplan for området er reguleringsplan «Rørvik sentrum», dato 19.10.1995.



Figur 2. Reguleringsplaner for området

Planformål i gjeldende reguleringsplan er «forretninger/kontor mv.» på felt F1, F2 og F3, «boliger» på felt B10 og «felles avkjørsel» på søndre del av planområdet. For øvrig samferdselsformål i Betzy Bergs gate og Kjøpmannsgata.

Bygg innenfor området skal iht. bestemmelsene oppføres i to etasjer, ha en maksimal gesimshøyde på 6,0 meter og ha takvinkel på mellom 25° og 45°.

For F1, F2 og F3 er det angitt at arealer i første etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet. I øvrige etasjer kan kommunen tillate at det innredes lokaler til andre formål, herunder boliger.

Parkeringskrav er 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet og 1,0 biloppstillingsplass pr. 75 m2 gulvflate forretning/kontor.

2.2.2 Stedsutviklingsplan Rørvik sentrum

Stedsutviklingsplan utarbeidet av Arkideco i 2013 gir flere innspill som er aktuelt å vurdere i planarbeidet.

- Sikteakser/veier som ligger vinkelrett på fjorden og danner gløtt mot havet. Siktaksene danner viktig visuell og fysisk kontakt med sjøen og bør bevares/forsterkes. Ved fortetting vil utsikten bli innrammet av bebyggelsen, og dermed bli forsterket



- Områdene mot innlandet/fjellene er i hovedsak benyttet til boligformål. Områdene mot fjorden, med unntak av noen få «satellitter» er benyttet til næringsformål. Mellom disse områdene ligger et område som benyttes både til bolig og næring. Boligfunksjonene vil gi mer aktivitet hele døgnet, men boligfunksjonen trenger tilrettelagte



uteområder for rekreasjon og lek, samt tilrettelagt infrastruktur med gang- og sykkelforbindelser. Sentrum består i hovedsak av bygg i 2, delvis 3 etasjer. Tettstedet består i hovedsak av mindre trehusbebyggelse og trebrygger. Dette med unntak av noen nyere større bygg for handel- og kontorvirksomhet, samt indutribeyggelsen langs havnefronten.

- De utfylte områdene mot fjorden fremstår som lite grønne, bestående av større områder med harde flater. Disse områdene oppleves som røffe og værharde, med få innbydende rom for uteopphold. Kanskje noen grønne innslag i disse områdene kunne vært med å gjøre de mer attraktive, og bedre tilrettelagt for uteopphold og lek?



- I kvartalet ved NTE er det nylig satt opp en ny bilforretning. De øvrige byggene i kvartalet består i stor grad av eldre bebyggelse, og flere av byggene er på 1 eller 2 etasjer som gir lav utnyttelse av ei sentral tomt. Dette området har kanskje på sikt potensiale for transformasjon? Hvis endel av området her skal utvikles, kan det kanskje være en fordel å se på kvartalet som helhet. Skissen viser muligheten for å tenke et storkvartal. I området med den nye bilforretningen, ligger byggene inntrukket i forhold til gateløpet. Her bør det strammes opp ved f.eks. med beplantning. Aksen mellom vannet og parken bør bevares og forsterkes. Denne forbindelsen oppleves i stor grad som en bakside i dag, men kan oppgraderes og evt. gis noe beplantning.



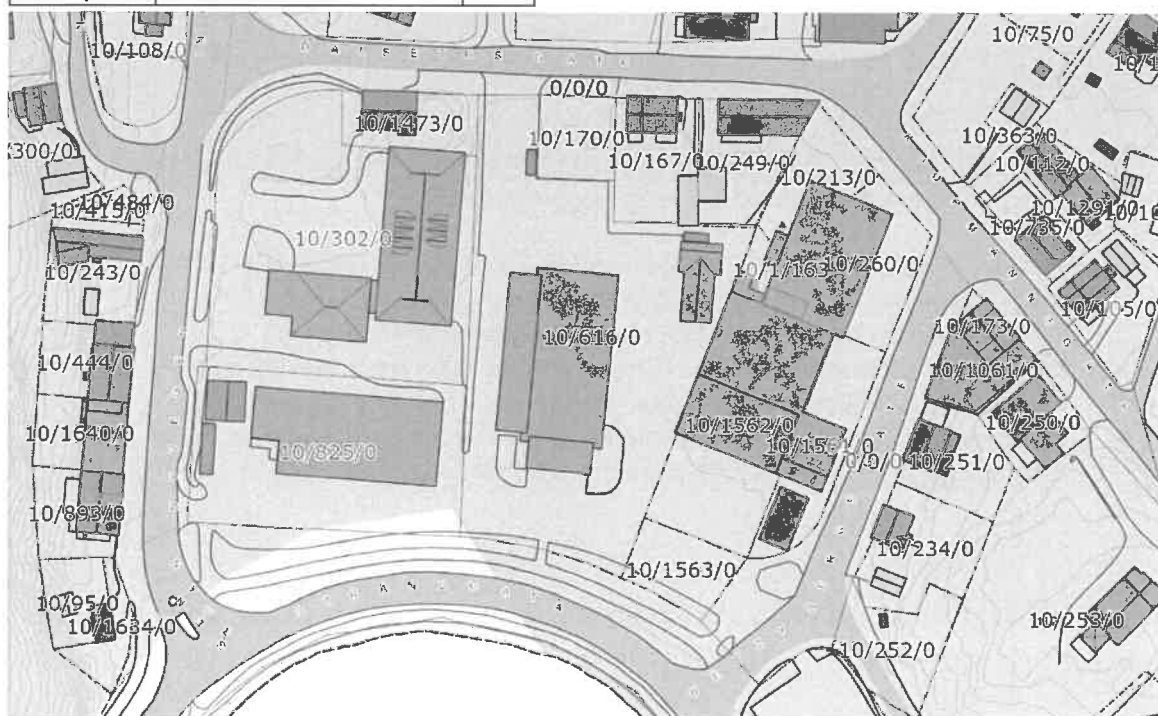
2.3 Eksisterende bruk av området

Området innenfor planen som i gjeldende arealplan er angitt som formål F1, F2 og F3, omfatter bensinstasjon, bilforretning (Otto Moe) og annen forretningsvirksomhet. Ca. halve av område B10 omfatter boliger (10/167 og 10/249).

2.4 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr/fnr	Eier	Rolle
10/1/163	MOE OTTO EIENDOM AS	F
10/1/163	VIKNA KOMMUNE	H
10/167	SCHULTZE ANDRÉ	H
10/167	SCHULTZE ANNE-GRETE K	H
10/170	JOHANNESSEN TORIL	H
10/213	MOE OTTO EIENDOM AS	H
10/249	HENRIKSEN ANITA	H
10/249	HENRIKSEN TORE	H
10/249	ANDREASSEN BØRGE	H
10/249	RØRDAL GERD HELENE	H
10/249	RØRDAL ODDVAR	H
10/249	ANDREASSEN BØRGE	H
10/249	FINNANGER BRITT-EVA HAY	H
10/260	MOE OTTO EIENDOM AS	F
10/260	VIKNA KOMMUNE	H
10/616	STRANDGATA RØRVIK AS	H
10/1561	MOE OTTO AS	H
10/1562	MOE OTTO AS	H
10/1562	MOE OTTO EIENDOM AS	H
10/1563	MOE OTTO EIENDOM AS	F
10/1563	VIKNA KOMMUNE	H



Figur 3. Eiendommer i nærområdet

2.5 Bybilde/landskap

Planområdet har sentral beliggenhet ved adkomsten til Rørvik sentrum, like ved Fiskerihavna. Området har en svak helling mot sør og har utsikt mot Fiskerihavna/sjøen. Terrenget har en høyde på ca. kote +2,5 i søndre del av planområdet og ca. kote +3,5 i nordre del av planområdet.



Figur 4. Fiskerihavna til venstre og planområdet til høyre (bilde fra stedsutviklingsplan Rørvik sentrum, 2013).

Eksisterende bebyggelse bærer preg av svært liten grad av enhetlig bygningsstruktur. Dette viser seg både i høyde, antall etasjer, takform, orientering av bygg, farge og materialbruk på fasade.



Figur 5. Eksisterende bygninger har svært liten enhetlig bygningsstruktur.

Følgende høyder er registrert innenfor planområdet og i tilgrensende bebyggelse:

- Bolig på eiendom 10/249 kote +12,87 (relativ høyde ca. 9,5-10,0 m)
- Bolig på eiendom 10/167 kote +12,65 (relativ høyde ca. 9,5 m)
- Næringsbygg på eiendom 10/1562 (Otto Moe) kote +12,3 (ca. høyde 9,5 m).
- Næringsbygg på eiendom 10/302 kote +17,08 (relativ høyde ca. 14,5 m)
- Næringsbygg på eiendom 10/825 (Felleskjøpet) kote +10,46 (relativ høyde ca. 8,5 m)
- Næringsbygg på eiendom 10/616 (Comfort, NTE) kote +8,5 (relativ høyde ca. 5,0 m)



Figur 6. Siktakse gjennom området er blokkert av containere, buskas ol. Området har sterkt preg av bakgård.

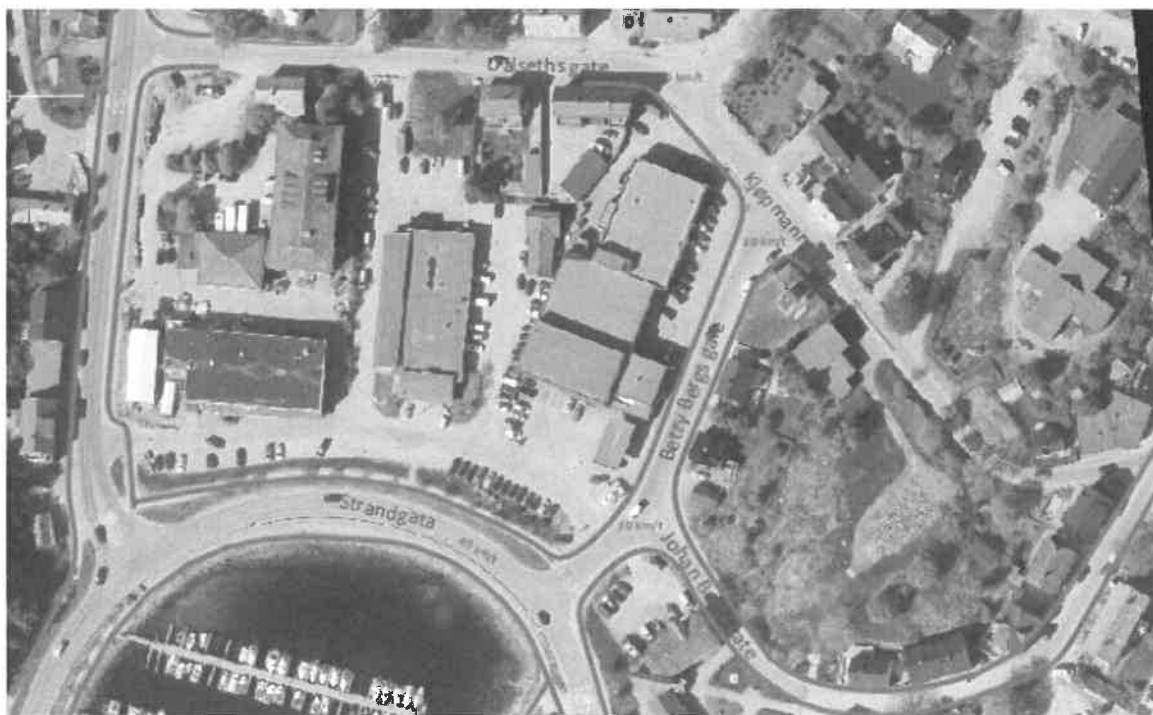
2.6 Samferdsel

2.6.1 Adkomst og gateløp

Byggeområdet innenfor planforslaget har adkomst fra Betzy Bergs gate, Kjøpmannsgata og Dalseths gate. Betzy Bergs gate har avkjørsel fra fv770 Strandgata. Kjøpmannsgata har envegskjøring mellom krysset Johan Bergs gate og Betzy Bergs gate.

2.6.2 Fortau og gs-veg

Strandgata og Betzy Bergs gate har regulert og etablert gang- og sykkelveg/fortau. Dalseths gate har regulert fortau, men dette er ikke etablert. Langs Kjøpmannsgata er det på en kort strekning regulert og etablert fortau. Linjer for fortau og gs-veg er vist i figuren nedenfor.



Figur 7. Veger i og rundt planområdet. Fortau og gs-veg er vist med rosa linjer.

2.6.3 Fartsgrense og trafikkmengde

Fartsgrense for veger i sentrumssonen er 30 km/t, bortsett fra hovedveg/adkomstveg Strandgata som har fartsgrense 40 km/t (se Figur 7). Statens vegvesen oppgir i innsynsløsningen «Vegkart» en ÅDT (årsdøgnetrafikk) på 3910 for Strandgata. For øvrige veger har en ikke tallfestet trafikkmengde, men det antas langt mindre trafikk tall.

2.6.4 Parkering

Gjeldende generelle bestemmelser i reguleringsplanen Rørvik sentrum fra 1995 er som følger:

- Boliger: 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. (Avrundes opp)
- Forretninger, kontorer: 1,0 biloppstillingsplass pr. 75 m² gulvflate.
- Andre typer bygninger: Fastsettes av kommunen.

2.7 Naturmangfold

Det er sjekket i miljøstatus.no om tiltaket berører registrerte prioriterte eller truede arter, verneområder og utvalgte eller viktige naturtyper.

I følge kartinnsynsverktøyet miljøstatus.no er det ikke registrert viktige naturtyper innenfor eller i nærheten av planområdet.

Innenfor planområdet er det registrert den truede arten krykkje.

Det er ikke registrert svartelistede arter innenfor planområdet.

Det bemerkes at planområdet i dag kun består av bygninger, asfalt og plen med busker/trær.

2.8 Vannmiljø

Det er ingen åpne bekker eller vassdrag som blir berørt av planforslaget. Men det er en tidligere gjenlagt bekk som går i rør gjennom planområdet. Dette røret skal hensyntas i planarbeidet.

2.9 Rekreasjon

Det vises til fortau og gs-veger i området, se Figur 7. Området har for øvrig ingen spesielle funksjoner eller verdier med tanke på rekreasjon.

2.10 Barn og unges interesser

Det vises til fortau og gs-veger i området i Figur 7 som skal ivareta trafiksikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter. I tillegg er det en privat hage innenfor område BKS1. Området har for øvrig ingen spesielle funksjoner eller verdier med tanke på barn og unges interesser.

2.11 Universell utforming

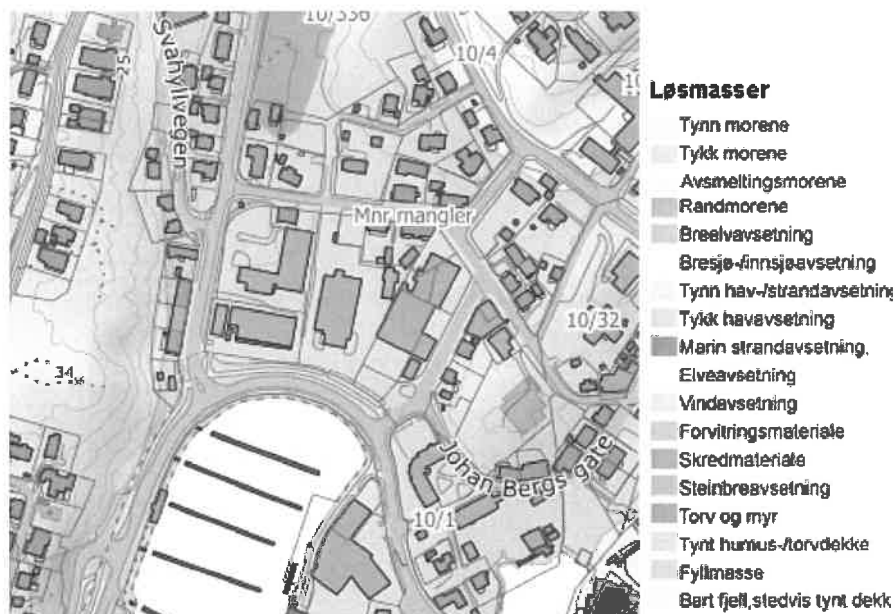
Det er ikke kjent i hvilken grad eksisterende bygninger er tilrettelagt for universell utforming. Terrenget har såpass liten stigning at det ligger godt til rette for universell utforming av uteområder og adkomst/gangforbindelser.

2.12 Kulturminner

Søk i kartinnsynsløsningen fra miljøstatus.no viser ingen registrerte automatisk freda kulturminner i eller like inntil planområdet. Faginstansene Sametinget og Trøndelag fylkeskommune har heller ikke kommet med tilbakemeldinger om at området er av interesse med tanke på ikke registrerte automatisk freda kulturminner.

2.13 Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU indikerer at planområdet består av fyllmasser for hele planområdet, se Figur 8. Det er ikke kjent hvilken kvalitet disse fyllmassene har. Det er ikke registrert kvikkleireforekomster i området.



Figur 8. Database løsmasser, NGU.



Figur 9. Ortofoto fra 1955

Figur 9 viser hvordan terrenget var før området ble fylt opp. Deler av området består av gammel sjøbunn, og det er usikkert om det er langt ned til fjell.

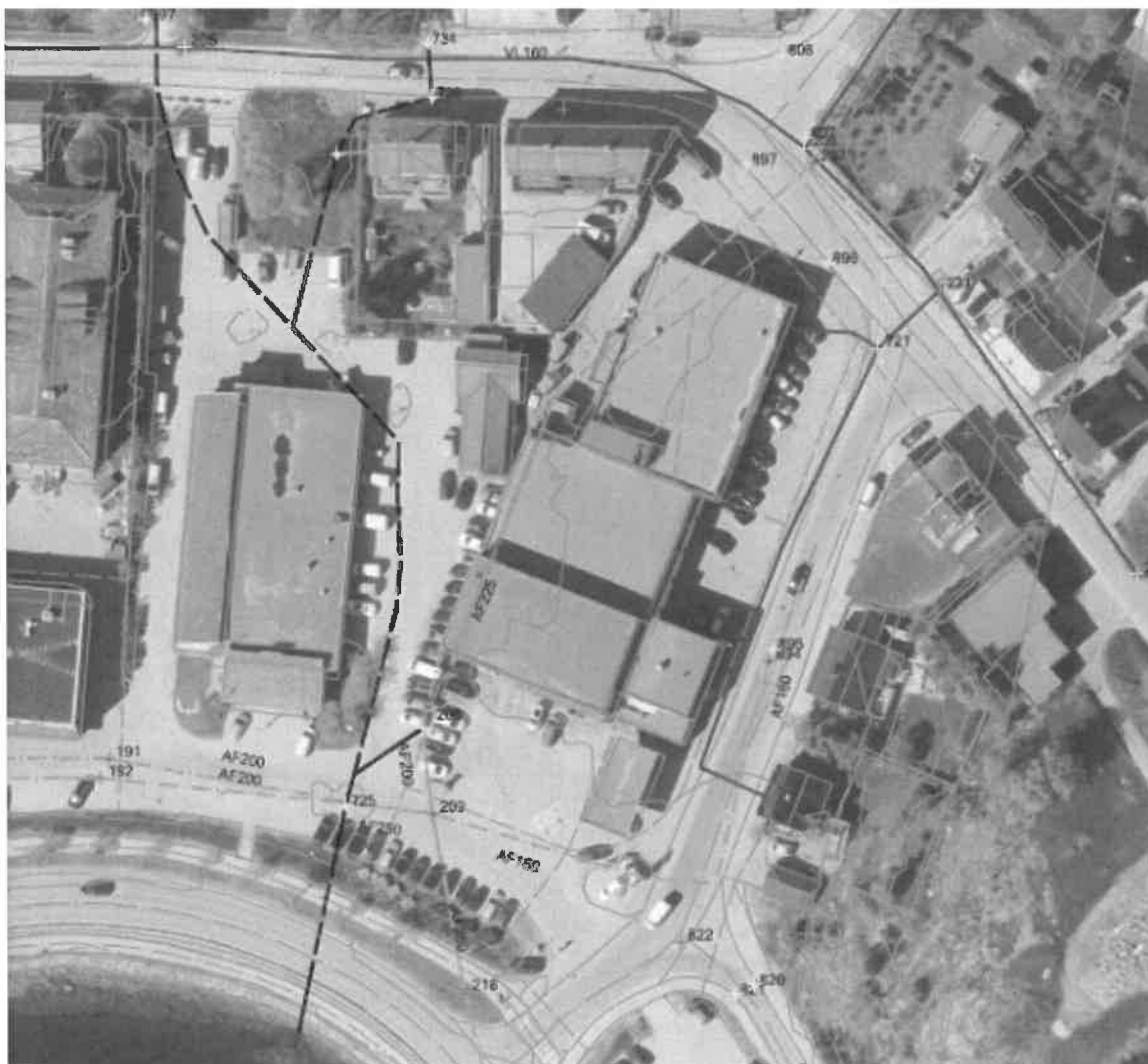
I prosjektet for «Rv. 770 Nærøysund bru – Rørvik sentrum» fra 1982 ble det foretatt grunnundersøkelser som viser at grunnen i området Nyvegen/Strandgata består av finsand. Grunnforholdene er karakterisert som gode/stabile.

2.14 Teknisk infrastruktur

2.14.1 Vann og avløp

Figur 10 viser omtrentlige traséer for eksisterende vann- og avløpsledninger i området. Spillvanns- og overvannsledninger må legges om for å unngå at nye bygg blir plassert over disse. Nye ledninger må legges slik at framtidig vedlikehold er mulig. Det bemerkes at overvannsledning (svart linje fra nord til sjøen i sør) er en rektangulær kulvert med høyde 1,25 meter og bredde 1,5 meter. Kulverten har stor dimensjon pga. bekkelukking.

Det antas at eksisterende vann- og avløpsnett i området har tilstrekkelig kapasitet for framtidige bygninger innenfor planområdet.



Figur 10. Eksisterende vann- og avløpsledninger (fra kommunalt ledningskartverk)

2.14.2 Strømforsyning

Innenfor området er det både lavspenningskabler, høyspenningskabler og trafostasjoner.

Lavspenningsanlegget er 230V. En del av kabelanlegget må legges om for å unngå at nye bygg blir plassert over disse. Nye kabler og trafostasjon må plasseres slik at framtidig vedlikehold er mulig.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Varsling og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Vikna kommune 13.12.18.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i januar 2019 (jfr. PBL §12-8). Varselet ble annonsert i Namdalsavisa og på kommunens hjemmeside.

Varselet ble også sendt til følgende myndigheter og berørte parter:

- Trøndelag Fylkeskommune
- Fylkesmannen i Trøndelag
- NVE
- Sametinget
- Statens vegvesen region midt
- Avinor AS
- Telenor Eiendom Holding
- Folla Eiendom
- Innovasjon Rørvik
- Vikna kommune
- Tema AS
- Anita Henriksen
- Børge Andreassen
- Gerd Helene Rørdal
- Andre Schultze
- Lasse Ramfjord
- Kurt Pedersen
- Tore Johan Pedersen
- Jarle Svarvå
- Bjørge Ramfjord
- Morten Severeide
- Laura Kirkeby-Garstad
- Vigdis Valvik Settenøy
- Ivar Ulsund Eiendom

3.2 Innkomne merknader

Følgende uttalelser (sammendrag) er kommet inn i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplan (forslagsstillers kommentar som underpunkt):

Fylkesmannen i Trøndelag, 12.02.19:

- For å spare landbruks- og naturområder i et langsiktig perspektiv er det viktig å sikre god utnytting i sentrale utbyggingsstrøk, jf. Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og nasjonale føringer for jordvernet. Det må derfor fastsettes minimumskrav til utnytting i utbyggingsområdet, og videre sikre disse kravene gjennom reguleringsbestemmelsene. I rene boligområder kan utnyttingskrav angis som antall boliger per dekar. Utarbeidelse av ny regional plan for arealbruk i Trøndelag er i startfasen. Vi viser derfor til Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag fra 2013. Her står det «Ved utbygging i sentrumskjernen bør minimum 6 boenheter per dekar legges til grunn».

Kommentar: Det vises til kapittel 4.3.3.

- Det er også viktig å innarbeide maksimumskrav til antall parkeringsplasser i området, særlig til hvor mye areal på bakkenivå som skal brukes til dette formålet. Dette vil sikre at man unngår store områder med parkering, og kan derigjennom frigjøre areal til andre formål.
Kommentar: Det er ikke satt maksimumskrav til antall parkeringsplasser på friland.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, skal legges til grunn ved utarbeiding av arealplaner. Fylkesmannen påpeker at det i henhold til T-1442/2016 skal gjennomføres støyberegninger for planområdet.
Kommentar: Det vises til omhandlet tema i ROS-analyse kapittel 5.4.2 og bestemmelser.
- Når det gjelder forurensset grunn, må det gjøres en vurdering om grunnen i planområdet kan inneholde miljøgifter som skyldes tidligere arealbruk eller diffus forurensning. Avrenning fra tidligere virksomhet eller deponi av forurensede masser på den aktuelle eiendommen kan være mulige forurensningskilder. Dersom det er grunn til å tro at grunnen kan være forurensset, må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.
Kommentar: Det vises til ROS-analyse.
- Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.
Kommentar: Det vises til kapittel 4.10.
- Når plan kommer til offentlig høring, må det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivarettatt og hvilke vurderinger som er gjort. Dette for å sikre innbyggere helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Folkehelserelevante tema som støy, forurensset grunn (jf. avsnitt over), luftkvalitet, trafiksikkerhet og tilgang til sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper må vurderes.
Kommentar: Det vises til kapittel 4.11.
- Tilstrekkelig tilgang på uteområder samt utforming av uterommene og tilgang på sol og lys er også viktig for trivsel og helse. Universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivarettatt bør framgå av plan.
Kommentar: Det vises til kapittel 4.8.
- Det må videre framkomme i plan hvordan trafiksikkerhet, støy/luftforurensning under anleggsfasen skal ivaretas. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 må ligge til grunn i videre planarbeid.
Kommentar: Det vises til ROS-analyse kapittel 5.4.3 og 5.4.4.
- Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket.
Kommentar: ROS-analyse er gjennomført.

Trøndelag fylkeskommune, 31.01.19

- Det aktuelle kvartalet er viktig med tanke på stedsutvikling i Rørvik sentrum. I planarbeidet bør det være fokus på hvordan nytt tiltak her kan bidra til visuell forbedring av kvartalet, vekt

på grøntarealer og fotgjengertiltak som binder kvartalet sammen med det øvrige sentrum og sjøen.

Kommentar: Det vises til grep som er gjort vedr. kjøreveger og fortau. I tillegg vises det til beskrivelse av høyder og fasader på ny bebyggelse i kapittel 4.3.2 og 4.3.4.

- Vi tolker beskrivelsen av tiltaket slik at det planlegges for høy arealutnyttelse, noe som er positivt her i sentrumssonen.

Kommentar: Se for øvrig tema i kapittel 4.3.3.

Mattilsynet, 22.01.19:

- Har ingen merknader til oppstartsvarelet. Forutsetter at det tas drikkevannshensyn i forhold til eksisterende vann- og avløpsledninger, og vurderes evt. behov for utskifting og/eller omlegginger.

Kommentar: Dette vil bli vurdert i samråd med kommunen.

Sametinget, 04.02.19:

- Sametinget har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Minner om det generelle aktsomhetskravet.

Kommentar: Det generelle aktsomhetskravet er tatt inn i bestemmelsene.

Anton Bævre (Dalseths gate 4), 17.02.19:

- Bekkelukning må legges langs tomten til Gamle Telenorbygning. Over denne må det legges en gang- og sykkelveg som en videreføring av den som bør gå fra Nylandet, Rørvikhallen, Skoletomta (Presthaugen reguleringsplan).

Kommentar: Dette er ivaretatt i plankart. Det vises for øvrig til kapittel 4.12.1.

- Viser ellers til stedutviklingsrapporten fra Arkideco.

Kommentar: Anbefalinger fra stedsutviklingsrapporten er hensyntatt i planprosessen.

- Det bør også tenkes kvartalsutvikling og gaterom i reguleringsplanen, både mot sør og nord.

Kommentar: Dette er ivaretatt, viser til kapittel 4.3 og 4.5.

4. BESKRIVELSE OG VIRKNING AV PLANFORSLAGET

4.1 Generelt

Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens § 12-3.

Plankartet er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata basert på koordinatsystem 22 og høydegrunnlag NN2000. Tilhørende sosi-fil er utarbeidet i versjon 4.5.

Planens ID er 201808.

4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

Det er ikke planlagt noen endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan, bortsett fra at areal avsatt for bolig blir redusert fra ca. 2,25 daa til 1,24 daa.

Planforslagets bestemmelser for området BFS1 er i prinsippet som for eksisterende situasjon. I gjeldende plan er det satt krav til maksimalt tillatt gesimshøyde på 6,0 meter over terreng og krav om takvinkel på mellom 25 og 45 grader. Gesimshøyde på eksisterende bygninger er over kravet jfr. kartgrunnlag. I planforslaget høydebestemmelsene endret til maksimal mønehøyde på kote +13,0 og samme krav om takvinkel. Dette innebærer at eksisterende bygninger innenfor området overholder høydekravene. Dette innebærer også at kravet stilles i forhold til maksimal byggehøyde (noe det ikke gjør i gjeldende plan).

4.3 Bolig/forretning/kontor (BKB1)

4.3.1 Bruk av arealer

Området BKB1 reguleres med kombinert formål bolig/forretning/kontor. Første etasje skal benyttes som forretning og/eller kontorlokaler. Andre etasje skal benyttes som forretning, kontor og/eller bolig. Tredje etasje skal benyttes til bolig.

At det tillates bolig innenfor BKB1 er egentlig ikke noen vesentlig endring, ettersom det i gjeldende plan er åpnet for dette i bestemmelsene.

De to enetasjes byggene innenfor området er planlagt revet. Det ene bygget huser i dag NTE og Comfort, mens det andre bygget er garasje/lagerbygg.



Figur 11. Bygninger som er planlagt revet.

Otto Moe-bygget skal bestå og ny planlagt bygning skal bygges sammen med dette bygget.

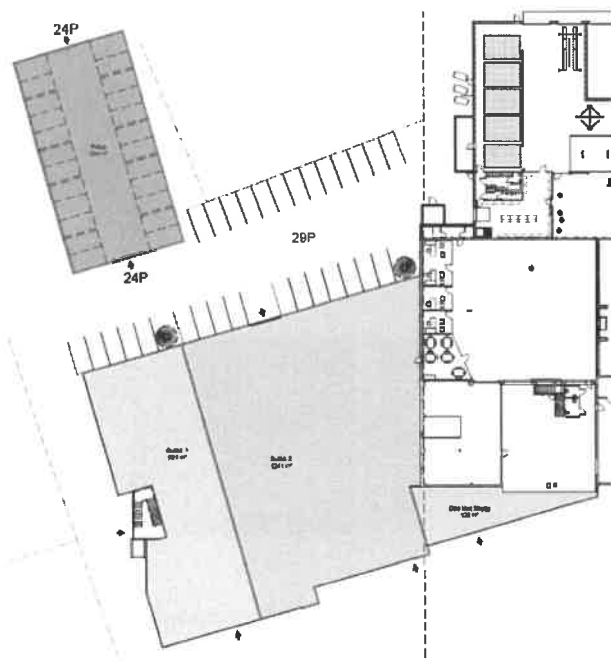


Figur 12. Otto Moe-bygget slik det i dag framstår.

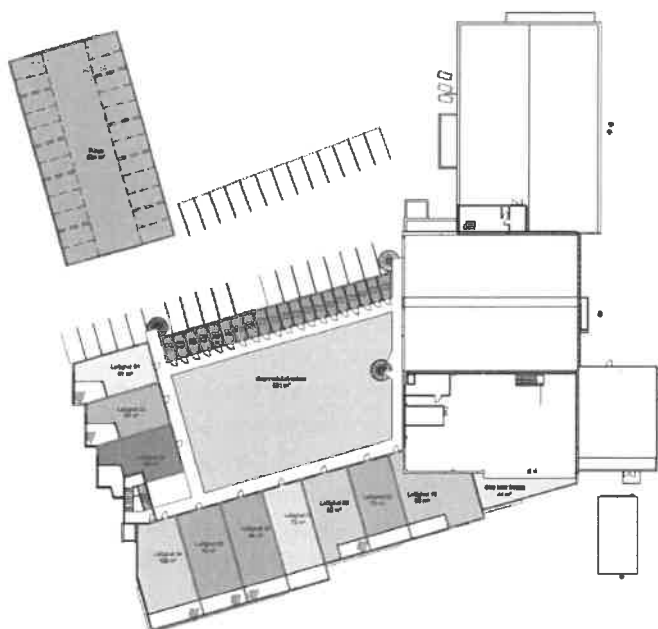
For nytt tilbygg er første etasje planlagt bygd som forretningslokaler med nødvendige fasiliteter (se Figur 13) mens andre etasje (se Figur 14) og tredje etasje (se Figur 15) planlegges bygd som leiligheter. Eksisterende bilhall (Otto Moe-bygget) har virksomhet både i første og andre etasje.

Eksisterende forretningslokaler/bilhall er beregnet til å ha en gulvflate på ca. 2400 m². Ny del er planlagt med en gulvflate på ca. 2000 – 2100 m². Totalt for ny bygning og eksisterende bygning gir dette et areal på ca. 4400 – 4500 m² gulvflate forbeholdt forretning og kontor.

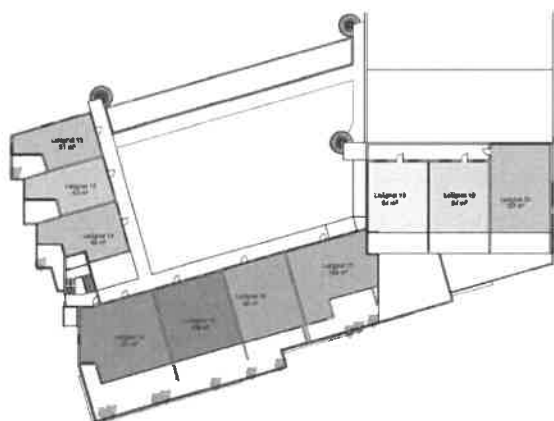
Det er planlagt 20 stk. leiligheter med varierende størrelser på ca. 60 – 120 m². I nordre del av BKB1 er det planlagt bygging av parkeringshus i to plan eller carport i ett plan, primært forbeholdt leilighetene.



Figur 13. Foreløpige skisser, 1.etasje. Tilbygget vist med farge skal huse forretningslokaler (Jonark AS).



Figur 14. Foreløpige skisser, 2.etasje. Tilbygg med leiligheter, takhage i bakgården (Jonark AS)



Figur 15. Foreløpige skisser, 3.etasje. Tilbygg med leiligheter (Jonark AS).

4.3.2 Byggehøyder

Nivå for første etasje gulv planlegges på ca. kote +3,5 mens øverste nivå av bygning planlegges på ca. kote +16,0. Dette gir en bygning med høyde på ca. 12,5 meter. I bestemmelsene er høydebegrensning satt til kote +17,0, slik at en har litt slingringsmonn i forhold til foreløpige planer.

Det vises til høyder for eksisterende bebyggelse angitt i kapittel 2.5. Sett i forhold til høyde på eksisterende bebyggelse i området, vil ikke planforslagets bestemmelser vedrørende høyder medføre spesielt store endringer. Otto Moe-bygget vil få et tillegg som er ca. 3,0 meter høyere enn dagens høyde. Bygget vil også være tilsvarende høyere (ca. 3,0 meter) enn eksisterende boliger innenfor område BFS1. Bygget er planlagt ca. 1,0 meter lavere enn kotehøyde for næringsbygget på eiendommen 10/302. Visualisering av bygningsvolum med høyde inntil 16,0 meter, sammenstilt med eksisterende bebyggelse, er vist i Figur 21, Figur 22 og Figur 23. Det bemerkes at dette er en forenklet visning uten alle detaljer og sprang i fasader.

I gjeldende arealplan er det ikke satt grense på mønehøyde, men det er stilt krav til maksimal gesimshøyde på 6,0 meter, takvinkel på mellom 25 og 45 grader og det skal være to etasjer. I forhold til gjeldende plan vil planforslaget innebære høyere byggehøyde.

4.3.3 Grad av utnytting

Nytt og eksisterende forretnings- og leilighetsbygg har et foreløpig beregnet «fotavtrykk» på ca. 4.200 m². Med utgangspunkt i angitte krav om parkering, vil frilands parkeringsfelt utgjøre et areal på ca. 1.150 m². Totalt gir dette et areal på 5.350 m², noe som utgjør ca. 58 % av et totalt areal på 9.276 m² (BKB1). Maksimalt tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) er satt til 70 %, slik at en har rom for eventuelle utvidelser at byggeområdet.

I «Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag», vedtatt 25.04.13, er det angitt regionalpolitisk retningslinje om at det ved utbygging i sentrumskjernen bør minimum være 6 boliger pr. dekar, noe som innebærer 56 boenheter dersom området kun skulle vært forbeholdt boliger. For BKB1 er hele første etasje forbeholdt forretning og kontor. De totalt 20 stk leilighetene i andre og tredje etasje er tatt inn for å utnytte arealet på best mulig vis, og disse boligene vil komme som et tillegg i forhold til dagens arealbruk. En anser derfor at de foreliggende planene gir en god utnyttelse av området.

4.3.4 Fasader

Bygningens form og uttrykk tilpasses nabobygg med flate tak. Planlagt arkitektonisk utforming vil gi et moderne uttrykk og vil i stor grad berike arkitekturen og opplevelsen når en beveger seg langs gatene som omkranser planområdet.

Nytt bygg er planlagt sammenbygd med eksisterende bilhall (Otto Moe-bygget). Eksisterende bilhall i to etasjer er planlagt renoverert innvendig og fasademessig for å stå i stil med ny bygningsmasse langs Strandgata.

Linjer for planlagt bebyggelse er angitt i plankartet og er linjer for foreliggende utbyggingsplaner. Linjene er veiledende slik at en har mulighet til å kunne gjøre justeringer når søknad om bygging skal legges fram for byggesak.



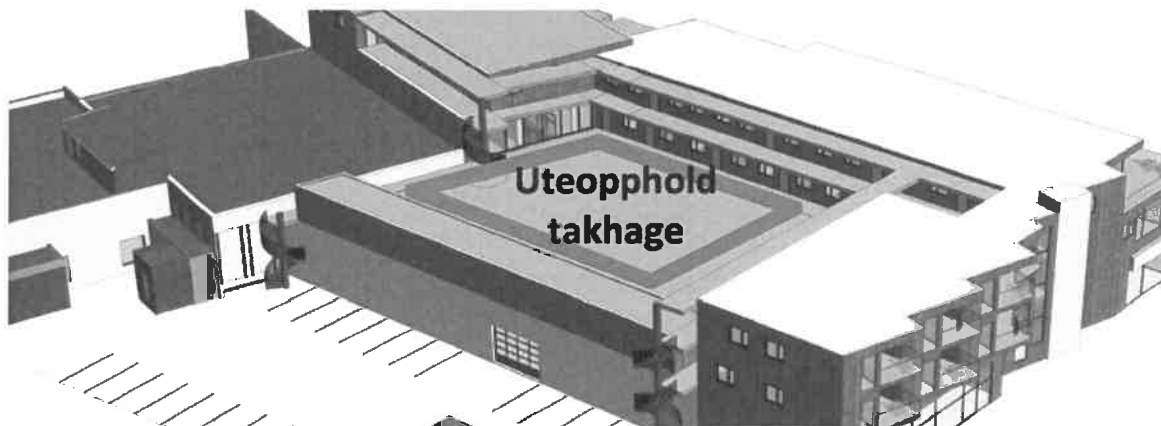
Figur 16. Foreløpig illustrasjon av fasade mot Strandgata (Jonark).

Bygninger er planlagt med åpne fasader mot Strandgata og mot fortau o_SF5.

4.3.5 Uteopphold og lek

Bestemmelsene har krav om et minste uteoppholdsareal (MUA) på 25 m² pr. boenhet, og dette skal sikres gjennom felles uteoppholdsarealer i takhage som også skal inneholde en småbarnslekeplass. Med 20 leiligheter vil krav om MUA utgjøre 500 m².

Planforslaget legger til rette for uteopphold i et skjermet takhagemiljø over deler av forretningslokalenes første etasje. Arealet er foreløpig beregnet til ca. 600 m², slik at krav om MUA vil bli sikret med rikt monn. I tillegg til MUA vil hver enkelt leilighet få egne private verandaer med inngang fra stueplan.



Figur 17. Plassering av takhage/uteoppholdsarealer. Foreløpig skisse fra en tidlig fase (Jonark AS).

4.3.6 Oppvarming

Nytt bygg er planlagt oppvarmet ved hjelp av vannbåren varme, slik at en er fleksibel i forhold til hvilken varmekilde som skal benyttes. Trolig vil det bli benyttet sjøvarme eller jordvarme som hovedenergikilde. Det er ikke stilt krav om energikilde i bestemmelsene.

4.3.7 Bilparkering

Ettersom Vikna kommune ikke har generelle, nyere retningslinjer når det gjelder parkering i Rørvik sentrum, er det valgt å ta utgangspunkt i gjeldende bestemmelser fra reguleringsplan «Rørvik sentrum» datert 19.10.1995. Dette innebærer følgende krav til antall parkeringsplasser:

- Bolig: 1,5 stk. pr. boenhet.
- Forretning og kontor: 1,0 stk. pr. 75 m² gulvflate

Ut over dette er det stilt krav om at minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Det er stilt krav om at minimum 1,0 av parkeringsplassene pr. boenhet skal etableres under bakken, i parkeringshus eller i carport. Det er ikke planer om parkering under bakken og det er ikke avklart om det skal bygges parkeringshus eller carport.

Ut ifra disse kravene vil de foreliggende planer om utbygging generere følgende antall parkeringsplasser:

- 20 stk boliger: 30 parkeringsplasser (inkl. to stk HC)
- 4500 m² gulvflate for forretning og kontor: 60 parkeringsplasser (inkl. tre stk HC)
- Totalt 90 parkeringsplasser (inkl. fem stk HC)

Parkeringsfelt illustrert i vedlagt parkeringsplan viser at minimumskrav vil bli overholdt både med carport og parkeringshus.

4.3.8 Sykkelparkering

Det vises til anbefalinger i «Sykkelhåndboka» (V122) utgitt av Statens vegvesen:

Invistasjon	Antall sykkelplasser
Bolig	1-3 plasser pr bolig
Skole	0,7 plass pr elev
Bedrift/kontor/industri	0,3-0,5 plass pr ansatt + gjesteplasser
Forretning/detaljhandel/kjøpesenter	Min. 2 plasser pr 50m ²
Kultur- og idrettsarenaer	2 sykkelplasser pr 10 seter

Figur 18. Norm for minimum antall parkeringsplasser for sykkel, håndbok V122.

I bestemmelsene er det angitt følgende minimumskrav for antall plasser for sykkelparkering:

- Bolig: 2 plasser pr. boenhet.
- Forretning og kontor: 0,5 plasser pr. ansatt

Krav i forhold til forretning avviker fra V122, ettersom det i stor grad ikke er snakk om detaljvarehandel. For boligene er det planlagt å bygge sykkelparkering under tak.

4.4 Samferdselsanlegg

4.4.1 Gater og fortau

Betzy Bergs gate (største del av o_SKV1) er i sin helhet innenfor planområdet. Gata er gitt fast bredde 6,0 meter, med 3,0 meter fortau på begge sider. Dagens bredde på kjørevege er inntil ca. 9,0 meter. Gata blir dermed en god del smalere, men har likevel god nok bredde. Fortau (o_SF1 – o_SF3) får noe større bredde enn for dagens situasjon. Krysset mot Strandgata, Johan Bergs gate og Kjøpmannsgata er strammet opp noe i forhold til dagens situasjon. Oppstramming av kryss og gateløp vil ved bruk av kantstein gi et visuelt ryddigere inntrykk av gateløpet.

Kjøpmannsgata er regulert med envegskjøring sørøst for krysset mot Betzy Bergs gate (o_SKV2) slik situasjonen er i dag, med en bredde på 3,5 meter kjørevege. I tillegg er det regulert inn fortau med bredde 2,5 meter. Det er plass til å forlenge fortau fram til krysset mot Johan Bergs gate, men dette er arealer utenfor reguleringsplanen. Fortau langs denne strekningen vil bedre framkommeligheten og trafiksikkerheten for myke trafikanter.



Figur 19. Envegskjørt gate, Kjøpmannsgata (fra Johan Bergs gate fram til Betzy Bergs gate)

Kjøpmannsgata nordvest for krysset mot Betzy Bergs gate (mindre deler av o_SKV1) har kjøring i begge retninger og er regulert med en bredde på 6,0 meter kjørevege og 3,0 meter fortau på begge sider. Veglinje er sydd sammen med tilstøtende reguleringsplan «Presthaugen (tidligere skoleområdet) og barnehagetomta» i Kjøpmannsgata.

Det er regulert nytt fortau o_SF5 i en bredde på 3,0 meter fra Dalseths gate og ned til gang- og sykkelveg som går langs Strandvegen. Gangvegen vil inneha flere funksjoner; den vil bedre framkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter, den vil sikre siktakse gjennom området og ned til Fiskerihavna og den vil sikre areal for overvannskulvert/bekkelukking. I tillegg vil den bli en naturlig avgrensning for det nye kvartalet som omfatter BKB1.

4.4.2 Trafikkmengde

Planforslaget vil medføre størst økning i trafikk langs Dalseths gate som en følge av nye boliger i området. Det er innenfor planområdet planlagt 20 stk leiligheter. Med en antatt turproduksjon på 3,5 (2,5 – 5,0) pr. boenhet (Statens vegvesen, håndbok V713) vil leilighetene generere en økt ÅDT på 70 (50 – 100). Det er vurdert at vegnettet er godt rustet for en slik økning.

4.4.3 Trafiksikkerhet

Oppstramming av gateløpene vil bidra positivt til trafiksikkerhet, gjennom at smalere veger og kryss generelt sett innebærer lavere fart. Planforslaget innebærer generelt bredere fortau, en ny strekning med fortau (o_SF5) og legger føringer for nytt fortau langs envegskjørt veg i Kjøpmannsgata. Dette er tiltak som vil bedre framkommelighet for myke trafikanter, tiltak som vil kunne bidra til mindre bilbruk og tiltak som vil fremme trafiksikkerhet for myke trafikanter.

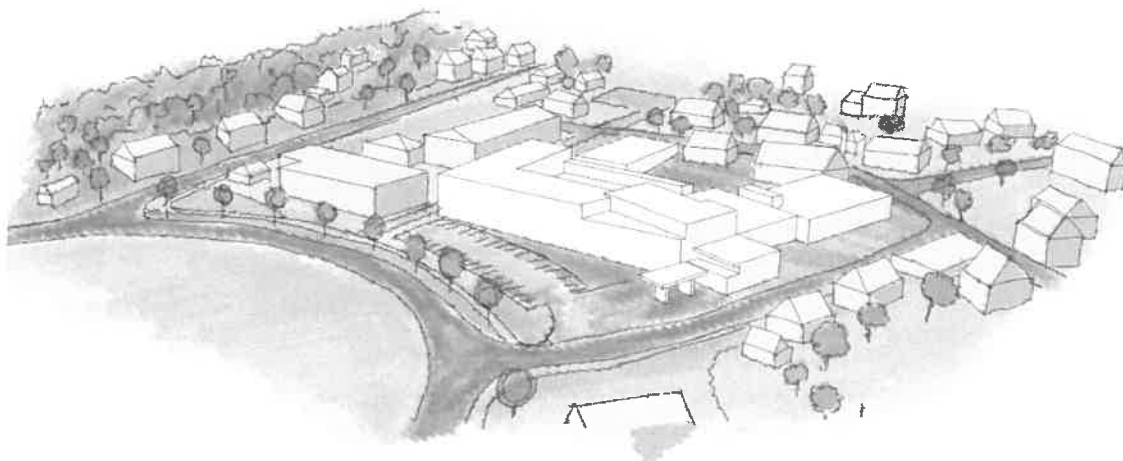
Det er viktig å påpeke at planforslaget isolert sett ikke vil bidra til bedret trafiksikkerhet men at dette må følges opp gjennom bevisst bruk av kantstein, skilting, merking osv.

4.5 Bybilde/landskap

Planforslaget vil i stor grad innebære en berikelse av arkitekturen i området, og bebyggelsen i planområdet vil sett fra omgivelsene framstå med et mye mer homogent og harmonisk preg enn for eksisterende situasjon. Bygning er planlagt slik at den i stor grad vil framstå med åpne fasader (se Figur 16 i kapittel 4.3.4).

Ny bebyggelse vil utgjøre et storkvartal mellom nytt fortau o_SF5, Strandgata, Betzy Bergs gate og Kjøpmannsgata. Dette er i tråd med Stedsutviklingsplan Rørvik sentrum (se kapittel 2.2.2). Det vises til illustrasjoner vist i Figur 20 – Figur 23 for illustrering av bygningsvolum og høyder.

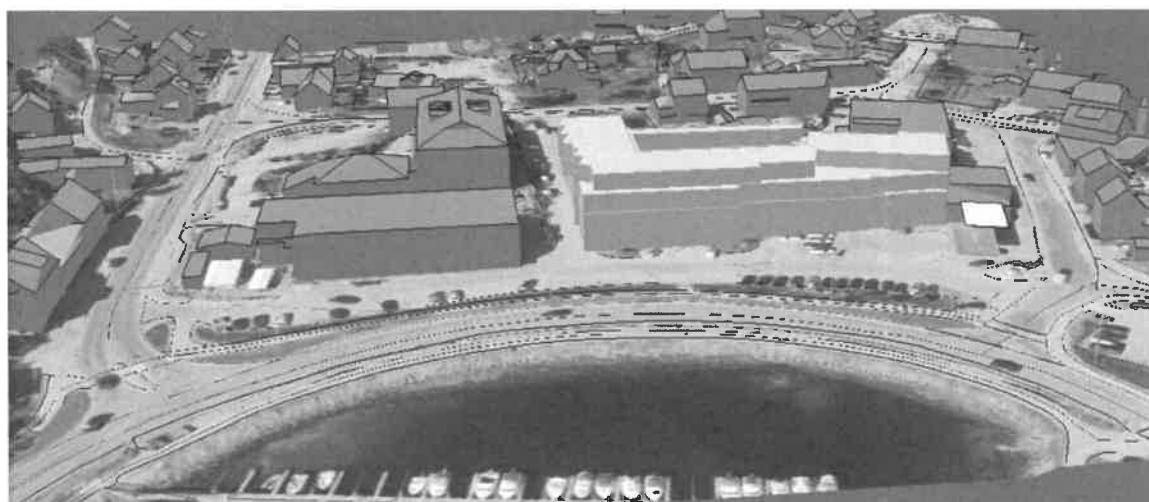
Boligfunksjonen i andre og tredje etasje vil med sine 20 leiligheter bidra til å gi mer aktivitet i Rørvik sentrum gjennom hele døgnet.



Figur 20. 3D-visualisering av bygningsvolum sammenstilt med omgivelser (Jonark AS)



Figur 21. 3D-visualisering av bygningsvolum sammenstilt med omgivelser, byggehøyde 16,0 meter.



Figur 22. 3D-visualisering av bygningsvolum sammenstilt med omgivelser, byggehøyde 16,0 meter



Figur 23. 3D-visualisering av bygningsvolum sammenstilt med omgivelser, byggehøyde 16,0 meter

Siktakse vinkelrett på Dalseths gate ned til Fiskerihavna, iht. Stedsutviklingsplan Rørvik sentrum (se kapittel 2.2.2), er ivarettatt langs fortau o_SF5 og byggegrense langs denne. Siktaksen forsterkes gjennom at den vil bli innrammet av bebyggelsen på begge sider.

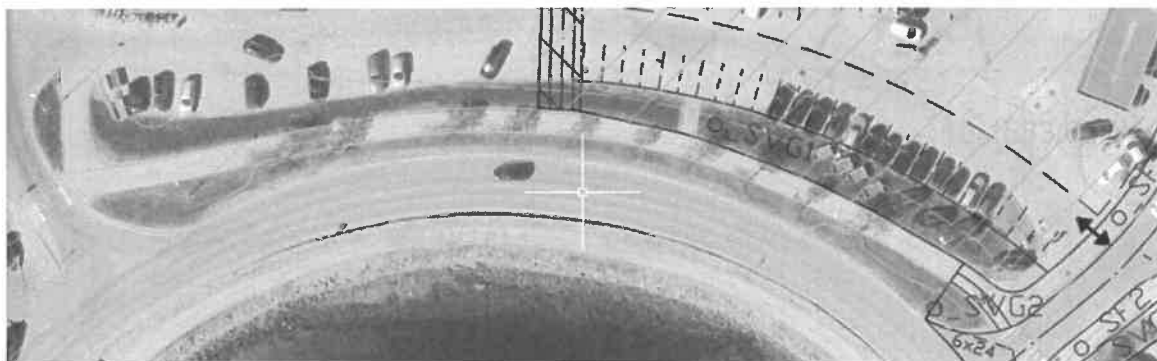


Figur 24. Siktakse langs fortau o_SF5, sett fra nord mot sør.

Rabatten o_SVG1 langs gs-veg/Strandgata skal gis et parkmessig preg med grønne flater, trær og/eller busker. Ettersom bredden på arealet er på mellom 4 – 6 meter, ser en for seg at det kan føres opp sittebank i forbindelse med gs-veg langs Strandgata. I dag er det plen på dette arealet, men arealet blir delvis benyttet til oppstilling av biler og utstyr. En mere parkmessig utforming av dette arealet vil myke opp innfartsåren inn til Rørvik sentrum, i tråd med stedsutviklingsplanen, da arealene inn mot bygning i stor grad vil bestå av asfalterte parkeringsarealer.



Figur 25. Areal o_SVG1.



Figur 26. Areal o_SVG1.

4.6 Vannmiljø

Tidligere bekk gjennom området går i dag via en kulvert fram til utløpet i Fiskerihavna. Kulvert vil bli ivarettatt gjennom omlegging langs nytt fortau o_SF5. For øvrig medfører ikke planen endringer for vannmiljø.

4.7 Naturmangfold

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Hensikten med reguleringsplanforslaget er å endre arealbruken i et eksisterende byggeområde som i dag i stor grad består av bygninger og asfalt og med noen små innslag med plen og busker/trær. Planforslaget legger ikke til rette for inngrep som vil medføre at naturmangfold blir påvirket i positiv eller negativ retning. Ettersom naturmangfold ikke blir berørt av planforslaget, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

4.8 Universell utforming

Det er stilt krav om at o_SF1 – o_SF5 skal opparbeides med universell utforming og at uteområder i størst mulig grad skal ha universell utforming.

For leilighetene er det krav om at minimum 50 % av boenhetene skal etableres som «tilgjengelig boenhet». For forretninger og kontor vises det til gjeldende krav i byggt teknisk forskrift.

4.9 Rekreasjon

Planforslaget innebærer et bedre tilrettelagt vegnett for myke trafikanter som en følge av fortau o_SF5, slik at det skal bli enklere å gå og sykle framfor å bruke bil. For øvrig ligger det inne i planen breddeutvidelser av eksisterende fortau. I så måte gir planforslaget et positivt bidrag i et folkehelsemessig perspektiv.

4.10 Barn- og unges interesser

Det vises til tiltak for barn og unges interesser for BKB1 som beskrevet i kapittel 4.3.5.

Vegnettet for myke trafikanter forbedres gjennom nytt fortau o_SF5 og breddeutvidelser av eksisterende fortau.

4.11 Folkehelse

I et folkehelsemessig perspektiv vil uterommet/takhagen for beboere i leilighetene på område BKB1 ha positiv effekt, med skjermet beliggenhet og gode lysforhold. Den skjermede beliggenheten innebærer at rommet blir skjermet fra trafikkstøy fra sentrumssonen generelt og Strandgata spesielt.

Forbedret vegnett for myke trafikanter og forbedret trafiksikkerhet vil også gi et positivt bidrag i et folkehelsemessig perspektiv for beboere både i og utenfor planområdet.

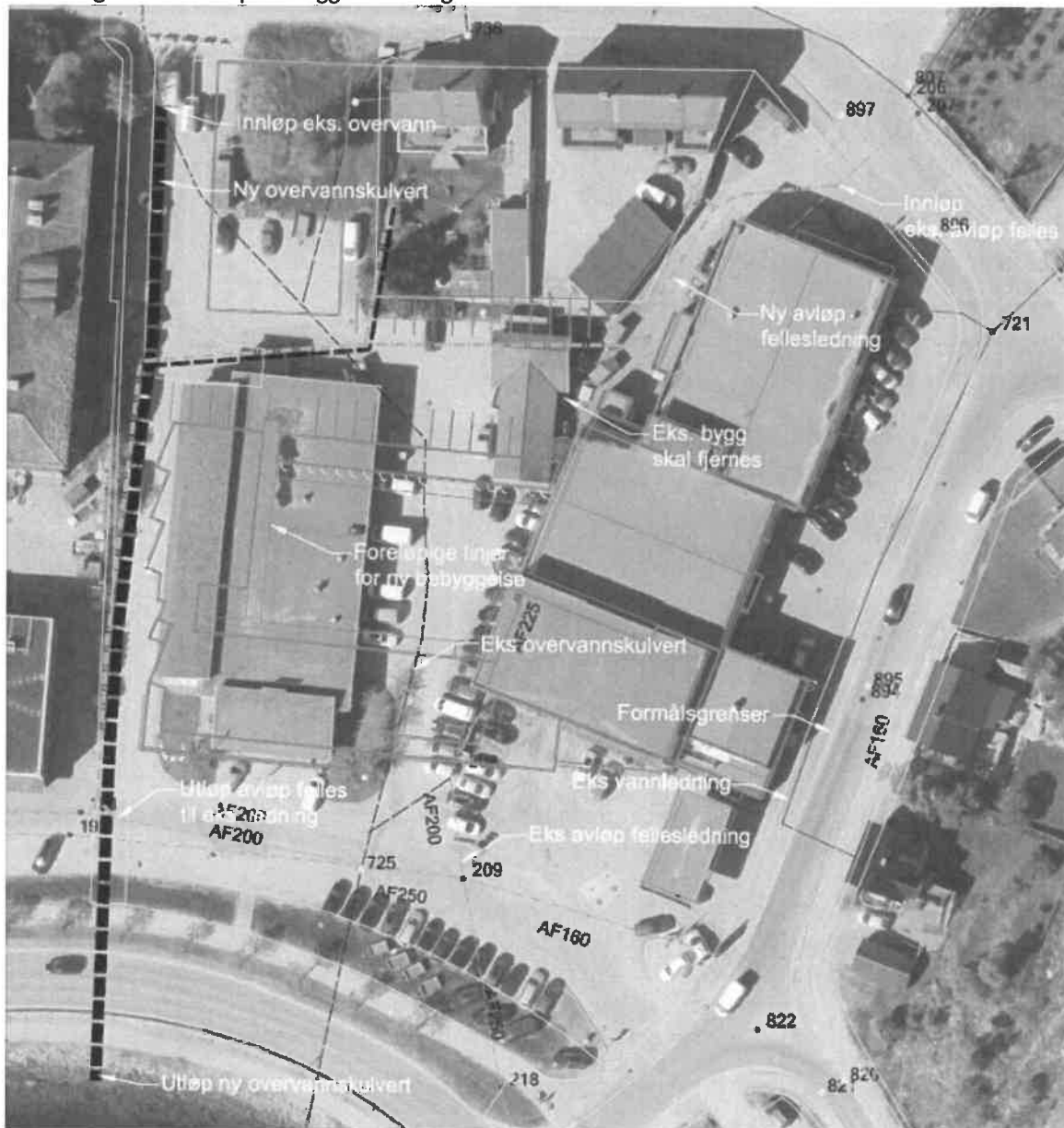
For folkehelserelevante tema som støy og forurensset grunn vises det til omhandlet tema i kapittel 5.3, 0 og Figur 34.

4.12 Teknisk infrastruktur

4.12.1 Vann og avløp

Planforslaget innebærer omlegging av eksisterende avløpsledninger og overvannskulvert, for å unngå bygging over ledninger som er i bruk. Nye traseer er planlagt slik at framtidig vedlikehold er mulig. Dimensjonering av ledninger og kulvert og plassering av kummer avklares med kommunen før bygging. Figur 27 viser foreslått løsning.

Det er lagt på en sikringssone med bredde ca. 4,0 meter til hver side av senter grøft for å sikre at framtidig vedlikehold på anlegget er mulig.



Figur 27. Foreslått omlegging av avløpsledninger og overvannskulvert.

4.12.2 Strømforsyning

Det er ikke planlagt ny tomt for trafo. Ved behov for flytting av trafo må dette avklares med kabeleier.

5. ROS-ANALYSE

5.1 Formålet med ROS-analysen

Ved utarbeidelse av planer for utbygging stiller plan- og bygningsloven krav til at det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet (§4-3). Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Hensikten med ROS-analysen er å legge grunnlaget for en arealbruk som fremmer en god samfunnsutvikling. Det stilles derfor krav om at reguleringsplanen tar hensyn til forhold som kan true liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier.

5.2 Metode

Metoden i ROS-analysen er bygget på veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles som i Figur 28.



Figur 28. Arbeidsmetode

For beskrivelse av planområdet vises det til kapittel 2.

Relevante kilder gjennomgås og det lages en oversikt over hvilke potensielle farer som regnes som relevante for analyseobjektet.

Sannsynligheten for hver type fare vurderes. Sannsynligheten for at en hendelse skal inntreffe klassifiseres ved at det anslås hvor hyppig hendelsen kan forventes å inntreffe. Denne vurderingen bygger på informasjon innhentet fra kildemateriale, kjennskap til lokale forhold, erfaring og eventuelt vurderinger fra ekstern ekspertise. Det er benyttet følgende kategorier i sannsynlighetsvurderingen (se Figur 29). Sannsynlighetsgraden er beregnet som gjennomsnittlig frekvens av hendelser over tid.

Sannsynlighet	Hyppighet
1.) Lite sannsynlig	Hendelse er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner men det er en teoretisk sjanse
2.) Mindre sannsynlig	Hendelse kan skje, men svært sjelden
3.) Sannsynlig	Hendelse kan skje av og til, mulig periodisk hendelse
4.) Svært sannsynlig	Hendelse kan skje regelmessig

Figur 29. Sannsynlighetsvurdering

Konsekvensene av en farlig hendelse beskrives og vurderes. Konsekvens er i denne sammenhengen et forventet (sannsynlig) skadeomfang av den aktuelle hendelsen og beskriver mulige skader. I denne sammenhengen vurderes mulige skader på liv/helse, miljø, materielle verdier/økonomi og samfunnsviktige funksjoner/kommunikasjonssystemer. Det er benyttet følgende kategorier i konsekvensvurderingen (se Figur 30):

	Liv/helse	Miljø	Materielle verdier/økonomi	Samfunnsviktige funksjoner/kommunikasjonssystemer
1.) Ufarlig	Ingen	Ingen	Tap lavere enn 0,5 mill. kr.	Systemet settes midlertidig ut av drift, mindre forsinkelser. Ikke behov for reservesystemer og ingen personskader eller miljøskader som følge av driftsstans.
2.) En viss fare	Helseplager	Mindre skader, lokale skader	Tap mellom 0,5 – 10 mill. kr.	Systemet settes midlertidig ut av drift. Behov for reservesystemer, mindre person- og miljøskader kan forekomme ved mangel av dette.
3.) Kritisk	Alvorlige	Omfattende skader, regionale konsekvenser med mindre restitusjonstid	Tap mellom 10 – 100 mill. kr.	Driftsstans i systemet i flere døgn; konsekvens personskader og evt. omfattende miljøskader.
4.) Farlig	Alvorlige, en død	Alvorlige skader, regionale konsekvenser med lang restitusjonstid	Tap mellom 100 – 1000 mill. kr.	Systemet ute av drift over lengre tid, avhengige systemer rammes midlertidig. Konsekvens kan være til alvorlige person- og miljøskader og dødsfall (en person).
5.) Katastrofalt	Flere døde	Uopprettelige miljøskader lokalt eller regionalt	Tap over 1 mrd. kr.	Hovedsystem og avhengige systemer permanent ute av drift, konsekvenser kan være flere døde og alvorlige/langvarige miljøskader.

Figur 30. Konsekvensvurdering

Risikoen uttrykkes i en risikomatrise som vist i Figur 31. Risiko beskrives som en funksjon av sannsynlighet og konsekvens (Risiko = Sannsynlighet x konsekvens).

		Konsekvens				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
Årsakssannsynlighet	4. Svært sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	1. Lite sannsynlig					

Figur 31. Risikomatrise

- Rødt felt (høy risiko). Indikerer en uakseptabel risiko, og tiltak må iverksettes for hendelser som faller innenfor dette området.
- Gult felt (middels risiko). Indikerer at risikoen må vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.
- Grønt felt (lav risiko). Indikerer en akseptabel risiko, og tiltak er ikke nødvendig.

For beskrivelse av planområdet henvises det til kapittel 2.

5.3 Mulige uønskede hendelser

Sjekkliste for kartlegging av potensielle farer er benyttet for identifisering av mulige uønskede hendelser (se tabellen nedenfor).

Følgende hendelser er vurdert som relevante for planområdet:

- 1) Oversvømmelse av bygninger ved stormflo
- 2) Støy fra vegtrafikk
- 3) Ulykke ved anleggsgjennomføring
- 4) Støv og støy i anleggsperioden

Hendelse/situasjon	Kommentar
Naturfarer	
Er området utsatt for evt. kan plan/tiltak medføre risiko for:	
Ustabile løsmasser/geoteknisk ustabil grunn	Nei, se vurdering i kapittel 2.13
Skred/ras (løsmasser, stein, snø)	Nei, se vurdering i kapittel 2.13
Flom i sjø/elv/bekk eller stormflo i sjø	Ja, se vurdering av ROS-hendelse nr. 1
Ekstremvær	Nei, ingen spesielle farer
Urban flom/overvann	Nei, åpne flomveger med fall til sjø.
Menneskeskapte forhold	
Strategiske områder og funksjoner. Kan plan/tiltak få uheldige konsekvenser for:	
Vei, bru, knutepunkt, flyplass, havn, kaianlegg	Nei
Industri og næringsliv	Nei
Helse- og omsorgsinstitusjoner, skole/barnehage	Nei
Brann/politi/sivilforsvar. Forsvarsområde.	Nei
Kraftforsyning, telekommunikasjon, vannforsyning	Nei
Park/rekreasjonsområde land/vann. Område for idrett/lek	Nei
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:	
Støy (trafikk, industri, havn, annet)	Ja, se vurdering av ROS-hendelse nr. 2
Akutt eller permanent forurensning	Nei, ref. innsynskart miljøstatus.no
Forurensning i grunn, land/sjø/sjøbunn	Nei, ref. innsynskart miljøstatus.no
Høyspentlinje, elektromagnetiske felt (emf)	Nei. Kabler i grunn, ikke i luft.
Risikofylt anlegg (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioakt.)	Nei
Medfører planen/tiltaket:	
Fare for akutt eller permanent forurensning	Ja, se vurdering av ROS-hendelse nr. 3
Støy (fra trafikk eller andre kilder)	Nei, marginal økning
Risikofylt anlegg (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioakt.)	Nei
Transport/trafiksikkerhet. Er det spesielle farer for:	
Ulykke med farlig gods	Nei
Vær- og førebegrensning av tilgjengelighet	Nei
Ulykke i avkjørsler, myke trafikanter	Nei, se kapittel 4.4.3.
Ulykke i sjø/båt	Nei
Ulykke ved anleggsgjennomføring	Ja, se vurdering av ROS-hendelse nr. 4
Andre ulykkespunkter	Nei
Andre forhold:	
Er tiltaket evt. nærområdet potensielt sabotasje/terrormål	Nei
Regulerte vannmagasiner (usikker is ol)	Nei
Farlig terrengformasj./stup, gruver, åpne sjakter, steintipp	Nei
Spesielle forhold ved utbygging	Nei

Figur 32. Sjekkliste for kartlegging av potensielle farer.

5.4 Risiko- og sårbarhetsvurdering av uønskede hendelser

5.4.1 Oversvømmelse av bygninger ved stormflo

Nr	1	Type uønsket hendelse	Oversvømmelse av bygninger ved stormflo
Beskrivelse av uønsket hendelse:			
Bygninger blir oversvømt			
Årsaker:			
Stormflo lik 200-års returperiode, med klimapåslag			
Risikovurdering			
Sannsynlighet		2. Mindre sannsynlig.	
Begrunnelse: Sjeldne returperioder.			
Konsekvens		2. En viss fare (materielle verdier)	
Begrunnelse: Ved oversvømmelse kan bygninger skades.			
Risiko		Lav risiko	
Usikkerhet		Lav	
Begrunnelse: Beregnede verdier, DSB			
Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet			
Tiltak		Oppfølging gjennom planverktøy og annet	
Høyde på 1.etg. gulv i planområdet etableres høyere enn kote +3,1 (NN2000).		Tas inn i bestemmelsene	

Vurderinger

Det vises til «Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging».

Sikkerhetsklasse 1 (returperiode 20 år) gjelder tiltak der oversvømmelse har liten konsekvens. Dette omfatter byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser, som lagerbygg og garasjer. Sikkerhetsklasse 2 (returperiode 200 år) gjelder tiltak der oversvømmelse har middels konsekvens. Dette omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. De økonomiske konsekvensene ved skader på byggverket kan være stor. Bygninger innenfor planområdet ligger i denne sikkerhetsklassen.

Tabell nedenfor viser beregnet returnivå for stormflo for planområdet. Returnivåene er anvist i cm over middelvann. For havnivåstigning er det 95-persentilen for 2081–2100 som oppgis. Dette brukes som klimapåslag.

Kommune	Sted	Nærmeste måler	Returnivå stormflo (i cm over middelvann)			Havnivåstigning med klimapåslag (i cm)	NN2000 over middelvann (i cm)
			20år	200år	1000år		
Vikna	Rørvik	Rørvik	208	230	243	60	10

For angivelse av stormflo og havnivåstigning i NN2000 blir tallene som følger:

- Sikkerhetsklasse 1: kote + 2,6 ($208 + 60 - 10 = 258$)
- Sikkerhetsklasse 2: kote +2,9 ($230 + 60 - 10 = 280$)

Bølgevirkning er ikke inkludert i tallene. Det antas at bølgevirkning vil bli mindre inne i Fiskerihavna i forhold til andre deler av Rørvik sentrum, som en følge av at moloen som avgrenser Fiskerihavna vil gi god demping av bølgene.

Det foreslås at minimumsnivå for 1. etg. gulv innenfor planområdet settes til kote +3,1 (NN2000), som er 30 cm over 200-års stormflo. Dette betyr at en har 30 cm sikkerhetsmargin ettersom bølgevirkning ikke er inkludert i tallene for stormflo.



Figur 33. 200-års stormflo for år 2090, kartblad for havnivåstigning (Kartverket).

5.4.2 Støy fra vegtrafikk

Nr	2	Type uønsket hendelse	Støy fra vegtrafikk
Beskrivelse av uønsket hendelse:			
Varig trafikkstøy som kan gi helsemessige plager for brukere av området			
Årsaker:			
Støy fra vegtrafikk, hovedsakelig fra Strandgata fv770			
Risikovurdering			
Sannsynlighet		1. Lite sannsynlig.	
Begrunnelse:			
Trafikkstøy er forholdsvis jevnt fordelt gjennom året (regelmessig hendelse). Faregrad er avhengig av utforming og plassering av uteområder.			
Bebyggelse ligger så vidt innenfor gul støysone (se Figur 34). Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Uteoppholdsarealer skal legges til områder utenfor rød og gul sone.			
Det bemerkes at alle leiligheter er gjennomgående og vil ha en stille side inn mot takhage. Utearealene i takhagen vil ligge skjermet til ettersom leiligheter i 2. og 3. etasje vil stenge av for støy fra Strandvegen og Betzy Bergs gate.			
Konsekvens		2. En viss fare (helseplager for liv og helse)	
Begrunnelse: Uteoppholdsarealer plassert i gul støysone og soveromsvindu i gul/rød sone vil kunne gi støyplager. Ved dette støynivået vil ca. 10 % av en normalbefolkning føle seg sterkt plaget (Statens vegvesen, rapport 2008/13).			
Risiko		Lav risiko	
Usikkerhet		Middels	
Begrunnelse: Det er ikke utført støyberegning da en ikke har trafikk tall for Kjøpmannsgata, Betzy Bergs gate og Dalseths gate. Det antas likevel at trafikkmengde i disse gatene er såpass lav at gul støysone ikke vil trekke seg særlig langt innover og mot leilighetene. For Strandgata vises det til støysonekart utarbeidet av Statens vegvesen for fv770 (se Figur 34).			
Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet			
Tiltak		Oppfølging gjennom planverktøy og annet	
Støyfølsom bebyggelse (bolig, skole, barnehage) med tilhørende utearealer plasseres utenfor gul sone. Dersom dette likevel lokaliseres innenfor gul sone, må det gjennomføres tiltak som isolering av bygg og støyskjerming av utearealer, for å oppnå tilfredsstillende lavt støynivå.		Følges opp i plan gjennom egne bestemmelser vedr. støy. Følges opp gjennom byggesak.	



Figur 34. Støysonekart, innsynskart tilrettelagt av Statens vegvesen

5.4.3 Ulykke ved anleggsgjennomføring

Nr	3	Type uønsket hendelse	Ulykke ved anleggsgjennomføring
Beskrivelse av uønsket hendelse:			
Ulykke mellom anleggsmaskiner og myke trafikanter, arbeidsulykker.			
Årsaker:			
Påkørsel, dårlig sikring av anleggsområdet, arbeidsulykker.			
Risikovurdering			
Sannsynlighet		2. Mindre sannsynlig.	
Begrunnelse:			
Ulykker ved anleggsgjennomføring skyldes ofte menneskelig svikt og/eller dårlig sikring av anleggsområdet. Farlige ulykker forekommer sjelden, men kan ikke utelukkes.			
Konsekvens		4. Farlig (liv og helse)	
Begrunnelse: Ulykke mellom anleggsmaskin og fotgjenger/syklist eller arbeidsulykker kan medføre alvorlige skader eller død.			
Risiko		Høy risiko	
Usikkerhet		Høy	
Begrunnelse: Påkjørsler eller arbeidsuhell som skyldes menneskelig svikt er vanskelig å forutse og gardere seg mot.			
Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet			
Tiltak		Oppfølging gjennom planverktøy og annet	
Utarbeide en god SHA-plan. Fokus på HMS gjennom anleggsperioden.		Følges opp gjennom utbyggingen.	
Det bør ordnes plan for plassering av riggområder, lagerplass, brakker med atkomst og parkering, og kjøremønstre for anleggstrafikk. Det må sikres trygge gang- og sykkelforbindelser. Det forutsettes at anleggsområdet sikres ved byggegjerde med kjøreport og adgangskontroll for personell under anleggsperioden.		Tas inn i bestemmelsene.	

5.4.4 Støv og støy i anleggsperioden.

Nr	4	Type uønsket hendelse	Støv og støy i anleggsperioden
Beskrivelse av uønsket hendelse:			
Støv fra massetransport, støy fra anleggsmaskiner ol.			
Årsaker:			
Utbygging av BKB1.			
Risikovurdering			
Sannsynlighet		3. Sannsynlig.	
Begrunnelse: Det er boligbebyggelse i umiddelbar nærhet som vil føle anlegget «på kroppen».			
Konsekvens		1. Ufarlig (liv og helse)	
Begrunnelse: Anleggsperioden går over en begrenset tidsperiode.			
Risiko		Lav risiko	
Usikkerhet		Lav	
Begrunnelse:			
Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet			
Tiltak			Oppfølging gjennom planverktøy og annet
Det bør redegjøres for støv og støy i anleggsperioden i byggesøknad. T-1442/16 og T-1520 bør ligge til grunn for planlegging av anleggsvirksomhet.			Tas inn i bestemmelsene.

6. REFERANSER

DSB veileder, 2017. Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.

DSB veileder, 2016. Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging.

Arkideco AS, 2013. Stedsutvikling Rørvik sentrum.

Miljøstatus.no (www.miljostatus.no)

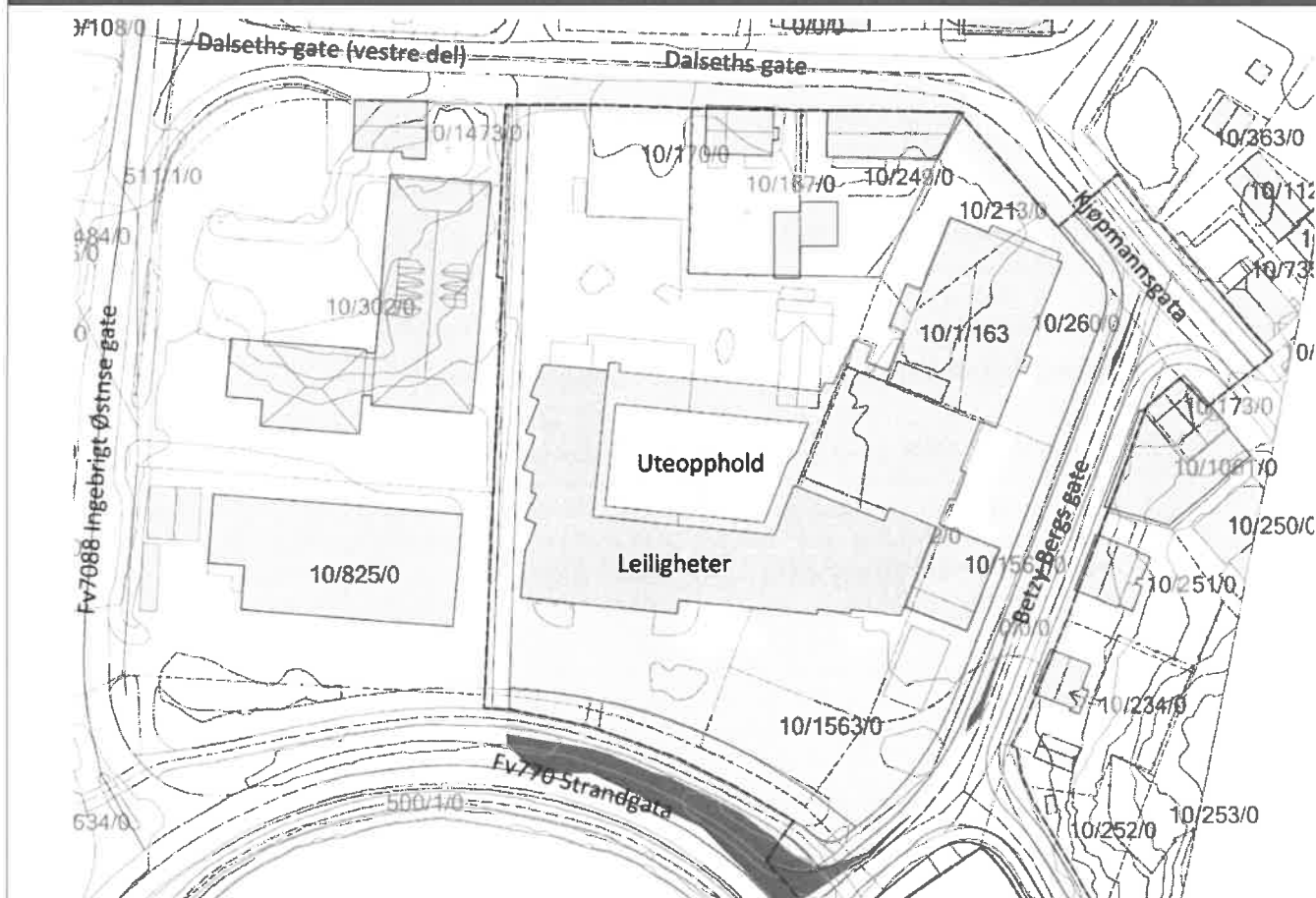
NVE Atlas

7. VEDLEGG

Beskrivelse	Dato
Vedlegg 1 Parkeringsplan – forslag med carport	10.06.19
Vedlegg 2 Parkeringsplan – forslag med parkeringshus	10.06.19
Vedlegg 3.1 Solstudie – uteoppholdsareal – 21.mars	
Vedlegg 3.2 Solstudie – uteoppholdsareal – 21.juni	
Vedlegg 3.3 Solstudie – uteoppholdsareal – 21.desember	
Vedlegg 4 3D-skisser	

BETZY BERGS GATE

BEREGNING AV STØY FRA VEGTRAFIKK



Forslagsstiller: Strandgata Rørvik AS

Kommune: Vikna

Rådgiver: Trønderplan

Dato: 18.12.19

Rapportnavn:	Beregning av støy fra vegtrafikk, reguleringsplan «Betzy Bergs gate»
Prosjektnummer:	1878
PlanID:	201808
Forslagsstiller:	Strandgata Rørvik AS
Oppdragsgiver:	Strandgata Rørvik AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Gisle Langli
Rådgiver:	Trønderplan
Rådgivers oppdragsleder:	Jan Ola Ertsås
Rådgivers saksbehandler:	Erlend Gystad
Kommunens kontaktperson:	Eli Egge

Innhold

1. SAMMENDRAG	3
2. INNLEDNING	4
2.1 OMRÅDETS BELIGGENHET	4
3. GENERELT OM STØY	5
4. REGELVERK	6
4.1 RETNINGSLINJER FOR STØY I AREALPLANLEGGINGEN	6
4.2 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	6
4.3 BYGGTEKNISK FORSKRIFT	6
4.4 FORURENSNINGSLOVEN	6
5. BEREGNINGSGRUNNLAG	7
5.1 TRAFIKKTALL	7
5.1.1 ÅDT (årsdøgntrafikk)	7
5.1.2 Prosentvis døgnfordeling	7
5.1.3 Andel tung trafikk	7
5.1.4 Hastighet	7
5.1.5 Trafikktall for framtidig situasjon	7
5.1.6 Sammenstilling, trafikktall	8
5.2 BYGNINGER	8
5.3 STØYSKJERMER	8
5.4 BEREGNINGSPUNKTER	8
5.5 BEREGNINGSMETODE	8
5.6 USIKKERHET	8
6. STØYBEREGNING	10
6.1 BEREGNINGSRESULTAT	10
6.2 AVBØTENDE TILTAK	10
7. VEDLEGG	11
8. REFERANSER	11

1. SAMMENDRAG

Det er utført beregning av støy fra vegtrafikk og utarbeidet støysonekart i forbindelse med reguleringsplan «Betzy Bergs gate». Beregningsresultatene er vist i vedlagte tegninger. Beregningen er utført for høyde 1,5 meter (grunnplanet) og høyde 6,5 meter (leiligheter i 2.etasje). Områder med Lden-verdier mellom 55 og 65 dB er markert med gul farge og områder med Lden-verdier over 65 dB er markert med rød farge.

Støyberegningen viser at det er tilfredsstillende støyforhold for uteoppholdsarealer. Deler av fasade som grenser ut mot Strandgata ligger innenfor gul sone ved høyde 6,5 meter. Disse leilighetene vil ha stille side inn mot takhage.

For å sikre tilfredsstillende støyforhold anbefales det at følgende krav innarbeides i bestemmelsene:

«Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold i uteareal for boliger er tilfredsstillende, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.

For uteoppholdsareal gjelder krav iht. T 1442/2016 tabell 3. Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger og utearealer tas i bruk.»

2. INNLEDNING

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan «Betzy Bergs gate» er det utført en beregning av støy fra vegtrafikk på tilstøtende vegar.

2.1 Områdets beliggenhet

Planområdet ligger like nord for Fiskerihavna i Rørvik sentrum, Vikna kommune. Planområdet er avgrenset av Betzy Bergs gate mot vest, Strandgata mot sør og Dalseths gate og Kjøpmannsgata mot nord.



Figur 1. Oversiktskart for planområdet

3. GENERELT OM STØY

Ifølge www.miljostatus.no er helseplager grunnet støy det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Forstyrrelse av søvn regnes blant de mer alvorlige virkningene av støy. Langvarig irritasjon over støy kan påvirke utvikling av sykdom, spesielt hos de som ellers er disponert for sykdom. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typisk for psykisk stress. Det foreligger også en rekke undersøkelser som viser forhøyet risiko for forhøyet blodtrykk og utvikling av hjertesykdom.

Det er derfor viktig å ta vare på og opprettholde stille soner, særlig i frilufts- og rekreasjonsområder der forventningen til støyfrie omgivelser er stor. Ved å sørge for akseptable støyforhold hos berørte naboer og i stille områder vil man oppnå økt trivsel og god helse hos beboerne.

Lyd er en trykkbølgebevegelse gjennom luften som gjennom øret utløser hørselsinntrykk i hjernen. Støy er uønsket lyd. Lyd fra vegtrafikk oppfattes av folk flest som støy. Lydtrykknivået måles ved hjelp av desibelskalaen, en logaritmisk skala der 0 dB tilsvarer den svakeste lyden et ungt menneske med normal, uskadet hørsel kan høre (ved frekvenser fra ca. 800 Hz til ca. 5000 Hz). Ved ca. 120 dB går smertegrensen, dvs. at lydtrykknivå høyere enn dette medfører fysisk smerte i ørene.

Et menneskeøre kan normalt ikke oppfatte en endring i lydnivå på mindre enn ca. 1 dB. En endring på 3 dB tilsvarer en fordobling eller halvering av energien ved støykilden. Det vil si at en fordobling av for eksempel antall biler vil gi en økning i trafikkstøynivået på 3 dB, dersom andre faktorer er uendret. Dette oppleves likevel som en liten økning av støynivået.

For at endringen i støy subjektivt skal oppfattes som en fordobling eller halvering, må lydnivået øke eller minske med ca. 10 dB. Det er for øvrig viktig å understreke at lyd og støy er en høyst subjektiv opplevelse, og det finnes ingen fasit for hvordan den enkelte oppfatter lyd. Retningslinjene er lagt opp til at det også innenfor gitte grenseverdier vil være 10 % av befolkningen som er sterkt plaget av støy.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) har en anbefalt støygrense på $L_{den} = 55$ dB for utendørs oppholdsareal. Ved dette støynivået vil ca. 10 % av en normalbefolkning føle seg sterkt plaget (Statens vegvesen, rapport 2008/13).

Definisjoner av sentrale ord/uttrykk brukt i støykartlegging er vist i Figur 2.

Uttrykk	Beskrivelse
L_{den}	A-veid ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB og 10 dB tillegg for henholdsvis kveld og natt. Det tas dermed hensyn til varighet, lydnivå og tidspunktet på døgnet støy blir produsert, og støyende virksomhet på kveld og natt gir høyere bidrag til totalnivå enn på dagtid (1 bil om natten teller like mye som 10 biler om dagen, og 1 bil om kvelden teller like mye som 3 biler om dagen). L_{den} -nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si gjennomsnittlig støybelastning over et år. L_{den} skal alltid beregnes som frittfeltverdier.
Støyfølsom bebyggelse	Bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon og fritidsbolig.
Uteoppholdsareal	Defineres i byggt teknisk forskrift som et areal som etter sin funksjon skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper og ha tilstrekkelig størrelse. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.
ÅDT	Årsdøgntrafikk. Antall kjøretøy som passerer en gitt vegstrekning per år delt på 365 døgn.

Figur 2. Definisjoner av sentrale ord/uttrykk brukt i støykartlegging.

4. REGELVERK

4.1 Retningslinjer for støy i arealplanleggingen

Det er gitt retningslinjer for kommunenes behandling av støy i arealplanleggingen (T1442/2016). Retningslinjene brukes av kommuner og/eller utbygger ved planlegging av ny infrastruktur og ny bebyggelse inntil støykilder. Retningslinjene angir utendørs grenser for støy, og kommunene har ansvar for at støy er tilstrekkelig utredet og vurdert før vedtak fattes. Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende.

T-1442/2016 angir to støysoner; gul og rød sone, hvor det gjelder særlige retningslinjer for arealbruken. Kort summert er retningslinjene slik (se T-1442/2016 for detaljer):

- Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. I rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av støyfølsom bebyggelse.
- Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Eventuell prognosesituasjon bør ta høyde for utvikling 10-20 år fram i tid.

Grenseverdiene for støynivå utenfor rom med støyfølsomt bruksformål gjelder i den beregningshøyde som er aktuelt for den enkelte bo-/oppholdsenheter.

Grenseverdiene for uteoppholdsareal må være tilfredsstillt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål, jfr. definisjon i kap.6. Beregningshøyden for uteoppholdsareal skal være minimum 1,5 meter over terreng, eventuelt over balkong- eller terrassegulv.

Miljødirektoratet har utarbeidet en veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), M-128. Veilederen er en faglig utdyping av prinsipper, metoder og anbefalinger som er politisk fastsatt gjennom retningslinje T-1442/2016.

4.2 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven gir kommunen myndighet og ansvar i plan- og byggesaker. Støy er et av de temaene som skal vurderes og tas hensyn til.

4.3 Byggeteknisk forskrift

Byggeteknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven, gir funksjonskrav med hensyn på lyd og lydforhold i bygninger. I veiledningen til forskriften er det angitt at klasse C i Norsk Standard NS 8175 anses tilstrekkelig for å tilfredsstille forskriften. For bygningstyper som ikke er omtalt i NS 8175, er det ikke krav til innendørs støy.

4.4 Forurensningsloven

Støy er definert som forurensning i forurensningslovens § 6, og er derfor i utgangspunktet forbudt etter § 7. Støy kan være tillatt dersom det faller inn under vanlig forurensning i § 8, tillates etter forskrift i medhold av § 9 eller det blir gitt tillatelse til virksomheten etter § 11. Forurensning fra transport, som flyplasser, veier, jernbaner, havner og terminaler er unntatt fra forurensningslovens bestemmelser, jf. lovens § 5.

5. BEREGNINGSGRUNNLAG

5.1 Trafikktall

Ved støyberegning legges følgende trafikkdata til grunn:

- ÅDT (årsdøgntrafikk)
- Prosentvis døgfordeling av vegtrafikk (dag/kveld/natt)
- Prosentvis andel tungtrafikk
- Skiltet hastighet på vegstrekingene.
- Trafikktall er beregnet for en fremtidig situasjon 10 år fram i tid, dvs. år 2029.

5.1.1 ÅDT (årsdøgntrafikk)

Trafikkmengde ifr. vegvesenets innsynsløsning

Kartinnsynsløsningen «Vegkart» fra Statens vegvesen har angitt ÅDT for fv770 Strandgata og for fv7088 Ingebrigt Østnes gate. For fv 770 er det angitt en ÅDT på 3910, mens ÅDT for fv7088 er angitt til 3950.

For kommunale gater (Betzy Bergs gate, Kjøpmannsgata og Dalseths gate) er det ingen data tilgjengelig, og kommunen har heller ingen tidligere vurderinger eller tellinger. Her er trafikkmengden betydelig lavere og det antas betydelig mindre støy fra disse vegene. Det er stipulert en ÅDT på 800 for Betzy Bergs gate og 600 for Kjøpmannsgata og Dalseths gate.

5.1.2 Prosentvis døgfordeling

Prosentvis døgfordeling av trafikk er hentet fra M-128. Gruppe 2, by- og bynære områder er representativ for området. Fordelingen over døgnet for gruppe 2 er vist i Figur 3.

Periode	Døgfordeling
Dag (07 – 19)	84 %
Kveld (19 – 23)	10 %
Natt (23 - 07)	6 %

Figur 3. Prosentvis døgfordeling av trafikk

5.1.3 Andel tung trafikk

Andel tung trafikk er for fv770 og fv7088 angitt til hhv. 11 % og 7 % i kartinnsynsløsningen «Vegkart» fra Statens vegvesen. For de kommunale gatene i området har en ingen trafikkmengde og heller ingen andel tung trafikk. Andel tung trafikk i disse gatene er langt lavere enn for de to fylkesvegene. Det er for disse kommunale gatene stipulert en andel på 4 %.

5.1.4 Hastighet

Det er hentet inn opplysninger om fartsgrense fra skiltplan for Rørvik sentrum. Fartsgrense for fylkesvegene er 40 km/t og for de kommunale vegene er fartsgrense 30 km/t.

5.1.5 Trafikktall for framtidig situasjon

Økning av trafikk fram til år 2030 (framskrivning 10 år) er beregnet ut fra trafikkprognose fra Staten vegvesen for fylket. Det er benyttet prognoser for Nord-Trøndelag.

Det er nylig vedtatt reguleringsplan for Rørvik Arena som innebærer etablering av ny idrettshall like nord for planområdet. Hallen får innkjøring fra Dalseths gate og fra Presthaugvegen, men hovedinngangen er på nordsiden av bygget og er henvendt mot gående og syklende. I forbindelse med reguleringsplanen for hallen er utført en konsekvensutredning for trafikk hvor det er anslått at idrettshallen daglig vil betjene ca. 500 brukere og at en kan forvente en turproduksjon pr. bruker på 2,0. Dette gir en økning i ÅDT på 1000 som en følge av idrettshallen (personbiltrafikk). Videre er det

anslått at dette vil innebære en økning av ÅDT på 700 for fv7088 Ingebrigt Østnes gate og 300 for øvrige gater. Det antas at fv770 mellom fv7088 og Betzy Bergs gate ikke inngår i «øvrige gater».

ÅDT for 2030 er avrundet og gitt ut fra summen av trafikkprognoser fra Statens vegvesen og økning som en følge av ny idrettshall.

Andel tung trafikk for 2030 er beregnet ut i fra trafikkprognoser fra Statens vegvesen og korrigert ut i fra at økt trafikk til idrettshall i all hovedsak er personbiltrafikk.

5.1.6 Sammenstilling, trafikk tall

Veg	2018		2030		Fartsgrense
	ÅDT	% tung trafikk	ÅDT	% tung trafikk	
Fv770 Strandgata	3910	11 %	4300	12 %	40 km/t
Fv7088 Ingebrigt Østnes gate	3950	7 %	5000	7 %	40 km/t
Betzy Bergs gate	800	4 %	1200	3 %	30 km/t
Dalseths gate /Kjøpmannsgata	600	4 %	1000	3 %	30 km/t
Dalseths gate (vestre del)	600	4 %	1000	3 %	30 km/t

Figur 4. Trafikktall

5.2 Bygninger

Eksisterende bygninger i eller i nærheten av planområdet er tatt inn i beregningen. Plassering av bygninger vil påvirke støy gjennom støyskjerming for bakenforliggende arealer og refleksjon av støy.

Ny bygning er lagt inn i beregningen slik at en kan se hvor planlagte leiligheter og uteoppholdsarealer er lokalisert.

Det er i beregningen tatt inn støy fra 1.ordens refleksjon.

5.3 Støyskjermer

Det er ikke behov for støyskjermer. Uteoppholdsarealer vil få tilfredsstillende støyforhold uten bruk av støyskjerm.

5.4 Beregningspunkter

Det er lagt inn beregningspunkter som dekker planområdet for reguleringsplanen med en oppløsning på 5 x 5 meter.

Beregningspunktene er beregnet i relativ høyde 1,5 meter over terreng for å beregne støy på grunnplanet og 6,5 meter over terreng for å beregne støy i høyde med leilighetene i andre etasje.

5.5 Beregningsmetode

Lydutbredelse er beregnet etter Nordisk regnemetode for vegtrafikkstøy. Beregningene gir som regel noe høyere verdier enn reelle verdier.

Det er etablert en digital beregningsmodell på grunnlag av tilgjengelig digitalt kartverk. Beregningene er utført med Novapoint Støy 21.10 FP4.

5.6 Usikkerhet

Det er viktig å være klar over at det er en del usikkerheter i beregningen. Støyverdier som ligger i grenseområde for om tiltak skal settes i verk eller ikke, bør derfor vurderes spesielt med tanke på at det kan være en viss usikkerhet i resultatet.

Usikkerhet i beregningen kan bl.a. skyldes:

- Usikkerhet i inndata (feil i kartgrunnlag, terrenghøyder, trafikkmengde)
- Usikkerhet i beregningsmetode (1 – 4 dBA)
- Usikkerhet i implementering av beregningsmetodene (+/- 0,5 dBA)
- Et økende antall elbiler innebærer mindre støy, spesielt ved lav fart. Beregningen tar ikke hensyn til dette.

6. STØYBEREGNING

6.1 Beregningsresultat

Beregningsresultatene er vist i vedlagte tegninger. Beregningen er vist i beregningshøyde 1,5 meter som tilsvarer høyde for grunnplanet og 6,5 meter over terreng som tilsvarer høyde for leilighetene i 2.etasje.

Områder med Lden-verdier mellom 55 og 65 dB er markert med gul farge og områder med Lden-verdier over 65 dB er markert med rød farge.

Støyberegningen viser at det er tilfredsstillende støyforhold for uteoppholdsarealer. Deler av støyfølsom bebyggelse som grenser ut mot Strandgata ligger innenfor gul sone. Disse leilighetene vil ha en stille side inn mot takhage.

6.2 Avbøtende tiltak

For å sikre tilfredsstillende støyforhold anbefales det at følgende krav innarbeides i bestemmelsene:

«Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold i uteareal for boliger er tilfredsstillende, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.

For uteoppholdsareal gjelder krav iht. T 1442/2016 tabell 3. Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger og utearealer tas i bruk.»

7. VEDLEGG

Tegning	Dato
01 Beregnet støy for 2019, 1.5m over terreng	28.11.19
02 Beregnet støy for 2019, 6.5m over terreng	28.11.19
03 Beregnet støy for 2029, 1.5m over terreng	28.11.19
04 Beregnet støy for 2029, 6.5m over terreng	28.11.19

8. REFERANSER

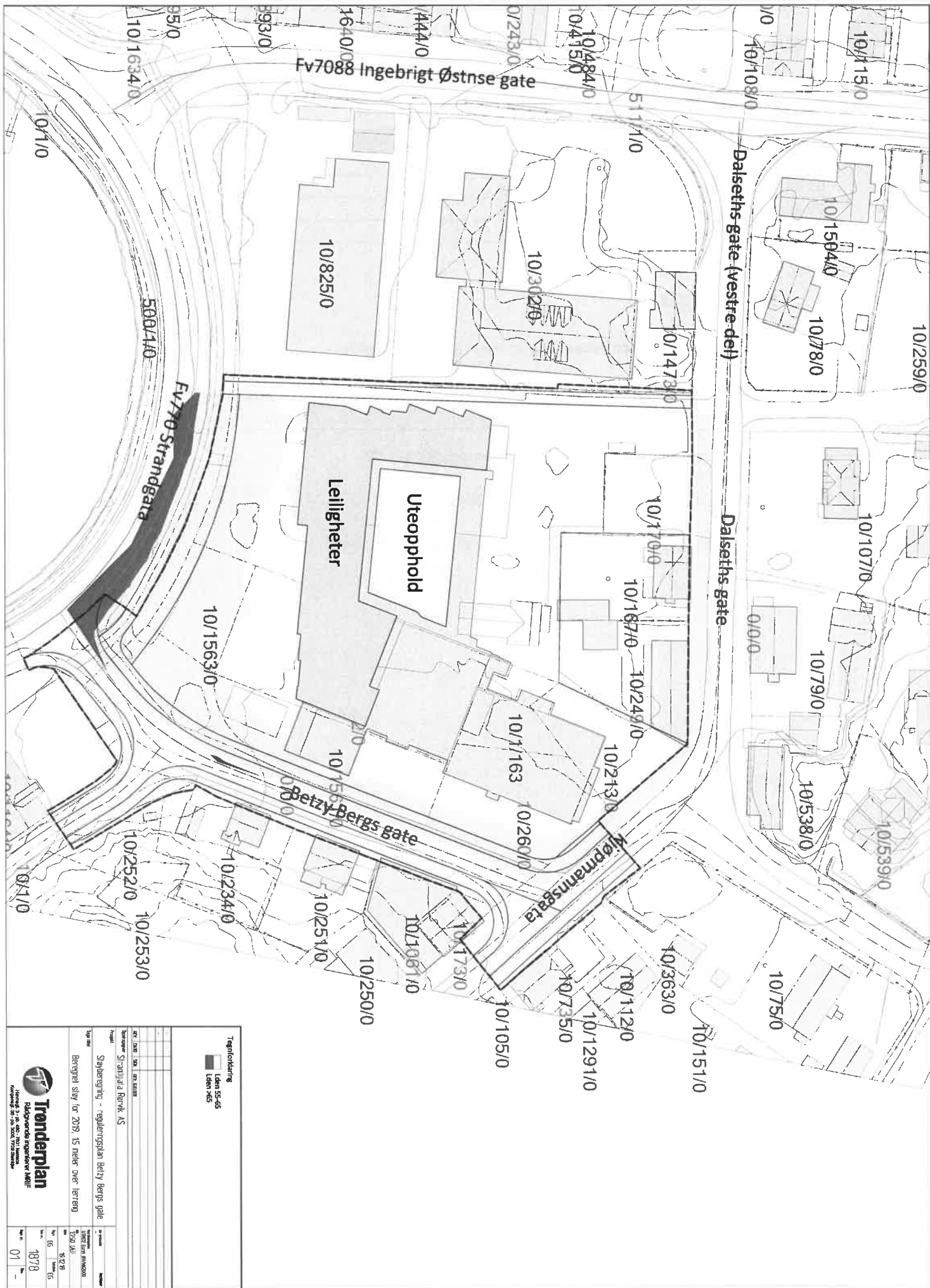
T-1442/2016. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

M-128. Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Miljødirektoratet, 22.08.18.

Håndbok V713. Trafikkberegninger. Statens vegvesen, 2014/1989.

Vegkart (nettbasert kartløsning med data fra NVDB).

Konsekvensutredning trafikk, reguleringsplan Rørvik arena. Norconsult.



SOLOPPGANG



SOLNEDGANG



VINTERSOLVERV 21. DESEMBER

Strandgata Rørvik

A 10.12

Jon A. Olsen
Arkitektkontor AS
Vestergate 12, 7000 Rørvik
Tlf 914 11 000 - 914 99 00
jon@jonas-olsen.no

Detaljprosjekt
Strandgata Rørvik AS
Prosjekt
Strandgata Rørvik

SOL VINTERSOLVERV A2
10.12.11
A 10.12

**VÅRJEVNDØGN 21. MARS**


Jari & Glenn
Architects
 200 Lexington Ave.
 12th Floor
 New York, NY 10017
 Tel: 212.691.1000 Fax: 212.691.1001
www.jgarchitects.com

SOLOPPGANG



SOLNEDGANG

SOMMERSOLVERV 21. JUNI

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



VIKNA KOMMUNE

Postadresse

Postboks 133, Sentrum

7901 RØRVIK

Telefon

74 39 33 00

Telefaks

74 39 00 70

E-post: vikna@vikna.kommune.no

SAKSFRAMLEGG

Saksnr.: 2018/985-11
Arkiv: 201808

Dato: 09.08.2019
Saksbehandler/Tlf: Eli Egge

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for Plan og Utvikling	27.08.2019

Reguleringsplan Betzy Bergs gate - detaljregulering - 1. gangs behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Vedlagte dokumenter:

- 1 Plankart Betzy Bergs gate
- 2 Planbestemmelser - Betzy Bergs gate
- 3 Planbeskrivelse Betzy Bergs gate
- 4 Parkeringsplan - forslag med parkeringshus
- 5 Parkeringsplan - forslag med carport
- 6 Innspill / uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid - reguleringsplan for Betzy Bergs gate - Vikna kommune
- 7 Stedsutvikling Rørvik sentrum - 2013 - utdrag - s. 54-57

Dokumenter ikke vedlagt:

- Stedsutvikling Rørvik sentrum, Arkidéco AS, 2013
- Reguleringsplan Rørvik sentrum, 1995

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Før detaljreguleringsplan for Betzy Bergs gate sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, ber Vikna kommune ved Hovedutvalg for plan og utvikling om at:

- det innarbeides i rekkefølgekravene at eksisterende avløpsledninger og overvannskulvert må legges om og at fortau langs Dalseths gate må opparbeides, før det gis igangsettingstillatelse for ny bygning innenfor BKB1.
- plankonsulent sender over ytterligere dokumentasjon/illustrasjoner/3-visualisering av planene, spesielt med perspektiv sett fra bakkenivå. Dette for å få vurdert tiltaket i sammenheng med omkringliggende bebyggelse.

- det gjennomføres solstudie for uteoppholdsarealene som er planlagt på deler av taket.
- minimum høyde gulv settes til kote +3,3 (NN2000)

Reguleringsplanforslaget er vist på reguleringsplankart i målestokk 1:1000, i reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 11.07.2019.

SAKSGRUNNLAG

Planforslag for *Betzy Bergs gate*: plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 11.07.2019

SAKSOPPLYSNINGER

Gårdsnummer/bruksnummer	10/260, 616, mv. Se planbeskrivelsen pkt. 2.4.
Forslagsstiller	Strandgata Rørvik AS, Strandgata 4, 7900 Rørvik
Grunneiere	Strandgata Rørvik AS, Otto Moe AS, Vikna kommune, osv.
Plankonsulent	Trønderplan, Pb. 480, 7801 Namsos
Hovedformål med planen	Oppføring av ny bygning i kvartalet mellom Betzy Bergs gate og Felleskjøpet/gamle Telenorbygningen.
Planområdets areal	Område avsatt til kombinert bolig/forretning/kontor: 9,276 daa. Område avsatt til bolig: 1,240 daa. Resten av arealet er satt av til veg, fortau og annen veggrunn.
Planforslaget i korte trekk	Endring av dagens regulering for kvartalet mellom Felleskjøpet og Betzy Bergs gate, fra <i>forretning</i> til kombinert <i>bolig/forretning/kontor</i> . Planen er å rive dagens Comfort/NTE-bygg, og føre opp en større bygning i hele kvartalet, med forretning i 1. et., og boliger i 2. og 3. et. Dagens Otto Moe-bygg vil bestå og bygges sammen med det nye.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er «*Rørvik sentrum*» vedtatt 19.10.1995. Planformål i gjeldende reguleringsplan er «*forretning/kontor mv*» – F1, F2 og F3, og «*boliger*» – B10.



Figur 1: Utsnitt fra dagens reguleringsplan "Rørvik sentrum" fra 1995.

Maks tillatt utnyttelsesgrad i gjeldende plan er 50 % BYA for F1, og 40 % BYA for F2 og F3. I planforslaget, som dekker deler av F1, og hele F2 og F3, er maks tillatt BYA satt til 70 %.

På F1, F2 og F3 er det i gjeldende plan fastsatt at bygg skal oppføres i 2 etasjer, og at «(a)realer i første etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet. I øvrige etasjer kan kommunen tillate at det innredes lokaler til andre formål, herunder boliger».

Foreliggende planforslag viderefører bestemmelsen om at første etasje skal benyttes som forretning- kontorlokaler. Andre og tredje etasje skal benyttes som bolig.

Innkomne merknader til planoppstart

Det ble varslet om planoppstart i januar 2019. Oversikt over innkomne merknader er inntatt i planbeskrivelsen pkt. 3.2, der forslagsstiller også har kommentert hvordan de mener de ulike innspillene er ivaretatt i planforslaget.

RÅDMANNENS VURDERING

Når det gjelder type utnyttelse skiller ikke planforslaget seg vesentlig fra dagens *regulering*.

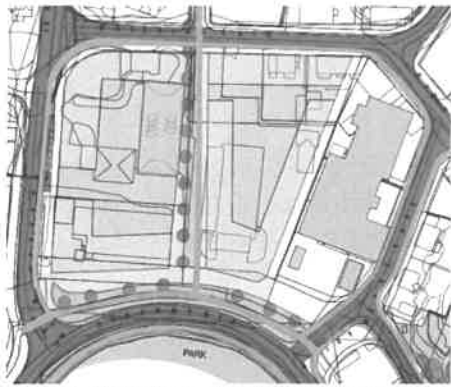
Byggeplanene

Området har fra før en blanding av 1-etasjes bygg og 2-etasjes bygg. Det er en fordel å få et mer enhetlig uttrykk på kvartalet. Høy utnyttelse av et såpass sentrumsnært område er også en fordel, jf. SPR –B ATP (statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging). Denne viser også Fylkesmannen til i sin uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart.

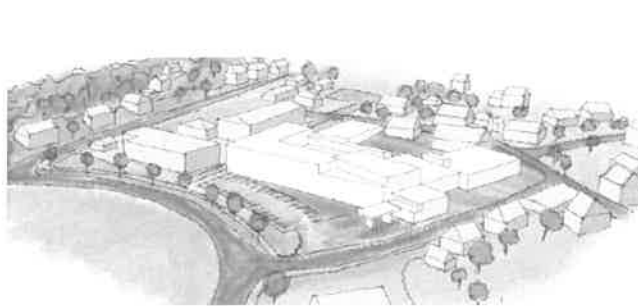
Trøndelag fylkeskommune uttaler at det aktuelle kvartalet er viktig med tanke på stedsutvikling i Rørvik sentrum. Videre uttales det at det i planarbeidet bør være fokus på hvordan et nytt tiltak her kan bidra til visuell forbedring av kvartalet, med vekt på grøntarealer og fotgjengertiltak som binder kvartalet sammen med det øvrige sentrum og sjøen. Rådmannen er enig i dette. Området er svært godt synlig ved innkjøringen til Rørvik sentrum. Dette kvartalet danner gjerne førsteinntrykket av sentrumskjernen for tilreisende og besøkende.

I stedsutviklingsprosjektet fra 2013, har Arkidéco gjennomført en analyse av særskilte fokusområder, og konkretisert mulige tiltak for hvert område. Kvartalet mellom Strandgata, Ingebrigt Østnes gate, Dalseths gate og Betzy Bergs gate er nevnt som et område som på sikt kanskje har potensiale for transformasjon. For utdrag fra rapporten, se vedlegg 7 og planbeskrivelsen pkt. 2.2.2. Planforslaget er i tråd med anbefalingene i stedsutviklingsrapporten om at siktaksen og kontakten mellom den gamle skoletomta og sjøen bør opprettholdes, og gjerne oppgraderes med opprustet gangveg og beplantning.

Der reguleringsplanforslaget bare omfatter NTE-tomta og Otto Moe-tomta, omtaler stedsutviklingsrapporten hele kvartalet inkludert også Felleskjøp-bygningen og den gamle Telenorbygningen. En annen forskjell er at bygningen som er skissert inn i kvartalet er trekt helt frem mot gaten. Plassering av planlagt bygg i planforslaget er i forlengelsen av dagens Otto Moe-bygg, men fasaden skrår mot Felleskjøpbygget, se figur 2 og 3.



Figur 2: Skisse fra stedsutviklingsrapporten fra



Figur 3: 3D-visualisering av bygningsvolum sammenstilt med omgivelser (Jonark AS).

2013.

Om byggets utforming, på BKB1, står det i reguleringsbestemmelsene at *bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk*, og maks møne- og gesimshøyde er kote + 17,0. Av planbeskrivelsen pkt.4.3.4 fremkommer at bygningen er planlagt med flatt tak for å tilpasses nabobygg. Otto Moe-bygget vil få et tilbygg som er ca. 3 meter høyere enn dagens høyde. Bygget er planlagt ca. 1 meter lavere enn kotehøyde for næringsbygget på eiendommen 10/302 – gamle Telenorbygningen, se planbeskrivelsen pkt. 4.3.2 og pkt. 4.5. Selv om planlagt tiltak er godt beskrevet og vist med 3D-visualisering i planbeskrivelsen, savner likevel Rådmannen en 3D-visualisering vist fra bakkenivå. Det er enklere å vurdere konsekvensene av et planforslag dersom man har gode illustrasjoner som viser hvordan tiltaket vil ta seg ut fra den normale synsvinkelen – bakkenivå.

Kotehøyde

Av planbestemmelsene § 3.1.2. og § 3.2.2. fremgår at det for nye bygninger beregnet for personopphold skal minimum høyde for første etasje gulv være kote +3,1 (NN2000). I planbeskrivelsen pkt. 4.3.2. står det at nivå for første etasje gulv planlegges på ca. kote +3,5 mens øverste nivå av bygning planlegges på ca. kote +16,0. Dette gir en bygning med høyde på ca. 12,5 meter. I bestemmelsene er høydebegrensning satt til kote +17,0 slik at en har litt slingsmonn i forhold til foreløpige planer.

Kote +3,1 er 30 cm over 200-års stormflo (jf. veileder utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i 2016: «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging»). Det er imidlertid gitt uttrykk for at ved neste revisjon av veilederen vil anbefalingene være høyere. I reguleringsplanen for *InnovArena* var høydeplassering satt til kote +3,3. I reguleringsplanen *Havnegata, Rørvik*, er minimum høyde gulv 1.etasje satt til kote + 3,6. Rådmannen anbefaler at minimum høyde gulv 1.etasje settes til +3,3 (NN2000).

Uteoppholdsareal

Planforslaget legger til rette for uteopphold i et skjermet takhagemiljø over deler av forretningslokalene. Det er positivt at rekkefølgebestemmelser sikrer at dette området skal være etablert før brukstillatelse for boliger kan gis. Rådmannen savner et solstudie som viser hvordan solforholdene på dette uteoppholdsarealet er i løpet av døgnet.

Parkering

Det er stilt krav om at minimum 1 av parkeringsplassene pr. boenhet skal etableres under bakke, i parkeringshus eller i carport. Det er ikke planer om parkering under bakken og det er ikke avklart om det skal bygges parkeringshus eller carport. I vedlagt parkeringsplan – forslag med parkeringshus, er det i snittegning til høyre vist et parkeringshus delvis under bakken. I begge

alternativene til parkeringsplan (vedlegg 4 og 5) er det planlagt å bruke gnr.10/170 til parkeringsareal.

Grønnstruktur

Det fremkommer av planbeskrivelsen pkt. 4.5. at rabatten o SVG1 langs GS-veg/Strandgata skal gis et parkmessig preg med grønne flater, trær og/eller busker. En ser for seg at det kan føres opp sittebenk i forbindelse med GS-veg langs Strandgata. I dag blir deler av rabatten brukt til oppstilling av biler og utstyr. Det følger av reguleringsbestemmelsene § 2.1 at det sammen med søknad om byggetillatelse skal leveres situasjonsplan som viser parkeringsløsning inkl. sykkelparkering, gangforbindelser, varelevering, renovasjonsløsning, vegetasjon (plen, beplantning/sorter), dekker (belegningsstein ol.), kantstein, belysning, osv.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Rekkefølgekrav

Gjennomføring av planforslaget innebærer behov for omlegging av infrastruktur, omtalt bl.a. i planbeskrivelsen pkt. 4.12.1. Rådmannen mener det bør innarbeides i rekkefølgekravene at eksisterende avløpsledninger og overvannskulvert må legges om før bygging igangsettes. I tillegg mener Rådmannen den økte gangtrafikken til og fra området gjør det nødvendig med fortau langs sørsiden av Dalseths gate. Dette foreslås også tatt inn i rekkefølgekravene.

Illustrasjoner 3D-visualisering

Ellers mener Rådmannen at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og at gjennomføring av planene vil innebære få interessekonflikter. På grunn av den siste tids store oppmerksomhet rundt tiltak i sentrum av Rørvik, ønsker Rådmannen likevel ytterligere dokumentasjon/illustrasjoner/3-visualisering av planene, spesielt med perspektiv sett fra bakkenivå. Detaljregulering for Betzy Bergs gate representerer enda en del av en «bit-for-bit»-planlegging av sentrum. Det er derfor særlig viktig å få vurdert tiltaket i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, og Rådmannen mener derfor det er behov for ytterligere dokumentasjon som viser konsekvenser av planforslaget før planforslaget legges ut på høring.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at Vikna kommune ved Hovedutvalg for plan og utvikling etterspør 3D-visualisering av planene sett fra bakkenivå, samt solstudie av utomhusarealene på taket, at det foretas en revidering av rekkefølgebestemmelsene, og at minimum høyde gulv 1.etasje settes til kote +3,3. Deretter kan planforslaget detaljregulering for Betzy Bergs gate sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

KONKLUSJON/TILRÅDING

I samsvar med forslag til vedtak.

Rørvik, 20.08.2019

Roy H. Ottesen
rådmann



VIKNA KOMMUNE

Postadresse

Postboks 133, Sentrum

7901 RØRVIK

Telefon

74 39 33 00

Telefaks

74 39 00 70

E-post: vikna@vikna.kommune.no

SAKSFRAMLEGG

Saksnr.: 2018/985-15
Arkiv: 201808

Dato: 11.07.2019
Saksbehandler/Tlf: Eli Egge

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for Plan og Utvikling	01.10.2019

Reguleringsplan Betzy Bergs gate - detaljregulering - 2.gangs behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Vedlagte dokumenter:

- 1 Plankart Betzy Bergs gate
- 2 Planbestemmelser Betzy Bergs gate
- 3 Planbeskrivelse Betzy Bergs gate
- 4 Vedlegg 1 Parkeringsplan - forslag med carport
- 5 Vedlegg 2 Parkeringsplan - forslag med parkeringshus
- 6 Vedlegg 3.1 Solstudie – uteoppholdsareal – 21.mars
- 7 Vedlegg 3.2 Solstudie – uteoppholdsareal – 21.juni
- 8 Vedlegg 3.3 Solstudie – uteoppholdsareal – 21.desember
- 9 Vedlegg 4 3D-skisser
- 10 Vedlegg 5 Innspill/uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid
- 11 Melding om vedtak - Hovedutvalg for Plan og Utvikling - Reguleringsplan Betzy Bergs gate - detaljregulering - 1. gangs behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Dokumenter ikke vedlagt:

- Ingen

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Forslag til detaljreguleringsplan for Betzy Bergs gate sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Reguleringsplanforslaget er vist på reguleringsplankart i målestokk 1:1000 datert 11.07.2019, i reguleringsbestemmelser datert 11.07.2019, sist revidert 27.08.2019 og i planbeskrivelse datert 27.08.2019.

SAKSGRUNNLAG

Planforslag for Betzy Bergs gate – vedlagte dokumenter.

SAKSOPPLYSNINGER

Planforslaget for Betzy Bergs gate var opp til 1.gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling den 27.08.2019, sak PS 40/19 (vedlegg 11). Hovedutvalget vedtok følgende:

«Før detaljreguleringsplan for Betzy Bergs gate sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, ber Vikna kommune ved Hovedutvalg for plan og utvikling om at:

- *det innarbeides i rekkefølgekravene at eksisterende avløpsledninger og overvannskulvert må legges om og at fortau langs Dalseths gate må opparbeides, før det gis igangsettingstillatelse for ny bygning innenfor BKB1.*
- *plankonsulent sender over ytterligere dokumentasjon/illustrasjoner/3-visualisering av planene, spesielt med perspektiv sett fra bakkenivå. Dette for å få vurdert tiltaket i sammenheng med omkringliggende bebyggelse.*
- *det gjennomføres solstudie for uteoppholdsarealene som er planlagt på deler av taket.*
- *minimum høyde gulv settes til kote +3,3 (NN2000)»*

Vikna kommune har mottatt etterspurt dokumentasjon og oppdaterte reguleringsbestemmelser.

RÅDMANNENS VURDERING

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene er revidert, og det er tatt inn at før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bygning innenfor BKB1 skal eksisterende avløpsledninger og overvannskulvert være lagt om. Videre er det satt krav om at fortau langs Dalseths gate skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område BKB1. I vedtaket fra hovedutvalget den 27.08.2019 var kravet at fortauet måtte opparbeides før det kunne gis igangsettingstillatelse for ny bygning på BKB1. Det anses mer naturlig å kreve at fortau er opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

3D-skisser

Rådmannen har mottatt 3D-skisser av planlagt bygning, med perspektiv sett fra bakkenivå, fra krysset mellom Strandgata og Betzy Bergs gate:



Figur 1: Ny planlagt bygning i front til høyre, med eksisterende terreng.

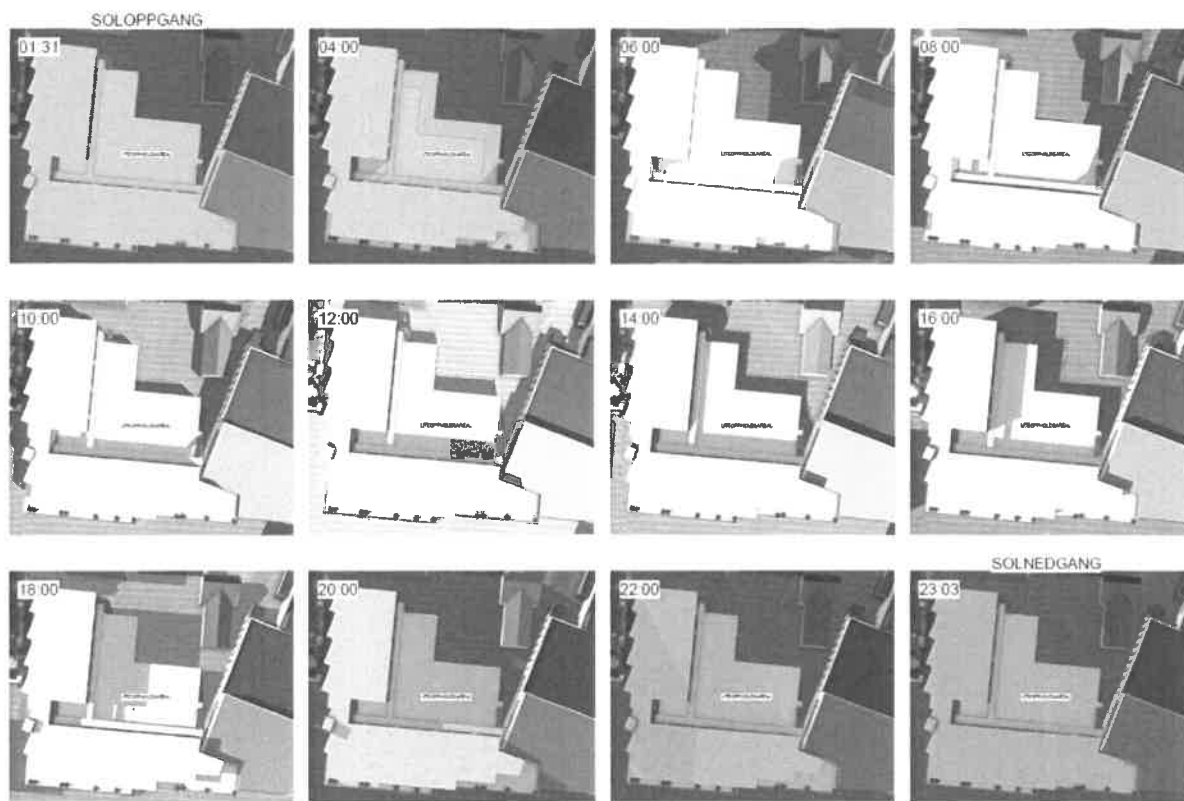


Figur 2: Ny planlagt bygning med justert terreng etter foreliggende planer.

Det ideelle hadde vært å hatt ytterligere 3D-skisser fra flere vinkler. Rådmannen anser imidlertid at planbeskrivelsen sammenholdt med oversendte 3D-skisser vil være tilstrekkelig til at innbyggere og berørte kan forestille seg hvordan planlagt bygning vil kunne se ut når det er oppført. Utfra foreliggende materiale anses planlagt bygning å passe inn i omgivelsene.

Solstudie - uteoppholdsareal

Solstudien for uteoppholdsarealene over deler av forretningslokalene i første etasje viser at der er tilfredsstillende mengder med sol i løpet av døgnet til at det kan fungere som et attraktivt utemiljø (se vedlegg 3.1, 3.2 og 3.3. til planbeskrivelsen).



SOMMERSOLVERV 21. JUNI

I planbeskrivelsen s. 25 er det flere 3D-visualiseringer som viser at bodene er plassert på samme nivå som uteoppholdsarealet/takhagen, og at de ville få funksjon som skjerming for nordavinden. Det samme er vist i figur 17 på s.22. Der står det også følgende «*Planforslaget legger til rette for uteopphold i et skjermet takhagemiljø (...)*». De nye solstudiene viser en endret utforming av uteoppholdsarealet, uten boder inntegnet. Det følger av TEK17 § 8-3 (2) at «*uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning*». Dette skulle være tilstrekkelig for å kunne kreve at det settes opp en form for skjerming fra nordavinden på uteoppholdsarealet. Likevel ønsker rådmannen å få dette presisert i reguleringsbestemmelsene, og har derfor tatt inn følgende setning i § 3.2.4: «*Uteoppholdsarealet/takhagen skal utformes slik at det oppnås god kvalitet, spesielt med hensyn til skjerming for vind*».

Minimum kotehøyde

Reguleringsplanbestemmelsene er endret i § 3.1.2. og i § 3.2.2 slik at minimum høyde for første etasje gulv er kote +3.3 (NN2000).

Samlet vurdering

Rådmannens vurdering er fortsatt at det vil være en fordel å få et mer enhetlig uttrykk på kvartalet. Videre er høy utnyttelse av et såpass sentrumsnært område også en fordel. For ytterligere vurderinger av planforslaget vises til saksframlegg av 20.08.2019 (vedlegg 11).

KONKLUSJON/TILRÅDING

Forslagsstiller har etterkommet de vilkår som ble stilt i sak PS 40/19, og rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rørvik, 23.09.2019

Roy H. Ottesen
ass. rådmann



Fylkesmannen i Trøndelag

Tröndelagen fylhkenålma

Vår dato:

12.11.2019

Vår ref:

2019/1279

Deres dato:

02.10.2019

Deres ref:

2018/985-18

Vikna kommune
Postboks 133 Sentrum
7901 RØRVIK

Saksbehandler, innvalgstelefon

Thomas Møller, 74 16 81 26

VIKNA KOMMUNE	
S.nr. 2018/985	J.nr.
Avd. TEK	SB EE
Mott 15 NOV 2019	
Ark.kode P. 201808	
Ark.kode S.	
Kopi	
Kassasjon	
Unntatt off. het.	

Høringsuttalelse til reguleringsplan for Betzy Bergs gate - Vikna kommune

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

Landbruk og Klima og miljø

Reguleringsplan for Betzy Bergs Gate i Vikna kommune er sendt på høring. Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av kombinert bygg for bolig/forretning/kontor i tre etasjer. Planområdet er totalt på ca. 14 dekar. I vår forhåndsuttalelse skrev vi at det er viktig at det sikres en god utnyttning i slike sentrale områder, og at dette sikres i reguleringsbestemmelsene gjennom minimumskrav til utnyttning og maksimumskrav til parkering.

Arealutnyttelse

Ifølge planbeskrivelsen skal eksisterende bebyggelse innenfor BFS1 (boligbebyggelse) bli stående. I reguleringsbestemmelsene for BFS1 er det sikret at maksimalt tillatt bebygd areal er BYA%=60%.

BKB1 reguleres til kombinert bolig/forretning/kontor. Ifølge bestemmelsene skal første etasje benyttes til forretning og kontor, mens andre og tredje etasje skal benyttes til bolig. Videre kommer det fram at det planlegges 20 leiligheter i BKB1. Det argumenteres med at siden hele første etasje er forbeholdt forretning og kontor er det vanskelig å imøtekomme retningslinjen i Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag (2013) som sier at det bør være 6 boenheter per dekar i sentrumsområder. Det er likevel viktig at det sikres et minimumskrav til antall leiligheter. Her bør føringen fra regional plan gjøres gjeldende for den andelen av utbyggingen som skal benyttes til boligformål. Siden BKB1 reguleres til kombinertformål bør også minimum %-BRA sikres i bestemmelsene. For reine boligområder bør minimum utnyttelse sikres som antall boenheter.

Med bakgrunn i SPR-BATP har Fylkesmannen faglig råd om at det innarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer minimumskrav til grad av utnyttning for de ulike formålene i planen. For BKB1 gjelder dette både minimum %-BRA og antall boenheter i området.

E-postadresse:
fmt@post@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.fylkesmannen.no/t
Org.nr. 974 764 350



Parkering

Det er sikret minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet både i BFS1 og BKB1. Det er krav om at minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal etableres under bakken, i parkeringshus eller i carport. Løsninger for etablering av parkeringsplasser som er arealbesparende er positivt for utnyttelsen av området. Det er sikret 1 parkeringsplass pr. 75 kvm gulvflate for forretning og kontor. For å unngå at det brukes store områder til parkeringsformålet bør det sikres et maksimumskrav til parkering i reguleringsbestemmelsene for de ulike formålene.

Med bakgrunn i SPR-BATP har Fylkesmannen faglig råd om å innarbeide reguleringsbestemmelser som sikrer maksimumskrav til parkering for de ulike formålene.

Klima og miljø

Forurensning i grunnen:

Flybilder over Rørvik viser at planområdet er utfyllt etter 1955. Det er ikke redegjort for hvilke typer masser som er benyttet, men det er i ROS-analysen vist til at området er kontrollert opp mot grunnforurensningsdatabasen hvor det ikke er registrert forurensning i grunnen. Utover det er potensialet for forurensning i grunnen ikke vurdert.

Vi gjør oppmerksom på at grunnforurensningsdatabasen ikke er komplett, da dette er en innsynsløsning som oppdateres gradvis ut fra eksisterende kunnskap og nye undersøkelser. Dette kan gi kunnskapshull i områder hvor det er forurensning i grunnen. Kommunen må derfor vurdere potensialet for forurensning i grunnen uavhengig av grunnforurensningsdatabasen. Når det er sagt er grunnforurensningsdatabasen fortsatt en viktig del av denne vurderingen og et viktig verktøy for å avklare kjente lokaliteter med forurensning i grunnen.

I denne saken er det ikke gjort noen vurdering rundt forurensningspotensialet i grunnen utover innsynssjekken i grunnforurensningsdatabasen. Vi vektlegger at det ikke er gjort rede for hvilke masser som er benyttet ved utfylling av området. Gamle utfyllinger i sentrumsnære områder har ut fra erfaring vist seg å være gamle søppelfyllinger eller inneholde annen type forurensning. Det er i tillegg en bensinstasjon i området. Potensialet er derfor etter vår vurdering stort for at det finnes forurensning i grunnen.

Fylkesmannen påpeker derfor at eiendommen må undersøkes. På bakgrunn av resultatene fra denne undersøkelsen må det vurderes om det skal lages en tiltaksplan for området. Fylkesmannen viser her til forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider", hvor det stilles krav om tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

Med bakgrunn i Rundskriv om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis (T-2/16) gir Fylkesmannen faglig råd om at det gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse som avklarer forurensningssituasjonen i området og at det basert på eventuelle funn utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Helse og omsorg, Klima og miljø:

Støyforurensning er skadelig for folkehelse og det er viktig at det sikres gode tiltak i områder der støyforurensning vil kunne påføre fremtidige beboere belastning. Av støyvarselskart fra Statens vegvesen fremkommer det at deler av området vil ligge i gul støysone fra vegtrafikkstøy fra fv 770. Det ligger også en småbåthavn i umiddelbar nærhet som kan være en potensiell støykilde i området.



Private uterom plasseres i sin helhet ut mot fv. 770 gjennom balkongløsning.

En forutsetning for at kommunen kan tillate bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone, er at det foreligger støyfaglige vurderinger som omfatter effekt av avbøtende tiltak, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 s.12.

I støyrapporten må det redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Herunder er det viktig å sikre at alle nye boenheter får tilgang til stille side (støynivå under Lden 55 dB) og at uterom plasseres på stille side. Dette må videre sikres gjennom bestemmelsene. Bestemmelsene må utformes slik at det klart fremgår hvilke støygrenser som gjelder for uterom, samt sikre at nødvendige skjermingstiltak er ferdig etablert før det gis brukstillatelse. For å sikre tilfredsstillende støyforhold i boliger i gul støysone, bør det videre tas inn krav om at i hver boenhet må minimum 50 % av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom og ha vindusfasade mot stille side hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

Fylkesmannen har som støymyndighet og med hjemmel i T 1442/16, innsigelse til planen inntil

- a) Det foreligger en støyfaglig vurdering som viser tilfredsstillende støyforhold for planlagte boliger og uteoppholdsareal, og
- b) Inntil bestemmelsen § 2.5 utformes med tydelige konkrete krav i henhold til tabell 3, i T-1442/16.

Planbestemmelsenes § 2.7 *Sikring i anleggsperioden* må også tydeliggjøres med konkrete kvalitetskrav i henhold til retningslinjer for luft og støy i arealplanlegging.

Helse og omsorg:

Det er positivt med fortetting og viktig for Rørvik sentrum å benytte sentrumsnære områder for boligutvikling. Samtidig er det viktig at fortetting ikke går på bekostning av kvaliteten i området. Det er mulig å ha fortetting og samtidig sørge for at nye boliger får god bokvalitet med akseptable støyforhold, god luftkvalitet, tilgang til grøntarealer og sollys. Tilgang til sol og lys er viktig både for trivsel og helse og gjør seg gjeldende både på uteoppholdsarealer og inne i boligen.

Fra stedsutvikling Rørvik sentrum oppgis følgende mål/visjon: *Tilby et attraktivt boligtilbud og møteplasser for alle aldersgrupper. Skape trygghet og et allsidig aktivitetstilbud for både unge og gamle.* Videre påpekes at det er behov for bevisstgjøring av stedskvaliteter for å ta vare på og forsterke kvaliteter i området, herunder viktigheten med å ivareta og styrke siktlinjer, slik at akse mellom vannet og park bevares og forsterkes. Det vises også til at boligfunksjonene trenger tilrettelagte uteområder.

Uteområder/sosiale møteplasser:

Utformingen av selve planområdet inkludert bebyggelsen har betydning for trivsel og helse. Planområdet bærer preg av at det er et område med næring, med store arealer med asfalt og lite grønnstruktur. Bakkeparkering gir lite effektiv arealutnyttelse, tilrettelegger for økt bilbruk, reduserer trafiksikkerheten og gir mindre attraktive utearealer.

Fra pkt. 2.1 i sentrumsplanen for Rørvik 1995 gis «*utomhusområdene skal gis en attraktiv og estetisk utforming....*». Stedsutvikling i Rørvik fremhever også viktigheten med å skape tilrettelagte uteområder som et viktig mål for økt bokvalitet. Gode uteområder er viktig for folkehelsen – det gir rom for sosiale møteplasser på tvers av generasjon. Fra Nasjonale forventninger til regional og



kommunal planlegging, 2019-2023 s.29, foreligger forventinger om at kommunen sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer med gode vilkår og god psykisk og fysisk helse i sin planlegging. Dette er særlig viktig ved fortetting.

Uteoppholdsareal skal ut fra planbeskrivelsen i sin helhet plasseres på tak over første etasje og på private balkonger. Vedlagt sol/skygge diagram viser at det ved nøkkeltidspunkt for store deler av året, vil være deler av uteoppholdsareal som ikke har sollys i løpet av dagen. Videre foreligger ikke sol/skygge diagram som viser konsekvenser for nærliggende boliger.

Dersom det skal etableres felles uterom over bakkeplan bør gode solforhold være et premiss. Videre bør uterom over bakkeplan være universelt utformet og tilgjengelig for alle, samt ha god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene. Av plandokumentene og utredning fremkommer at uteoppholdsarealet vil ha dårlig tilgang på sol og fremstår som avskjermet fra omgivelsene både med tanke på utsikt mot sjø og bakkeplan. Det fremkommer heller ingen vurdering av ulemper med uterom kun over bakkeplan.

Fylkesmannen vil ut fra overstående gi faglig råd om at det bør utarbeides et sol-skyggediagram som viser hvordan tiltaket vil innvirke på solforhold til nærliggende boliger. Videre bør folkehelsekoordinator og barnas representant i kommunen vurderer om tiltaket svarer til forventinger fra visjon «*stedsutvikling Rørvik sentrum*» knyttet bokkvalitet, sosiale møteplasser og tilgang til uteoppholdsarealer for barn og unge er godt nok ivarettatt i planen.

Fylkesmannen har ut ifra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen har som støymyndighet og med hjemmel i T 1442/16, innsigelse til planen inntil:
 - a) Det foreligger en støyfaglig vurdering som viser tilfredsstillende støyforhold for planlagte boliger og uteoppholdsareal, og
 - b) Inntil bestemmelsen § 2.5 utformes med tydelige konkrete krav i henhold til tabell 3, i T-1442/16.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen faglig råd om at det innarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer minimumskrav til grad av utnyttning for de ulike formålene i planen. For BKB1 gjelder dette både minimum %-BRA og antall boenheter i området.
2. Fylkesmannen har faglig råd om å innarbeide reguleringsbestemmelser som sikrer maksimumskrav til parkering for de ulike formålene.
3. Fylkesmannen gir faglig råd om at det bør utarbeides et sol-skyggediagram som viser hvordan tiltaket vil innvirke på solforhold til nærliggende boliger. Videre bør folkehelsekoordinator og barnas representant i kommunen vurderer om tiltaket svarer til forventinger fra visjon «*stedsutvikling Rørvik sentrum*» knyttet bokkvalitet, sosiale



møteplasser og tilgang til uteoppholdsarealer for barn og unge er godt nok ivaretatt i planen.

4. Med bakgrunn i Rundskriv om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis (T-2/16) gir Fylkesmannen faglig råd om at det gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse som avklarer forurensningssituasjonen i området og at det basert på eventuelle funn utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Med hilsen

Frank Jenssen
fylkesmann

Mari Mogstad
avdelingsdirektør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26

Klima og miljø: Håvard Kvernmo – 74 16 81 37

Landbruk: Johanna Marie Lien – 73 19 92 70

Samfunnssikkerhet: Jan Åge Sneve Gundersen – 73 19 92 41

Oppvekst og velferd: Knut Olav Dypvik – 74 16 83 74

Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14

Reindrift: Ola Marius Amdal – 74 13 80 56

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER

MERKNADER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR "BETZY BERGS GATE".

Beboerne i Dalsethsgate 2, 4, 5, 7,8 og Presthaugvegen 5 har hatt møte om forslaget til reguleringsplan.

Presthaugvegen 5 føler seg ikke direkte berørt i samme grad som de andre.

Som beboere vil vi uttrykke at vi er godt fornøyd med møtet i samfunnshuset der planen ble presentert og vi syntes det var en god presentasjon.

Beboerne i Dalsethsgate 2, 4, 5, 7 og 8 har følgende merknader til planen:

1. Nordsiden (siden mot Dalseths gate) : 1. etasje ser ut til å være av betong. Denne fasaden virker massiv og må mykes opp. Denne fasaden er spesielt viktig for oss i Dalseths gate og må ikke bære preg av bakgård i et industribygg.
2. Det er videre viktig at et P-hus får en utforming som ikke virker dominerende, men har en fasade som er med å definere gaterommet og løfte kvartalsinntrykket. Dette mener vi må være en vinn-vinn sak for prosjektet og for oss naboer.
3. Det vises til § 2.8 Rekkefølgeestemmelser:
Sammen med planen for nytt Rørvik arena vil krysset og området Dalsethsgate/Presthaugveien bli trafikkert både av fotgjengere/syklister og biler.
Her mener vi at det i tillegg til kravet om ferdig opparbeidet fortau i Dalseths gate og må settes krav til ferdig opparbeidelse av o_SF5 må være ferdig opparbeidet før brukstillatelser kan gis.
4. Vi mener at det bør lages en modell av området og nye bygg slik at alle kan forstå å se virkningen av utbyggingen.
5. Solstudien må inkludere virkningen på eiendommene Dalsethsgate 5 og 7.
6. For ikke å få et nytt "Søsterskip" med containere på taket må teknisk rom plasseres inne i bygningsmassen. I §3.3.3 er det gitt åpning for at 10 % av takflates areal kan være høyere enn max høyde på kote +17(NN2000) til nødvendig tekniske installasjoner. Dette kan max tilsvare $0,7 \times 5325 \text{ m}^2 \times 0,1 = 372,6 \text{ m}^2$. Dette er på størrelse med to eneboliger uten at det blir satt høydebegrensninger. Dette er alt for uforutsigbart.
7. Det må enten være nedgravde avfallsløsninger og/eller plassert innendørs. Vi ønsker oss et fint kvartal og det må ikke bli slik som det er i dag. Med containere, gamle do og varmtvannsberedere, delvis camping, paller i haugevis og annet rot som gjør at området framstår lite attraktivt og påvirker alle og i særdeleshet oss naboer negativt.
8. Krysset Dalsethsgate/Kjøpmannsgate har en meget uheldig geometrisk utforming. Kommunen burde antakelig ha hatt med dette i denne planen, når det ikke er gjort mener vi at det kan stilles krav i forbindelse med godkjenning av denne planen at kommunen forplikter seg til å utbedre krysset geometrisk. Dette gjøres enklest ved å ta det med i utbyggingsavtalen som skal utarbeides mellom utbygger og kommunen.
9. Nytt helsehus, Rørvik arena og denne utbyggingen vil gjøre dette ekstra påkrevet av trafiksikkerhetsmessige årsaker.

For beboerne i Dalsethsgate 2, 4, 5, 7 og 8.

Anton Bævre



VIKNA KOMMUNE	
Snr 2018/985	Jnr
Avd	SB EE
Vott 22 NOV 2019	
Ark. kod: P 201808	
Ark. dato: 5	
Kopi	
Kassa: 0	
Uttatt of net	

Saksbehandler:
Tormod Hagerup

NVEs generelle tilbakemelding- offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Betzy Bergs gate - Vikna kommune

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen, der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.

For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder viser vi til:

- NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- NVEs retningslinje 2 2011 Flaum- og skredfare i arealplanar beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- NVEs sjekkliste for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no
Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7604 05 08971

Hovedkontor	Region Midt-Norge	Region Nord	Region Sør	Region Vest	Region Øst
Middelthunsgate 29	Abels gate 9	Kongens gate 52-54	Anton Jenssensgate 7	Naustdalsvegen 1B	Vangsvæien 73
Postboks 5091, Majorstuen		Capitolgården	Postboks 2124		Postboks 4223
0301 OSLO	7030 TRONDHEIM	8514 NARVIK	3103 TØNSBERG	6800 FØRDE	2307 HAMAR



NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken kan NVE Region Midt kontaktes med en konkret forespørsel.

Med hilsen

Med hilsen

Kari Øvrelid
regionsjef

Tormod Hagerup
rådgiver

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



Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

VIKNA KOMMUNE TEKNISK ETAT
Postboks 133 Sentrum
7901 RØRVIK

VIKNA KOMMUNE	
S nr 2018/985	J nr
Avg	SB EE
Mott 25 NOV 2019	
Ark.kode P 201808	Ark.kode S
Kont	
Kassasjon	
Utlatt off. nr	

Vår dato: 19.11.2019 Vår referanse: 201902861-7 Vår saksbehandler: Sigurd Kristiansen
Deres dato: 02.10.2019 Deres referanse: 2018/985-18



Fylkeskommunens uttalelse til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Betzy Bergs gate i Vikna

Trøndelag fylkeskommune har mottatt reguleringsplan for Betzy Bergs gate i Rørvik til uttalelse. Vi har følgende merknader til planen:

Overordnede føringer

Tiltaket er i tråd med overordnet plan.

Planfaglige merknader:

Vi viser til vår uttalelse til oppstart hvor vi blant annet påpekte kvartalets betydning for stedsutvikling i Rørvik sentrum og at planen bør ha fokus på visuell forbedring av kvartalet, vekt på grøntarealer og fotgjengertiltak som binder kvartalet sammen med resten av sentrum og mot sjøen. Disse forholdene synes ivarettatt i framlagte plan. Det er videre positivt at det planlegges for høy arealutnyttelse i sentrumsbebyggelsen.

Nærmiljø, grøntstruktur

Fortau, gang-/sykkelveger og intern hage som lekeplass ivaretar disse forholdene i planen. Leke- og grøntområde på tak er ikke en fullgod løsning, men vi har forståelse for at det i det aktuelle kvartalet er vanskelig å etablere større grøntareal på bakkeplan. Det blir da viktig at kommunen sikrer god og sikker gang- sykkeladkomst til nærliggende grøntstruktur. Videre at det i planlegging av Rørvik sentrum legges vekt på å bevare de eksisterende grøntstrukturene med tanke på behovet ved framtidig fortetting i sentrum.

Det er bra at reguleringsbestemmelsen §2.1 krever en relativt detaljert situasjonsplan sammen med søknad om byggetillatelse.

Samferdsel

Når det gjelder trafikale forhold viser vi til egen uttalelse fra Statens vegvesen.

Kulturminner

Planbestemmelsene inneholder henvisning til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven.

Postadresse: Fylkets hus
Postboks 2560
7735 Steinkjer

Bankkonto: 86017685300
IBAN: NO8486017685300
BIC/SWIFT: DABANO22

Telefon: 74 17 40 00
Epost: postmottak@trondelagfylke.no
Org.nr: 817 920 632

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Sigurd Kristiansen
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent



Kopimottakere:
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG



VIKNA KOMMUNE
Postboks 133 Sentrum
7901 RØRVIK

VIKNA KOMMUNE	
S nr 2018/985	J nr
Ava	SB Ee
Mott. 22 OKT 2019	
Ark kode P: 20188	
Ark kode S	
Kode	
Kassas an	
Unntatt off. b.	

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/telefon:
Geir Halvard Risvik / 74122536

Vår referanse:
19/14205-5

Deres referanse:
2018/985-16

Vår dato:
21.10.2019

Høring og offentlig ettersyn – detaljregulering Betzy Bergs gate – Rørvik i Vikna kommune – høringsfrist 19.11.2019

Viser til brev datert 02.10.19 der vi forelegges forslag til reguleringsplan for Betzy Bergs gate. Planområdet ligger sentralt på Rørvik i Vikna kommune.

Planområdet omfatter vegkryss Betzy Bergs gate mot fv. 770.

Vår uttalelse:

Statens vegvesen gav ifm. varsel om oppstart (vårt brev 24.01.19) tilbakemelding om at vi var opptatt av fri sikt, tilbud til gående/syklende, avstand til oppstillingsplass for biler, plass til snøopplag mv.

Vi nevnte også støy og at støyproblematikk burde vurderes ved bygging av nye boliger her. Dette ser ut til å være tatt hensyn til i reguleringsbestemmelsene.

Vi har ingen merknader til planforslaget.

Planforvaltningsseksjonen
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian
Seksjonssjef

Risvik Geir Halvard

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

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

Kopi

Fylkesmannen i Trøndelag, 7734 STEINKJER

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/375-1

Saksbehandler: Ragnhild Wendelbo
Melgård

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
17/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.2020
	Formannskapet	06.02.2020
	Kommunestyret	13.02.2020

Ny friluftslivskartlegging for Nærøysund - bruk i arealforvaltningen

Innstilling

Kommunestyret tar arbeidet med friluftslivskartleggingen og temakart til orientering.

Kartleggingen gjøres tilgjengelig via kommunens digitale kartløsning

Bruk av friluftslivskartleggingen som informasjonsgrunnlag skal innarbeides i kommunens interne saksbehandlingsrutiner. Da kartleggingen er rent faglig fundert, uten avveining mot øvrige arealinteresser, forutsettes det at slik avveining foretas gjennom kommunens planlegging og enkeltsaksbehandling.

Friluftslivskartleggingen skal holdes løpende oppdatert, og skal revideres i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Bakgrunn for saken

Arbeidet med kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder i Nærøysund er nå ferdigstilt.

Friluftslivskartleggingen er en rent faglig kartlegging som gir kommunen et godt verktøy for å vurdere friluftslivsinteressene i areal- og dispensasjonssaker og i andre relevante sammenhenger. Kartleggingen vil måtte avveies mot andre interesser i kommunens planarbeid, enkeltsaksbehandling, og andre politiske prosesser. I saken foreslås det hvordan friluftslivskartleggingen skal komme til anvendelse i den kommunale saksbehandlingen.

Nærøysund har unike friluftslivsområder som er en stor og viktig ressurs for aktivitet og rekreasjon i kommunen. For å sikre friluftslivsmulighetene, er det avgjørende å ha kartfestet og verdisatt arealene. Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder er en nasjonal satsing. Den er forankret i Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv, 2013, Handlingsplan for statlig sikring av friluftslivsområder, 2013 og St.meld. 18, 2015-2016 Friluftsliv – natur som kilde til helse og livskvalitet. I Nærøy kommunes planstrategi for 2016-2019 er det slått fast at for å øke kvaliteten på arenaer for idrett og aktiviteter er det behov for oppdatering av plan for blant annet friluftsområder. For å utarbeide en slik plan må friluftsområdene kartlegges.

Kartlegging og verdisetting av friluftsområder er en faglig kartlegging basert på Miljødirektoratet sin håndbok, Veileder M98-2013.

Innholdet i kartleggingen

Områdene er avgrenset i kart og kategorisert etter type bruk. Deretter er arealene verdisatt, og det gitt en egen beskrivelse for hvert av områdene i form av et faktaark som klargjør kvaliteter og hvordan det brukes. Verdisetting av friluftslivsområder vil aldri være helt objektiv, men metodikken gjør kartleggingen etterprøvbar og vurderingene er synlige for de som skal bruke kartleggingen. Bruk av en enhetlig metodikk sikrer at resultatet blir mest mulig representativt for dagens friluftslivsbruk.

Områdene er verdisatt fra D til A, hvor D er det laveste og er «indrefiletten» av områder.

Prosess

Arbeidsgrupper fra administrasjonen i tidligere Nærøy og Vikna kommune har vært ansvarlig for det faglige innholdet og koordinering av kartleggingen. Barnehager, skoler og personer med lokalkunnskap fra de ulike delene av kommunen har deltatt i arbeidet for å fremskaffe og vurdere informasjon. Fylkeskommunen har digitalisert kartene. I tidligere Nærøy ble det gjennomført innspillsmøte 19.juni. I forbindelse med høring ble det sendt ut høringsbrev og invitasjon til innspillsmøte til frivillige lag- og foreninger i kommunen. I tillegg ble høring kunngjort i Ytringen, Namdalsavisa, og på kommunens hjemme- og facebooksider.

Kartene er revidert etter høring, og kartleggingen anses som ferdig kvalitetssikret. Resultatet av kartleggingen kan sees på: [gislink](#). Huk av for friluftsliv – kartlagte friluftslivsområder.

Vurdering

Friluftslivskartleggingen gir kommunen et godt verktøy for å vurdere friluftslivsinteressene i areal- og dispensasjonssaker og i andre relevante sammenhenger. Sammen med andre temakartlegginger gir dette god oversikt over viktige ressurser i kommunen. Dette er en rent faglig kartlegging, hvor det ikke er tatt hensyn til andre interesser, administrative forhold eller planer. Avveiningen mot andre interesser må gjøres i kommunens planarbeid, enkeltsaksbehandling, og andre politiske prosesser.

I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel vil friluftskartleggingen bli vurdert i forhold til andre interesser med tanke på behov for eventuelt planmessig prioritering og sikring av verdifulle friluftslivsområder. Det kan også være aktuelt å synliggjøre verdifulle friluftslivsområder som hensynssone i plankartet. Det vil si områder hvor friluftslivsinteressene skal tas hensyn til i detaljplanlegging og enkeltsaksbehandling. Inntil kommuneplanens arealdel skal revideres, vil kartleggingen i utgangspunktet være likestilt andre interesser og må avveies i den enkelte sak. Friluftslivskartleggingens funksjon vil dermed være et rent faktagrunnlag som grunnlag for beslutninger om arealdisponering. Gjeldende kommuneplan angir likevel en rekke områder hvor friluftslivet skal gis prioritet, bl.a. ved spørsmål om utbygging i strandsonen, grøntområder i byutviklingsområdet, lokalisering av fritidsbebyggelse og tilhørende sjøanlegg som naust og flytebrygger, samt ved lokalisering av spredt boligbygging.

For at kartleggingen skal kunne bli et aktivt verktøy i arealforvaltningen, forutsettes det at den gjøres tilgjengelig internt og eksternt som del av kommunes digitale webkartløsning og gjennom naturbase. Videre bør utsjekk av friluftslivskartleggingen inngå som del av de ordinære rutinene ved oppstart av plan og byggesaksarbeid, og ved behandling av dispensasjonssøknader, planprogram og konsekvensutredninger. Høyt score på kartleggingen vil ikke nødvendigvis tilsi at utbygging ikke kan finne sted, men at hensynet til friluftslivet og evt. avbøtende tiltak i denne forbindelse skal være vurdert og begrunnet i saken mht. prioritering og valg av løsninger.

Konklusjon

Det anbefales at friluftslivskartleggingen tas aktivt i bruk i den kommunale saksbehandlingen gjennom følgende tiltak:

Kartleggingen gjøres tilgjengelig via kommunens digitale kartløsning
Det etableres saksbehandlingsrutiner som sikrer at kartleggingen på et tidlig stadium tas inn som del av beslutningsgrunnlaget, og at det i alle saker som berører friluftslivsinteresser skal

redegjøres for hvordan interessene blir berørt og hvilke prioriteringer som er foretatt mht. friluftslivsinteressene ved valg av løsninger.

Kartleggingen bør ligge til grunn ved kommende revisjon av kommunedelplanens arealdel og utformingen av denne. Herunder bør det vurderes mulig bruk av hensynssoner og bestemmelser, hvilke områder som prioriteres avsatt til friluftslivsformål mm.



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/441-1

Saksbehandler: Anne Lene F. Gregersen

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for Folk	30.01.2020
18/20	Utvalg for Næring og Natur	30.01.2020
	Formannskapet	06.02.2020
	Kommunestyret	13.02.2020

Oversikt over helsetilstand i Nærøysund kommune

Innstilling

Oversiktsdokument tas til etterretning.

Oversikten legges til grunn for kommunens fremtidige planarbeid og danner grunnlag for det langsiktige folkehelsearbeidet og de tiltak som skal iverksettes.

Bakgrunn for saken

Oversikt over helsetilstand i Nærøysund har sin bakgrunn i Folkehelselovens (2012) § 5, *Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer i kommunen*. I følge denne paragrafen skal kommunen ha skriftlig oversikt over helsetilstanden i befolkningen og de positive og negative faktorer som kan virke inn på denne. Oversikten skal identifisere folkehelseutfordringer - og ressurser i kommunen, samt vurdere årsaksforhold og konsekvenser. Kommunen skal særlig være oppmerksom på trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale eller helsemessige problemer og forskjeller.

Dokumentet skal legges til grunn ved arbeidet med kommunal planstrategi og øvrig planverk. Det skal også danne grunnlag for fastsettelse av prioriteringer i kommunens folkehelsearbeid. Kommunen skal også ha et løpende oversiktsarbeid hvor informasjon oppdateres fortløpende ettersom ny kunnskap blir bekjentgjort. Dette er også et ledd i det kunnskapsbaserte folkehelsearbeidet, da kommunen blir rustet til å gjøre prioriteringer som påvirker folkehelsen når det er gitt hvilke utfordringer og ressurser som foreligger.

Befolkningens helse påvirkes av en rekke ulike faktorer, og dermed må oversikten ha et bredt spenn av statistikk for å kunne gi et helhetsbilde av helsetilstanden i kommunen. Oversikten skal bidra til folkehelselovens mål om en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse og utjevner sosiale helseforskjeller, ved å definere utfordringer og ressurser i kommunen. Oversiktsdokumentet skal være grunnlag for de prioriteringene som blir gjort ved iverksetting av folkehelseiltak.

Oversiktsdokument skal utarbeides hvert fjerde år og det skal ligge til grunn for det langsiktige systematiske folkehelsearbeidet. Oversiktsdokumentet er bygd opp etter kravene i veilederen *Systematisk folkehelsearbeid*. Veilederen angir seks områder oversikten skal dekke. Med utgangspunkt i

disse områdene er det uthentet data fra statlige, fylkeskommunale og kommunale kilder. Det er gjort en innhenting av relevant data, samt hva som er tilgjengelig. Deretter er det gjort en vurdering av dataene knyttet til muligheter og utfordringer. Vurderingene baseres på lokalkunnskap og teoretisk kunnskap. Det kan være flere årsaker til en gitt statistikk, derfor blir ofte vurderinger om årsaker tolkninger.

Vurdering

Under gis en sammenstilling av hovedtrekkene i helsetilstanden i Nærøysund kommune knyttet til hvert område.

Befolkningssammensetning

Nærøysund kommune har en økende andel eldre, høy andel arbeidsinnvandrere og lav netto innflytting. Det er en for høy andel av personer som flytter til kommunen som flytter ut igjen. Videre er det utfordringer knyttet til inkludering, integrering og rekruttering. Dette har sammenheng med bo – og blilyst i befolkningen og meningsfull fritid og arbeid.

Oppvekst og levekår

Hovedutfordringene knyttet til oppvekst og levekår er utenforskap og lavinntekt. Nærøysund har høy andel barn i lavinntektshusholdninger og høy andel utenfor arbeidslivet. Utenforskap omfatter både ungdom og voksne. Å stå utenfor arbeidslivet hindrer mulighet til aktiv deltakelse i samfunnet, og fører til utenforskap også på andre arenaer. Tallene viser også at det ligger et potensiale for økt utnyttelse av lavterskel hjelpetilbud i kommunen.

Fritid og nærmiljø

Nærøysund kommune har store avstander og det er begrenset med møteplasser og fritidstilbud. Ungdommen bruker også mye tid på skjerm og mindre tid på å omgås hverandre fysisk. Blant annet på grunn av dette, er det økende utfordringer knyttet til ensomhet og psykisk og fysisk helse.

Levevaner

Det er utfordringer i Nærøysund kommune knyttet til levevaner. Dette innebærer blant annet dårlig kosthold og høyt alkoholkonsum. På landsbasis viser tallene at færre ungdom har drukket seg beruset, mens i Nærøysund er det en økning i beruselse blant ungdom og Nærøysund ligger over landssnittet. Videre har tobakksbruken i Nærøysund hatt en markant nedgang i likhet med samfunnsutviklingen generelt. Det har vært stor nedgang mellom hver HUNT-undersøkelse, fra HUNT 1 til HUNT 4.

Helsetilstand

Nærøysund kommune sine hovedutfordringer knyttet til helsetilstanden er livsstilssykdommer og psykisk uhelse. Nærøysund kommune har høy andel livsstilsrelaterte utfordringer. Forekomsten av fedme har hatt en stor økning fra HUNT 1 til HUNT 4. Det samme gjelder for diabetes, høyt blodtrykk og høyt kolesterol. Dette er relatert til blant annet dårlige kostholdsvaner og et lavt nivå av fysisk aktivitet. Dette kan ha sammenheng med et lavt utdanningsnivå og økonomi, samtidig med samfunnsendringer som stor tilgang på billig usunn mat og mindre fysisk aktivitet i samfunnet. Dette skaper sosiale forskjeller da de med dårlig økonomi og lav utdanning rammes hardest.

Det er også mange i kommunen som rapporterer om langvarig begrensende sykdom og dårlig livskvalitet. Videre har kommunen høy andel med psykiske lidelser som angst og depresjon. Disse tallene knyttet til helsetilstand har sammenheng med at det er mange i befolkningen som er utenfor arbeidslivet og at utdanningsnivået er lavt. Helsetilstanden følger en klar sosial gradient i samfunnet relatert til sosial ulikhet i helse.

Det vil nå bli utarbeidet en sammenstilling av hovedtrekkene i oversikten som blir lagt til grunn for kommunens planstrategi. Videre vil det bli laget rutiner for årlig oppdatering som følges opp administrativt.

Oversikt over helsetilstand er nå publisert på Nærøy kommune sin hjemmeside under planverk.

Utvalgssakens nummer:

