



## Saksframlegg

Saksnr.: 2020/491 - 14

Dato: 14.04.2020  
Saksbehandler: Ragnhild Wendelbo Melgård

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
46/20	Utvalg for næring og natur	28.04.2020
47/20	Formannskapet	30.04.2020
35/20	Kommunestyret	30.04.2020

### Endelig behandling - reguleringsplan for Marøyvollen

#### Vedlegg

- 1 Planbestemmelser\_Marøyvollen\_revidert\_20.04.20
- 2 Plankart\_Marøyvollen\_endelig behandling\_rev.20 04 2020
- 3 Planbeskrivelse\_Marøyvollen\_17.02.20
- 4 Vedlegg\_1\_ROS
- 5 Vedlegg\_2\_Geoteknisk vurdering
- 6 Vedlegg\_3\_Teknisk notat\_VA
- 7 Vedlegg\_4\_Kryssalternativer
- 8 Vedlegg\_5\_Gangkulvert
- 9 Vedlegg\_6\_rundkjøring
- 10 Vedlegg\_6\_geometri\_rundkjøring\_1
- 11 Vedlegg\_6\_geometri\_rundkjøring\_2
- 12 Statens vegvesen - uttalelse til begrenset høring - reguleringsplan for Marøyvollen i Nærøysund kommune - innsigelse begrunnet i trafiksikkerhet og fremkommelighet
- 13 Endring av innsigelse til reguleringsplan Marøyvollen i -Nærøysund kommune
- 14 Trøndelag fylkeskommune - uttalelse – det fremmes innsigelse til begrenset høring - reguleringsplan for Marøyvollen i Nærøysund kommune
- 15 Fylkesmannen i Trøndelag - uttalelse til begrenset høring - reguleringsplan for Marøyvollen
- 16 NVE - uttalelse til begrenset 2.gangs høring - detaljreguleringsplan for Marøyvollen - Høringsfrist 13.03.2020
- 17 Nord-Trøndelag reinbeiteområde - uttalelse til begrenset høring av reguleringsplan for Marøyvollen
- 18 Referat fra orientering i formannskapet 21.01.20 ang. reguleringsplan Marøya
- 19 Endelig referat Marøya.pdf
- 20 Avinor - uttalelse 1.høring og offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Marøyvollen
- 21 Fylkesmannen\_Uttalelse\_1.høring - Marøya - Nærøy 14 501 - 14 523
- 22 Mattilsynet - uttalelse 1.høring reguleringsplan Marøyvollen
- 23 NVE - uttalelse 1.høring

Utvalgssakens nummer:

- 24 Saksframlegg; Innsigelse til 1.høring forslag til reguleringsplan for Marøyvollen i Nærøy.
- 25 Trøndelag fylkeskommune - uttalelse til forslag til reguleringsplan for Marøyvollen
- 26 Vedtak Fylkesutvalget; Innsigelse til forslag til reguleringsplan for Marøyvollen
- 27 Åarjel Njaarke sitje - uttalelse 1.høring - reguleringsplan for Marøyvollen
- 28 Marøyvollen\_plankart\_til begrenset høring\_17.02.20
- 29 1.gangs behandling - reguleringsplan for Marøyvollen, Marøya
- 30 Møtereferat - regionalt planforum 3.10.18
- 31 Ny 1.gangs behandling - reguleringsplan for Marøyvollen, Marøya

Relevante dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

Kommunedelplan for Marøya med bestemmelser

---

Kommunestyrets behandling av sak 35/2020 i møte den 30.04.2020:

## **Behandling**

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

**Reguleringsplan for Marøyvollen, planID 2017010, med tilhørende planbeskrivelse vedtas, med følgende endring i reguleringsbestemmelser, planID 1751\_2017010:**

- **3.1.5 Forretning/kontor/lagertjenesteyting/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BN1).**

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Maksimal grad av utnyttning settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering. Ubebygd del av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal. Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha flatt tak, eller en kombinasjon av disse. Det tillates parkering i kjeller. Innenfor området kan det oppføres et drivstoffanlegg. Ved etablering eller endring av drivstoffanlegg skal DSB's veileder og krav gitt i forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff) følges. Innenfor området kan det oppføres El-ladestasjoner.

- **3.1.6 Forretning/kontor/lagertjenesteyting (BN2-BN4)**

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Gjennom fradelingssøknad må det foreligge situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.

Utvalgssakens nummer:

Planforslaget er vist i plankart, datert 22.08.2019, som vedtas med følgende endringer:

- **BN1: bebyggelse og anlegg, kombinert hovedformål, SOSI-kode 1900 (kombinert 1360-Bensinstasjon/vegserviceanlegg, 1813- Forretning/kontor/tjenesteyting)**
- **BN2-4: Forretning/kontor/tjenester, SOSI-kode 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting**

Vedtaket begrunnes med at det i planforslaget gjennom hele planprosessen er lagt opp til detaljhandel som ett av formålene for arealet. Det er ikke kommet innspill, verken ved første eller andre gangs høring, som har merknader knyttet til dette formålet. I tillegg vurderes Marøya å være en naturlig utvidelse av Rørvik, hvor man nå ser en knapphet på næringsarealer. Utviklingen som har skjedd i løpet av prosessen, bl.a. med at det er vedtatt utbygging av gang- og sykkelveg over hele Marøya, anføres i tillegg som et vesentlig argument for at det kan åpnes for formålet detaljhandel.

Formannskapetets behandling av sak 47/2020 i møte den 30.04.2020:

## Behandling

Planlegger Ragnhild W. Melgård orienterte om saken.

Amund Hellesø (Ap) fremmet følgende forslag:

**Reguleringsplan for Marøyvollen, planID 2017010, med tilhørende planbeskrivelse vedtas, med følgende endring i reguleringsbestemmelser, planID 1751\_2017010:**

- **3.1.5 Forretning/kontor/lagertjenesteyting/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BN1).**

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Maksimal grad av utnyttning settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal. Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha flatt tak, eller en kombinasjon av disse. Det tillates parkering i kjeller. Innenfor området kan det oppføres et drivstoffanlegg. Ved etablering eller endring av drivstoffanlegg skal DSB's veileder og krav gitt i forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff) følges. Innenfor området kan det oppføres El-ladestasjoner.

- **3.1.6 Forretning/kontor/lagertjenesteyting (BN2-BN4)**

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Gjennom fradelingssøknad må det foreligge situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.

Planforslaget er vist i plankart, datert 22.08.2019, som vedtas med følgende endringer:

- **BN1: bebyggelse og anlegg, kombinert hovedformål, SOSI-kode 1900 (kombinert 1360-Bensinstasjon/vegserviceanlegg, 1813- Forretning/kontor/tjenesteyting)**

Utvalgssakens nummer:

- **BN2-4: Forretning/kontor/tjenester, SOSI-kode 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting**

Vedtaket begrunnes med at det i planforslaget gjennom hele planprosessen er lagt opp til detaljhandel som ett av formålene for arealet. Det er ikke kommet innspill, verken ved første eller andre gangs høring, som har merknader knyttet til dette formålet. I tillegg vurderes Marøya å være en naturlig utvidelse av Rørvik, hvor man nå ser en knapphet på næringsarealer. Utviklingen som har skjedd i løpet av prosessen, bl.a. med at det er vedtatt utbygging av gang- og sykkelveg over hele Marøya, anføres i tillegg som et vesentlig argument for at det kan åpnes for formålet detaljhandel.

Amund Hellesø sitt forslag ble enstemmig vedtatt som formannskapetets innstilling.

## **Vedtak**

Reguleringsplan for Marøyvollen, planID 2017010, med tilhørende planbeskrivelse vedtas, med følgende endring i reguleringsbestemmelser, planID 1751\_2017010:

- **3.1.5 Forretning/kontor/lagertjenesteyting/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BN1).**

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Maksimal grad av utnyttning settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal. Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha flatt tak, eller en kombinasjon av disse. Det tillates parkering i kjeller. Innenfor området kan det oppføres et drivstoffanlegg. Ved etablering eller endring av drivstoffanlegg skal DSB's veileder og krav gitt i forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff) følges. Innenfor området kan det oppføres El-ladestasjoner.

- **3.1.6 Forretning/kontor/lagertjenesteyting (BN2-BN4)**

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Gjennom fradelingssøknad må det foreligge situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.

Planforslaget er vist i plankart, datert 22.08.2019, som vedtas med følgende endringer:

- **BN1: bebyggelse og anlegg, kombinert hovedformål, SOSI-kode 1900 (kombinert 1360-Bensinstasjon/vegserviceanlegg, 1813- Forretning/kontor/tjenesteyting)**
- **BN2-4: Forretning/kontor/tjenester, SOSI-kode 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting**

Vedtaket begrunnes med at det i planforslaget gjennom hele planprosessen er lagt opp til detaljhandel som ett av formålene for arealet. Det er ikke kommet innspill, verken ved første eller andre gangs høring, som har merknader knyttet til dette formålet. I tillegg vurderes Marøya å være en naturlig utvidelse av Rørvik, hvor man nå ser en knapphet på næringsarealer. Utviklingen som har skjedd i løpet av prosessen, bl.a. med at det er vedtatt utbygging av gang- og sykkelveg over hele Marøya, anføres i tillegg som et vesentlig argument for at det kan åpnes for formålet detaljhandel.

Utvalg for næring og naturs behandling av sak 46/2020 i møte den 28.04.2020:

## Behandling

Dag Erik Thomassen Forslag fra Dag Erik Thomassen - (H)

### ***Foreslåtte endringer til reguleringsbestemmelser:***

#### **Gjeldende forslag kapittel: 3.1.5**

#### **Forretning/kontor/lager/Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BN1)**

*Området skal benyttes til forretning/kontor/lager/bensinstasjon/vegserviceanlegg. Forretningsvirksomhet kan bare etableres som virksomhet med motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesenter, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer. Trafo tillates oppført innenfor formålet.*

*Det tillates fradeling av tomter innenfor området.*

*Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering.*

*Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal.*

*Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.*

*Bygninger skal ha flatt tak, eller en kombinasjon av disse.*

*Det tillates parkering i kjeller.*

*Innenfor området kan det oppføres et drivstoffanlegg.*

*Ved etablering eller endring av drivstoffanlegg skal DSB's veileder og krav gitt i forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff) følges.*

*Innenfor området kan det oppføres El-ladestasjoner.*

### **Dette kapittelet endres (tilbake) til:**

#### **3.1.5**

#### **Forretning/kontor/tjenesteyting/Bensinstasjon/vegserviceanlegg – BN1**

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og

transportkrevende handel og kontor. Trafo tillates oppført innenfor formålet.

Det tillates fradeling av tomter innenfor området.

Utvalgssakens nummer:

Maksimal grad av utnyttning settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering.

Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal.

Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bygninger skal ha flatt tak eller en kombinasjon av disse.

Det tillates parkering i kjeller.

Innenfor området kan det oppføres et drivstoffanlegg.

Ved etablering eller endring av drivstoffanlegg skal DSB's veileder og krav gitt i forskrift om håndtering av

brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen

(forskrift om håndtering av farlig stoff) følges.

Innenfor området kan det oppføres El-ladestasjoner.

### **Gjeldende forslag kapittel: 3.1.6 Forretning/kontor/lager (BN2-BN4)**

*Området skal benyttes til forretningsvirksomhet/lager/kontor med tilhørende anlegg.*

*Forretningsvirksomhet kan bare etableres som virksomhet med motorkjøretøyer, landbruksmaskiner,*

*trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesenter, lystbåter, møbler, hvitevarer og*

*brunevarer. Dagligvarebutikk kan etableres innenfor formålet, med maksimalt BRA= 1 200 m<sup>2</sup>*

*Trafo tillates oppført innenfor formålet.*

*Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Gjennom fradelingssøknad må det foreligge*

*situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.*

*Maksimal grad av utnyttning settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering.*

*Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal.*

*Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.*

*Bygninger skal ha flatt tak, eller en kombinasjon av disse.*

*Det tillates parkering i kjeller.*

**Dette kapitlet endres (tilbake) til:**

### **3.1.6 Forretning/kontor/tjenesteyting (BN2-BN4)**

Utvalgssakens nummer:

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og

transportkrevende handel og kontor. Trafo tillates oppført innenfor formålet.

Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Gjennom fradelingssøknad må det foreligge

situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.

Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering.

Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal.

Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bygninger skal ha flatt tak, eller en kombinasjon av disse.

Det tillates parkering i kjeller.

***Foreslåtte endringer til plankart:***

**BN1** er i plankartet regulert til; *bebyggelse og anlegg, kombinert hovedformål, SOSI-kode 1900* (kombinert 1360-Bensinstasjon/vegserviceanlegg ,1810-Forretning/kontor,1825-Kontor/lager)

**Dette endres (tilbake) til:**

**BN1:** *bebyggelse og anlegg, kombinert hovedformål, SOSI-kode 1900* (kombinert 1360- Bensinstasjon/vegserviceanlegg, 1813- Forretning/kontor/tjenesteyting )

**BN2-4** er plankartet regulert til; *bebyggelse og anlegg, kombinert hovedformål, SOSI-kode 1900* (kombinert 1810-Forretning/kontor,1825-Kontor/lager)

**Dette endres (tilbake) til:**

**BN2-4:** *Forretning/kontor/tjenester, SOSI-kode 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting*

Tove Anita Torstad

Forslag fra Tove Torstad på vegne av AP, FRP, KRF.

Reguleringsplan for Marøyvollen, planID 2017010, med tilhørende planbeskrivelse vedtas, med følgende endring i reguleringsbestemmelser, planID 1751\_2017010:

- 3.1.5  
Forretning/kontor/lagertjenesteyting/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BN1).

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal. Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter

målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha flatt tak, eller en kombinasjon av disse. Det tillates parkering i kjeller. Innenfor området kan det oppføres et drivstoffanlegg. Ved etablering eller endring av drivstoffanlegg skal DSB's veileder og krav gitt i forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff) følges. Innenfor området kan det oppføres El-ladestasjoner.

- 3.1.6 Forretning/kontor/lagertjenesteyting (BN2-BN4)

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Gjennom fradelingssøknad må det foreligge situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.

Planforslaget er vist i plankart, datert 22.08.2019, som vedtas med følgende endringer:

- BN1: bebyggelse og anlegg, kombinert hovedformål, SOSI-kode 1900 (kombinert 1360- Bensinstasjon/vegserviceanlegg, 1813- Forretning/kontor/tjenesteyting)
- BN2-4: Forretning/kontor/tjenester, SOSI-kode 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting

Vedtaket begrunnes med at det i planforslaget gjennom hele planprosessen er lagt opp til detaljhandel som ett av formålene for arealet. Det er ikke kommet innspill, verken ved første eller andre gangs høring, som har merknader knyttet til dette formålet. I tillegg vurderes Marøya å være en naturlig utvidelse av Rørvik, hvor man nå ser en knapphet på næringsarealer. Utviklingen som har skjedd i løpet av prosessen, bl.a. med at det er vedtatt utbygging av gang- og sykkelveg over hele Marøya, anføres i tillegg som et vesentlig argument for at det kan åpnes for formålet detaljhandel.

Dag Erik Thomassen (H) trakk sitt forslag til vedtak og sluttet seg til forslag til vedtak fra Tove Torstad på vegne av (AP), (KRF) og (FRP).

### **Omforennet forslag til vedtak fra (AP), (FRP), (KRF) og (H):**

Reguleringsplan for Marøyvollen, planID 2017010, med tilhørende planbeskrivelse vedtas, med følgende endring i reguleringsbestemmelser, planID 1751\_2017010:

- 3.1.5 Forretning/kontor/lagertjenesteyting/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BN1).

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal. Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha flatt



Utvalgssakens nummer:

tak, eller en kombinasjon av disse. Det tillates parkering i kjeller. Innenfor området kan det oppføres et drivstoffanlegg. Ved etablering eller endring av drivstoffanlegg skal DSB's veileder og krav gitt i forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff) følges. Innenfor området kan det oppføres El-ladestasjoner.

- **3.1.6 Forretning/kontor/lagertjenesteyting (BN2-BN4)**

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Gjennom fradelingssøknad må det foreligge situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.

Planforslaget er vist i plankart, datert 22.08.2019, som vedtas med følgende endringer:

- BN1: bebyggelse og anlegg, kombinert hovedformål, SOSI-kode 1900 (kombinert 1360-Bensinstasjon/vegserviceanlegg, 1813- Forretning/kontor/tjenesteyting)
- BN2-4: Forretning/kontor/tjenester, SOSI-kode 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting

Vedtaket begrunnes med at det i planforslaget gjennom hele planprosessen er lagt opp til detaljhandel som ett av formålene for arealet. Det er ikke kommet innspill, verken ved første eller andre gangs høring, som har merknader knyttet til dette formålet. I tillegg vurderes Marøya å være en naturlig utvidelse av Rørvik, hvor man nå ser en knapphet på næringsarealer. Utviklingen som har skjedd i løpet av prosessen, bl.a. med at det er vedtatt utbygging av gang- og sykkelveg over hele Marøya, anføres i tillegg som et vesentlig argument for at det kan åpnes for formålet detaljhandel.

#### **Votering:**

Forslag til vedtak fra (AP), (FRP), (KRF) og (H ) enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

**Reguleringsplan for Marøyvollen, planID 2017010, med tilhørende planbeskrivelse vedtas, med følgende endring i reguleringsbestemmelser, planID 1751\_2017010:**

- **3.1.5 Forretning/kontor/lagertjenesteyting/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BN1).**

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal. Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha flatt tak, eller en kombinasjon av disse. Det tillates parkering i kjeller. Innenfor området kan det oppføres et drivstoffanlegg. Ved etablering eller endring av drivstoffanlegg skal DSB's veileder og krav gitt i forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff) følges. Innenfor området kan det oppføres El-ladestasjoner.

- **3.1.6 Forretning/kontor/lagertjenesteyting (BN2-BN4)**

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor.

Utvalgssakens nummer:

**Trafo tillates oppført innenfor formålet. Det tillates fradeling av tomter innenfor området.**

**Gjennom fradelingssøknad må det foreligge situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.**

**Planforslaget er vist i plankart, datert 22.08.2019, som vedtas med følgende endringer:**

- **BN1: bebyggelse og anlegg, kombinert hovedformål, SOSI-kode 1900 (kombinert 1360-Bensinstasjon/vegserviceanlegg, 1813- Forretning/kontor/tjenesteyting)**
- **BN2-4: Forretning/kontor/tjenester, SOSI-kode 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting**

**Vedtaket begrunnes med at det i planforslaget gjennom hele planprosessen er lagt opp til detaljhandel som ett av formålene for arealet. Det er ikke kommet innspill, verken ved første eller andre gangs høring, som har merknader knyttet til dette formålet. I tillegg vurderes Marøya å være en naturlig utvidelse av Rørvik, hvor man nå ser en knapphet på næringsarealer. Utviklingen som har skjedd i løpet av prosessen, bl.a. med at det er vedtatt utbygging av gang- og sykkelveg over hele Marøya, anføres i tillegg som et vesentlig argument for at det kan åpnes for formålet detaljhandel.**

**Kommunedirektørens innstilling:**

**Reguleringsplan for Marøyvollen, planID 2017010 med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende vedlegg vedtas. Planforslaget er vist i plankart datert 22.08.2019, sist revidert 20.04.20, i planbestemmelser datert 22.08.2019 sist revidert 20.04.2020 og planbeskrivelse datert 22.08.2020.**

**Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse oppdateres i tråd med vedtaket før kunngjøring.**

Utvalgssakens nummer:

## **Bakgrunn for saken**

Planområdet ligger like nord for fv. 770 på Marøya og utgjør et areal på ca. 179 daa. Hovedformålet med planforslaget er å tilrettelegge for næringsbebyggelse, boliger og barnehage med tilhørende infrastruktur. Revidert planforslag legger opp til endring av kryssløsning og veiføring sammenlignet med planforslaget som var på 1.gangs høring.

Planforslaget ble 1.gangs behandlet av utvalg for drifts- og utviklingssaker i Nærøy kommune den 26.06.2019 og ny 1.gangs behandling 03.09.2019. Utvalget vedtok i møte 03.09.2019 å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Innspill som kom inn i forbindelse med 1.gangs høring medførte behov for endringer i planen av slik art at ny høring var nødvendig.

De viktigste endringene etter 1.gangs behandling er:

- De største endringene er flytting av avkjørsel til Storvollkrysset og etablering av rundkjøring tilpasset 60 km/t. Eksisterende kryss (Marøykrysset) vil med vedtatt planforslaget og etablering av ny kryssløsning på fv.770 stenges.
- Gang og sykkelveg fra Nærøysundbrua er tilpasset til forslaget og kobler seg på planforslag fra fylkeskommunen/Statens vegvesen.
- Områder for gang/sykkelveger er endret iht hovedinnfart og rekkefølgebestemmelsene er revidert i tråd med endringene.
- Det er lagt inn gangsti (snarveg) fra SV18 til gang- og sykkelveg langs fv. 770 på deler av areal avsatt til friområde (GT3).
- Endrede rekkefølgekrav.
- Minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser for næringsbebyggelse.

### **Endring i byggeområdene**

- BN1 er redusert til aktuelt område for drivstoffanlegg, resterende areal fordeler seg i forhold det arealet som ikke er regulert til teknisk infrastruktur.
- BN1-BN4 er endret i forhold til bestemmelser og formålsangivelse. Detaljhandel og tjenesteyting er tatt ut.
- Totalt har næringsområdene samme areal.
- Områder for boligbebyggelse er uendret.
- Framtidig flytting av hovedvannledning og ny vannledning fra planlagt høydebasseng er hensyntatt med utvidede byggegrenser i BN1 -BN2

### **Endringer i hensynssoner**

Faresone flom. Det er etablert en flomsone i forbindelse med fare for flom i bekk Storvollkrysset/ Marøyvågen. Dette er vurdert i Teknisk notat, VA01 (rev. 12.02.2020) utarbeidet av Vianova Trondheim AS

## **Planprosess**

Det ble avholdt oppstartsmøte 14.12.2018 og varslet igangsetting av planarbeid 22.12.2018. Det ble i forbindelse med utvidelse av planområdet gjennomført nytt oppstartsmøte 26.02.2019. Varsel om planutvidelse ble kunngjort 01.03.2019.

Planarbeidet ble drøftet i regionalt planforum 3.oktober 2018 (møtereferat vedlegg 30).

Det har vært løpende kontakt med forslagsstiller og plankonsulent i flere runder vedr. planforslaget.

Utvalgssakens nummer:

Planforslaget ble 1.gangs behandlet i utvalg for drifts- og utviklingsaker i Nærøy kommune 26.06.2019 (vedlegg 29) og ny 1.gangs behandling gjennomført 03.09.2019 (vedlegg 31). Planforslaget lå ute til 1.gangs høring 16.09-28.10.2019. Med bakgrunn i innsigelser fra Trøndelag fylkeskommune/Statens vegvesen til kryssløsning og rekkefølgekrav ble det gjennomført møte med Trøndelag fylkeskommune 17.01.2020 hvor kryssløsninger ble drøftet (møtereferat vedlegg 19).

Innspill (innsigelser) som kom inn i forbindelse med 1.gangs høring medførte behov for endringer i planen. Planforslaget lå ute til begrenset høring 17.02-13.03.2020. Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen fikk utsatt høringsfrist til 03.04.2020.

11.03.2020 hadde leder i Hovedutvalg veg og vegdirektør for vegavdelingen i Trøndelag fylkeskommune møte og befaring med kommunen og næringslivet for å se på problemstillingen rundt kryssløsning og gang- sykkelveg.

### **Høring**

Det kom inn totalt 6 uttalelser i forbindelse med 1.gangs høring og 5 uttalelser i forbindelse med begrenset høring. Disse følger saken som vedlegg 20-27. Hovedtrekkene i merknadene er sammenfattet og kommentert nedenfor.

Sammendrag og kommentarer til innkomne merknader etter 1.gangs høring er sammenfattet og kommentert nedenfor. Fylkesmannen og Trøndelag fylkeskommune/Statens vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget:

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
<p><b>Trøndelag fylkeskommune, 18.10.2019</b></p> <p>Viser til innspill i forbindelse med planoppstart hva gjelder rekkefølge for utbygging, avklaring av situasjon for området med fulldyrka jord, sammenheng med tilgrensende reguleringsplan for gangs/sykkelveg langs Fv770, antall boenheter, landskapshensyn. Forholdene fremgår som vurdert av kommunen og ivaretatt i planforslag. Ingen ytterligere merknader.</p> <p>Har innsigelse til planforslaget inntil følgende rekkefølgebestemmelser er tatt inn; før ny boligbebyggelse kan tas i bruk skal det være etablert gang/sykkelvegforbindelse fra planområdet fram til Nærøysundbrua. Før det tillates bensinstasjon/vegserviceanlegg i planområdet skal det være etablert nytt, kanalisert kryss på Fv 770 med en utforming som ivaretar trafiksikkerhet, framkommelighet og som er dimensjonert til de trafikkstrømmer en må forvente på stedet.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p> <p><i>Rekkefølgekrav inntatt i planbestemmelsene. For å imøtekomme innsigelse til kryssløsning som ivaretar innsigelse og tilfredsstillende krav til sikt/stigning i tråd med vegnormalen er planforslaget endret etter høring.</i></p>
<p><b>Mattilsynet, 09.10.2019</b></p> <p>Ingen innvending til framlagte beskrivelser. Forutsetter at kommunen kan garantere leveringskapasitet. Resipienter må vurderes og</p>	<p><i>Resipientundersøkelser vil gjennomføres i forbindelse med avløpsplan for området</i></p>

<p>økt forurensning ved etablerte sjøvanninntak må unngås</p>	
<p><b>NVE, 22.10.2019</b></p> <p>Det er bra at det er tatt høyde for klimaendringer for beregning av flombekk og overvann. Ingen innvendinger på kapasitet og beliggenhet for flomveger. anbefaler at det vurderes å øke kapasiteten på vegkryssing for å redusere flomfare.</p>	<p><i>Terrenget i området vil ved realisering av plan endres en hel del. Dette vil påvirke eksisterende flombekk som i dag er åpen. Det legges opp til at kapasiteten på vegkryssing økes. Det vises i denne sammenheng til teknisk notat VA som er vedlagt planforslaget. Hensynssone flom (H320) er tatt inn i plankartet.</i></p>
<p><b>Avinor, 23.10.2019</b></p> <p>Har ikke blitt varslet ved planoppstart. Planlagt bebyggelse og bruk av kraner til oppføring av denne vil ikke komme i konflikt med den koniske platen (hinderflate). Legges til grunn at kraner opererer maksimalt 20m over takene på ny bebyggelse. Planområdet er ikke berørt av bygge restriksjoner for flynavigasjonsanleggene ved Rørvik lufthavn. Planområdet ligger utenfor gjeldende flystøysoner for Rørvik lufthavn.</p>	<p><i>En feil har medført at Avinor ikke stod på mottakslisten ved planoppstart. Det er beklagelig. Øvrige merknader tas til orientering.</i></p>
<p><b>Årjel Njaarke sijte, 23.10.2019</b></p> <p>Planforslag berører ikke flyttlei på Marøya, har derfor ingen merknader til planforslaget.</p>	<p><i>Tas til orientering. I revidert planforslag vil ny kryssløsning grense opp mot flyttlei, men berører den ikke direkte. Med bakgrunn i dette ble revidert planforslag sendt på begrenset høring også til reinbeitedistriktet for å kunne klarere dette forholdet</i></p>
<p><b>Fylkesmannen i Trøndelag, 31.10.2019</b></p> <p>Har ingen innvendinger mot kommunens vurdering av matjorda. Positivt at det er satt in min- og makskrav for antall enheter samt maksimumskrav til bakkeparkering imøtekommer anbefalinger i forhåndsuttalelse. Minner om kommunens ansvar for å rapportere omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i KOSTRA.</p> <p>Klima og miljø</p> <p>Slutter seg til merknader om utnyttelsesgrad under landbruk ingen merknader utover dette.</p> <p>Barn og unge</p> <p>Viser til rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Forventer at retningslinje legges til grunn i det videre planarbeidet. Barn har rett til å bli hørt og si sin</p>	<p><i>Det er etter høring utarbeidet revidert ROS analyse. Denne er vedlagt planbeskrivelsen. Identifiserte risikoforhold er fulgt opp med endringer i plankart og planbestemmelser og for å imøtekomme innsigelse.</i></p>

mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt.

#### Helse og omsorg

Folkehelse tema som støy, luft og tilgang til sosiale møteplasser, idrettslige aktiviteter og rekreasjon er vurdert og ivaretatt i planbestemmelsene. Planen vurderes samlet sett å bedre trafiksikkerheten i planområdet. Minner om at trafiksikkerhet for gående og syklende, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping i bygge og anleggsperioden bør redegjøres for og det bør sikres at nødvendige beskyttelsestiltak for trafiksikkerhet og luftkvalitet etableres før bygge- og anleggsarbeid igangsettes. Viser til retningslinje T-1520

#### Samfunnsikkerhet

Kildeliste som følger ROS-analysen er noe mangelfull. Analysen bør vise til og vurdere dette opp mot kommunens helhetlige ROS og øvrig beredskapsplanverk. Går ikke frem hvilke veileder som er brukt som grunnlag for analyse. Savner og er kritisk til at det ikke er vurdert nærmere hvordan ekstremvær eller et endret klima, med klimaframskriving etter gjeldende klimaprofiler er vurdert i analysen.

Kommunen må gjøre en vurdering av risikoen for planområdet ved en eventuell flom og om avbøtende tiltak kan løses innenfor planområdet og sikres i bestemmelsene. Påpeker at overvann må håndteres på overflaten og ikke i rør, og at god håndtering av overvann må sikres i bestemmelsene. Trafiksikkerhet er vurdert i ROS-analysen og tiltak fastsatt i bestemmelsene/plankartet er interne gang-/sykkelveier og ny avkjøring fra Fv770. For å gi trafiksikre løsninger vises det også til tiltak utenfor planområdet som utbygging av gang- og sykkelvei, gangfelt, og redusert fartsgrense på Fv770. Dette er ikke en del av planen og det foreligger heller ingen reguleringsplan som sikrer dette. Fylkesmannen påpeker at dette burde vært vurdert nærmere i ROS-analysen. For at disse tiltakene skal anses som avbøtende tiltak må det foreligge en rekkefølgebestemmelse som sier at området ikke kan utbygges før tiltakene er gjennomført på Fv770.

Vurdering av risiko for hovedvannledning mangler. Mener at oppføring av bensinstasjon og evt annen næring kan være utfordrende i forhold til å sikre rent drikkevann. Påpeker at dette må

Utvalgssakens nummer:

<p>vurderes og eventuelle tiltak må sikres i bestemmelsene. Fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-4 og 4-3 innsigelse til planen inntil mangler i ROS-analysen er utbedret og eventuelle tiltak sikret.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Det var knyttet flere innsigelser til planforslaget etter 1.gangs høring. For å imøtekomme innsigelsene ble endringer utført i bestemmelser og plankart og ny ROS analyse utarbeidet før planforslaget ble sendt på begrenset høring. I hovedsak dreide endringene seg om endret forslag til kryssløsning og endringer i forhold til plassering av bensinstasjon.

Sammendrag og kommentarer til innkomne merknader etter begrenset høring er sammenfattet og kommentert nedenfor. Merknadene følger saken som vedlegg 12-17. Fylkeskommunen og Statens vegvesen fremmet innsigelser til planforslaget i forbindelse med begrenset høring.

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
<p><b>Åarjel Njaarke sitje, 18.02.2020</b></p> <p>Rundkjøring/gangfelt kommer ikke i direkte konflikt med flyttlei. Det er viktig at det ikke gjøres tiltak som forhindrer flytting. Dette innebærer at det ikke settes opp autovern eller andre typer gjerder, samt at grøfter langs veikroppen ikke blir for dype og/eller får for bratt profil/skråning</p>	<p><i>Påpekte forhold vil hensyntas ved detaljprosjektering av krysset.</i></p>
<p><b>NVE, 02.03.2020</b></p> <p>Planforslaget fremstår grundig og gjennomarbeidet og NVEs interesser er godt ivaretatt. Forutsetter at en har vurdert mulige ulemper for grunneierne som får lagt flomveger inn på sin eiendom slik at en unngår å flytte ulemper ut av planområdet.</p>	<p><i>Forholdet ivaretas i helhetlig plan for overvann.</i></p>
<p><b>Fylkesmannen i Trøndelag, 13.03.2020</b></p> <p>Ser i etterkant av ordinær høring at planforslaget har potensiale for å tilrettelegge for syklende i større grad. Fremmer faglig råd om å legge inn bestemmelser som sikrer at det hjemler minimum antall sykkelparkeringsplasser på næringsarealer.</p> <p>Samfunnssikkerhet</p> <p>ROS-analysen med de endringene og vurderingene som nå er tatt inn er etterprøvbare og oversiktlige.</p> <p>Landbruk, reindrift, helse og omsorg har ingen merknader.</p>	<p><i>Faglig råd anbefales hensyntatt og minimumskrav til sykkelparkering er innarbeidet i planbestemmelsene pkt 2.5.</i></p> <p><i>Øvrige merknader tas til orientering.</i></p>
<p><b>Trøndelag fylkeskommune, 30.03.2020</b></p>	

<p>Viktig å finne løsninger som både ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for næringslivet i Ytre Namdal.</p> <p>Fremmer innsigelse til planforslaget</p> <p>Krav om rekkefølgebestemmelser som skal tas inn i reguleringsbestemmelsene:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gang- og sykkelforbindelse fra boligområdet fram til Nærøysundbrua skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor planområdet</li><li>2. Nytt vegkryss (rundkjøring) på fv 770 skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny næringsbebyggelse innenfor planområdet. Nytt vegkryss erstatter dagens veg Marøyvegen og Storrøvegen</li></ol> <p>Aksepterer at det bygges kryss utformet som rundkjøring på fv 770, med krysningpunkt for fotgjengere i plan ved rundkjøring under forutsetning om at veg-geometrien inn mot krysset, i en avstand 200-300 m fra krysset, må ha en vertikalprofil med stigningsforhold x 5% slik det er definert for vegklasse Hø2, jf håndbok N100. Forutsetter videre at rundkjøringen og tilfartene inn mot rundkjøringen planlegges med stigning 3% slik vegnormalene beskriver. Tilfartene dimensjoneres for modulvogntog.</p> <p>Krysningpunkt for myke trafikanter må legges på vestsida av rundkjøringa. Detaljutforming må være i tråd med kapittel 6 i håndbok V 127</p> <p>Planlegging og bygging av ny rundkjøring må samordnes med plan for gang-/sykkelveg over hele Marøya.</p> <p>Før fylkeskommunen inngår gjennomføringsavtale skal detaljplan/byggeplan som viser krysset med lengde- og tverrprofil (fv 770 og armer) og løsninger for gående og syklende skal også være planlagt.</p> <p>Kan bidra til ytterligere detaljer for utforming av kryss ved behov.</p>	<p><i>Det anbefales at rekkefølgekravet fylkeskommunen har fremmet innarbeides i planbestemmelsene. Innsigelsen imøtekommes derfor.</i></p> <p><i>Rekkefølgekravene forutsetter at gang og sykkelveg som Fylkeskommunen utarbeider forslag til vedtas og ferdigstilles.</i></p> <p><i>Administrasjonen har vært i kontakt med fylkeskommunen som kan bekrefte at planforslag for gang- og sykkelveg sendes på høring i slutten av april. Det ble i forbindelse med oppstartsmøte for planarbeidet med kommunen avtalt av fylkeskommunen selv legger planforslaget ut på høring. Planforslaget vil derfor ikke førstegangs behandles i utvalg for næring og natur før høring og offentlig ettersyn.</i></p> <p><i>Fylkeskommunen stiller en del forutsetninger for detaljutformingen av rundkjøringen og for at det skal kunne inngås gjennomføringsavtale. Detaljene i dette og inngåelse av gjennomføringsavtale mellom utbygger og fylkeskommunen vil foregå etter vedtak av plan.</i></p>
<p><b>Statens vegvesen, 06.04.2020</b></p> <p>Fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 innsigelser til planforslaget. Følgende rekkefølgebestemmelser skal tas inn:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gang- og sykkelveg fra boligområdet og fram til Nærøysundbrua skal være etablert før det gis byggetillatelse</li></ol>	<p><i>Administrasjonen har i etterkant av innsendt høringssvar vært i dialog med Statens vegvesen for å komme fram til løsninger som gjør at Statens vegvesen trekker sine innsigelser.</i></p> <p><i>Statens vegvesen har i brev datert 20.04.2020 endret sin innsigelse til følgende (se vedlegg 13):</i></p>



<p>(ramme- og igangsettingstillatelse) for ny boligbebyggelse innenfor planområdet</p> <p>2. Nytt kryss (rundkjøring) må være etablert før det gis byggetillatelse (ramme- og igangsettingstillatelse) innenfor planområdet. Krysset (rundkjøringa) erstatter Marøyvegen og Storvollvegen og disse må også stenges før det gis byggetillatelse (ramme og igangsettingstillatelse).</p> <p>Faglig råd om at det ikke anlegges kryss bygd som rundkjøring.</p> <p>Viktig å finne gode løsninger som varetar myke trafikanter men også både nærings- og biltrafikk. Skal fremkommeligheten opprettholdes må det tas sikte på å redusere antall adkomster til fv 770. I realiteten burde det vært en intern veg for planområdene for å redusere antall kryss med fv 770.</p> <p>Rundkjøring vil føre til redusert transportkvalitet og fremkommelighet særlig for næringstransport.</p> <p>Det må dokumenteres at rundkjøring kan bygges slik at den oppfyller kravene i håndbok N100. Det gjelder for veg-geometri inn mot rundkjøringen, selve rundkjøringen og tilfart inn mot rundkjøringen. Har innsigelse til planen hvis ikke dette kan dokumenteres.</p>	<p>«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statens vegvesen innsigelse til følgende forhold i reguleringsplanen:</p> <p><i>Rekkefølgebestemmelser som skal tas inn i reguleringsbestemmelsene:</i></p> <p>1. Gang- og sykkelveg fra boligområdet og fram til Nærøysundbrua skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor planområdet.</p> <p>2. Nytt kryss (Rundkjøring) må være etablert før det gis brukstillatelse innenfor planområdet. Krysset (Rundkjøringa) erstatter Marøyvegen og Storvollvegen og disse må også stenges før det gis brukstillatelse. Videre skal følgende tas med i reguleringsbestemmelsene:</p> <p><i>Hvis det blir en løsning med rundkjøring, skal det dokumenteres at den kan bygges slik at den oppfyller kravene i håndbok N100. Det gjelder for veggeometri inn mot rundkjøringen, selve rundkjøringen og tilfarter inn mot rundkjøringen.»</i></p> <p><i>Innsigelsen samsvarer nå med fylkeskommunens innsigelse til planforslaget og forutsetningene som er satt for inngåelse av gjennomføringsavtale. Det anbefales at kravene innarbeides i planbestemmelsene. Se bestemmelser pkt. 5.4.</i></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Kommunedirektørens vurdering

### Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelser fremgår av kommentarene over.

Endringer i bestemmelser etter 1.gangs behandling er markert med gult i vedlagte planbestemmelser. Endringer etter begrenset høring er markert med rødt.

### Dialog med sektormyndigheter

Det har vært dialog med Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune for å kunne fremme et planforslag til endelig behandling som imøtekommer innsigelsene.

Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført flere møter med sektormyndigheter. Spesielt har det vært dialog med Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune vedr. kryssløsning. 11.03.2020 hadde leder i Hovedutvalg veg og vegdirektør i Trøndelag fylkeskommune møte og befarings med kommunen og næringslivet for å se på problemstillingen rundt kryssløsning og gang- sykkelveg. Fylkeskommunen fremhever fv. 770 og fv. 17 som regionalt viktige vegforbindelser av avgjørende betydning for næringslivet i Ytre Namdal, og deres fokus har vært å finne løsninger som både ivaretar trafiksikkerhet og framkommelighet på kort og lang sikt for nærings- og biltrafikk og for myke trafikanter.

Utvalgssakens nummer:

Statens vegvesen/Trøndelag fylkeskommune varslet i 2017 oppstart av arbeid med gang- og sykkelveg i området, hvor spesielt kryssløsning og løsning for gående og syklende har vært drøftet og vurdert. Det er i forbindelse med planarbeidet sett på ulike alternativer for kryssløsning i området. Topografien i området medfører at det er utfordrende å etablere kryssløsning som tilfredsstillende vegnormalene i eksisterende kryss.

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen vedrørende rekkefølgekrav. Dette med bakgrunn i at det er avgjørende at det etableres trafikksikre løsninger for gående, syklende samt nærings- og biltrafikk på Marøya.

### Byggeområder - næring

Området er i kommunedelplan avsatt til boligbebyggelse, friområde, infrastruktur og næringsbebyggelse.

Det ble i forbindelse med orientering av planforslaget i formannskapet i januar blant annet stilt spørsmål om det er ønskelig med detaljhandel på Marøya (vedlegg 18). Dette med bakgrunn i at man ønsker å opprettholde gode handelstilbud i Rørvik og Kolvereid sentrum.

Areal avsatt til næringsområde er i kommunedelplan for Marøya avsatt til næringsbebyggelse (sosi-kode 1300). I følge nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister inngår ikke forretning og tjenesteyting under formålet. Dette er belyst i tidligere behandlinger av planforslaget.

I næringsbebyggelse inngår industri-, håndverk og lagervirksomhet. I tillegg til kontor, hotell og bevertning. Slik sett er planforslaget ikke i tråd med overordnet plan.

I planforslaget som var på høring var det lagt opp til både forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel og plass- og transportkrevende handel på areal som i kommunedelplan for Marøya er avsatt til næringsbebyggelse. Planforslaget slik det framstod ved begrenset høring følger saken som vedlegg 28.

I gjeldene regional plan for arealbruk fremgår regionalpolitiske retningslinjer for lokalisering av kjøpesentre i Nord-Trøndelag. Retningslinjen skal bidra til at eksisterende byer og tettsteder styrkes og gjøres attraktive som viktige møtesteder for folk. Retningslinjen skal forhindre at service i tettsteder, grender og boligområder blir utkonkurrert av nye store kjøpesentre i utkanten eller utenfor tettstedene. Intensjonen er å konsentrere detaljhandel og tjenester til sentrumsområder. Handel med plass- og transportkrevende varegrupper skal lokaliseres i avlastningsområder, områder i nærhet av tettsted/sentrum, definert i kommuneplanens arealdel. Følgende varegrupper regnes som plass- og transportkrevende: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer.

I kommunedelplan for Marøya er området avsatt til næringsbebyggelse (sosi 1300). I følge regjeringens veileder inngår ikke forretning og tjenesteyting under formålet. Fylkeskommunen har i brev datert 03.04.2020 fremmet innsigelse til at det tillates etablert detaljhandel i reguleringsplan for Smevikaunet II. Dette er arealer som ligger rett vest for denne planen. Planforslagene må sees i sammenheng.

.

Det må vurderes hva som skjer dersom større arealer for detaljvarehandel og tjenesteyting gjøres tilgjengelig utenfor sentrumsområdene. Etablering av handel og tjenesteyting på Marøya vil kunne virke negativt inn på eksisterende handel og tjenesteyting i sentrum (Rørvik og

Utvalgssakens nummer:

Kolvereid) dersom nye handelsarealer fylles av aktører som tidligere holdt til i eksisterende sentrumsområder. Det kan være en risiko for at omfattende detaljhandel på Marøya vil kunne føre til reduksjon i detaljhandel i Rørvik og Kolvereid. En slik omfordeling av handelsvirksomhet er ikke en ønskelig utvikling hvis en ser det opp imot vedtatt kommunedelplan for Marøya og ambisjonene om å styrke eksisterende sentrum i Rørvik og Kolvereid.

I regionalpolitisk retningslinje heter det videre at dagligvarebutikk som har funksjon som nærbutikk kan lokaliseres innen avlastningsområder med maksimalt BRA = 1200 m<sup>2</sup>. Det bør vurderes om det i planen skal gis åpning for etablering av nærbutikk. Det er relativt kort avstand fra Rørvik sentrum med matbutikker og Ottersøy sentrum med nærbutikk. Samtidig tilrettelegges det for mange boenheter på Marøya gjennom dette planforslaget og tilgrensende planforslag. Det anbefales derfor at det gis åpning for nærbutikk på Marøya i tråd med regionalpolitisk retningslinje.

Med bakgrunn i kommunedelplan for Marøya, regionalpolitisk retningslinje og innsigelsen til tilgrensende reguleringsplanforslag anbefaler kommunedirektøren at det ikke åpnes for detaljhandel og tjenesteyting på Marøya. Samtidig er det viktig å legge til rette for forretninger som krever større areal.

Det foreslås at bestemmelsene (pkt 3.1.5) til BN1 endres til følgende: *Området skal benyttes til forretningsvirksomhet/kontor/lager/bensinstasjon/vegserviceanlegg med tilhørende anlegg. Forretningsvirksomhet kan bare etableres som virksomhet med motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesenter, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer.*

For BN2-BN4 foreslås det at bestemmelsene (pkt. 3.1.6) endres til: *Området skal benyttes til forretningsvirksomhet/kontor/lager med tilhørende anlegg. Forretningsvirksomhet kan bare etableres som virksomhet med motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesenter, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer. Dagligvarebutikk kan etableres innenfor formålet med maksimalt BRA=1200m<sup>2</sup>. Denne endringen medfører at også formålsangivelse i plankart for område BN2-BN4 anbefales endret til sosi kode 1900 med følgende underliggende sosi-koder; 1810 (forretning/kontor) og 1825 (kontor/lager). BN1 opprettholder sosi-kode 1900 og vil ha følgende underliggende sosi-koder; 1810 (forretning/kontor), 1825 (kontor/lager) og 1360 (bensinstasjon/vegserviceanlegg). Endringene er innarbeidet i plankart.*

Foreslåtte endringer vil medføre at planen vil være mer i tråd med kommunedelplan for Marøya og regionalpolitisk retningslinje, og vil ikke medføre krav om ny høring. Det har fra kommuneadministrasjonen vært dialog med kommunal- og justisavdelingen hos Fylkesmannen for avklaring rundt dette.

### Smevikaunet II/avkjøringer

I forbindelse med høring av reguleringsplanen Smevikaunet II har Statens vegvesen kommet med innspill på krysset ved dagens bussholdeplass på Marøya. De ønsker at denne stenges og at det etableres intern adkomst til ny avkjøring/rundkjøring.

Det er viktig å se reguleringsplan for Marøyvollen og Smevikaunet II i sammenheng, selv om disse reguleringsplanene ikke behandles samtidig. Foreliggende planforslag (Marøyvollen) medfører at antall avkjørsel på fylkesvegen reduseres da avkjøring til Storvollen nå vil ligge vis à vis avkjøring til Marøyvollen. Det vurderes som lite hensiktsmessig å legge opp til at all internttrafikk mellom Smevikaunet og Marøyvollen løses via denne rundkjøringa og at avkjøring

Utvalgssakens nummer:

til Smevikaunet stenges. Det er som en del av planarbeidet vurdert ulike kryssalternativer, hvor ett av dem har vært avkjøring fra Smevikaunet. Se vurderinger i notat fra Vianova.

Kommunedirektøren jobber opp mot Statens Vegvesen på dette.

#### Reguleringsbestemmelsene pkt 5.2 og 5.3 – krav om terrengsnitt

Tiltak i planen vil medføre store terrenginngrep og omfattende terrengbehandling. Det vurderes som nødvendig å legge inn krav om at terrengsnitt skal følge situasjonsplan før igangsettingstillatelse gis innenfor delområdene. Det foreslås derfor at krav om terrengsnitt tas inn i pkt 5.2 og 5.3 i bestemmelsene.

#### Utbyggingsavtale

Som beskrevet i tidligere behandlinger av planforslaget, vil opparbeidelse av infrastrukturen som planen legger til rette for også innebære kostnader for kommunen gjennom utbyggingsavtale med utbygger. Avklaringer rundt utbyggingsavtale og størrelsen på kostnader i forbindelse med denne, vil bli lagt frem som egen sak til kommunestyret, som skal godkjenne avtalen. Det er kunngjort oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.

#### Konklusjon

Forutsatt at planen vedtas i tråd med foreslåtte endringer i rekkefølgekrav, trekkes innsigelsene og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen vedtas i tråd med foreslåtte endringer.

**Nærøysund kommune, 21.04.2020**

**Hege Sørliie  
kommunedirektør**