



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/484-10

Saksbehandler: Ruth Elisabeth
Blakstad

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for næring og natur	

202/18 - Reguleringsplan - Holmen Boligtun - Gnr 202 bnr 18 - 1. gangs behandling

Vedlegg

- 1 Plankart Holmen boligtun - 11.05.2020
- 2 Planbestemmelser Holmen Boligtun - 11.05.20
- 3 Planbeskrivelse - reguleringsplan for Holmen Boligtun - Lauvøya i Nærøysund kommune - datert 11.05.2020
- 4 Kystverket - Uttalelse til kunngjøring om oppstart av Regulering Holmen Boligtun gnr 202 bnr 18 i Nærøysund kommune - Trøndelag fylke
- 5 202/18 - Statens vegvesen - Kopi av brev til Arkitektkontoret Blom AS - Statens vegvesens uttalelse til oppstart av regulering Holmen Boligtun gnr 202 bnr 18 i Nærøysund kommune
- 6 Trøndelag fylkeskommune - uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for Holmen Boligtun - 202/18
- 7 202/18 - Avinor - Kopi av brev til Arkitektkontoret Blom AS - Uttalelse til reguleringsplan Holmen Boligtun gnr 202 bnr 18 - Nærøysund
- 8 Fylkesmannen i Trøndelag - uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for Holmen boligtun på Lauvøya

Kommunedirektørens Innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 jf. § 12-10 sendes forslag til reguleringsplan for Holmen Boligtun, ut på høring og offentlig ettersyn. Reguleringsplanen er vist i

- Planbestemmelser datert 11.05.2020

- Plankart datert 11.05.2020

Bakgrunn for saken

Gårdsnummer/bruksnummer	202/18
Forslagstiller	Jørgen Waagø og Tonje Vendela Riise
Plankonsulent	Arkitektkontoret Blom AS
Hovedformål med planen	Legge til rette for boligbebyggelse.
Planområdets areal	Totalt ca. 22,77 da. Område avsatt til bolig: 2,75 da. Område avsatt til naturformål: 11,97 da. Resten av arealet er avsatt til veg,

	landbruksområde, naust, småbåthavn, lekeplass/fellesareal, teknisk infrastruktur.
Planforslaget i korte trekk	Planområdet ligger på Lauvøya, ca.2,5 km nord for Rørvik. Området inngår i del av område V9 i gjeldende kommuneplan.

Dagens reguleringsforhold

Det eksisterer ikke reguleringsplan for området i dag, men det inngår som en del av område V9 Holmen, Lauvøya, i gjeldende kommuneplan. Område V9 er avsatt til framtidig byggeområde for bolig/hytter/ervert, reguleringsplanforslaget er i tråd med dette.

Innkomne merknader til planoppstart

Arkitektkontoret Blom varslet om planoppstart 09.01.20. Innkomne uttalelser fra Kystverket, Fylkesmannen i Trøndelag, Avinor, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen er vedlagt saksframlegget. Uttalelsene fra Fiskeridirektoratet, NVE, Sametinget, Vestre Namdal reinbeitedistrikt er ikke vedlagt da disse kun er sendt direkte til plankonsulent og ikke med kopi til kommunen. Samtlige uttalelser er imidlertid referert til og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen pkt. 4 c. Det vurderes at uttalelsene er tilstrekkelig kommentert fra forslagsstiller.

Vurdering

Byggeplanene

I område BFS1 kan det oppføres ny frittliggende boligbebyggelse på tomtene T1 og T2 på opptil to etasjer, med maksimal høyde til topp av møne på 8,0 meter, i forhold til gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget. Det kan oppføres eneboliger med inntil én utleieenhet i tillegg til bolig pr. tomt. Bebyggelse på begge tomter skal ha ensartet takform og takvinkel med flatt tak eller pulttak mellom 0-15 grader.

Ved planoppstart ble det sagt at man skulle legge til rette for 2-3 tomter. Underveis i prosessen har forslagsstiller falt ned på 2 tomter, noe som er forklart i planbeskrivelsen på s.4 slik: «*Det er vurdert til å gi for stor tetthet for bebyggelsen. Lauvøya og kystlandskapet er generelt vegetasjonsfattig, og det må påregnes at bebyggelsen eksponeres, lik annen bebyggelse på Lauvøya*». Administrasjonen skulle helst sett at området ble enda bedre utnyttet, men ut fra topografien i området, med en bratt skrent i bakkant av tomtene, samt ønsket om å holde den nærmeste strandlinja og landbruksarealene fri for inngrep, gjør at valget om å regulere inn to boligtomter er naturlig.

Småbåtanlegg skal bygges for inntil 8 båtplasser, og øker dermed kapasiteten i området. Småbåthavna i Lauvøyvågen har ingen ledig kapasitet, og det er stor etterspørsel. At det legges til rette for fellesanlegg er positivt. Det er vurdert om det er mulig å legge inn krav om at flere enn eier får tilgang til anlegget. Svar fra forslagsstiller/plankonsulent er følgende: «*Anleggelse og kostnad med småbåthavn må opparbeides på privat initiativ, gjennom avtale med grunneier. Dette er privatrettslig og kan ikke innreguleres. For å sikre kapasitet er følgende supplerende tatt inn i bestemmelsene: «Småbåtanlegg skal bygges ut for inntil 8 båtplasser»*».

Infrastruktur og kommunalteknikk

Det etableres en ny atkomstveg inn på området med tilslutning mot kommunal veg. Atkomstveg er felles for boligtomtene og som tilkomst til småbåthavn. I atkomstveg SV2 kan det anlegges teknisk infrastruktur for vannforsyning og energitilførsel, som kan tilsluttes øvrige anlegg i området.

Det planlegges anlagt avløpsanlegg med slamavskiller og utslipp til dyp sjø. Det er mulighet for å tilslutte anlegget til eksisterende anlegg i området. Søknad om utslippstillatelse skal innsendes og behandles i forbindelse med/parallelt med byggesaken.

100 -metersbeltet

Det meste av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet for sjø, eller er i kommuneplan disponert til landbruksformål. Planforslaget er iht. overordnet plan. Ved å sette av dette til fremtidig bebyggelsesformål i kommuneplanen, har man valgt å nedprioritere landbruksinteressene og strandsoneinteressene innenfor dette området. Det er likevel tatt hensyn til strandsoneinteressene i planforslaget, ved at det er satt av et grøntbelte langs sjøen, som vil være tilgjengelig både for beboere og for allmenheten. Adkomst fra vegnett gjør naturområdene mer tilgjengelige for allmenheten.

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.

Naturmangfoldloven

Vurdering av planforslaget i forhold til §§ 8-12 i naturmangfoldloven er tatt inn i planbeskrivelsen punkt 6 f, og denne anses for å være dekkende.

Landbruk

Eksisterende dyrket mark beholdes og landbruksavkjørsel opprettholdes via ny atkomstveg. Etter intern høring har landbruksmyndighetene i kommunen uttalt at de ikke har merknader til planen.

Lekeplass

Lekeplass for området er vist i plankartet (BLK). Denne er felles for beboere og besøkende i området. Rekkefølgekrav for lekeplasser benyttes ofte ved etappevis utbygging av større boligområder, og er derfor ikke foreslått i dette planforslaget.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefales det at detaljregulering for Holmen boligtau sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Nærøysund kommune, 11.06.2020

Hege Sørliie
Kommunedirektør