

Fra: Ragnhild W. Melgård <Ragnhild-Wendelbo.Melgard@naroy.kommune.no>
Sendt: tysdag 14. mai 2019 08:53
Til: Planforum
Kopi: Postmottak Trøndelag fylkeskommune; Svenn Magne Edvardsen; Ing Jorleif Lian AS
Emne: Innmelding sak til Regionalt planforum i Trøndelag - vedr Abelvær vest
Vedlegg: innmeldingsskjema.DOCX; Saksframlegg med vedtak.DOCX; Ing. Jorleif Lian As - reguleringsplan Abelvær vest - skisse planlagt endring.PDF; Referat fra oppstartsmøte - endring av reguleingsplan for Abelvær vest.PDF; Reguleringsplanskisse Abelvær vest.PDF; Prosjekt Rotvika - Abelvær - Presentasjon.PDF; Vedtak PS 77_17.PDF; Bestemmelser.PDF; Plankart abelvær.PDF

innmeldingsskjema: innmeldingsskjema.DOCX Saksframlegg med vedtak: Saksframlegg med vedtak.DOCX Ing. Jorleif Lian As - reguleringsplan Abelvær vest - skisse planlagt endring: Ing. Jorleif Lian As - reguleringsplan Abelvær vest - skisse planlagt endring.PDF Referat fra oppstartsmøte - endring av reguleingsplan for Abelvær vest: Referat fra oppstartsmøte - endring av reguleingsplan for Abelvær vest.PDF Reguleringsplanskisse Abelvær vest: Reguleringsplanskisse Abelvær vest.PDF Prosjekt Rotvika - Abelvær - Presentasjon: Prosjekt Rotvika - Abelvær - Presentasjon.PDF Vedtak PS 77_17: Vedtak PS 77_17.PDF
Bestemmelser: Bestemmelser.PDF
Plankart abelvær: Plankart abelvær.PDF

Innmelding sak til Regionalt planforum i Trøndelag

Dette skjemaet må kommunen/ annen aktør fylle ut og sende inn, senest tre uker før planforum skal avholdes, til **planforum@trondelagfylke.no** med kopi til **postmottak@trondelagfylke.no**. Du finner skjemaet elektronisk på hjemmesiden til Trøndelag fylkeskommune.

Fyll ut alle punktene:

Om kommunen/annen aktør:	
Ønsket dato for møtet (se møtedatoer på <u>hjemmesiden</u> til fylkeskommunen)	5.juni
Navn på kommune/ tiltakshaver:	Nærøy kommune Tiltakshaver: Sven Magne Edvardsen
Navn på deltakere fra kommunen/ tiltakshaver?	Fra kommunen: Ragnhild W. Melgård Fra tiltakshaver: Jorleif Lian

Om planarbeidet:	
Navn på planen	Forespørsel om endring av deler av reguleringsplan for Abelvær vest
Bakgrunnen for at planarbeidet er igangsatt	Planarbeidet er ikke igangsatt. Det er kun gjennomført oppstartsmøte med kommunen. Bakgrunnen for planinitiativet er grunneiers ønske om å utvide avsatte friarealer til etablering av bolig og tilrettelegging for oppføring av 10-15 rorbuer, småbåthavn samt lekeplass/badeplass ved sjøen. Tiltakshaver ser for seg en kombinasjon av utleie og salg av rorbuer. Ønsket er å gjøre Abelvær mer tilgjengelig for besøkende, samt skape et unikt rorbumiljø med en mix av utleie/privateide nye fritidsboliger/rorbuer
Status - hvor langt har planen kommet i prosessen? (varsel om oppstart/ under utarb./ offentlig ettersyn/ høring/ annet)	Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen. Kommunen har anbefalt forslagsstiller å ikke starte planarbeid. Dette med bakgrunn i at i at formålsendring fra naust til fritidsbebyggelse er i strid med nasjonale mål og retningslinjer. Foreslåtte endring samsvarer ikke med eksisterende reguleringsplan for området. Foreslåtte endring anses uheldig sett i forhold til allmenhetens interesser knyttet til tilkomst, ferdsel og opphold langs sjøen. Forslagsstiller har jf pbl § 12-8 krevd forespørsel om regulering forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse. I forbindelse med at Formannskapet skulle gi sin innstilling til saken ble det fattet følgende vedtak: <i>Saken utsettes. En ber om at saken blir tatt opp i regionalt planforum før</i>

	<i>formannskapet fremmer innstilling til kommunestyret.</i>
Er forslaget i samsvar med kommuneplan/ overordnet plan?	Nei
Kan forslaget være i konflikt med nasjonale og/ eller regionale interesser? I tilfelle JA – hvilke?	Ja. Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
Andre forhold/ utfordringer av overordnet karakter?	Utfylling i sjø
Hvilke konkrete problemstillinger ønsker kommunen/ tiltakshaver å ta opp i planforum?	Tiltakshaver ønsker å legge fram sine planer/argumenter for ønsket planendring. Kommunen ønsker å drøfte saken jf. vedtak i Formannskapet.
Hvilke regionale aktører ønsker kommunen/ tiltakshaver skal delta i planforum?	Fylkeskommunen Fylkesmannen NVE
Annet som det er relevant å opplyse om:	

Vedlegg – sammen med utfylt skjema ønskes oversendt kartutsnitt og det kommunen måtte vurdere som hensiktsmessig av annen informasjon så som bilder, illustrasjoner, utredninger m.v.



Nærøy kommune

Arkiv: L13
Saksmappe: 2017/1087-8
Saksbehandler: Ragnhild W. Melgård
Dato: 29.03.2019

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
39/19	Formannskapet	26.04.2019
	Kommunestyret	

Sak:	Forespørsel om detaljregulering - endring av reguleringsplan for Abelvær vest - endelig avgjørelse
-------------	---

Vedlegg:

- 1 Krav om foreleggelse til kommunestyret - forespørsel om detaljregulering Abelvær Vest
- 2 Ing. Jorleif Lian AS - reguleringsplan Abelvær vest - skisse planlagt endring
- 3 Referat fra oppstartsmøte - endring av reguleringsplan for Abelvær vest
- 4 Reguleringsplanskisse Abelvær vest
- 5 Bestemmelser
- 6 Plankart Abelvær
- 7 Prosjekt Rotvika - Abelvær - Presentasjon
- 8 Vedtak PS 77_17

Bakgrunn

På vegne av Sven Magne Edvardsen fremmer Jorleif Lian AS forespørsel om endring av deler av reguleringsplan for Abelvær vest. Hensikten med forslaget er å etablere område for fritids- og turistformål.

Det er gjennomført to møter med kommunen. Oppstartsmøte ble gjennomført 17.12.2018. Konklusjonen fra møtet var at det ikke anbefales planoppstart.

Planforslaget ble lagt fram for vurdering i utvalg for drifts- og utviklingssaker 08.02.2019. Utvalget fattet følgende beslutning:

Utvalg for drift og utvikling frarår med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 tiltakshaver å sette i gang arbeid med endring av reguleringsplan for Abelvær vest som beskrevet. Det vises til saksframstillingen for begrunnelse.

Jf. Plan- og bygningslovens § 12-8 kan forslagsstiller kreve å få avgjørelsen forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse.

Forslagsstiller har i e-post datert 29.03.2019 bedt om at saken legges fram for kommunestyret for endelig avgjørelse. Forslagsstiller opplyser at regulerte tomter på Abelvær er lokalisert på

forskjellige steder rundt omkring på øya og ikke formålstjenlig med det han ønsker å få til. Det påpekes også at det er beklagelig at kommunen har vært villedende i saken og at det ikke er vilje for å igangsette et slikt tiltak som vil skape ny aktivitet i et lokalsamfunn som er preget av fraflytting. Epost er vedlagt saken.

Området omfatter areal som i reguleringsplan for Abelvær vest vedtatt 19.09.14, (stadfestet av Fylkesmannen 29.04.15) er avsatt til friområde, naust og grønnstruktur. Foreslått endringer vil medføre at store deler av friområde/naustområdet avsettes til fritids- og turistformål. Området som omfattes av endringen er på ca 18 daa. Gjeldende reguleringsplan med bestemmer samt reguleringsplanskisse diskutert i oppstartsmøtet er vedlagt saken. Vedlagt saken er også en presentasjon fra forslagsstiller som beskriver planene for området.

Vurdering

Plan- og bygningslovens § 12-8 er nylig endret, for å få oppstarten av planarbeid og planprosesser mer ryddig, og unngå at det blir gjennomført omfattende planarbeid som ikke klarer seg gjennom planprosessene. Etter endringen skal kommunen gi klart uttrykk for planmyndighetens holdninger i et planforslag i oppstartsmøtet. Dersom kommunen mener at planforslaget – eller deler av det – ikke bør føre fram, kan det stoppes i eller i etterkant av møtet. Jf § 4 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven kan forslagsstiller kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse jf. § 12-8.

Rådmannen har anbefalt forslagsstiller å ikke gå videre med planarbeidet, dette med bakgrunn i at planforslaget berører store deler av område avsatt til friområde, og med bakgrunn i statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

I henhold til plan- og bygningsloven skal private reguleringsinitiativ i utgangspunktet være i trå med gjeldene planer. Private har rett til å fremme forslag til detaljregulering, og loven definerer detaljregulering som en plattform som skal følge opp kommuneplanens arealdel.

Historikk

Tiltakshaver søkte 28.07.17 om dispensasjon for bygging av rorbuer på område som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til uthus/naust/badehus (U/N-1). Søknaden ble avslått med bakgrunn i at omsøkt tiltak ikke fremsto å være i samsvar med formålet som lager for båt og fiskeredskap. I forbindelse med behandling av dispensasjonssøknaden uttrykte utvalg for drifts og utviklingssaker at de så positivt på at området som var omfattet av dispensasjonssøknaden kunne omdisponeres til formålet. Med dette som utgangspunkt ble det gjennomført møte med tiltakshaver 17.10.2017 hvor det ble anbefalt oppstart av endring av planen. I etterkant av møtet er tiltakshavers planer for området utvidet. Formelt oppstartsmøte ble gjennomført 17.12.18.

Begrunnelse for anbefaling om å ikke gå videre med planarbeidet

Det vurderes at en endring skissert i oppstartsmøtet kan forringe kvaliteten på de øvrige tomtene i planområdet da foreslåtte endring vil kunne medføre at tilkomsten til sjøen begrenses. I forhold til allmennhetens tilkomst til sjøen er terrenget sør-vest for området bratt og ulendt. Foreslåtte endring anses uheldig sett i forhold til allmenhetens interesser knyttet til tilkomst, ferdsel og opphold langs sjøen. Fritidshus vil bidra til en helt annen privatiserende og avvisende effekt enn hva tilfellet er med naust. Endringen vil være i strid med «Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». Foreslåtte endring samsvarer ikke med eksisterende reguleringsplan for området.

Skissen diskutert i oppstartsmøte omfatter ikke bare endring av område avsatt til naust, men også en utvidelse av planområdet og nye byggeområder. Planene for området er i stor grad endret sammenlignet med det som ble diskutert i møte 17.10.17.

En reguleringsplan som foreslått vil høyst sannsynlig ikke bli godtatt av overordnede myndigheter. Dersom kommunen skal anbefale oppstart av arbeid med detaljregulering av et område som ikke samsvarer med overordnet plan eller gjeldende plan, bør det være spesielle forutsetninger til stede for å kunne gjøre det, eller at en ser store samfunnsmessige fordeler med å si ja, og tilsvarende få ulemper. Slike forutsetninger er etter rådmannens vurdering ikke til stede her.

Utvalg for drifts- og utviklingssaker har i sak 8/19 frarådet forslagsstiller å sette i gang arbeid med endring av reguleringsplan for Abelvær vest.

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor tilrår rådmannen at arbeidet med endring av reguleringsplan for Abelvær vest, ikke igangsettes.

Rådmannens forslag til innstilling:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 å stoppe planarbeid for endring av reguleringsplan for Abelvær vest. Det vises til saksframstillingen for begrunnelse.

Saksprotokoll i Formannskapet - 26.04.2019

Behandling:

Planlegger Ragnhild W. Melgård orienterte om saken.

Steinar Aspli (Sp) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes. En ber om at saken blir tatt opp i regionalt planforum før formannskapet fremmer innstilling til kommunestyret.

Avstemming:

Steinar Aspli sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes. En ber om at saken blir tatt opp i regionalt planforum før formannskapet fremmer innstilling til kommunestyret.



Ing. Jorleif Lian AS

www.lianas.no

Nærøy kommune
v/Ragnhild W. Melgard
Epost

Vår ref: 18020-001.docx

Sted/Dato: Overhalla 06.12.2018

Svenn Magne Edvardsen
Reguleringsplanendring del av reguleringsplan Abelvær Vest.

Svenn Magne Edvardsen har planer om utbygging av utleieenheter på Abelvær.

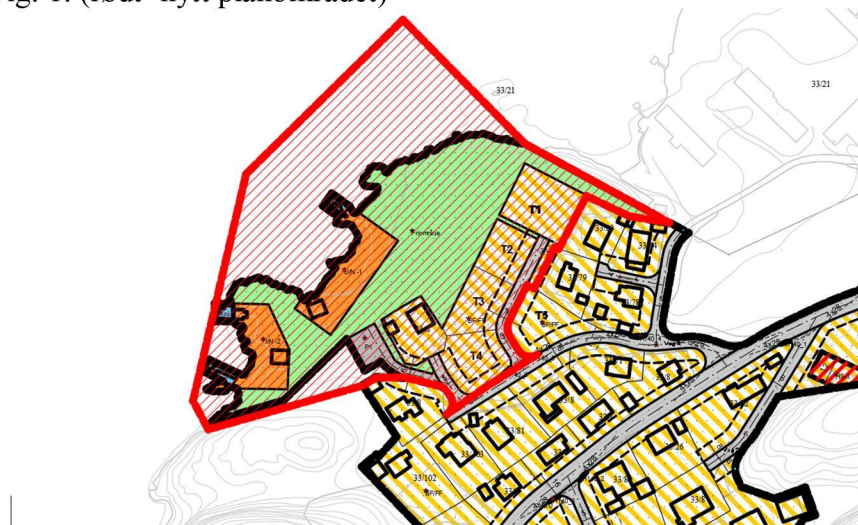
Dagen situasjon.

Deler av området er i dag regulert gjennom «Reguleringsplan Abelvær vest».

Følgende del av reguleringsplan er berørt:

- U/N-1 – naustområdet.
- U/N-2 – naustområdet
- P1 – Parkeringsplass med adkomstvei
- Friområdet
- BF/FF – bolig/fritidsbolig tomt T1, T2, T3, T4 og gnr33 bnr 8.

Fig. 1. (rødt=nytt planområdet)





Det er utarbeidet en skisse for bruk av området (fig.2). Skissen innebærer at en større del av området brukes til byggeformål på bekostning av friområdet i eksisterende plan. I tillegg innebærer planskissen bruk av sjøområdet i nord/vest samt ett mindre område vest for parkeringsplass P1. I tillegg legges det til rette for fremtidig utvidelse av området mot sør/vest.

Nytt sjøområdet er tenkt brukt til småbåtanlegg hvor det bygges kai og flytebrygger. Området nede ved sjøen har en del eldre bebyggelse. Disse er tenkt fjernet for å gi plass til nye bygninger. I området sør/vest for inntegnet kai er det ei fyrlykt. Denne planlegges ikke berørt og bebyggelse trekkes tilbake for ikke å komme i konflikt med sektorer for fyrlykten.

Fig 2. (rødt=eksist. Plan)



Hilsen
for Ing. Jorleif Lian AS

Ing Jorleif Lian
Sign

Kopi: Sverre Magne Edvardsen.

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Jf. pbl § 12-8

Referatmalen fylles ut av saksbehandler under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene. Forslag til referat oversendes innen to uker etter avholdt møte. Referatet skal vedlegges til sektormyndigheter ved varsel om oppstart av planarbeid.

Plantittel:	Reguleringsplan for Abelvær vest
PlanID:	Tildeles i forbindelse med eventuell planoppstart
Eiendom (gnr/bnr/fnr):	Endring av eksisterende plan. Endringen omfatter i hovedsak eiendom gnr/bnr 33/117, 33/118 og 33/119
Planavgrensning:	☐ Se vedlagt planutsnitt ☒ SOSI-fil av plangrense sendes kommunen for godkjenning i forkant av varsel om oppstart Planavgrensning må omfatte utvidelse og i tillegg omfatte eksisterende reguleringsplan for området
Arkivsaksnummer:	2017/1087
Saksbehandler:	Ragnhild W. Melgård
Planinitiativ mottatt:	06.12.2018
Møtested:	Rådhuset Nærøy kommune
Møtedeltakere:	
Oppdragsgiver/forslagsstiller:	Svein Magne Edvardsen
Plankonsulent (fagkyndig):	Jorleif Lian
Kommunen/planmyndighet:	Alexander Båfjord, Ragnhild W. Melgård
Andre:	

1. Hensikten med planarbeidet

Utvidelse av område i sjø i tilknytning til eksisterende reguleringsplan Abelvær vest. Tilrettelegging for bolig og fritids- turistformål på eiendommen gnr/bnr 33/117 på område som i gjeldende plan er avsatt til friområde og naustområde.

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn og vedtaksdato:
☐ Fylkes(del)plan	
☒ Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel Nærøy, 03.05.2018
☐ Kommunedelplan	
☒ Reguleringsplan	Reguleringsplan for Abelvær vest, 19.09.2014
☐ Bebyggelsesplan	
☐ Pågående planarbeid i området	

☒ Andre planer/vedtak:	Tiltakshaver søkte 28.07.18 om dispensasjon for bygging av rorbuer på området avsatt til naust i gjeldene reguleringsplan. Søknaden avslått med bakgrunn i at omsøkt tiltak ikke fremsto å være i samsvar med formålet som lager for båt og fiskeredskap. I forbindelse med behandling av dispensasjonssøknaden uttrykte utvalg for drifts og utviklingssaker at de så positivt på at område som var omfattet av dispensasjonssøknaden kunne omdisponeres til formålet. Det ble i sak 107/16 dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for sammenslåing av tomt T1 og T2 i tillegg til at del av vegareal for veg 3 ble tatt inn i boligtomt.
Overordnet plan: ☐ Planforslaget vil samsvare med overordnet plan ☒ Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordnet plan Merknader/vurderinger: Planforslaget omfatter område som i gjeldende plan er avsatt til friområde og naust. Friområdet skal fungere som et friområde for reguleringsplanene det nå er meldt søknad om endring av. Andre planer som har betydning for utarbeiding av planforslaget: ☐ Kommuneplanens samfunnsdel ☐ Klima og energiplan ☐ Hovedplan vann ☐ Trafikksikkerhetsplan ☐ Kommunal planstrategi ☐ Plan for lokale kulturbygg, idrettsanlegg og friluftsområder ☐ Andre Andre gjeldende kommunale planer finnes på: http://www.naroy.kommune.no/nk/Web.nsf/mainStyring?OpenForm Vedtatte arealplaner finnes på: http://kart.nois.no/naroyvikna/Content/Main.asp?layout=naroyvikna&time=1517580175&vwr=asv Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer: ☐ Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ☒ Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ☒ Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene ☒ Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen ☐ Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 ☒ Retningslinje flom- og skredfare i arealplaner ☐ Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging ☐ Andre	

3. Konsekvensutredning (KU), samfunnssikkerhet og sårbarhetsanalyse

- ☒ Planen utløser krav om konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Planendringen faller inn under forskriftens vedlegg I pkt 25.*
- ☒ Det skal utarbeides planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring samtidig med varsel om oppstart.
- ☐ Det skal ikke utarbeides planprogram etter forskriftens § 5
- ☐ Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU

For alle planer skal det utarbeides en planbeskrivelse (pbl § 4-2) og risiko- og sårbarhetsanalyse (pbl § 4-3). Disse skal følge planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn.

Om ROS-analyse:

https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i/-kapittel-4-generelle-utredningskrav/-4-3-samfunnssikkerhet-og-risiko--og-sar/id556749/

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Krav iht. pbl §12-8: Regulanten skal varsle oppstart av planarbeid. Varselet skal inneholde/redegjøre for: • Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet og avgrensning. • Formålet med planleggingen. • Vurdering av KU-plikt. Det skal varsles i Namdalsavisa og/eller Ytringen. Grunneiere, naboer og berørte offentlige etater og andre berørte interessenter skal varsles med brev. Frist for innspill skal være <u>minimum 3 uker</u> fra varslings.	Planprogram sendes på høring og på offentlig ettersyn samtidig med at det varsels oppstart av planarbeid. Frist for merknader og innspill skal være minst 6 uker. Det varsles i Namdalsavisa og /eller Ytringen og på Nærøy kommunes hjemmeside. Brev til berørte parter og offentlige myndigheter. Referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvarsel til sektormyndigheter.
☒ Regulanten skal oversende materiale til plankontoret for varslings på kommunens nettside.	Varslingsannonse skal godkjennes av kommunen før oversendelse til avisa.
☒ Regulanten skal oversende varsel om oppstart med planavgrensning i SOSI-fil	Planavgrensning må omfatte eksisterende reguleringsplan i tillegg til skisserte utvidelser i sjø. Planomriss skal godkjennes av kommunen før planoppstart. Planomriss i sosi sendes kommunen. Kommunen oversender planomriss til plantrondelag@kartverket.no
☐ Behov for informasjonsmøte	
☒ Saksbehandler i kommunen oversender naboliste og varslingsliste	

5. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Detaljeringsnivå <i>Formål i plan, avgrensning, deler av området som er særlig verdifulle til f.eks. uteopphold</i>	Frømråde, fritidsbebyggelse, bolig. Det må legges til rette for allmennhetens tilgang til strandsone
---	--

Planfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
☒ Naturgrunnlag <i>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</i>	
☐ Lokaliseringsfaktor <i>Avstand til skole, servicetilbud, friluftsområder, kollektivtilbud, sentrum</i>	
☐ Fortetting <i>Virkninger på naboer, behov, kvalitet</i>	
☒ Grønnstruktur <i>Ev. gjennomgående grønnstruktur i bebygde strøk</i>	Frrområde som berøres er avsatt til frrområde for bebyggelse i området. Planforslaget må belyse konsekvensene for tap av grøntområder langs sjøen.
☒ Landskap <i>Nær- og fjernvirkning, behov for illustrasjon 3D presentasjon</i>	Det bør legges inn byggegrenser mot sjø. Bestemmelser må utformes på at slik måte at byggeområdet får et helhetlig preg som harmoniserer godt med omgivelsene.
☒ Estetikk og byggeskikk <i>Nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, material- og fargevalg, utnyttelsesgrad, byggehøyder</i>	
☐ Utomhusplan <i>Viser til eksisterende vegetasjon, nyplantning, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</i>	
☐ Trafo/linjenett <i>Plassering av trafo, ledninger i bakken</i>	
☐ Senterstruktur <i>Forsterkes god senterstruktur?</i>	
☐ Økonomi <i>Realisering – behov for offentlige midler</i>	
☐ Annet	
Landbruksfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
☐ Landbruk <i>Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift</i>	Ikke aktuelt
☐ Virkeområde for jord- og skogbruksloven <i>Delings- og omdisponeringsbestemmelser</i>	Ikke aktuelt
☐ Annet	
Reindriftsfaglige vurderinger	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
☐ Reindriftsinteresser <i>Vil trekklei, flyttlei, oppsamlingsområde, årstidsbeiter berøres. Ulemper som kan gi restriksjoner for reindriftsinteressene</i>	Ikke aktuelt

Miljøfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
☒ Biologisk mangfold/Naturområder <i>Vernet område, sjeldne/sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder, gyte, vekt og leveområder for fisk</i>	Ingen kjente. Vurdering av naturmangfoldloven må fremgå av planforslag.
☐ Vassdragsforvaltning <i>Vannforekomster, miljøtilstand, vannforskriften (§12)</i>	
☒ Overflatevann <i>Lokal håndtering, andel av overflater med fast dekke, fordrøye overflatevann lokalt, lede bort på sikker vis (flomveier)</i>	
☒ Friluftsinnteresser <i>Løyper, stier, fri ferdsel, fiske, rasteplasser</i>	Området benyttes i friluftssammenheng av beboere i området. Konsekvensene av endring av friområde til fritidsbebyggelse må fremgå av planforslaget
☐ Viltinteresser <i>Vilttrekk, habitat, sjeldne/sårbare eller trua arter</i>	Ingen kjente
☐ Vannforsyning, avløpsforhold	
☐ Forurensning <i>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagte tiltak</i>	
☐ Miljøvennlig oppvarming/ENØK	
☐ Annet	
Kulturfaglige vurderinger	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
☐ Kulturlandskap <i>Landskapsverdi, grense mellom utbygging og landbruksareal</i>	Ikke relevant
☒ Kulturminner <i>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</i>	Dersom planen skal legge opp til tiltak i sjø må det kunne forventes krav om registrering av kulturminner under vann. Dette vil avkalres i planprosessen. Ingen kjente kulturminner på land.
☐ Annet	
Samfunnssikkerhet og beredskap	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
☒ Naturbasert sårbarhet <i>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspenttrekk, krav til brannvann</i>	Vurdering av byggegrunn. Stabilitet, eventuell utfylling i sjø
☐ Virksomhetsbasert sårbarhet <i>Brann/eksplosjon (kjemikalie) utslipp, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle</i>	

<i>fyllplasser, forurensset grunn, transport av farlig gode, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</i>	
☒ Infrastruktur <i>Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplass</i>	Skipslei i tilknytning til området.
☐ Annet	
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
☒ Leke- og uteoppholdsarealer <i>Størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikkssikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</i>	Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen skal legges til grunn. Viktig at barn og unge sikres tilkomst til sjø.
☒ Områder for allmennheten <i>Universell utforming, tilgjengelighet</i>	Rikspolitisk retningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen.
☐ Annet	
Veg- og trafikktekniske forhold	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
☐ Trafikkforhold <i>ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett, utløser planen behov for infrastrukturtiltak utenfor planområdet</i>	
☐ Trafikkplan/vegstandard <i>Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisisiktsoner, byggegrenser, belysning</i>	
☒ Krav til dokumentasjon <i>Skjæringer/fyllinger, lengde og tverprofiler, sporingskurver</i>	
☐ Avkjørsler og kryss <i>Utforming, antall, sikkerhet, snumulighet på egen tomt</i>	
☐ Trafikksikkerhet <i>Ulykkesstatistikk, farlige punkter, trafikkøkning</i>	
☐ Vegeierskap <i>Offentlig, felles eller privat vei</i>	
☐ Annet	

6. Krav til planforslag, innhold og materiale

☒ Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, se nedenfor	
☒ Oversendt planmateriale skal godkjennes før planforslaget kan regnes som komplett innsendt	
Faste krav til innhold av planmateriale: 1. Plankart skal leveres som pdf i målestokk samt som SOSI-fil 2. Reguleringsbestemmelser skal oversendes i word-format, nasjonal mal for reguleringsbestemmelser skal benyttes 3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og ev. KU skal leveres i word og pdf-format 4. Videre skal materialet inneholde: - Kopi av kunngjøringsannonse med dato. - Kopi av varslingsbrev med adresseliste. - Kopi av innkomne innspill	Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec10 Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her: https://www.regjeringen.no/no/tema/planbygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/
Øvrige krav:	
☐ Illustrasjoner	
☐ Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapporter:	

7. Kart

☐ Kommunen kan levere digitalt grunnkart	
☐ Det anbefales oppmåling av plangrensen	
☒ Digitalt planmateriale (se spesifikasjon ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: https://www.regjeringen.no/no/tema/planbygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/id2361154/

8. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav:	Kommentar:
☐ Uteoppholdsareal	
☐ Lekeplass	
☐ Kjøreveg	
☐ Gang/sykkelveg eller fortau	
☐ Trafikale forhold utenfor planområdet	
☐ Vann- og avløpsnett	
☐ Høyspentledninger	
☐ Annet	

9. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

☐ Anbefaler oppstart av planarbeid ☒ Anbefaler ikke oppstart av planarbeid ☒ Reguleringsformålet skal legges fram for planmyndigheten jf. plan og bygningslovens § 12-8
--

Merknader: en etablering av fritidsbebyggelse slik forslaget viser vil beslaglegge store deler av området som i dagens plan er avsatt til friområde og naustområde. Det vurderes at en slik endring kan forringe kvaliteten på de øvrige tomtene i planområdet da foreslåtte endring vil kunne medføre at tilkomsten til sjøen begrenses. I forhold til allmennhetens tilkomst til sjøen er terrenget sør-vest for området bratt og ulendt. Fritidshus vil bidra til en helt annen privatiserende og avvisende effekt enn hva tilfellet er med naust. Foreslåtte endring vil føre til sterk privatisering av området. Endringen vil være i strid med «Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». Endring fra bruk av strandsonen i området fra naust til fritidsbebyggelse er i strid med nasjonale mål og retningslinjer. Foreslåtte endring samsvarer ikke med eksisterende reguleringsplan for området. Foreslåtte endring anses uheldig sett i forhold til allmenhetens interesser knyttet til tilkomst, ferdsel og opphold langs sjøen.

Skissen diskutert i oppstartsmøte omfatter ikke bare endring av område avsatt til naust men også en utvidelse av planområdet og nye byggeområder. Planene for området er i stor grad endret sammenlignet med det som ble diskutert i møte 17.10.17. Utvalg for drifts- og utviklingssaker gav i forbindelse med behandling av dispensasjonssøknad for etablering av rorbuer signaler på at de stilte seg positiv til en omregulering av aktuelt nautsområdet. Planene siden den gang er fra forslagsstillers side utvidet.

I henhold til plan- og bygningsloven skal private reguleringsinitiativ i utgangspunktet være i tråd med gjeldende planer. Private har rett til å fremme forslag til detaljregulering, og loven definerer detaljregulering som en planform som skal følge opp kommuneplanens arealdel. Selv om private har rett til å fremme forslag, er det kommunen sitt ansvar å vurdere forslaget og avgjøre om planen skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn. Dersom kommunen finner at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen jf. pbl § 12-8 beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning. Et eventuelt avvisningsvedtak skal begrunnes og forslagsstiller skal underrettes.

Jf. ovenfor må planinitiativet behandles som en forespørselssak til utvalg for drift og utvikling. Det kan ikke foretas varsling før kommunen har tatt stilling til spørsmålet. Det tas sikte på at saken vil bli behandlet i utvalg for drift og utvikling i første møte 2019.

10.Framdrift

☒ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.

☒ Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

☒ Forslagsstiller er informert om kalender for politiske møter (og plankontorets skrivefrister/saksbehandlingstid): møtedatoer i utvalg for drifts- og utviklingssaker for 2019
08.02.19 (Formannskap 26.02, Kommunestyre 07.03)
13.03.19
11.04.19 (FS 26.04, KS 09.05)
28.05.19 (FS 11.06, KS 20.06)

☒ Forslagsstillers planlagte dator for varsling av oppstart: dette vil avhenge av kommunens beslutning i forhold til om initiativet skal stoppes eller ikke.

☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av planforslag:

11.Gebyr

☒ Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Nytt gebyrregulativ for 2019 vedtatt i etterkant av oppstartsmøte. Vedlegges møtereferatet

☒ Forslagsstiller er gjort kjent med gjeldende gebyrregulativ. Forslagsstiller orientert om endringene som er lagt inn i det nye gebyrregulativet.

Fakturaadresse (*forslagsstiller*):

Svenn Magne Edvardsen
38 Coronation Road West
#01-06 Astrid Meadows
SINGAPORE 269257

Faktura på e-post til svennys4211@hotmail.com

12.Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

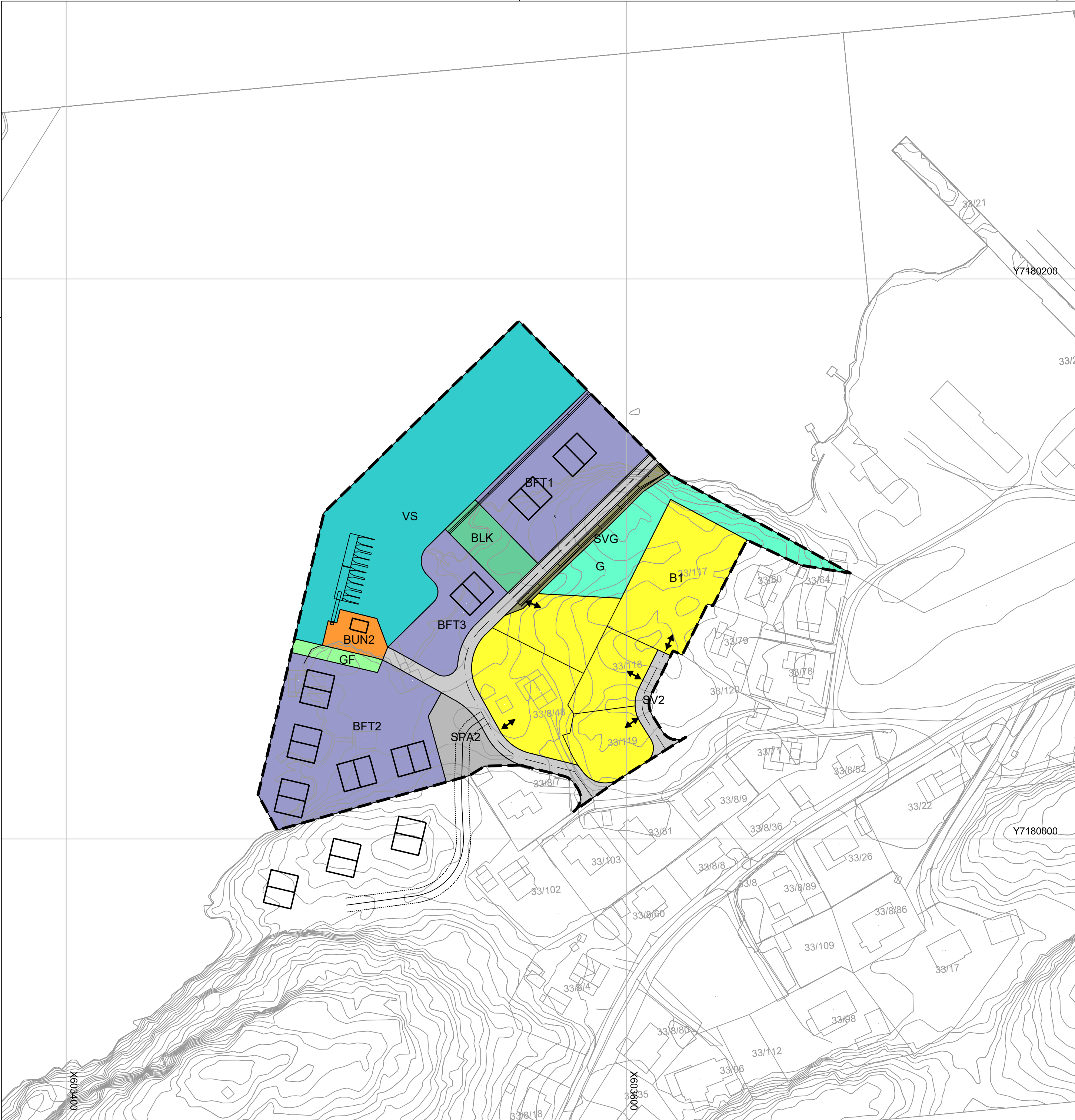
Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken. Dersom det går 2 år fra oppstartsmøtet og det ikke er mottatt planleveranse vil saksbehandler avslutte saken. Dersom saken likevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Kolvereid dato 17.12.2018

Ragnhild Wendelbo Melgård

Referent



Tegnforklaring

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

- B Boligbebyggelse
- BFT Fritids- og turistformål
- BUN Uthus/haust/badehus
- BLK Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV Veg
- SPA Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- G Grønnstruktur
- GF Friområde

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- VS Småbåthavn

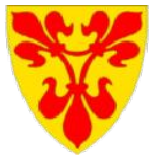
Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ambita AS
Dato for basiskart: 05.09.2018
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 m



Detaljregulering
Abelvær Vest

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
5051_Forslag

Forslagsstiller:
XXX

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR DATO SIGN

Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gang behandling

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra til

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte...

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Ing. Jorleif Lian AS
www.lianas.no

TEGNNR. DATO SIGN.

Det bekrefte at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato
Dato
PLANSJEFFAVN
Plansjef

Prosjekt Rotvika – Oversiktsbilde Abelvær



Rotvika før opparbeidelse av regulerte tomter og infrastruktur



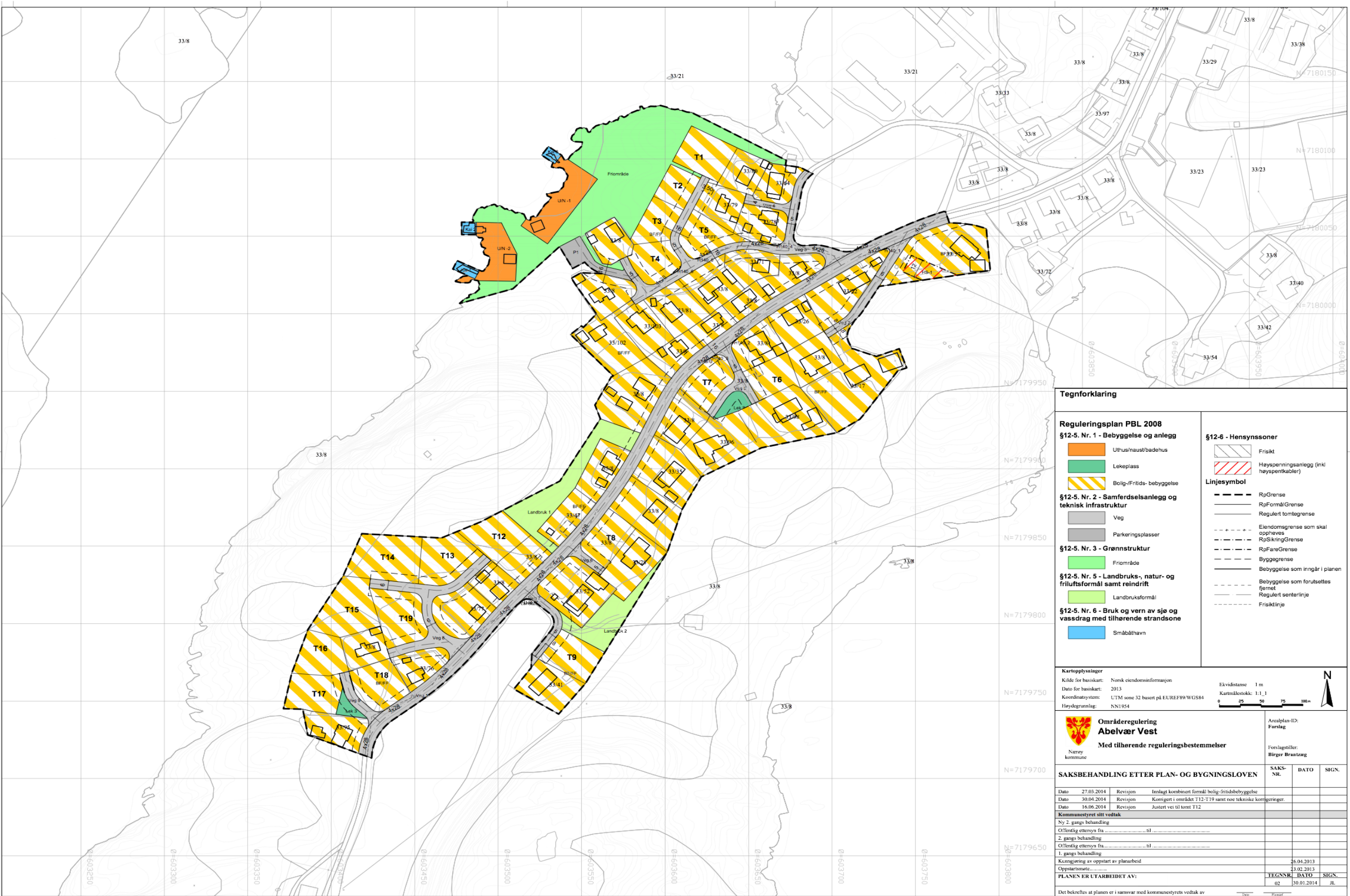
Rotvika etter opparbeidelse av regulerte tomter og infrastruktur



Prosjekt Rotvika – Abelvær Vest - Status

- Nancy og Svenn Magne Edvardsen har siden 2016 ervervet flere eiendommer i Rotvika området vest for industriområdene/slippen på Abelvær.
- Totalt areal er ca. 12,5 mål som består av 5 boligtomter, 2 områder regulert til naustformål samt tilliggende arealer for vei, parkering og friarealer. På en av tomtene står det en eldre bolig som vi nå har totalrenovert.
- Komplett infrastruktur, vei, parkering, elektrisitet, kommunalt vann og avløp til alle regulerte tomter samt naustområdet er opparbeidet. Kloakk pumpestasjon er installert ved sjø/naustområde og tilkoblet kommunalt avløp. Infrastruktur er dimensjonert for fremtidig rorbu utbygging. Kjørerampe/båtstø for enkel utsett/oppsett av småbåter har også blitt opparbeidet ifbm. naustområdet.
- Byggetillatelse er gitt for oppføring av ny fritidsbolig som er tiltenkt eget bruk i fremtiden.
- Søknad om oppføring av 4 naust i det regulerte naustområdet UN-1 ble avslått pga. at omsøkt bygg/utforming lignet på rorbuer. I avslag/brev ble det samtidig gitt en oppfordring til å foreta en omregulering av naustområdet UN-1 til kombinasjonsformål (fritidsbebyggelse, rorbu, naust samt småbåthavn).
- Etter dette har vi ervervet tilliggende friarealer og ønsker nå å utvide dette prosjektet ved å regulere inn en ny boligtomt, utvide områder for kombinertformål med tilrettelegging for oppføring av 10-15 rorbuer, småbåthavn samt lekeplass/badeplass ved sjøen. Vi ser her for oss en kombinasjon av utleie og salg av rorbuer.

Gjeldende plankart for Reguleringsplanen Abelvær Vest



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Utus/haust/badehus
- Lekeplass
- Bolig-/Fritids- bebyggelse

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Frimråde

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Landbruksformål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Småbåthavn

§12-6 - Hensynssoner

- Friskilt
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- RpSikringGrense
- RpFareGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskiltlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norsk eiendomsinformasjon

Dato for basiskart: 2013

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistans 1 m

Kartmålestokk: 1:1.1

0 25 50 75 100 m

N



Områderegulering
Abelvær Vest
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

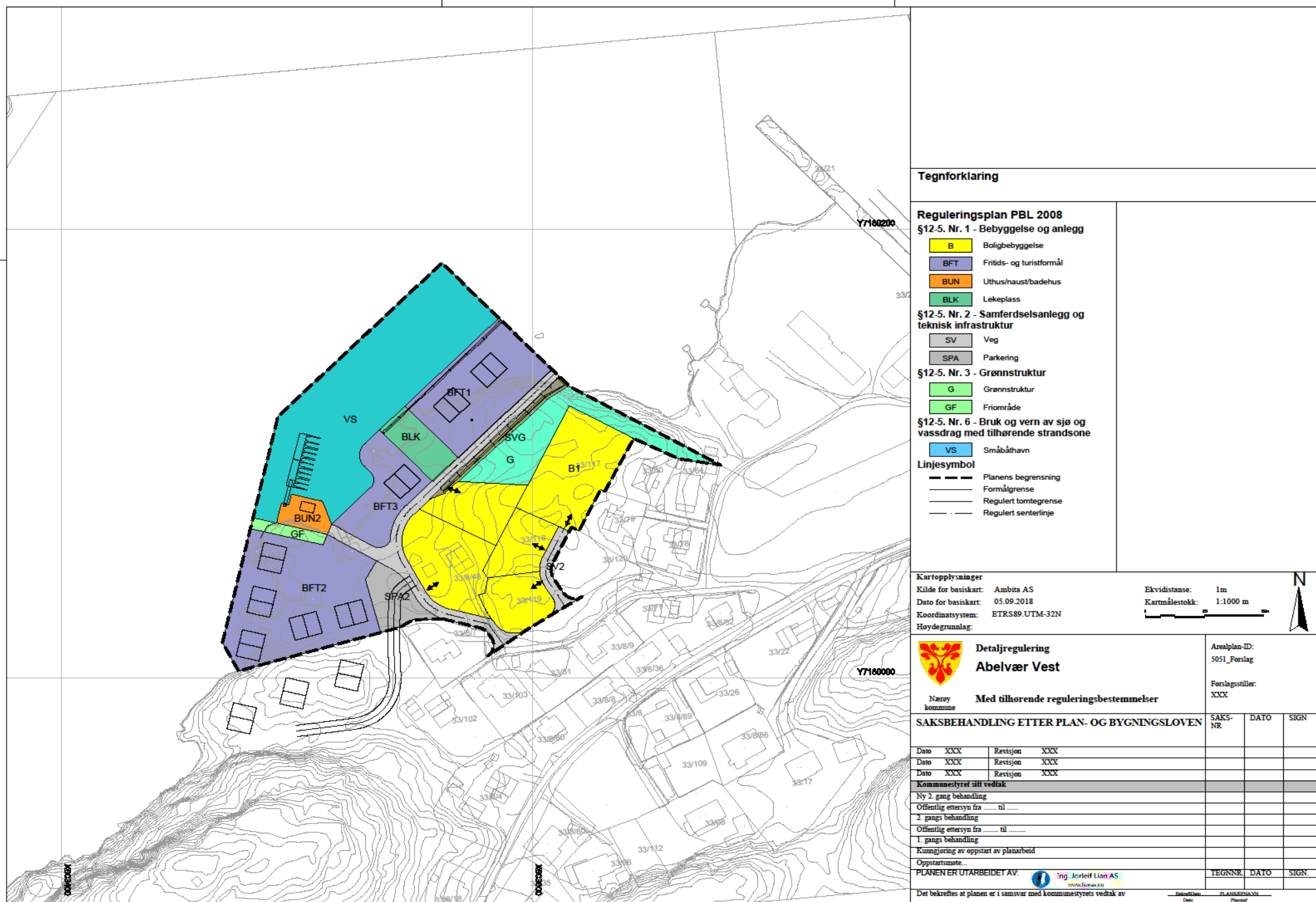
Arealplan-ID:
Forslag

Forslagstiller:
Birger Branstag

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	27.03.2014	Revisjon	Innlagt kombinert formål bolig-/fritidsbebyggelse			
Dato	30.04.2014	Revisjon	Korrigert i området T12-T19 samt noe tekniske korrigeringer.			
Dato	16.06.2014	Revisjon	Justert vei til tomt T12			
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid						
Oppstartsnotat						
PLANEN ER UTARBEIDET AV:						
				TEGNSNR.	DATO	SIGN.
				02	30.01.2014	JL

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Nytt Planforslag for Rotvika området – Abelvær Vest



Abelvær i dag

- Vestsiden (solsiden) av Abelvær fremstår i dag som ett eneste stort industriområde, øde og forlatt, nesten uten aktivitet. Gjentatte forsøk på å skape bærekraftig industrivirksomhet i løpet av de siste 20 årene har ikke vist særlige resultater.
- Mange eldre bolighus har blitt solgt som fritidsboliger og det er betydelig interesse for Abelvær som turist/ferie/sommer destinasjon. Har selv gjort en del undersøkelser og snakket med mange mennseker både lokalt, regionalt og besøkende fra inn- og utland og har fått entydige tilbakemeldinger om at Abelvær har potensiale for turisme/ferie/fritidsdestinasjon. Det er også en del utflyttede Abelværinger som har regelmessig hjemlengsel, særlig når det går mot vår og sommer.
- Boligutvikling i Abelværsamfunnet vil skape interesse lokalt og i nærområdene samt gi Abelvær en oppmerksomhet som på sikt kan medføre annen verdiskapning og aktivitet i lokalsamfunnet.
- Det er i dag ingen andre områder på Abelvær som er regulert/tilrettelagt for å kunne skape ett «Rorbu-miljø/samfunn». I dag ønsker folk gjerne nye, enkle og lettstelte fritidsboliger i en ellers travel hverdag. Vi ønsker å gjøre Abelvær mer tilgjengelig for besøkende, samt skape ett unikt rorbu miljø med en mix av utleie/privateide nye fritidsboliger/rorbuer oppført i en gjennomgående stil med moderne uttrykk og design, samt ett maritimt miljø tilkomst til sjøen.
- Ett prosjekt som vil bli lagt merke til og som vil sette Abelvær på kartet som en sommer destinasjon!

Byggegodkjent Fritidsbolig på 33/117



Rorbu Illustrasjon



Privatisering av Friarealer

- *Det kan kanskje påstås at man vil redusere allmenhetens tilgang til turområder ved å omregulere disse friarealene til kombinasjonsformål/rorbu/fritidsbebyggelse?*
- Dette området var tidligere nokså utilgjengelig, ulendt og gjengrodd med kraftig vegetasjon, trær, busker og kratt som gjorde det lite attraktivt som turområde og det var nesten ingen ferdsel der i det hele tatt.
- Etter at vi ryddet opp og gjorde området fremkommelig, fjernet vegetasjon, planerte og opparbeidet tomtearealer og naustarealer, bygde infrastruktur, vei, parkering, gangsti etc. og etablerte tilkomst til sjøen, så benytter nå mange anledningen til å legge turen via dette området via vei, gangsti og fortsetter gjerne turen videre i de omkringliggende friarealene mot sørvest. Lokalbefolkningen møtes nå her ved sjøen og slår av en prat. Vi har fått entydig positive tilbakemeldinger for det vi har gjort fra den fastboende lokalbefolkningen på Abelvær.
- Vi vil påstå at vi med å opparbeide infrastrukturen her har skapt ett område hvor folk nå ferdes og gjort tiliggende friarealer videre sørvestover på øya lettere tilgjengelige.
- ✓ **Vi er overbevist om at utvikling av Rotvika området med tilrettelegging for utbygging av nye Rorbuer/Fritidsboliger i ett maritimt miljø med tilhørende lekeplass/badeplass og enkel tilkomst til omkringliggende friarealer ikke vil virke privatiserende, men tvert imot vil være ett attraktivt og kjærkomment tilskudd og en berikelse til de mange fine turområder/friarealer på Abelvær.**

Oppstart av foreslått Reguleringsendring

- Med bakgrunn i den utredning og argumenter som nevnt i denne presentasjon ber vi herved om at denne forespørsel om oppstart av Reguleringsendring tas opp i Kommunens utvalg for drift og utvikling i det neste møte som er berammet den 8. februar.
- Håper på en positiv innstilling slik at vi kan igangsette denne planendringen og realisere vårt Prosjekt Rotvika og med dette være med på å skape noe nytt på Abelvær!

Velkommen til Rotvika



Sommernatt på Abelvær





Nærøy kommune

Drifts- og utviklingsavdeling

Melding om vedtak

«MottakerNavn»

«Adresse»

«Postnr» «PostSted»

«Kontakt»

Deres ref.:
«Ref»

Vår ref.:
2017/763-5

Saksbeh.:
Alexander Båfjord, 74382704

Arkivkode:
33/117

Dato:
12.09.2017

Nancy Ong og Svenn Magne Edvardsen - Dispensasjon fra reguleringsplan og Rammetillatelse for naust

Utvalg for drift- og utvikling i Nærøy kommune har møte den 30.08.2017, sak nr. 77/17 behandlet søknad rammetillatelse for oppføring av naust, båtutsett og flytebrygge. Følgende vedtak ble fattet i saken:

Vedtak:

- I medhold av §29-2 plan- og bygningsloven avslås søknad om oppføring av naust som omsøkt. Omsøkte naust fremstår ikke til å være i samsvar med formålet som lager for båt og fiskeredskaper. Bygget er ikke utformet i forhold til sin funksjon etter reguleringsplanen. Viser forøvrig til saksvurderingen.
- Nærøy kommune godkjenner i medhold til plan- og bygningslovens § 20-1 rammetillatelse til oppføring av flytebrygge og etablering av båtutsett som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. *Gudmundur Jonsson Arkitekt* har erklært ansvarsrett for funksjonene *Ansvarlig søker og prosjekterende for arkitektur*. Alle funksjoner innenfor tiltaksklasse 1.
 2. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
 3. Flytebrygge skal godkjennes etter havne og farvannsloven før det gis igangsettingstillatelse.
 4. Det skal søkes om igangsettingstillatelse før tiltaket igangsettes.
 5. Når tiltaket er ferdig skal det innsendes en sluttkontroll og ferdigattest jfr. §21-10 pbl. før tiltaket tas i bruk.
 6. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3år, eller at arbeidet innstilles i mer enn 2 år etter at det er igangsatt. Jfr. §21-9pbl.
- Utvalget ber administrasjonen følge opp ulovlig tiltak angående opparbeidelse av båtutsett.

Vedtaket er gjort iht. delegasjonsreglementer pkt. 7.1

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. 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 frem.

Med hilsen

Alexander Båfjord

Nancy Ong og Svenn Magne Edvardsen	68 Trevose Cresvent, #02-11		298069 Singapore
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Statens Hus	7734	Steinkjer
Nord-Trøndelag fylkeskommune	Fylkets Hus	7735	Steinkjer
Gudmundur Jonsson Arkitektkontor	Aslakveien 16A	0753	OSLO
Nord-Trøndelag Havn IKS	Fjordgata 10 B	7900	Rørvik



Nærøy kommune

Arkiv: 33/117
Saksmappe: 2017/763-2
Saksbehandler: Alexander Båffjord
Dato: 22.08.2017

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
77/17	Utvalg for drifts- og utviklingssaker	30.08.2017

Sak:	Nancy Ong og Svenn Magne Edvardsen - Dispensasjon fra reguleringsplan og Rammetillatelse for naust
-------------	---

Vedlegg:

- 1 Nancy Ong og Svenn Magne Edvardsen - søknad om rammetillatelse - oppføring av båtnaust og redskapshus - 33/117
- 2 Gjennomføringsplan - datert 26.07.2017
- 3 Nabovarsel
- 4 Gudmundur Jonsson Arkitektkontor - erklæring om ansvarsrett
- 5 Kartutsnitt
- 6 Situasjonsplan
- 7 Tegning/snitt
- 8 Fasade/områdebeskrivelse
- 9 Plankart abelvær
- 10 Bestemmelser

Bakgrunn

Nærøy kommune har mottatt søknad fra *Nancy Ong og Svenn Magne Edvardsen* om tillatelse til tiltak, oppføring av naust, flytebrygge og båtutsett. Søknaden er fremstilt som rammetillatelse. Det må derfor senere søkes om igangsettingstillatelse for tiltaket kan igangsettes. *Gudmundur Jonsson Arkitekt* er ansvarlig søker for tiltaket.

Omsøkt tiltak ligger på eiendommen gnr. 33 bnr. 117. For området gjelder reguleringsplanen *Abelvær vest*. Deler av tiltaket betinger dispensasjon fra reguleringsplanen. Det gjelder størrelsen på naustene og maks mønehøyde. Det er gjennom planbestemmelsene tillatt oppført naust i en størrelse på 40m² med en total utnyttelse på inntil 40% for hele området. Samt mønehøyde på 5 meter for naust.

Vedlagt til søknaden er det fasade, plan og snitt tegninger som viser tiltaket. Samt situasjonsplan som viser plassering av tiltakene. Samt 3D illustrasjoner som viser tiltaket.

Det opplyses gjennom søknaden at tiltaket skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg. Adkomst til tomten er via veg over gnr. 33 bnr. 8.

Tiltaket er nabovarslet, det foreligger ikke nabomerknader til tiltaket.

Vurdering

Omsøkt tiltak er 3 delt. Det søkes om oppføring av flytebrygge, båtutsett og naust. Det søkes nå kun om rammetillatelse, slik at det må søkes om igangsettingstillatelse før tiltak kan igangsettes.

Det er gjennomført nabovarsling iht. §21-3 pbl via epost. Det foreligger ingen merknader til omsøkt tiltak fra naboer.

Flytebrygge.

Det er i søknaden vist 2 plasseringer av flytebrygge, henholdsvis alt 1 og alt 2. Det er ikke opplyst at det søkes om dispensasjon for plassering av flytebrygge. Med bakgrunn i dette legges alternativ 2 til grunn for behandling. Det er gjennom reguleringsplan tilrettelagt for oppføring av kai/flytebrygge på område som omsøkt (Kai 3). Omsøkt tiltak anses derfor å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan for område. Tiltaket skal imidlertid godkjennes etter havne og farvannsloven. Det stilles derfor som vilkår at godkjenning etter havne og farvannsloven skal foreligge før det kan søkes om igangsettingstillatelse for tiltaket.

Båtutsett

Det søkes om etablering av båtutsett innenfor område avsatt som naustområde. Området er regulert til bygging av naust. Det er opplyst at båtutsett skal støpes som en konstruksjon utover i sjøen slik at det vil være mulig å sette ut båter ved hjelp av bil og henger. Båtutsett vil være formålstjenlig for område og ivareta formålet med tilgang til sjøen for båter. Tiltaket vurderes derfor å være iht. gjeldende reguleringsplan.

Naust

Områder er regulert til oppføring av naust. Det søkes om å bygge 4 naust innenfor område. Omsøkte naust betinger dispensasjon for størrelse og høyde, da det søkes om oppføring av naust på 53m² BYA og høyde på 5,5 meter til møne. Det er gjennom reguleringsplanen beskrevet at naust ikke skal være større enn 40m² og at naust ikke skal være høyere enn 5 meter. For vurderinger i forhold til størrelse og høyde vises det til vurdering gjort i forhold til dispensasjon.

Det står i planbestemmelsen at bebyggelsen skal være ensartet i materialbruk form og farge. Det søkes om 4 like naust innenfor området som er regulert. Innenfor samme naustområde er det tidligere oppført ett tradisjonelt naust. Omsøkte naust er skissert med hems for lagerplass, toalett/dusjrom og enkel kjøkkeninnredning/sløyebenk. Dette er forhold som ved tidligere behandlinger har vært utfordrende å godkjenne.

Følgende står uthevet i veileder til §2-1 i Sak10 vedrørende bruk av byggverk: "*Det kan ikke legges til grunn at en bygning skal brukes til naust, dersom naustet er innredet til og fremstår som en hytte, og det ikke er lagt til rette for plassering av båt, fiskeredskap eller annet som hører til et naust, eller at det omsøkte eller opplyste ikke skal utgjøre den primære bruken. Tilsvarende ved innredning av kjellere til rom for varig opphold. Dersom det for eksempel er store vinduer, peis og/eller annen tilrettelegging for annet enn bodbruk i et rom som er angitt som bod, skal det legges til grunn hva rommet åpenbart framstår som, og ikke hva som er angitt i søknaden eller som lovlig bruk.*"

Fylkesmannen har tidligere gitt uttalelser ifbm. etablering av naust. Følgende uttales ble tidligere gitt i ved bygging av naust i ett LNF-område. "*Omsøkte naust er på 72 m² med mønehøyde på 5,6 meter. Av tegningene kan det virke som om naustet skal bygges i to etasjer. For at naust skal være uproblematisk mtp. allemannsretten, bør naust brukes til å oppbevare båter. Verandaer, plattinger o.l. i tilknytning til naust bidrar til at naustet går fra*

å være en oppbevaringsplass for båt til et tiltak som privatiserer området rundt." Det søkes nå søkes om bygging av naust i ett regulert naustområdet. Forholdet til allemannsretten og privatisering av område være gjeldende i dette tilfellet også.

Konstruksjonene av naustene er moderne og det er brukt mye glass og utradisjonelle løsninger. Naustene har pulttak med takopplett som går nesten helt opp til møne. Noe som fører til at det fra avstand kan se ut som det har flat tak på naustene fra visse vinkler. Det er ikke satt noen bestemmelser vedrørende valg av takform gjennom reguleringsplanen utover takvinkel på 20-40 grader. Valgt takform er noe utradisjonell, spesielt opplett på taket, som begrunnes at det vil føre til bedre lys forhold inne i naustet.

Det som kan tale for å godkjenne omsøkte naust, er at det bygges flere like naust i en samlet gruppe. Det vil på den måten skape ett eget særpreg for område og tilføre området noe nytt å moderne. Det er omsøkt moderne boligbebyggelse i samme område, noe som vil føre til at det blir flere bygg i samme stil og utførelse som naustene. Omsøkte naust vil derfor være med på å videreføre den planlagte utbyggingen av område. Omsøkte naust vil fremstå som en gruppe med like bygg å vil ha ett tiltalende utseende sammen med øvrig planlagt bebyggelse. Naustene vil mer fremstå som sjøhus/rorbuer enn tradisjonelle naust.

Kommunen skal vurdere tiltak etter §29-2 pbl og påse at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, naturlige omgivelse og plassering. Omsøkt naust er utradisjonelt i forhold til øvrig naustbebyggelse som tidligere er godkjent i Nærøy kommune. Det er tidligere gitt pålegg om endring der det har vært satt inn garasjeport i naust fremfor tradisjonelle lemdører. Omsøkt naust er vist med foldedør i glass. Det vil være lettere å kunne tillate naust med mindre vinduer og noe annen utforming. Det er tidligere gitt påpakning om riving av ark på naust, der det har vært innredet lager på hems og naust har vært tilrettelagt for bruk til annet formål. Omsøkte naust fremstår som ett sjøhus/rorbu, som er mindre egnet for båtopplag, enn ett naust som har som formål å være lager for båt. Legges det parkettgulv og settes inn sofa og seng, så vil i utgangspunktet naustene fungere som ett fullverdig sjøhus/fritidsbolig med sovemuligheter på hems. Med bakgrunn i hensynet til formålet skal være naust og lager for båt, samt at naust ikke skal være med på å privatisere område. Tilrås det at omsøkte naust ikke godkjennes.

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. Det søkes her om dispensasjon for størrelsen og høyden.

Høyde

Det søkes om dispensasjon fra høydebestemmelsen der dispensasjon betinger en økning med 0,5 meter i forhold til gjeldende plan. Selve økningen på 0,5 meter anses som liten i forhold til det som er bestemt gjennom planbestemmelsene. Dispensasjon fra høyden vil isolert sett ikke tilsidesette plan- og bestemmelser. Ønskes det å tillate oppføring av omsøkte naust vil det ikke være noen ulempe å tillate dispensasjon fra høydebestemmelsen. Valgt takkonstruksjon vil ha større betydning enn selve høyden for tiltaket.

Størrelse

Det søkes om å øke størrelsen på naust fra 40m² til 53m² BYA. Naustområde er målt på kart til å være ca. 800m², det søkes om å føre opp 4 naust som totalt vil være 212m². Den totale utnyttelsesgraden for området er satt til 40%. Omsøkt tiltak vil utgjøre at området blir bebygget med totalt ca. 26%. Ved måling på kart varierer størrelsen på naust innenfor planområde fra 42-74 m². Det vurderes at plan- og bestemmelser ikke blir tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i forhold til størrelse på naust.

Konklusjon dispensasjon

Med bakgrunn i overstående vurderinger er det etter en total vurdering kommet frem til at plan- og bestemmelser ikke blir tilsidesatt hvis det gis dispensasjoner som omsøkt. Fordelene er større enn ulempene og at bakgrunn av dette tilrås det at det gis dispensasjon som omsøkt viss det skal gis tillatelse til omsøkte naust.

Kommunen skal gjennom sin samordningsplikt etter §21-5 pbl. avklare med berørte statlige- og regionale myndigheter. Omsøkt dispensasjon er ikke forelagt sektormyndigheter, tidligere uttalelser er lagt til grunn i vurderingen. Omsøkte dispensasjoner er vurdert til å ikke tilsidesette nasjonale eller regionale hensyn. Vedtak sendes til sektormyndigheter har klageadgang på dispensasjonsvedtaket. Igangsettingstillatelse for bygging vil ikke behandles før klagefrist er ute.

Tiltaket skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg. Det er gitt igangsettingstillatelse for opparbeidelse av VA-anlegg i D-sak nr. 120/17. Det stilles som vilkår at VA-anlegg skal være ferdig og tiltaket omsøkes tilknyttet før det gis brukstillatelse.

Adkomst til tomten er via regulert veg i reguleringsplanen. Adkomst anses dermed som ivarettatt på en tilstrekkelig måte.

Ettersom omsøkte naust er over 50m², gjelder avstandskravet på 4 meter fra nabogrensen etter §29-4 pbl. Det må derfor stilles som vilkår at det må innsendes erklæring som tillater plassering nærmere grensen en 4 meter for de naustene som kommer nærmere grensen enn dette. Det sørligste naustet er plassert helt i grensen.

Sammen med søknaden er det innlevert gjennomføringsplan 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 rammetillatelse. Det må innsendes revidert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett i forbindelse med søknaden om igangsettingstillatelse.

Gudmundur Jonsson Arkitekt har erklært ansvarsrett for følgende funksjonene:

Ansvarlig søker. Tiltaksklasse 1.

Prosjekterende for:

- *Arkitektur.* Tiltaksklasse 1

Foretaket har ikke sentral godkjenning for ansvarsområdene.

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.

Rådmannens forslag til vedtak:

- I medhold av §29-2 plan- og bygningsloven avslås søknad om oppføring av naust som omsøkt. Omsøkte naust fremstår ikke til å være i samsvar med formålet som lager for båt og fiskeredskaper. Bygget er utradisjonelt utformet i forhold til sin funksjon. Viser forøvrig til saksvurderingen.
- Nærøy kommune godkjenner i medhold til plan- og bygningslovens § 20-1 rammetillatelse til oppføring av flytebrygge og etablering av båtutsett som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

7. *Gudmundur Jonsson Arkitekt* har erklært ansvarsrett for funksjonene *Ansvarlig søker og prosjekterende for arkitektur*. Alle funksjoner innenfor tiltaksklasse 1.

8. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
9. Flytebrygge skal godkjennes etter havne og farvannsloven før det gis igangsettingstillatelse.
10. Det skal søkes om igangsettingstillatelse før tiltaket igangsettes.
11. Når tiltaket er ferdig skal det innsendes en sluttkontroll og ferdigattest jfr. §21-10 pbl. før tiltaket tas i bruk.
12. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3år, eller at arbeidet innstilles i mer enn 2 år etter at det er igangsatt. Jfr. §21-9pbl.

Vedtaket er gjort iht. delegasjonsreglementer pkt. 7.1

Saksprotokoll i Utvalg for drifts- og utviklingssaker - 30.08.2017

Behandling:

Utvalget gjennomførte befarings.

Mail fra tiltakshaver ble utdelt i møtet.

Utvalg for drifts- og utviklingssaker fremmet følgende forslag:

Kulepkt. 1 endres til:

- I medhold av §29-2 plan- og bygningsloven avslås søknad om oppføring av naust som omsøkt. Omsøkte naust fremstår ikke til å være i samsvar med formålet som lager for båt og fiskeredskaper. Bygget er ikke utformet i forhold til sin funksjon etter reguleringsplanen. Viser forøvrig til saksvurderingen.

Nytt kulepunkt:

- Utvalget ber administrasjonen følge opp ulovlig tiltak angående opparbeidelse av båtutsett.

Avstemming:

Ved avstemming mellom rådmannens forslag til kulepunkt 1 og valg for drifts- og utviklingssaker sitt forslag, så ble valg for drifts- og utviklingssaker sitt forslag vedtatt med 5 stemmer, mot 1 stemme for rådmannen sitt forslag.

Rådmannen sitt forslag til kulepunkt 2, inkl. pkt. 1-6, ble enstemmig vedtatt.

Valg for drifts- og utviklingssaker sitt forslag til nytt kulepunkt ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

- **I medhold av §29-2 plan- og bygningsloven avslås søknad om oppføring av naust som omsøkt. Omsøkte naust fremstår ikke til å være i samsvar med formålet som lager for båt og fiskeredskaper. Bygget er ikke utformet i forhold til sin funksjon etter reguleringsplanen. Viser forøvrig til saksvurderingen.**
- **Nærøy kommune godkjenner i medhold til plan- og bygningslovens § 20-1 rammetillatelse til oppføring av flytebrygge og etablering av båtutsett som omsøkt.**

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

13. ***Gudmundur Jonsson Arkitekt* har erklært ansvarsrett for funksjonene *Ansvarlig søker og prosjekterende for arkitektur*. Alle funksjoner innenfor tiltaksklasse 1.**
14. **Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter.**
15. **Flytebrygge skal godkjennes etter havne og farvannsloven før det gis igangsettingstillatelse.**

- 16. Det skal søkes om igangsettingstillatelse før tiltaket igangsettes.**
- 17. Når tiltaket er ferdig skal det innsendes en sluttkontroll og ferdigattest jfr. §21-10 pbl. før tiltaket tas i bruk.**
- 18. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3år, eller at arbeidet innstilles i mer enn 2 år etter at det er igangsatt. Jfr. §21-9pbl.**
- **Utvalget ber administrasjonen følge opp ulovlig tiltak angående opparbeidelse av båtutsett.**

Vedtaket er gjort iht. delegasjonsreglementer pkt. 7.1

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN "ABELVÆR VEST" I NÆRØY KOMMUNE

Overhalla den 30.01.2014

Sist rev: 11.08.2014

Saksbehandling

Godkjent i kommunestyret den:

§ 1

Generelt

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende hovedformål:
- Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 pkt 1)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 pkt 2)
 - Grønnstruktur (PBL §12-5 pkt 3)
 - Landbruk, natur og friluft (PBL §12-5 pkt 5)
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende standsone (PBL §12-5 pkt 6)
 - Hensynssoner (PBL §12-6)

§ 2

Felles bestemmelser.

- 2.1 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene mot vei.
- 2.2 Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal tas vare på vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktorer eller på annen måte.
- 2.3 I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan og snitt i målestokk 1:500 som viser tomtegrenser, adkomst, eksisterende og planlagte bygninger, høyder på eksisterende og nytt terreng, forstøtningsmurer, oppstillingsplass for kjøretøyer, eksisterende og nye ledningsanlegg o.l.
- 2.4 Det kreves opparbeidet tilstrekkelig med parkeringsplasser for personbil på egen tomt.
- På boligtomter kreves minimum 2 oppstillingsplasser inklusive garasjeplasser. Det kreves i tillegg 1 oppstillingsplass for hver ekstra boenhet på tomte.
- For tomter som skal benyttes til fritidsbebyggelse skal det være opparbeidet minimum 2 oppstillingsplasser.
- Parkeringsplasser skal opparbeides samtidig med at boligbebyggelse ferdigstilles.

2.5 Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 *Kombinert området bebyggelse og anleggsformål.*
Området kan nyttes til boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.

Takvinkel:

Bebyggelsen skal ha takvinkel 0-40 grader.

Høyde:

Maksimal høyde på topp tak skal ikke overgå 7,5meter over gjennomsnittlig terrenghøyde ved bygning og tilpasses godkjent nivå for plassering av hus på tomten. Høydeplassering jmf. takhøyde vil godkjennes gjennom byggesøknad.

Utforming og farge.

Tomt T1-T9

Bygninger skal best mulig tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

Tomteutnyttelse:

Tomt T1 – T9

Maksimal BYA (m2) for hvert enkelt bygg skal ikke overstige 200 m2.

I tillegg kan det oppføres garasje maksimalt 70m2 og uthus maksimalt 30 m2.

Tomt T12-T19

Maksimal BYA (m2) for hvert enkelt bygg skal ikke overstige 200 m2.

I tillegg kan det oppføres garasje maksimalt 70m2 og uthus maksimalt 30 m2.

§ 4 Naust

I området kan det settes opp naust

Bebyggelsen skal være ensartet i materialbruk, form og farge. Det tillates forskjellig størrelse på naust inne begrensinger under. Det tillates bebygd ned til strandsonen.

Takvinkel:

Bebyggelsen skal ha takvinkel 20-40 grader.

Høyde:

Maksimal høyde på topp møne skal ikke overgå 5 meter over laveste terrenghøyde ved bygning.

Tomteutnyttelse:

Totalt tillatt bebygd areal skal maksimum utgjøre 40 % av tomtearealet.

Maksimal størrelse på naust.
Maksimal BYA (m2) for hvert enkelt bygg skal ikke overstige 40 m2.

§ 5 Lekeplass

Lek1 og Lek2

Lekeklassene er felles for alle innen planområdet. Det kan settes opp konstruksjon og anlegg som naturlig tilhører en lekeplass.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Veg1:

Offentlig veianlegg.

6.2 Veg2

Veien er felles privat vei for eiendommene 33/57, 33/22, 33/8/86 og 33/17.

6.3 Veg3

Veien er felles privat vei for eiendommene 33/8, 33/71, 33/78, 33/64, 33/80, 33/79, 33/8/9, 33/81, 33/103, 33/102, 33/8/7, 33/8/48, T1, T2, T3, T4 og T5. Samt brukere av parkeringsplass P.

6.4 Veg4

Veien er felles privat vei for eiendommene 33/79 og 33/80.

6.5 Veg 5

Vegen er felles privat vei for eiendommene 33/98, 33/8/80, 33/96, T7 og T6

6.6 Veg 6

Vegen er felles privat vei for eiendommene 33/28

6.7 Veg 7

Vegen er felles privat vei for eiendommene 33/41, T9 og 33/8.

6.8 Veg 8

Vegen er felles privat vei for eiendommene 33/8/40, T12, T13, T14, T15 og T19

6.6 Veg 9

Vegen er felles privat vei for eiendommene 33/95, T16, T17 og T18.

§ 7 Grønnstruktur

Frømråde:

Området kan nyttes til frømråde.

§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsmål

8.1 Landbruksformål

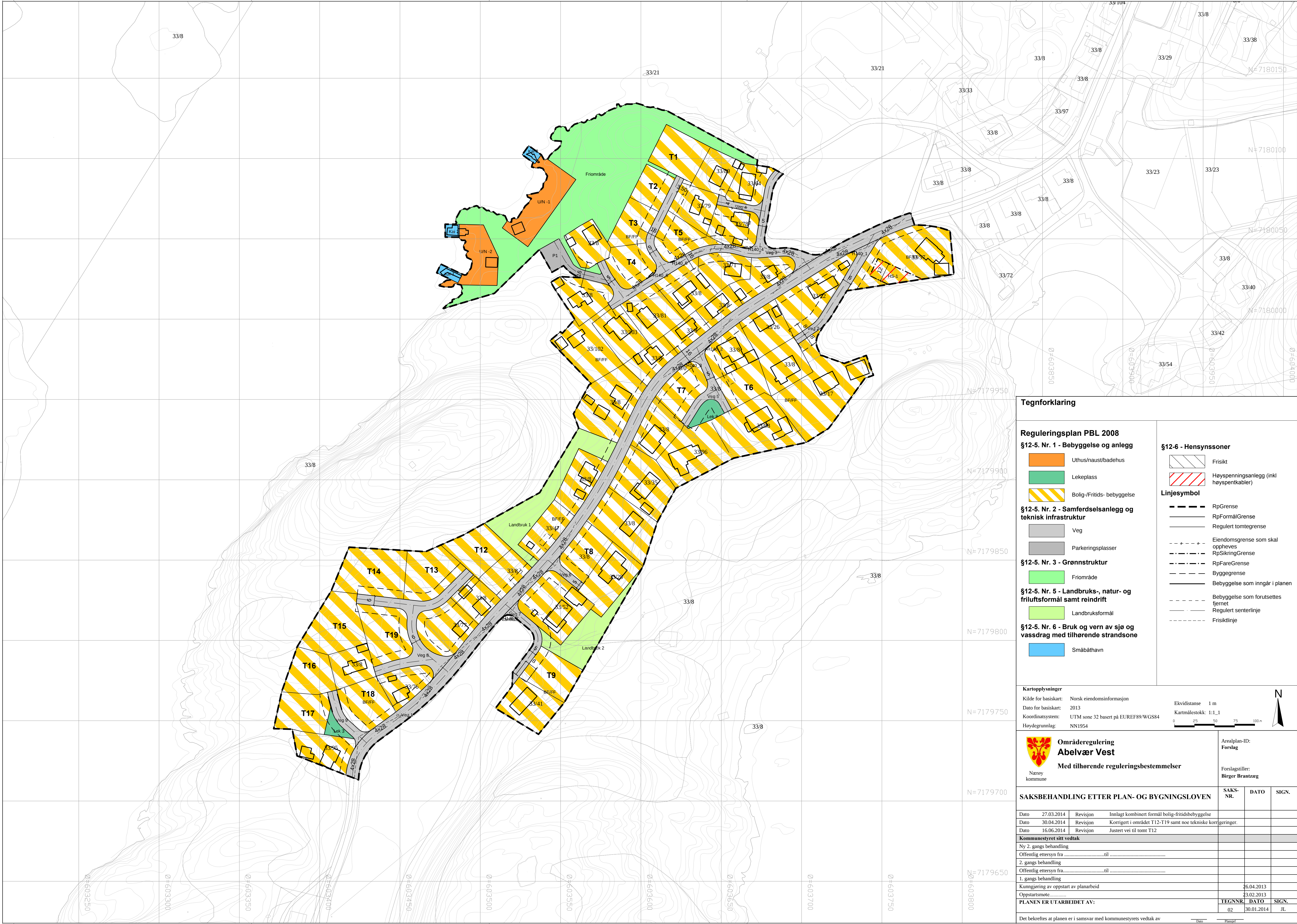
Området kan nyttes til landbruksområde.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- 9.1 *Småbåthavn*
Området kan nyttes til kai og/eller flytebrygge.

§ 10 Henssynssone

- 10.1 *Frisiktsone*
Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5m over de tilstøtende vegers planum.
- 10.2 *Høyspenningsanlegg*
Området kan nyttes til høyspenningsanlegg



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Uthus/naust/badehus
- Lekeplass
- Bolig-/Fritids- bebyggelse

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Frimeråde

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Landbruksformål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Småbåthavn

§12-6 - Hensynssoner

- Friskt
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Linjesymbol
 - RpGrense
 - RpFormålGrense
 - Regulert tomtegrense
 - Eiendomsgrænse som skal oppheves
 - RpSikringGrense
 - RpFareGrense
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert senterlinje
 - Friskitlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norsk eiendomsinformasjon
Dato for basiskart: 2013
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:1.1



Områderegulering

Abelvær Vest

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
Forslag
Forslagstiller:
Birger Brantzæg

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS- NR. DATO SIGN.

Dato	27.03.2014	Revisjon	Innlagt kombinert formål bolig-fritidsbebyggelse		
Dato	30.04.2014	Revisjon	Korrigert i området T12-T19 samt noe tekniske korrigeringer.		
Dato	16.06.2014	Revisjon	Justert vei til tomt T12		

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fratil

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fratil

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

TEGNNR. DATO SIGN.
02 30.01.2014 JL

Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Date Planert