



HD PLAN & ARKITEKTUR AS
Havbruksparken Storlavika 7
7770 FLATANGER

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/360-3		Ingvild Sund Trana	92295538	05.03.2020

Melding om vedtak

Melding om vedtak - 1.gangs behandling av privat forslag til reguleringsplan for Skatlandvatnet hytteområde

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak.

Behandling i Utvalg for plan - 04.03.2020:

Forslag fra Joar Grøtting: Utvalg for plan ber om at utslipp av sanitærvann vurderes opp mot utslipp mot sårbare og mindre sårbare områder med tanke på rensegrad av utslipp.

Forslag enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling med tilleggsforslag enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

Vedtatt Utvalg for plan - 04.03.2020

Forslag til reguleringsplan for «Skatlandvatnet hytteområde» datert 08.09.19 og forslag til bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Reguleringsbestemmelse for "Skatlandvatnet hytteområde" gis følgende endring:

Ny § 6 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge fagkyndig utredning av flom- erosjon og skredfare innenfor planområdet. Utredningen skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Utvalg for plan ber om at utslipp av sanitærvann vurderes opp mot utslipp mot sårbare og mindre sårbare områder med tanke på rensegrad av utslipp.

Oppgi vårt referansenummer når du tar kontakt med oss.

*Hilsen
Ingvild Sund Trana
Arealplanlegger / Ingeniør*

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eksterne kopimottakere:

Birger Skatland Skatlandvegen 54 7750 NAMDALSEID

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/360-2
Saksbehandler: Ingvild Sund Trana
Dato: 14.01.2020

1. gangs behandling av privat forslag til reguleringsplan for "Skatlandvatnet hytteområde"

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan	04.03.2020	26/20

Rådmannens innstilling

Forslag til reguleringsplan for «Skatlandvatnet hytteområde» datert 08.09.19. og forslag til bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Reguleringsbestemmelse for "Skatlandvatnet hytteområde" gis følgende endring:

Ny § 6 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge fagkyndig utredning av flom- erosjon og skredfare innenfor planområdet. Utredningen skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Hjemmel for vedtaket er: Plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-10 og 12-11

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune – vedtatt av kommunestyret 14.11.19.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
X	13.01.2020	Sammenstilling av dokumenter fra historisk sak 2018/12824	
S	14.01.2020	1.gangs behandling av privat forslag til reguleringsplan for Skatlandvatnet hytteområde	

Vedlegg

- 1 Reguleringsbestemmelser datert 08.09.19
- 2 Planbeskrivelse datert 08.09.2019
- 3 Reguleringsplankart datert 08.09.2019
- 4 Innspill etter varsel om oppstart
- 5 Vann- og avløpsplan
- 6 ROS-analyse

Saksopplysninger

HD plan & arkitektur fremmer på vegne av grunneier Birger Skatland privat forslag til Reguleringsplan for Skatlandvatnet på Namdalseid i Namsos kommune. Planforslaget ble mottatt den 08.09.19.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Namdalseid kommune 14.12.18, hvor utgangspunktet for reguleringsarbeidet ble gjennomgått, med grunnlag i kommuneplanen. Aktuelle vurderinger ble vurdert og dokumentasjonskrav avklart. Oppstart av planarbeid ble annonsert i Namdalsavisa og på kommunens hjemmeside. Informasjonsbrev ble sendt til aktuelle sektorinteresser 18.12.18.

Planforslaget omfatter regulering av nytt område for utbyggelse av fritidsboliger, med hjemmel i gjeldende kommuneplan for Namdalseid kommune. Området er BFR11_F ved Skatlandvatnet på Namdalseid. Kommuneplanens arealdel, stadfestet 07.12.2017 og 14.12.2017, åpner for regulering av inntil fire hytter i området.

Reguleringsarbeidet skal gjennomføres i tråd med PBL og krav satt i kommuneplanen for Namdalseid. I området finnes det høgmyr, og det søkes om å regulere et område uten å berøre høgmyra. Dette for å legge til rette for utbyggelsen og eventuelle oppgraderinger i senere tid. Områder med fast mark kommer i sin helhet inn i planområdet for å skape fleksibilitet i plassering av hytter. Planen tilrettelegger også for almen ferdsel i området etter reguleringen.

Beliggenhet og områdekarakter

Planområdet består av en eiendom med Gnr 170 Bnr. 8, og ligger ved Skatlandvatnet i Namdalseid kommune. Området er tilknyttet eksisterende veg, Skatlandvegen, og det er i planforslaget regulert samleveier til alle tomtene. I tillegg er det regulert inn en driftsveg for skogbruket. Arealet benyttes i dag delvis til fritidsbebyggelse, og planområdet er avsatt i kommuneplanens arealdel til dette formålet.

Planområdet er en del av et større myrområde. Området er tilnærmet flatt/svakt skrående med øyer/bestand av blandingsskog, med furu som hovedtreslag. Selve planområdet er delvis definert som myr, men er skogkledt fastmark med fjell i dagen og fast masse under torvlaget. Det foreligger allerede en privat vannledning, og det er utarbeidet en vann- og avløpsplan for området.

Formålet med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for en mindre utbygging av fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. I tillegg til en hytte av nyere dato skal det reguleres for tre nye, med tilhørende naust/båthus, parkering og plass for båtutlegging.

I henhold til plan- og bygningsloven i § 4.3 er stilt krav om risiko og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen skal avdekke eventuelle risikomomenter for å

forebygge uønskede hendelser med fare for liv og helse, miljø, økonomiske verdier og trusler for samfunnsviktige funksjoner. Analysen er gjennomført i henhold til veileder fra DSB.

ROS-analysen viser et utslag på punkt ni. I myrområdet er det i Naturbase registrert et større område med høgmyr, men reguleringsområdet faller ikke inn under definisjonen høgmyr. Den aktuelle myra i planområdet ligger i svakt hellende terreng, med en forhøyning i topologien nord/øst for reguleringsområdet.

Bebyggelse og anlegg

Det legges opp til normal tomtestruktur hvor hytter er tilpasset topografien innenfor byggeområdet. Felles for hver enkelt tomt er at tak skal ha tilnærmet lik utforming på samme tomt. BYA=200m² gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan/veranda, uthus og parkering.

BFR1

- Fritidsbolig og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 10,0 meter.
- Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 30 cm.
- Maksimal takhøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige eksisterende bebyggelse.

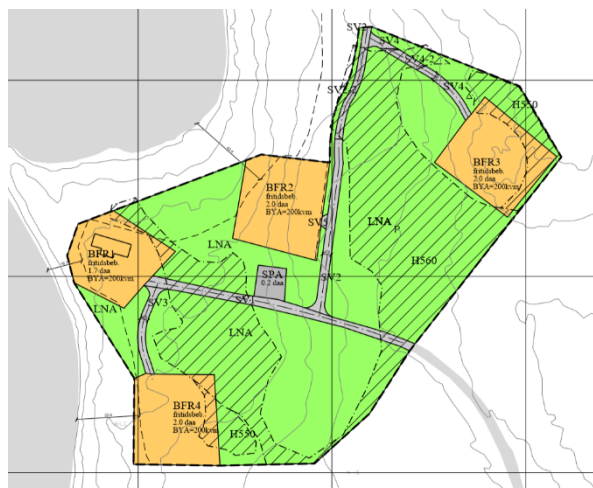
BFR2-BFR4

- Fritidsbolig og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter.
- Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 og 6 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng.
- Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 50 cm.
- I beregningsgrunnlaget for BYA skal en parkeringsplass (18m²) inngå uavhengig av om hytta har veg fram i dag.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Eksisterende veg SV1 vil benyttes som felles adkomstveg til hyttefeltet. Det tilrettelegges for felles parkeringsområde langs SV1, som skal gjøres offentlig tilgjengelig. Det etableres avkjørsel til de ulike eiendommene.

Alle vegene skal etableres på en slik måte at de unngås drenerende virkning. Byggemåte for SV2-2 og SV4-2 skal godkjennes av



kommunen før etablering.

Anlegg for vann og avløp skal opprettes på en slik måte at drenerende virkning unngås, vann- og avløpsplan ligger vedlagt.

Namsos kommune avd. kommunalteknikk, har følgende kommentar til vann- og avløpsplanen:

«Det skal søkes om utslippstillatelse for tiltaket og septiktankene må være tilgjengelig for tømmebil fra vei. Det er å foretrekke at det etableres en felles løsning for avløp for et slikt felt».

Overordnede føringer – sektorinteresser

Planområdet er hjemlet i tidligere planvedtak i Namdalseid kommune og sektoravklaringer er foretatt som grunnlag for gjennomføring av reguleringsarbeidet. Sektorinteresser er i hovedsak avklart gjennom kommuneplanprosessen, men følgende innspill kom via kunngjøring om oppstart:

- **Trøndelag fylkeskommune** har ingen merknad til planforslaget, men minner om den generelle aktsomhets- og meldepliktet etter § 8 annet ledd i kulturminneloven.
- **NVE** generell tilbakemelding
- **Fylkesmannens landbruksavdeling** ingen merknader
- **Fylkesmannens miljøvern avdeling** kommenterer at planforslaget må ta hensyn til landskapstilpasning og byggegrense. Minner også om området med høgmyr som ikke gjør det mulig å bygge nye veger, eller andre tiltak som kan virke drenerende i myrsystemet
- **Fylkesmannens kommunalavdeling** minner om ROS-analyse
- **Sametinget og Reindriftsforvaltningen** ingen merknader
- **Mattilsynet** stiller krav til hvordan vannforsyningen skal skje, ved en eventuell VA-plan. Toalett/avløpsforhold er vesentlig for både eksisterende og planlagt vannforsyning
- **NTE** ingen merknader
- **Stein Håvard Wibstad** viser til tinglyst vegrett over området og at dette må tas hensyn til i planleggingen

Kommentar fra planarkitekt

Alle innspill/ og merknader er oversendt Namsos kommune.

I planarbeidet er det gjennomført en ROS-vurdering, i tråd med dagens plankrav. Det er registrert et større område med høgmyr, men reguleringsområdet faller **ikke** inn under definisjonen høgmyr. Den aktuelle myra i reguleringsområdet ligger i svakt hellende terreng, med en forhøyning i topologien nord/øst for reguleringsområdet.

Det er utført en dybdemåling av myra med stikkstang, og en større del av det regulerte området har fast grunn med dybde under 30cm. I deler av området er

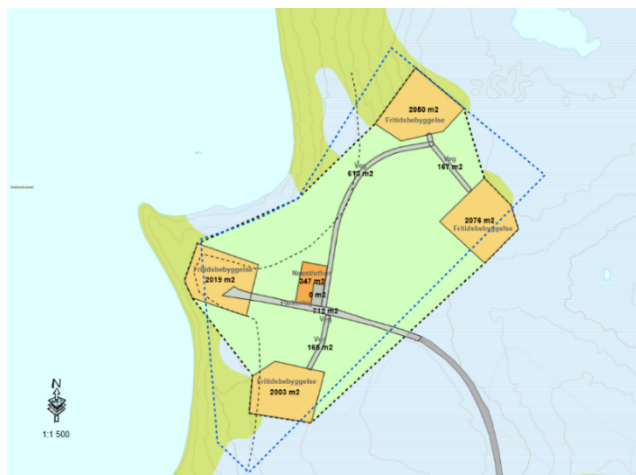
myren dypere og dette er hensyntatt i reguleringsbestemmelsene. Hensynet er tatt i deler av regulert veg.

Sektorinnspill i forbindelse med kunngjøring av oppstart er dermed avklart før planen går til 1.gangs behandling og legges ut til offentlig ettersyn.

Vurdering

Planprosessen har fulgt lovens krav med hensyn til kunngjøring og forhåndsuttalelser.

Området for fritidsbebyggelse er i samsvar med fastlagt formål i kommuneplanens arealdel 2017-2026 vedtatt 14.12.2017. Det aktuelle byggeområdet er avsatt for framtidig fritidsbebyggelse med betegnelsen BFR11_F.



Reguleringsplan er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens § 12-3. Reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata basert på koordinatsystem UTM sone 32 basert på EUREF89/ WGS84, høydegrunnlag NN2000. - Tilhørende sosi-fil er utarbeidet i versjon 4.5.

PlanID er 2018002.

Arealet omkring det avsatte området, med formål om fritidsbebyggelse, vil ha samme arealformål som i dag.

Det stilles krav om detaljreguleringsplan før området kan bygges ut, og det settes en begrensning på maksimalt tre nye hytter innen området. En økning av antall fritidsboliger vil naturlig nok medføre mer trafikk og større press på området. Dette vurderes til og ikke være noen belastning.

Arealet er ikke regulert for lek. Regulert lekeareal ble vurdert til å ikke være nødvendig, da planen og området rundt gir store rom for lek, rekreasjon og friluftsliv. Planområdet er en del av et større myrområde. Området er tilnærmet flatt/svakt skrående med øyer/bestand av blandingsskog. Hovedtreslag er furu. Fritidsbebyggelsen er lagt til områder med vegetasjon. Området er delvis definert som myr, men er skogkledd fastmark med fjell i dagen og fast masse 10-30 cm under torvlaget.

Fritidsbebyggelsen kan med uheldig plassering gi en negativ virkning på landskapsbildet. Planforslaget hensyntar dette ved bestemmelser knyttet til

kantsoner. Ved å verne den eksisterende vegetasjonen vil dette bidra til å motvirke negative virkninger på landskap og fjernvirkning.

Det er utført dybdemåling av myra med stikkstang. Større deler av området har fast grunn med en dybde under 30 cm. I andre deler av området er myren dypere, og dette er hensyntatt i reguleringsbestemmelsene. Hensynet er tatt i deler av regulert veg SV2-2 og SV4-2.

Etter uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag er det skilt i reguleringsbestemmelsene (pkt 3.1 veg) som gjelder vegføringen i forhold til behandling av den aktuelle naturtypen. Det er lagt en bestemmelse for veg SV2_2 og SV4_2, disse skal bygges på en slik måte at en drenerende virkning unngås. Metode for bygging av disse vegene skal behandles og godkjennes av kommunal myndighet. Den drenerende virkningen skal også hensyntas i forbindelse med opprettelse av VA-anlegg. Planen legger opp til bruk av eksisterende veg, Skatlandvegen. Det er regulert adkomstveier til alle tomtene. I tillegg er det regulert inn driftsveg for skogbruket. Det er tinglyst 2 rettighetshavere angående vegrett over den aktuelle eiendommen, for bruk som adkomst/driftsveg til skogbruksteiger.

Området ligger i nærheten til vann og vassdrag. Bebyggelsen følger delvis bestemmelsene om avstand til Skatlandvatnet. Det er regulert en byggegrense mot vann som varierer fra 18-50 meter. Eksisterende bebyggelse har fått regulert en minimumsavstand på 18 meter, mens den planlagte bebyggelsen har en minste byggegrense på henholdsvis 37 meter, 43 meter og >50 meter. Bebyggelsen er flyttet noe mot vannet for å ikke skape negative landskaps- og fjernvirkninger. Den eksisterende hytten i reguleringsområdet ligger 25 meter fra Skatlandvatnet.

Området er ikke klassifisert som friluftsområde, men er noe brukt til friluftsliv. Regulerte tiltak anses å ikke ha negativ virkning på dette formålet. Det er regulert felles parkeringsplass/gjesteparkering som skal være åpen for allmenheten. Planforslaget legger til rette for at allmenheten beholder de mulighetene de har, og åpner for at flere kan anvende seg av tilbudet. Planforslaget vurderes til å danne et godt grunnlag for fremtidig bruk.

I følge GINT-arealplan framgår det at området ikke er underlagt vern eller inneholder prioriterte arter, naturtyper, kulturlandskap eller spesielle friluftsområder ut over registrert naturtype. Behandlingen i henhold til reguleringsbestemmelsene menes å ivareta eventuell forringelse av den mulige naturtypen.

Prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert som grunnlag for videre saksgangsbehandling og beslutninger som fattes etter plan- og bygningsloven. Prinsippene i NML §§ 8-12 er vurdert opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, og en utbygging som planlagt menes ikke å være i konflikt med naturmangfoldloven.

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding

sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

Sikkerhet mot naturpåkjenninger TEK 17 § 7

Planforslaget er etter fagadministrasjonens vurdering ikke vedlagt tilstrekkelig dokumentasjon flom- erosjon og skred utfordringer.

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom-erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Plansaken er igangsatt i Namdalseid kommune og krav til geoteknisk dokumentasjon er ikke avklart i oppstartsmøte. Fagadministrasjonen mener dette er uheldig, men velger en løsning som ikke stopper planprosessen i påvente av manglende dokumentasjon.

Det foreslås derfor følgende endring i reguleringsbestemmelsene:

Ny § 6 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge fagkyndig utredning av flom- erosjon og skredfare innenfor planområdet. Utredningen skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Miljømessig vurdering

En kan ikke se at planforslaget fører til vesentlige negative virkninger for miljø, naturressurser og samfunn.

Konklusjon

Ut fra en helhetsvurdering og med bakgrunn i saksutredningen, anbefaler rådmannen Drift å fatte følgende vedtak: Som innstillingen