

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2023/1380-11
Saksbehandler: Ingeborg Aalstad Grønvoll
Dato: 21.04.2023

Sluttbehandling - Reguleringsplan Spillumsåsen boligområde

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan	03.05.2023	21/23

Kommunedirektørens innstilling

Utvalg for plan vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-14 endring av reguleringsplan «Spillumsåsen boligområde» datert 26.01.2023, med bestemmelser av samme dato, sist revidert 08.03.2023.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §12-14.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune – vedtatt av kommunestyret 17.11.2022.

PS 21/2023 Sluttbehandling - Reguleringsplan Spillumsåsen boligområde

Utvalg for plans behandling i møte den 03.05.2023

Behandling

Avstemning:

Innstilling:

Utvalg for plan vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 endring av reguleringsplan "Spillumsåsen boligområde" datert 26.01.2023, med bestemmelser av samme dato, sist revidert 08.03.2023.

Hjemmel for vedtaket er

Plan og bygningsloven § 12-14.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune-vedtatt av kommunestyret 17.11.2022

For forslaget stemte 11: Bjørn Roald Helmersen (AP), Nils Jørgen Jørgensen (AP), Siv Grav (AP), Synnøve Broman (AP), Stein Tore Wolff (Frp), Joar Olav Grøtting (H), Per Olav Mork (KrF), Bjørnar Schei (SP), Rune Wik (SP), Margreet Sloot (SV), Gunnar Hojem (UAV) Dermed er innstillingen vedtatt i utvalg for plan.

Vedtak

Utvalg for plan vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 endring av reguleringsplan "Spillumsåsen boligområde" datert 26.01.2023, med bestemmelser av samme dato, sist revidert 08.03.2023.

Hjemmel for vedtaket er

Plan og bygningsloven § 12-14.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune-vedtatt av kommunestyret 17.11.2022

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
I	08.02.2023	Forslag til plandokumenter, 13.01.2023	Ing. Jorleif Lian AS
U	12.02.2023	Forslag til mindre endring av reguleringsplan Spillumsåsen boligområde etter pbl §12-14	adresse
I	20.02.2023	Fylkeskommunens uttalelse - Forslag til mindre endring av reguleringsplan Spillumsåsen boligområde etter pbl §12-14 - Namsos kommune	Trøndelag fylkeskommune
I	27.02.2023	Innspill til mindre reguleringsendring på Spillumsåsen boligområde.	Ulsund og Lindseth AS
I	28.02.2023	Høringsuttalelse - Spillumsåsen Boligområde	SPILLUMSÅSEN VELFORENING
I	28.02.2023	Høring mindre endring Spillumsåsen boligområde	Spillumsåsen velforening
I	28.02.2023	Uttalelse til mindre endring av reguleringsplan - Namsos kommune - Spillumsåsen boligområde	STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
I	02.03.2023	NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Mindre endring av reguleringsplan for Spillumsåsen boligområde - Namsos kommune	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
I	10.03.2023	Reviderte plandokumenter, 08.03.2023	Jorleif Lian m.fl.
U	14.04.2023	Spillumsåsen boligområde - PlanID 2023002	Jorleif Lian
S	13.04.2023	Sluttbehandling - Reguleringsplan Spillumsåsen boligområde	

Vedlegg

- 1 Plankart Spillumsåsen boligområde, 08.03.2023
- 2 Bestemmelser Spillumsåsen boligområde, 08.03.2023
- 3 Endring reguleringsplan-beskrivelse, 08.03.2023
- 4 Geoteknsik rapport, 30.08.2012
- 5 ROS-sjekkliste, 20.06.2014
- 6 Gjeldende plankart, 24.09.15
- 7 Gjeldende bestemmelser, 24.09.15

Historie

- *Mai 2022* – Avklaringsmøte
- *Oktober 2022* – Namsos kommune mottok forslag til plandokumenter
- *Oktober 2022* – januar 2023 Bearbeiding av plandokumenter
- *Januar 2022* – Namsos kommune mottok endelige plandokumenter
- *Februar 2023* – *Mars 2023* Begrenset høringsperiode
- *Mai 2023* – politisk behandling, planutvalget

Saksopplysninger

Tiltakshaver Spillum utvikling AS har engasjert Ing. Jorleif Lian AS til å utarbeide endring av reguleringsplanen «Spillumsåsen boligområde» etter Pbl. § 12-14. Namsos kommune mottok fullstendig endringsforslag 13.01.2023.

Gjeldende reguleringsplan for «Spillumsåsen boligområdet» ble vedtatt i 2015. Eksisterende plan er godkjent for frittstående eneboliger. Endring av plan åpner for konsentrert småhusbebyggelse i enkelte områder. Planen vil også innarbeide de dispensasjoner som er gitt i området etter at planen ble vedtatt, samt oppdatere bestemmelsene i planen.

Endringene som er foreslått ligger innenfor det avgrensede område fra eksisterende plan, med unntak av tomt 46, etter at tomt 45 og 46 ble flyttet lenger mot høyre for å unngå høyspentlinjen.

Forslag til endringer

Under er en kort liste over hva som hovedsakelig er oppdatert i endringsforslaget. En utfyllende liste, med formål ligger vedlagt (Endring reguleringsplan-beskrivelse).

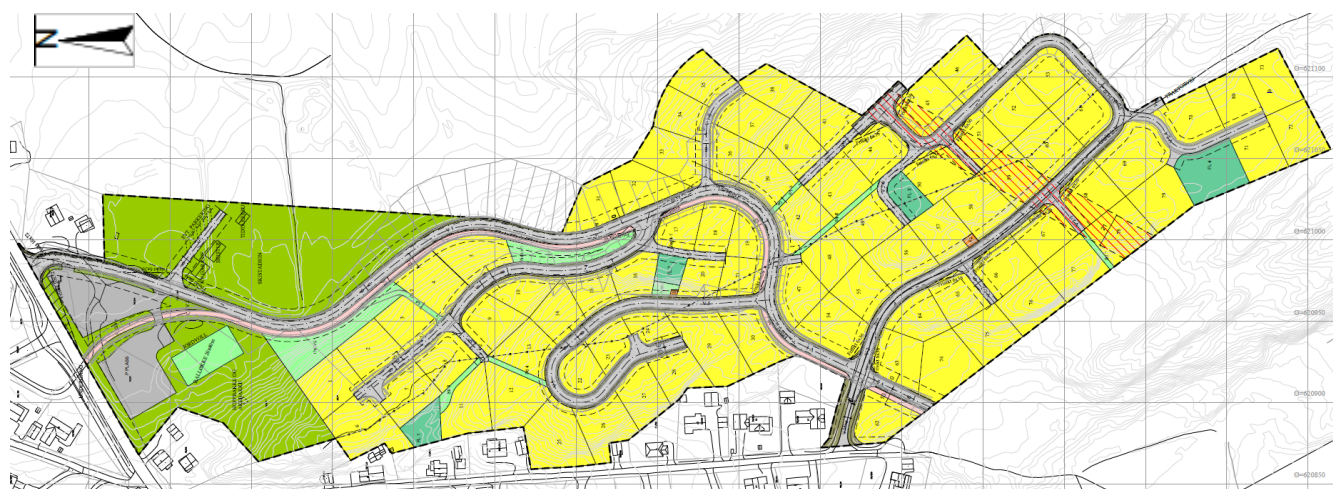
Bestemmelser

Endringene i bestemmelser gjelder hovedsakelig:

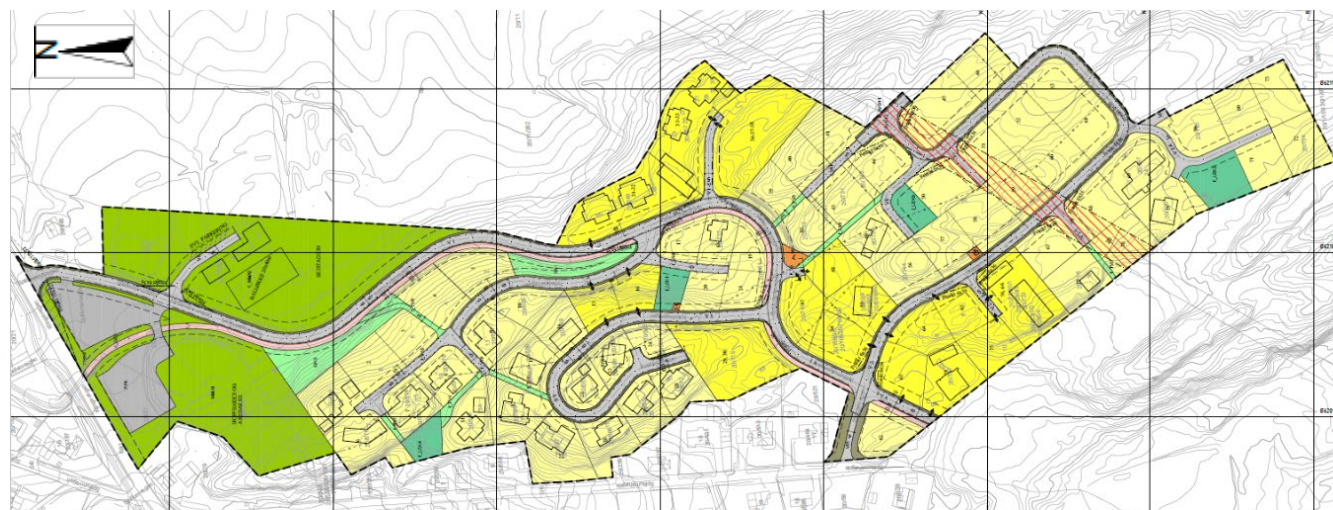
- Oppdaterte bestemmelser uten rom for tolkning
- Presisering av størrelse på bi-leilighet
- Oppdaterte parkeringsbestemmelser
- Oppdaterte lekeplassbestemmelser
- Endret byggehøyde for område konsentrert småhusbebyggelse

Plankart

Figur 1 viser gjeldende plankart, mens figur 2 viser forslag til nytt plankart.



Figur 1 Gjeldende plankart



Figur 2 Forslag til nytt plankart

Endringene i plankartet gjelder hovedsakelig:

- Plankartet er oppdatert med innarbeidet dispensasjoner
- Tomtene 15,16 29-30, 31-32, 33-35, 36-37-38, 47, 48, 54, 55, 63-66, 74-76 har nytt formål; boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse.
- Tomt 45 utvides for at større del av tomten ikke berøres av hensynssone for kraftlinje. Dette medfører at tomt 46 også forskyves.
- Avsatt område i plan til ny trykkøkningstasjon
- Ball-løkke flyttes til skistadion

Innkommende innspill

Mindre endring av reguleringsplanen Spillumsåsen boligområde ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 03.02.2023 – 03.03.2023.

Endringsforslaget av plan mottok totalt 5 innspill. Et utdrag av innspillene, samt kommentar fra planlegger ligger nedenfor. Innspillene ligger i sin helhet vedlagt.

1. Trøndelag fylkeskommune, 20.02.2023
2. Ulsund og Lindseth AS, 27.02.2023
3. Spillumsåsen velforening, 27.02.2023
4. Statsforvalteren, 28.02.2023
5. NVE, 02.03.2023

1. Trøndelag fylkeskommune, 20.02.2023

Fylkeskommunen har ingen innsigelser eller merknader utover 2 faglige råd.

Faglig råd:

1. Fortau ved Spillumsåsvegen skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest til nye boliger i feltet.
2. Stier og lekeplasser skal ferdigstilles før det gis ferdigattest til boliger i delområdene hvor stier og lekeplasser hører til.

Kommentar:

1. *Fortau langs Spillumsåsvegen er ferdigstilt. Hovedadkomst er definert som Spillumsåsvegen i bestemmelsene.*
2. *Faglig råd ang. stier og lekeplasser tas til følge og innarbeides.*

2. Ulsund og Lindseth AS, 27.02.2023

Ønsker innlagt 1,5 parkering pr. boenhet i områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Pkt 3.1.2, pkt 3.1.3 og pkt 3.1.4.

Kommentar:

Forslag foreslås tatt til følge.

3. Spillumsåsen velforening, 27.02.2023

1. Er positiv til flytting av ball-løkke, men ikke positiv til ny plassering med flere ulemper for området brukt som skistadion. Nærhet til adkomstvei til boligfeltet som er preget av høy hastighet og lite hensynsfull kjøring.
2. Der jobbes med å få bussgjennomkjøring for skoleelever i området hvor bussen kjører rundet spillumsvegen – Spillushøgda. Det må da åpnes for at buss kan kjøre veien V15.

Kommentar:

1. *Det har vært kontakt med skigruppa som drifter området. De var positive til etablering av ball-løkke på angitt området. Det har ikke kommet merknader eller innspill fra dem. Når det gjelder høy hastighet og lite hensynsfull kjøring anbefales at dette tas opp som egen sak i neste styresmøte i velforeningen.*
2. *Det forelås at regulert fysisk sperre tas ut av planen og at det åpnes for gjennomkjøring for buss og renovasjonsbil.*

4. Statsforvalteren, 28.02.2023

Fortetting gir en høyere utnyttelse av området og er svært positivt og helt i tråd med sentrale føringer for arealbruk.

5. NVE, 02.03.2023

Flermannsboliger kan gi flere harde flater som igjen kan gi mer avrenning. Kommunen må vie håndtering av overflatevann ekstra oppmerksomhet.

Kommentar:

Ivaretas i forbindelse med byggesøknad.

Vurdering

Proessen for endring av plan etter forenklet prosess har fulgt lowerket.

Reguleringsplan er utarbeidet som endring av reguleringsplan jfr. plan- og bygningslovens § 12-14. Reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata basert på koordinatsystem UTM sone 32 basert på EUREF89, høydegrunnlag NN2000. Tilhørende sosi-fil er utarbeidet i versjon 4.5.2.

PlanID er 2023002.

Eksisterende plan er godkjent for frittstående eneboliger. Endring av plan åpner for konsentrert småhusbebyggelse i enkelte områder. Planen vil også innarbeide de dispensasjoner som er gitt i området etter at planen ble vedtatt, samt oppdatere bestemmelsene i planen.

I dag omfattes område av reguleringsplanen «Endring Spillumsåsen boligområde» vedtatt i 2015. Gjeldende reguleringsplan vil bli erstattet i sin helhet.

Berørte naboer og myndigheter ble oversendt søknaden for uttalelse i perioden 03.02.2023 – 03.03.2023. Planforslaget mottok 5 innspill. Planlegger har kommentert de innspillene som ble mottatt. Kommunedirektøren slutter seg til de kommentarene som er gitt.

Endringene som foreslås ses som uproblematisk, da de hovedsakelig er innenfor planavgrensningen fra eksisterende plan. ROS-analyse og geoteknisk undersøkelse anses derfor å være dekkende for endringsforslaget. Disse ligger vedlagt.

Miljømessig vurdering

Kommunedirektøren legger til grunn de planfaglige vurderinger og innspill som ligger i saken og kan ikke se at planforslaget fører til vesentlige negative virkninger for miljø, naturressurser og samfunn.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler utvalg for plan å vedta i medhold av plan- og bygningsloven §12-14 endring av reguleringsplan «Spillumsåsen boligområde» datert 26.01.2023, med bestemmelser av samme dato, sist revidert 08.03.2023.