



Namsos kommune
Nåvmesjenjaelmien tjielte

Plan- og byggesak

HD PLAN & ARKITEKTUR AS
Havbruksparken Storlavika 7
7770 FLATANGER

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/81-11		Ingvild Sund Trana	922 95 538	16.02.2021

Melding om vedtak:

Melding om vedtak - 2. gangs behandling - Endring av reguleringsplan "Ramsvika hytteområde"

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak.

Behandling i Namsos kommunestyre - 11.02.2021:

Utvalg for plans innstilling enstemmig vedtatt av kommunestyret

Vedtak Namsos kommunestyre - 11.02.2021

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven, reguleringsplan for «Ramsvika hytteområde», gnr. 10 bnr.1 – Ramsvika i Vemundvik – datert 12.11.2018, sist revidert 12.01.2021, med bestemmelser av samme dato, revidert 12.01.2021.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. 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.

Oppgi vårt referansenummer når du tar kontakt med oss.

Hilsen

Ingvild Sund Trana

Arealplanlegger / Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

1 Reguleringsplan vedtatt 11.02.2021

2 Reguleringsbestemmelser vedtatt 11.02.2021

Andrè Michael Aglen

Kommunalteknikk

Kari N. Thorsen	Opplæring og oppvekst
Håvard Sæther	Brann og redning
Gørhill Skogseth Andreassen	Helse og velferd
Nils Hallvard Brørs	Kommunalteknikk
Per Erik Arnø	Strategi og samfunnsutvikling
Per Olav Meosli	Natur og næring
Roger Sæthre	Opplæring og oppvekst
Roger Johansen	Samfunnssikkerhet og Teknisk drift
Sigrid Tørriseng Angen	Strategi og samfunnsutvikling

Jo Bertil Sætran	Legdaveien 9	8372	Gravdal
JONARK AS	Postboks 435 sentrum	7801	NAMSOS
Kjersti Gustad	Kjærlighetsstien 25 B	7804	NAMSOS
Kjell Helge Jakobsen	Spillumsvika 9	7820	SPILLUM
Aslak Irgens Steinsbekk	Øvre Alle 7	7030	Trondheim
Aud Steinsbekk	Nedre Bakklandet 12	7014	Trondheim
Heidi Kvatningen Smistad	Strandvegen 22 B	7713	Steinkjer
Terje Smistad	Strandvegen 22 B, 7713	7713	STEINKJER
	Steinkjer, Strandvegen 22 A		
Eldres råd v/ Jørund Sverre Sandnes	Lenmann Havigs gate 2 A	7800	NAMSOS
Funksjonshemmedes råd v/ Ann Kristin Hepsø	Åsvegen 19	7802	NAMSOS
Trøndelag Fylkeskommune	Postboks 2560	7735	STEINKJER
Statsforvalteren i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Statens vegvesen, Region Midt	Fylkeshuset	6404	MOLDE
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstuen	0301	OSLO
NTE Energi AS	Postboks 2552	7736	STEINKJER
Midtre-Namdal Avfallsselskap	Barlia 45	7863	OVERHALLA
ADVOKAT BJØRN TERJE SMISTAD AS	Bjerkan Stav Advokatfirma	7481	TRONDHEIM
	Postboks 8809 Nedre Elvehavn		

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/81-4
Saksbehandler: Ingvild Sund Trana
Dato: 23.12.2020

2. gangs behandling - Ramsvika hytteområde

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
--------	----------	------------

Kommunedirektørens innstilling

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven, reguleringsplan for «Ramsvika hytteområde», gnr. 10 bnr.1 – Ramsvika i Vemundvik – datert 12.11.2018, sist revidert 12.01.2021, med bestemmelser av samme dato, revidert 12.01.2021.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §12-12.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune – vedtatt av kommunestyret 14.11.2019.

Behandling i Utvalg for plan - 03.02.2021:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt som innstilling til kommunestyret.

Innstilling Utvalg for plan - 03.02.2021

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven, reguleringsplan for «Ramsvika hytteområde», gnr. 10 bnr.1 – Ramsvika i Vemundvik – datert 12.11.2018, sist revidert 12.01.2021, med bestemmelser av samme dato, revidert 12.01.2021.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §12-12.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune – vedtatt av kommunestyret 14.11.2019.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
X	07.01.2020	Samlet dokumentoversikt fra historisk sak 2017/8678	
I	07.01.2020	Krav om endring av planforslag	ADVOKAT BJØRN TERJE SMISTAD AS
I	03.03.2020	Ramsvika hytteområde, endringer til 2.gangsbehandling	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
S	23.12.2020	2. gangs behandling - Ramsvika hytteområde	
I	16.04.2020	2017/8678: Krav om endring av planforslag	ADVOKAT BJØRN TERJE SMISTAD AS
I	21.04.2020	Vedr tidligere sak 17/6948 og 17/8678	ADVOKATKONTORET 101 AS
I	06.05.2020	Plankart og bestemmelser til 2.gangs behandling, revidert - Ramsvika	HD PLAN & ARKITEKTUR
I	28.09.2020	Reguleringsplan datert 280920	HD PLAN&ARKITEKTUR

X	13.01.2021	Siste versjon reguleringsplan og bestemmelser, datert 121118, sist revidert 120121	
X	12.02.2021	Særutskrift 2. gangs behandling - Ramsvika hytteområde	
U	16.02.2021	Melding om vedtak - 2. gangs behandling - Endring av reguleringsplan "Ramsvika hytteområde"	HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan datert 121118, rev.120121
- 2 Reguleringsbestemmelser datert 121118, rev.12.01.2021
- 3 Planbeskrivelse datert 121118, rev. 260220
- 4 ROS-analyse
- 5 Geoteknisk vurdering datert 131118
- 6 Vann- og avløpsplan 26022020
- 8 Innspill samlet - offentlig ettersyn
- 9 Gjeldende bestemmelser datert 300605
- 9 Gjeldende reguleringsplan datert 120705

Historikk:

27.10.2017 - Oppstartsmøte

30.10.2017 – Varslet oppstart

24.01.2019 – Delingssak oversendt fylkesmann for behandling

22.03.2019 – Informert planlegger om at plansak avventes til delingssaken er avgjort

30.10.2019 – 1.gangs behandling i plan, byggesak og teknisk drift

06.11.2019 – 18.12.2019 – Offentlig ettersyn

03.02.2021 – 2.gangs behandling i utvalg for plan

...

Saksopplysninger

Tiltakshaver Jo Bærtel Sætran, med utførende konsulent HD Plan&Arkitektur, fremmer privat forslag til detaljregulering av «Ramsvika hytteområde» i Namsos kommune. Namsos kommune mottok forslaget 12.11.2018.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for fortetting av eksisterende hytteområde og regulering av infrastruktur. Området er avsatt i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.11.2010 og 27.01.2011, til LNFR (landbruk, natur, friluftsliv, rein), men benyttes i dag til fritidsbebyggelse.

Planforslaget følger stort sett planavgrensning i gjeldende reguleringsplan, vedtatt 30.06.2005, for Ramsvika hytteområde. Områdene utenfor eksisterende avgrensning omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.11.2010 og 27.01.2011, og er avsatt til LNFR-område og «bruk og vern av sjø og vassdrag».

Områdebeskrivelse

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen gnr.10 bnr.1, men med festegrunn og fradelte matrikkelenheter.

Ramsvika ligger omtrent 10 minutter fra Namsos sentrum, og er et populært område med både fritidsboliger og boliger. Planområdet består i dag av 15 fritidsboliger og et bolighus, med store variasjoner i form og arkitektur. Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på omtrent 125 daa.

I reguleringsforslaget vil ny bebyggelse delvis følge dagens krav til utnyttelse. Bestemmelsene tilhørende reguleringsforslaget beskriver rammene for utbygging av nye hytter.

Området avsatt i reguleringsplanen med navn BF18 foreslås med noe strengere krav til form og arkitektur. Området omfatter fem nye tomter, og tillates bebyggt med krav om lavere takhøyde, enn resten av området. I tillegg vil det i dette området stilles krav om en helhetlig plan for bebyggelsen ved første byggesøknad.

Ved bruk av 3D-modeller som verktøy er plassering av bebyggelse og anlegg i terrenget bestemt. I utsatte områder er dette brukt for å sette maks kotehøyde for de enkelte tomtene. Maksimal kotehøyde er satt for tomtene i områdene BF13 og BF18, og sikres i bestemmelsene. Hensikten med dette er å unngå silhuettvirkning og negative fjernvirkninger.

Det forekommer også begrensinger for LF2 for å unngå negativ fjernvirkning. BF15 og 16 ligger i foten av en skogkledd ås og vil ligge godt plassert i terrenget uten noe form for negativ fjernvirkning.

Planen legger opp til bruk av eksisterende avkjørsler. Det er regulert samleveier til alle tomtene. Stikkveger fra samleveg SV1-SV3, til egen tomt tillates etablert (LF).

Det er også utarbeidet vann- og avløpsplan for området, se vedlegg 6.

Reguleringsforslaget legger opp til parkering på egen tomt, samt felles parkering/gjesteparkering på tre områder SPA2 og SPA4-5. SPA 3 er regulert med hensyn til bruk av området VB.

Behandling i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 30.10.2019

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt av Plan, byggesak og teknisk drift.

Utvalget for Plan, byggesak og teknisk drift fattet i møte den 30.10.2019 følgende vedtak:

«Forslag til detaljregulering av «Ramsvika hyttefelt», datert 12.11.2018 sist revidert 26.09.2019 og forslag til bestemmelser datert 12.11.2018, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 06.11.2019-18.12.2019.»

Innspill etter offentlig ettersyn:

Plansaken ble sendt til berørte naboer, interne høringsparter og sektormyndigheter.

Ved høringsfristens utløp mottok planforslaget totalt ni innspill:

- 1) Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 27.11.2019
- 2) Trøndelag Fylkeskommune, brev datert 13.12.2019
- 3) Statens vegvesen, brev datert 08.11.2019
- 4) NVE, brev datert 13.12.2019
- 5) NTE (Tensio TN), e-post datert 12.11.2019
- 6) Kjersti Gustad, brev datert 18.12.2019
- 7) Aslak Steinsbekk og Marit By Rise, e-post datert 03.12.2019
- 8) Aud Steinsbekk, brev datert 13.12.2019
- 9) Kjell Jakobsen, brev datert 18.12.2019

Fylkesmannen i Trøndelag 27.11.2019

«Landbruk: Fylkesmannen som landbruksmyndighet vurderer at planforslaget ivaretar jordvernet på en tilfredsstillende måte og har derfor ingen merknad til saken.

***Klima og miljø:** Registrerer at det er satt av to områder for småbåthavn i høringsforslaget, og at flere av de eksisterende anleggene skal fjernes. Dette ser vi som positivt. Vi savner rekkefølgebestemmelser som stiller krav til fjerning av de eksisterende anleggene før utbygging av nye anlegg settes i gang. Vi savner også bestemmelser som sier mer om utforming og bruk av naust. Anbefaler at det blir gitt bestemmelser om vindussetting og at det går tydelig fram av bestemmelsene at naustene ikke skal innredes til opphold.»*

Kommentar fra planlegger: «Det er lagt til rekkefølgebestemmelser ang. VS1 og VS2. Det er også lagt inn tydelige bestemmelser ang. naustene.»

Samfunnssikkerhet: Ingen merknader.

Reindrift: ingen merknader.

Trøndelag Fylkeskommune 13.12.2019

"Planfaglig tilbakemelding: Positivt med fortetting. Planområdet ligger i et attraktivt båtutfartsområde i Namsos. Når strandsonen i stor grad allerede er bebygget ned og privatisert er det positivt med fortetting videre bakover på land. Det er også bra at planforslaget tilrettelegger for felles småbåtanlegg, med bestemmelse som sikrer at tiltaket skal ivareta fri ferdsel i strandsonen. Utover regulerte områder er nye småbåtanlegg ikke tillatt. Reguleringsbestemmelsene sikrer imidlertid at godkjente anlegg kan videreføres. Ideelt sett bør flytebrygger og andre båtanlegg ikke tillates ved hver enkelt fritidsbolig, men samles i fellesanlegg slik at unødig nedbygging av strandsonen unngås.

De ulike delområdene har ulik BYA. At de ulike delområdene har ulik BYA kan være et godt og hensiktsmessig grep. Vi forutsetter at største BYA er i tråd med maksbestemmelsene i kommuneplanens arealdel."

Kommentar fra planlegger: BYA er endret til 166m² for eksisterende og nye hytter. Med unntak av BF11 og BF12 som ikke har veg fram til hyttene. Disse er gitt BYA 130m². I område BF18 er det avsatt spesifikk BYA pga. tilpasning til terreng.

Naust i strandsonen (BUN1)

«Fraråder nye naust i strandsonen BUN1 fordi det er unødig privatiserende, men om naustene skal videreføres, skal det i bestemmelsene sikres at naust blir brukt til båtoppbevaring og opphold.»

Kommentar fra planlegger: Innspillet er delvis hensyntatt. Naust (BUN1) videreføres i forslaget, men bestemmelsene er betydelig skjerpet.

"Ny plan bør videreføre bestemmelser fra gjeldende plan:

Reguleringsbestemmelsene i gjeldende plan sikrer at tak skal bestå av materiale med mørk og matt fargevirkning. Bebyggelsen skal ha materialer og fargesetting som ikke gir lysreflekterende flater. Det tillates ikke å gjerde inn hytteeiendommene. Dette er ikke videreført i ny plan, og vår faglige anbefaling er at det blir gjort."

Kommentar fra planlegger: Hensyntatt nytt punkt 1.7 inn i bestemmelsene:

§1.7 Utforming av bebyggelse og tomt

Tak skal bestå av materiale med mørk og matt fargevirkning. Bebyggelsen skal ha materialer og fargesetting som ikke gir lysreflekterende flater. Det tillates ikke å gjerde inn hytteeiendommene.

Kulturminnevern:

"Reguleringsbestemmelsenes §1.2. Kulturvern henviser til Nord-Trøndelag fylkeskommune. Dette må rettes til Trøndelag fylkeskommune. Etter vår vurdering vil «kulturminnevern» være en mer dekkende betegnelse på §1.2, enn kulturvern."

Kommentar fra planlegger: Innspillet er hensyntatt i bestemmelsene.

Statens vegvesen 08.11.2019:

Ingen merknader til planforslaget.

NVE 13.12.2019:

"Notatet fra NGI tar i utgangspunktet for seg bebyggbarhet for de nye ubebygde tomtene innenfor planområdet. NVE anser stort sett at vedlagt notat er bra. Når det gjelder arealene i planen som er avsatt arealformål småbåthavn (VS1 og VS2), så foreligger det ingen geoteknisk vurdering i notatet, og det er heller ikke noe eget punkt i rekkefølgebestemmelsene for geoteknisk vurdering av VS1 og VS2. NVE anbefaler derfor at det inn i planbestemmelsene legges inn krav om geoteknisk vurdering som dokumenterer sikker byggegrunn jfr. pbl. §28-1 før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor arealene VS1 og VS2."

Kommentar fra planlegger: Innspillet er hensyntatt, og det er tatt inn et eget punkt §7 Rekkefølgebestemmelser, i bestemmelsene:

§7.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor arealene VS1 og VS2, må

det foreligge en geoteknisk vurdering som dokumenterer sikker byggegrunn jfr. pbl. §28-1.

NTE 12.11.2019:

Ingen tilbakemeldinger med betydning for planforslaget.

Kjersti Gustad 18.12.2019:

"Innspill til regulerte tomter før for eiendommen, samt støyende biltrafikk og parkering.

Innspill om innsynsproblematikk fra naboeiendom."

Kommentar fra planlegger: Tomt sør for eiendommen tatt ut av planen, bilveg redusert med 50 meter og parkeringsplassen er tatt ut av planen.

Innsynsproblematikk er ikke hensyntatt i planforslaget.

Aslak Steinsbekk og Marit By Rise 03.12.2019:

"Konkrete innspill gjelder punkt 2.2.1 «BF1-BF3 – eksisterende bebyggelse» hvor vi fremmer ønske om endringer som beskrevet.

Det bør klargjøres om naust inngår i begrepet uthus eller ikke. Grunnen er at formuleringen «uthus» ikke er brukt entydig i reguleringsbestemmelser, jfr. for eksempel punkt 24 hvor naust og uthus er ut til å være to forskjellige ting. Videre ønskes det at naust vurderes separat og at BYA da utvides med 30m2.»

Det indikerer vel at det er 6 meter som er den generelle normen i Namsos for å oppnå hytteenhet. "

Kommentar fra planlegger: Innspillet tar for seg mange punkter som også sektormyndighetene har gitt tilbakemelding på. Innspillet er derfor delvis ivaretatt i planarbeidet. Når det gjelder avstand som er satt til 4 meter mellom bygninger, er dette gjort i samråd med kommunen, og viser til at ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det kunne være aktuelt å fastsette alternative bestemmelser dersom dette finnes hensiktsmessig. 4 meter er satt som grense da området fortettes, og virker mindre privatiserende på strandsonen.

Aud Steinsbekk 13.12.2019:

Slutter seg til høringsuttalelse fra sine hyttenaboer Marit By Rise og Aslak Steinsbekk.

Kjell Jakobsen 18.12.2019:

Har innspill angående;

- Fortetting av området, spesielt nabotomt BF15 som ønskes ut av planen.
- Trafikkforhold rundt egen hytte med støy-/støvplager.
- Merknad til medvirkningsprosessen.
- Merknad til felles småbåtanlegg nedenfor egen hytte.
- Virkninger på folkehelse.

Kommentar fra planlegger:

- Fortetting rundt området; Dette er hensyntatt i planforslaget ved at BF15 reduseres fra 3 til 2 tomter og tomten nærmest Jakobsen fjernes.
- Trafikkforhold; Dette er delvis hensyntatt i planforslaget ved at veg/snuplass er flyttet 50 meter lengre øst.
- Medvirkningsprosessen; Prosessen har fulgt lovpålagt behandling.
- Felles småbåtanlegg; Anlegget er flyttet sørover slik at området avsatt til formålet ikke berører området nedenfor gjeldende hytte.
- Virkninger på folkehelsen; Punktet ang. folkehelse i planbeskrivelsen tar for seg folkehelsene til beboende ved kryssløsningen ved fylkesvegen. Grunnet noen flere hyttetomter innenfor planområdet må man regne med at det også kan bli noe mer trafikk her, men at trafikken inn og ut av hyttefeltet ikke vil utgjøre noen merkbar forskjell fra dagens situasjon.

Vurdering

Planprosessen har fulgt lovens krav med hensyn til kunngjøringer og forhåndsuttalelser. Reguleringsplan er utarbeidet som detaljregulering jf. plan- og bygningslovens §12-3.

Reguleringsplan er utarbeidet som detaljregulering jfr. Plan- og bygningsloven §12-3. Reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata, basert på koordinatsystem UTM sone 32, basert på EUREF98/WGS84, høydegrunnlag NN2000. Tilhørende SOSI-fil er utarbeidet i versjon 4.5.

PlanID: 1703266

Etter 1.gangs behandling ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 06.11.2019 – 18.12.2019. Det kom inn ni uttalelser til planforslaget. Disse er kommentert og besvart.

Det er gjennomført en grundig planprosess iht. plan- og bygningsloven hvor alle høringsinstanser og naboer ble gitt muligheten, i to omganger, til å uttale seg. Kommunedirektøren er av den oppfatning at de ulike høringsinstanser har akseptert planen slik den nå foreligger, med de hensyn og rettinger som er lagt i plankart og bestemmelser.

Innenfor planområdet har det foregått flere saksbehandlinger, deriblant en delingssak. Delingssaken har hatt følgende betydning for plansaken;

Plansaken har avventet et endelig vedtak til pågående delingssak ble avgjort. Per 24.12.20 ble delingssaken satt som ferdig, og endelig fradeling er lagt til grunn for vedlagt plankart. Delingssaken er gjennomført i henhold til rettskraftig dom fra Lagmannsretten.

I tilknytning til samme tomt har det også i sin tid pågått en byggesak, hvor et vilkår for ny hytte krevde rivning av eksisterende. Rivningspålegget vil bli behandlet og avgjort i egen sak, og planforslaget fremmes i sin helhet uavhengig av dette.

ROS-analysen ga rødt utslag på hendelsesnummer 2; Masseras/leirskred. Ramsvika hytteområde ligger i nærheten av et større registrert kvikkleireområde.

Byggeområdene er blitt vurdert for stabilitet mot ras. Den geotekniske vurderingen er utført av NGI, datert 13.11.18. Rapporten konkluderer med at det er forsvarlig med bebyggelse på de nye hyttetomtene innenfor planområdet. Anbefalingene gitt er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Etter at naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 01.07.2009 har kravet om å ivareta naturmangfoldet i planleggingen blitt skjerpet. Det er vurdert verdier innenfor planområdet gjennom tilgjengelig data i GisLink (innsynsløsning utarbeidet av Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag og Møre og Romsdal) og artsdatabanken, jf.nml. §8. Det er ikke registrert noen særskilte arter eller leveområder innenfor planområdet.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at planlagte tiltak ikke vil medføre store negative ulemper i forhold til biologisk mangfold, jf. nml. §§1, 10 og 12. Kommunedirektøren mener det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon i saken, så nml. §9 om «føre var prinsippet» er lite aktuelt. En kan ikke se at det vil bli krav om avbøtende tiltak jf. nml. §11.

Det er utført søk etter kulturminner, uten at det er gjort funn av automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det kan likevel ligge ukjente, automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate, i eller inn mot tiltaksområdet. Reguleringsbestemmelsene pkt. 1.2 sikrer forholdet til eventuelle kulturminner.

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

Som innstilling.