



«Mottakernavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Administrativt vedtak

| Vår referanse | Deres referanse | Saksbehandler | Tlf. saksbehandler | Dato |
|---------------|-----------------|----------------|--------------------|------------|
| 2022/11306-2 | «Ref» | Thomas Aarskog | 48143973 | 23.12.2022 |

Høring mindre endring av Spillumsstranda Industriområde

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunens delegasjonsreglement

Bakgrunn:

Spillumsstranda industriområde er en eldre reguleringsplan fra 1988. Planen er vedtatt etter bygningsloven av 1965. Planen er over lang tid uthulet gjennom dispensasjoner og området bærer i dag preg av å være et næringsområde. Det finnes også et boligområde i planen. Det har kommet en søknad om å etablere en bilbutikk på gnr/bnr 20/714. I den forbindelse ønsket kommunen å få ryddet opp i denne planen i stedet for å fortsette praksis med dispensasjoner. En mindre endring av planen jf. plan- og bygningsloven §12-14 er etter kommunedirektørens mening et godt verktøy for å få endret planen slik at den er i tråd med de faktiske aktivitetene som er på stedet samtidig som man får utarbeidet planbestemmelser som står i stil med 2023. Dette vil sikre forutsigbarhet i planleggingen samtidig som man sikrer at videre utvikling skjer i tråd med lover, retningslinjer og veiledning som gjelder i 2023. Kommunen mener et slikt grep vil redusere antall dispensasjoner innenfor området. Endringen vil ikke medføre at nye områder tas inn i planen.

Endringer

Plankart

Endring av planen slik at tidligere industri og næringsformål nå blir kombinertformål.

Ellers videreføres formål som i dag med dagens tegneregler. De deler av planen som ikke endres fra opprinnelig plan er tidligere opphevet av andre planer som fremdeles gjelder.

Bestemmelser

Bestemmelser fra 1988 er uhensiktsmessige i tiden man lever i i dag. Bestemmelsene er derfor helt nye. Flere av de eksisterende bestemmelsene legger opp til at det kan gjøres vurderinger og har et betydelig skjønnsrom. Disse bestemmelsene er derfor, etter vår vurdering, ikke gyldige. Flere av bestemmelsene styrer forhold som det fra kommunedirektørens syn ikke er behov eller grunnlag for å styre. Det er også en bestemmelse som legger føring for mulighetene til å inngå privatrettslige avtaler. Vi kan ikke se at det er anledning til å ha slike bestemmelser. Bestemmelse om støyskjerm langs FV 17 videreføres i formål annen veggrunn – teknisk infrastruktur.

Planen blir en områderegelring. Det stilles plankrav til gnr/bnr 20/278 grunnet mulig grunnforurensing slik at dette utredes nærmere på detaljplannivå.

Videre er det utformet bestemmelser om %BYA, byggehøyder, parkering og estetikk for kombinertformål næring/industri. For boliger og annen støyfølsom bebyggelse er T-1442/2021 og tabell 2 koblet til planen som grenseverdier for ny aktivitet. For boligformål er %BYA satt til 40%.

Vi viser til bestemmelsene i sin helhet.

Høring

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter som skal gis anledning til å uttale seg. Endringen berører flere grunneiere innenfor planområdet. Saken sendes alle berørte hjemmelshavere og vil distribueres via kommunens hjemmesider, facebooksider samt Namdalsavisa.

Vi ber om at særlig sektormyndigheter spiller inn forslag til bestemmelser innefor sine myndighetsområder hvis det skulle være mangler.

Frist for høring settes 16.1.2023

Konsekvenser av forslaget og kommunens foreløpige vurderinger

Kommunen har bevist tatt ut de deler av planen der det foreligger vesentlig regionale og nasjonale interesser. Dette gjelder særlig naturtyper og trafikale løsninger på fylkesveien. Kommunedirektøren mener derfor at en mindre endring som foreslått ikke vil kunne påvirke nasjonale eller regionale interesser eller andre forhold som skulle tilsi at man ville hatt behov for en full reguleringsendring.

Vurdering av Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det blir ingen endringer i planen ut over det som allerede er omdisponert i tidligere plan. Vi kan derfor ikke se at forslaget trengs å vurderes nærmere etter §§ 8-12.

Vedtak

Forslag om mindre endring av reguleringsplan for Spillumstrand industriområde legges ut på høring jf. Plan- og bygningslovens § 12-14.

Oppgi vårt referansenummer når du tar kontakt med oss.

Hilsen

Thomas Aarskog
virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

- 1 Spillum_Strand_Industriområde
- 2 Bestemmelser spillumsstranda

