



HD PLAN & ARKITEKTUR AS
Havbruksparken Storlavika 7
7770 FLATANGER

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/9677-7		Ingvild Sund Trana	922 95 538	15.03.2021

Melding om vedtak

Melding om vedtak - Behandling av endring, reguleringsplan "Skatlandvatnet hytteområde"

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak.

Behandling i Utvalg for plan - 10.03.2021:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

Vedtak Utvalg for plan - 10.03.2021

Utvalg for plan vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-14 endring av reguleringsplan «Skatlandvatnet hytteområde» datert 02.11.20, med bestemmelser av samme dato, sist revidert 19.02.21.

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 10.03.21
- 2 Reguleringsbestemmelser vedtatt 10.03.21

Eksterne kopimottakere:

Birger Skatland	Skatlandvegen 54	7750	NAMDALSEID
Trøndelag Fylkeskommune	Postboks 2560	7735	STEINKJER
Statsforvalteren i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/9677-5
Saksbehandler: Ingvild Sund Trana
Dato: 29.01.2021

Behandling etter forenklet prosess - Skatlandvatnet hytteområde

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

Kommunedirektørens innstilling

Utvalg for plan vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-14 endring av reguleringsplan «Skatlandvatnet hytteområde» datert 02.11.20, med bestemmelser av samme dato, sist revidert 19.02.21.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §12-14.

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

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
I	03.11.2020	Søknad om endring av plan - Skatlandvatnet	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
U	02.12.2020	170/8 - Endring av reguleringsplan "Skatlandvatnet hytteområde"	Adresseliste
I	09.12.2020	Vedr. 201873645-7 - Fylkeskommunens uttalelse til søknad om endring av reguleringsplan Skatlandvatnet hytteområde	Trøndelag fylkeskommune
I	23.12.2020	Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag - endring av reguleringsplan for Skatlandvatnet hyttefelt	FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
S	29.01.2021	Behandling av endring - Skatlandvatnet hytteområde	
X	10.03.2021	Særutskrift Behandling av endring - Skatlandvatnet hytteområde	Ingvill Dahl
U	11.03.2021	Melding om vedtak - Behandling av endring, reguleringsplan "Skatlandvatnet hytteområde"	HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Vedlegg

- 1 Endringsforslag - Reguleringsplan datert 02.11.20
- 2 Endringsforslag - Reguleringsbestemmelser datert 02.11.20, revidert 19.02.21
- 3 Søknad om endring av plan - Skatlandvatnet
- 4 Notat flomfare
- 5 Skredfarevurdering
- 6 Fylkesmannen i Trøndelag, datert 221220
- 7 Trøndelag fylkeskommune datert 091220

Behandling etter forenklet prosess

Endring av reguleringsplan kan behandles etter plan- og bygningsloven §12-14 *Når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen og for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.* Hvis endringen vurderes av kommunen til å imøtekomme disse kriteriene, kan endringene behandles etter forenklet prosess.

Når et endringsforslag behandles etter forenklet prosess vil behandlingstiden bli noe kortere, sammenlignet med ordinær reguleringsprosess. Endringsforslaget skal forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som **direkte** berøres av vedtaket, for å gis anledning til å uttale seg. Det gis frist på 3-4 uker for uttalelse.

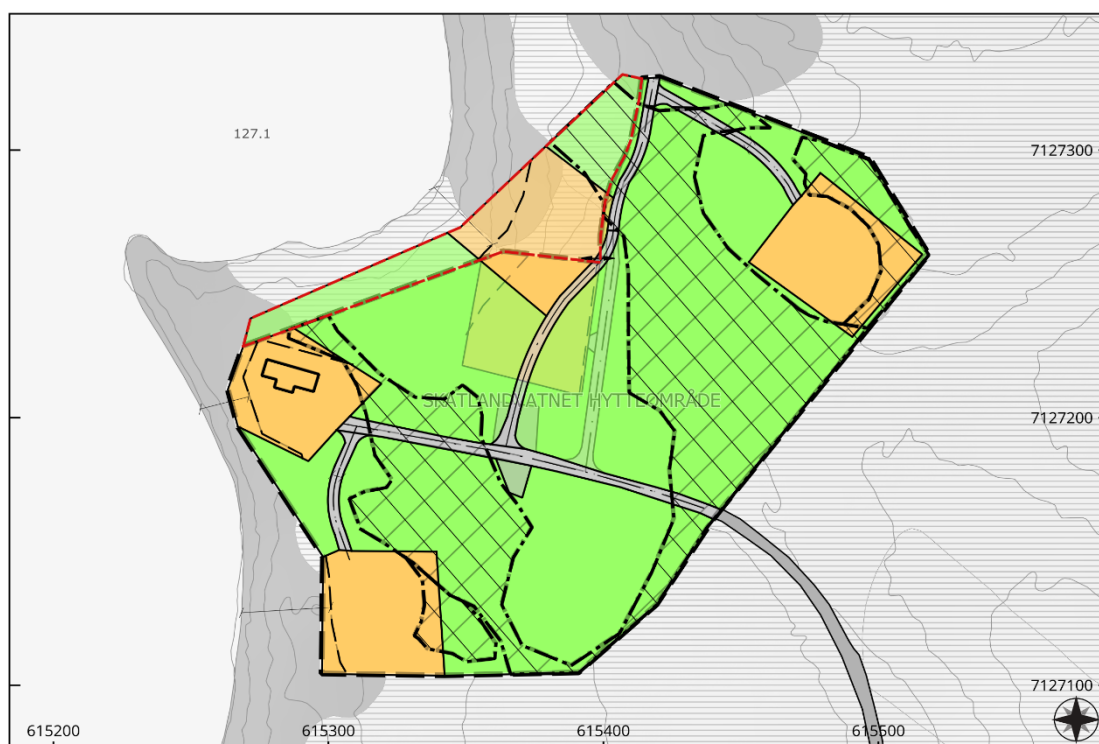
Etter berørte myndigheter har gitt sin merknad til planen oversender ansvarlig planlegger endringsforslaget til kommunen for behandling. Endringsforslaget foregges utvalg for plan for endelig vedtak.

Saksopplysninger

Tiltakshaver Birger Skatland har engasjert HD plan & arkitektur til å utarbeide endring av reguleringsplan «Skatlandvatnet hytteområde». Namsos kommune mottok endringsforslaget 02.11.20, med søknad om behandling etter forenklet prosess.

Gjeldende reguleringsplan for «Skatlandvatnet hytteområde» ble vedtatt 18.06.20, men under utarbeidelsen av reguleringsplanen oppsto det en misforståelse mellom planlegger og tiltakshaver. Dette ble ikke oppdaget før gjeldende reguleringsplan var vedtatt, og byggesøknad skulle oversendes kommunen.

Misforståelsen oppsto ved plasseringen av hyttetomt BF2, som nå søkes om å endres på. Som følge av den geotekniske undersøkelsen er det i tillegg foreslått små justeringer i både plankart og bestemmelser.



Figur 1: Gjeldende plan sammenlignet med endringsforslag

Endringene som er foreslått ligger innenfor området som er avsatt i kommuneplanens arealdel for tidligere Namdalseid kommune, vedtatt 14.12.2017, og innenfor det området som ble forhåndsvarslet i oppstartsmeldingen til gjeldende reguleringsplan.

Forslag til endringer:

Bestemmelser

- SV5 utgår, regulert avkjørsel erstattes med avkjørsels-pil. Avkjørsel for BFR2 skal avklares i byggesøknaden.

Formålet med endringen:

SV5 var regulert som avkjørsel til BF2 i gjeldende reguleringsplan, men tas ut da SV2 endres til å ligge tett til tomtegrensen til BF2.

- Pkt. 7 i rekkefølgebestemmelser utgår, da nødvendige rapporter er utarbeidet og ligger vedlagt. Henvisning til rapportene er ført inn som punkt 1.5 og 1.6 under fellesbestemmelser.

1.5 Flom

*Det er utarbeidet vurdering for flomfare. Rapport: **333/202001198-2** – 15.09.2020. Bebyggelse (ferdig golv) skal ikke bygges lavere enn kote 128,2 meter (NN2000).*

1.6 Geoteknikk

Det er utarbeidet en skredfarevurdering for planområdet.

Oppdragsnr: 5206635 Dokumentnr.: RIG-01

Nye hytter bør fundamenteres enhetlig og på original mineralsk grunn. Der hvor hyttene kommer delvis på myr og delvis på morene, eventuelt i sin helhet på myr, bør laster fra hyttene føres ned til underliggende mineralsk grunn ved hjelp av pilarer/peler. Alternativt kan myra masseutskiftes med kvalitetsfylling av pukk ned til underliggende mineralsk grunn.

Formålet med endringen:

Planarbeidet med gjeldende plan hadde oppstart i tidligere Namdalseid kommune, som ikke stilte samme krav til geoteknikk eller flomvurderinger i oppstartsmøtet, som Namsos kommune har som praksis og sikret utført i gjeldende bestemmelser. Undersøkelsene er gjennomført, og derfor hensiktsmessig å ta de inn i bestemmelsene når de først søkes endret.

Plankart

- BFR2 er flyttet

Formålet med endringen:

Endret for å rette opp i misforståelsen mellom planlegger og tiltakshaver. Byggegrense for BF2 ble også noe justert med bakgrunn i geoteknikk undersøkelse.

- SV2 er endret

Formålet med endringen:

Med bakgrunn i geoteknikk undersøkelse ble SV2 endret for å tilpasses mer egnede grunnforhold.

- SPA er flyttet

Formålet med endringen:

Med bakgrunn i geoteknikk undersøkelse ble plasseringen av SPA endret for å tilpasses mer egnede grunnforhold.

- SV5 utgår

Formålet med endringen

Avkjørsel ikke lengre aktuell. Ny avkjørsel avgjøres i byggesøknad.

Høring

Endringsforslaget ble forelagt naboer og sektormyndigheter 02.12.20, med frist for uttalelse den 06.01.21. Namsos kommune mottok to innspill til endringsforslaget:

Trøndelag Fylkeskommune, datert 09.12.20:

Søknaden gjelder mindre endringer innenfor godkjent reguleringsplan. Vi har ikke merknader til søknaden.

Statsforvalteren i Trøndelag, datert 22.12.20:

Klima og miljø: *Det er altså viktig at det ikke blir gjort tiltak som kan ha drenerende virkning på myrsystemet både av hensyn til naturmangfoldet og av klimahensyn. Veiene bør legges på duk og vannsiget i myra må ikke hindres av veiene. Der fritidsboligene ligger delvis på myr kan de fundamenteres med pæler, ikke ved masseutskifting. Bestemmelse 1.6 Geoteknikk bør endres. Setningen «Alternativt kan myra masseutskiftes med kvalitetsfylling av pukkk ned til underliggende mineralsk grunn.» bør tas ut.*

Statsforvalteren fremmer faglig råd om at setningen «Alternativt kan myra masseutskiftes med kvalitetsfylling av pukkk ned til underliggende mineralsk grunn» tas ut fra bestemmelse 1.6 Geoteknikk.

Kommentar:

Hensyntatt, bestemmelsene er endret i henhold til det faglige rådet.

Vurdering

Prosesen for endring etter forenklet prosess har fulgt lowerket.

PlanID er 2018002.

Formålet med planen er å rydde opp i en misforståelse tilknyttet hyttetomt BF2, og samtidig tilpasse veg (SV2) og parkering (SPA) til områder med mer egnede grunnforhold.

Endringsforslaget er vurdert til å oppfylle kriteriene for å behandles som endring etter forenklet prosess, jfr. plan- og bygningsloven §12-14. *når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.* Dette begrunnes i hovedsak av at endringene ikke avviker fra gjeldende plan, og arealformålene internt ikke endres.

Endringene som foreslås ses som uproblematisk, da dette er innenfor det området som er avsatt i kommuneplanens arealdel og innenfor det området som ble forhåndsvarslet i oppstartsmeldingen. ROS-analyse og planbeskrivelse tilhørende gjeldene reguleringsplan anses derfor til å være dekkende for endringsforslaget.

Berørte naboer og myndigheter ble oversendt søknaden for uttalelse, og dermed gitt anledning å gi sin uttalelse til saken. I dette tilfellet er det ingen naboer i området, og derfor kun sektormyndigheter som kom med innspill til saken. Av de to som kom inn, var det kun Statsforvalteren i Trøndelag som hadde et **faglig råd** om å ta bort siste setning i bestemmelse 1.6 geoteknikk. I samråd med tiltakshaver og planlegger er dette rådet imøtekommet, og bestemmelsene revidert.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at de ulike høringsinstanser og grunneier aksepterer planen slik den nå foreligger, med hensyn til de endringer som er lagt i plankart og bestemmelser.

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, natur og samfunn.

Konklusjon:

Utvalg for plan vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-14 endring av reguleringsplan «Skatlandvatnet hytteområde» datert 02.11.20, med bestemmelser av samme dato, sist revidert 19.02.21.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven §12-14.

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