



HD PLAN & ARKITEKTUR AS  
Havbruksparken Storlavika 7  
7770 FLATANGER

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/360-15		Ingvild Sund Trana	92295538	24.06.2020

## Melding om vedtak

### Melding om vedtak - 2.gangs behandling - privat forslag til reguleringsplan for Skatlandvatnet hytteområde

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak.

#### Behandling i Namsos kommunestyre - 18.06.2020:

Utvalg for plans innstilling enstemmig vedtatt av kommunestyret

#### Vedtak Namsos kommunestyre - 18.06.2020

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven, reguleringsplan for «Skatlandvatnet hytteområde» - gnr 170 bnr 18 i Namsos kommune, datert 08.09.2019 med bestemmelser av samme dato, sist revidert 25.05.2020.

#### 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.*

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan vedtatt 180620
- 2 Reguleringsbestemmelser vedtatt 180620

kopimottakere:

Birger Skatland	Skatlandvegen 54	7750	NAMDALSEID
Kari Helene Skatland Moen	Skatlandvegen 17	7750	Namdalseid
Stein Håvard Wibstad	Skatlandvegen 22	7750	Namdalseid
Eldres råd v/ Jørund Sverre Sandnes	Lensmann Havigs gate 2 A	7800	NAMSOS
Fylkesmannen i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Funksjonshemmes råd v/ Ann Kristin Hepsø	Åsvegen 19	7802	NAMSOS
Miljødirektoratet	Postboks 5672 Torgarden	7485	TRONDHEIM
Midtre-Namdals Avfallsselskap	Barlia 45	7863	OVERHALLA
Norges vassdrags- og energidirektorat	Vestre Rosten 81	7075	TILLER
Fylkesmannen i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Reindriftsavdelingen Snåsa			
Samediggi / Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Statens vegvesen, Region Midt	Fylkeshuset	6404	MOLDE
Trøndelag Fylkeskommune	Postboks 2560	7735	STEINKJER
STATSKOG NAMSOS	Postboks 63 Sentrum	7801	NAMSOS

Interne kopimottakere:

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	Samfunnsikkerhet og Teknisk drift
Sigrid Tørriseng Angen	Strategi og samfunnsutvikling

## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/360-11  
Saksbehandler: Ingvild Sund Trana  
Dato: 25.05.2020

### 2.gangs behandling - privat forslag til reguleringsplan for Skatlandvatnet

Utvalg	Møtedato	Saksnummer

#### Kommunedirektørens innstilling

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven, reguleringsplan for «Skatlandvatnet hytteområde» - gnr 170 bnr 18 i Namsos kommune, datert 08.09.2019 med bestemmelser av samme dato, sist revidert 25.05.2020.

#### 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	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	
U	05.03.2020	Melding om vedtak - 1.gangs behandling av privat forslag til reguleringsplan for Skatlandvatnet hytteområde	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
U	09.03.2020	Offentlig ettersyn - Reguleringsplan "Skatlandvatnet, gnr.170 bnr.8"	Adresseliste
U	09.03.2020	Offentlig ettersyn - reguleringsplan "Skatlandvatnet"	Adresseliste

X	05.03.2020	Særutskrift 1.gangs behandling av privat forslag til reguleringsplan for Skatlandvatnet hytteområde	
I	31.03.2020	Fylkeskommunens uttalelse til offentlig ettersyn av Reguleringsplan Skatlandvatnet	Trøndelag fylkeskommune
I	16.04.2020	NVEs generelle innspill til offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Skatlandvatnet hytteområde	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
I	21.04.2020	Statens vegvesens uttalelse til offentlig ettersyn - reguleringsplan Skatlandvatnet gnr. 170 bnr. 8 i Namsos kommune	Statens vegvesen
I	24.04.2020	Uttalelse - reguleringsplan for Skatlandvatnet hyttefelt - Namdalseid	Fylkesmannen i Trøndelag
S	25.05.2020	2.gangs behandling - privat forslag til reguleringsplan for Skatlandvatnet hytteområde	
I	25.05.2020	Skatlandvatnet - dokumenter til 2.gangs behandling	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
X	22.06.2020	Særutskrift 2.gangs behandling - privat forslag til reguleringsplan for Skatlandvatnet hytteområde	Tine Nermark Johnsen
U	24.06.2020	Melding om vedtak - 2.gangs behandling - privat forslag til reguleringsplan for Skatlandvatnet hytteområde	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
X	26.06.2020	Reguleringsplan datert 08092019, sist revidert 25052020	

#### Vedlegg

- 1 Melding om vedtak - 1.gangs behandling, datert 04032020
- 2 Reguleringsplan datert 08092019 sist revidert 25052020
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 08092019 revidert 25052020
- 4 Planbeskrivelse datert 08092019
- 5 ROS-analyse
- 6 Vann-og avløpsplan
- 7 Innspill etter offentlig ettersyn

## Saksopplysninger

HD plan & arkitektur fremmer på vegne av Birger Skatland privat forslag til reguleringsplan for «Skatlandvatnet hytteområde» på Namdalseid, i Namsos kommune.

Det ble avholdt oppstartsmøte med gamle Namdalseid kommune 14.12.18, hvor utgangspunktet for reguleringsarbeidet ble gjennomgått, med hjemmel i gjeldende kommuneplan for tidligere Namdalseid kommune. Arealet benyttes i dag delvis til fritidsbebyggelse, og er avsatt i kommuneplanens arealdel for tidligere Namdalseid kommune, vedtatt 14.12.2017, til samme formål (BFR11\_F).

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. Det foreligger allerede en privat vannledning i planområdet, og med det er det utarbeidet en vann- og avløpsplan for å koble foreslått fritidsbebyggelse til denne.

Området ligger ved Skatlandvatnet på Namdalseid, og i planforslaget legges det til rette for å bruke eksisterende veg, Skatlandvegen, samt at det er regulert samleveier til alle tomtene. I tillegg er det regulert driftsveg for skogbruket.

Planområdet er en del av et større myrområde. Området er tilnærmet flatt/svakt skrående med øyer/bestand av blandingskog, med furu som hovedtreslag. Selve planområdet er delvis definert som myr, men er skogkledd fastmark med fjell i dagen og fast masse under torvlaget.

### Utvalg for plan vedtok i møte den 04.03.2020 følgende vedtak:

*«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 §5 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.*

### Etter endt periode for offentlig ettersyn kom følgende tilbakemeldinger:

Det er kommet 4 tilbakemeldinger etter den offentlige høringen.

- 1) Trøndelag fylkeskommune, brev datert 31.03.2020
- 2) Fylkesmann i Trøndelag, brev datert 23.04.2020
- 3) Statens vegvesen, brev datert 21.04.2020
- 4) NVE, brev datert 16.04.2020

### **Trøndelag fylkeskommune**

*«Det åpnes for å tillate BYA på inntil 200 m<sup>2</sup> på hver tomt. I dette inngår 1 p-plass (18 m<sup>2</sup>). Vi anser tillatt utnytting å være høy og oppfordrer kommunen til å vurdere en lavere BYA for å unngå store hytter i et sårbart landskap.»*

#### Planleggers kommentar:

Grad av utnyttelse er i tråd med gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Namdalseid kommune:

#### § 1.10 Fritidsbebyggelse:

*«Fritidstomter kan ikke bebygges med mer enn 200 m<sup>2</sup>-BYA. I beregningsgrunnlaget skal en parkeringsplass (18m<sup>2</sup>) inngå uavhengig av om hytta har veg fram i dag.»*

Planlegger vil med bakgrunn i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel anbefale å videreføre 200 m<sup>2</sup> BYA.

*«I 2.1.1 bør det angis tillatt byggehøyde på ny bebyggelse i meter og ikke vise til eksisterende høyde uten at den er oppgitt.»*

#### Planleggers kommentar:

I forslag til bestemmelser *kapittel 2.1.2 under Bebyggelsens utforming*, gitt byggehøyder i meter. Imidlertid er det ikke gitt høydebestemmelser for eksisterende bebyggelse. Der er det gitt en bestemmelse der: *Maks takhøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige eksisterende bebyggelse.*

Kommentaren fra fylkeskommunen hensyntas og byggehøyder foreslås tatt inn i bestemmelsene under kapittel 2.1.1 under Bebyggelsens utforming: Bestemmelsen; *«Maks takhøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige eksisterende bebyggelse» endres til; «Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 og 6 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng.»*

*«Vi anbefaler at byggegrenser vises kun for byggeområdene – punkt 5 i bestemmelsene kan utgå. Det er ikke nødvendig med byggegrense i naturområdene der det ikke er tillatt å bygge. Avstanden til vatnet bør økes både for BFR2 og BFR4. For tomtene bør ikke byggegrensa legges nærmere tomtegrense enn 2 m (helst 4 m) på noen av sidene for å ikke privatisere naturarealene omkring Det bør være mulig å drive vedlikehold på egen tomt. Med så store tomter er det unødvendig å åpne for bygging i tomtegrensa.»*

#### Planleggers kommentar:

Anbefalingene foreslås delvis hensyntatt.

*Interne byggegrenser:* Fritidsbebyggelsen er spredt og ingen av områdene får felles eiendomsgrenser. Det er i tillegg regulert strenge avstandskrav til bebyggelsen på tomta og at bebyggelsen skal danne en samlet enhet. Det er også regulerte hensynssoner der vegetasjon skal bevares for å hindre negative fjernvirkninger. Dette vil også ha betydning for plassering av bygning på de enkelte tomtene.

*Avstand til strandlinjen BFR2 og BFR4.* (Anbefalt avstand i kommuneplanens arealdel er 50 meter.)

Byggegrensa for BFR2 er flyttet 6,5 meter mot strandlinja på grunn av plassering i terreng og avstand til regulert veg.

Byggegrensa for BFR4 er flyttet 17 meter mot strandlinja på grunn av byggegrunn og negative fjernvirkninger. Tomten ble flyttet 17 meter for å gå klar av en kolle.

Byggegrenser i plankartet foreslås endret til byggeområdene, punkt 6. juridiske linjer og punkt videreføres da PBL gir avstandskrav for resterende del av byggeområdene. Det foreslås med bakgrunn i dette at det tilføres en setning i bestemmelsenes pkt 6. *Juridiske linjer og punkt: Der byggegrense ikke er markert i plankart, følger denne formålsgrensen.*

*«Som vannregionmyndighet er fylkeskommunen opptatt av å sikre at alt arbeid om berører vann ivaretar hensynet til opprettholdelse eller forbedring av vannforekomstene. I planbestemmelsene settes det krav om at vann- og avløpsløsninger skal omsøkes iht egen vann- og avløpsplan. I denne står det at hyttene kan legge inn vann og avløp og hvilke krav som stilles til dette. Det må også settes krav til avrenning dersom det velges annen løsning enn septiktank.»*

*Planleggers kommentar:*

Anbefalingene er ivarettatt i planforslaget.

Det er laget vann og avløpsplan for området og det er satt krav til godkjent søknad i fellesbestemmelsene pkt 1.1 dokumentasjonskrav.

*«Vi ber om at tekst i bestemmelsenes punkt 1.2 justeres (Nord-Trøndelag fylkeskommune endres til fylkeskommunen) i tråd med følgende formulering: Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.»*

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

*Planleggers kommentar:*

Punkt 1.2 er i bestemmelsene endret iht. anbefalingene



## Fylkesmannen i Trøndelag

«Fylkesmannen gir faglig råd om å trekke utbyggingsområdet innenfor arealet avsatt i kommuneplanens arealdel slik at kravet om konsekvensutredning, jf. § 6, bokstav b, bortfaller.»

### Planleggers kommentar:

Anbefalingene foreslås ikke hensyntatt.

Planområdet er justert iht. avsatt område i kommunens arealdel. Dette for å utnytte arealer med fast mark og gode grunnforhold. Justeringen av planområdet ble opplyst i oppstartsvarselet og var i tråd med anbefalingene fra kommunen (referat fra oppstartsmøtet). Fylkesmannen hadde ikke innvendinger til endringen av planområdet i sin tilbakemelding til varsel om oppstart.

«Fylkesmannen gir faglig råd om at det tas inn vurderinger av de forskjellige punktene i ROS analysen, at det vises til kildegrunnlaget og at det gjøres en vurdering av hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket.»

### Planleggers kommentar

Vurderingene burde være tatt inn i ROS. Imidlertid er det i rekkefølgebestemmelsen tatt inn en bestemmelse som hensyntar dette: *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.*

## Statens vegvesen

Ingen spesifikke tilbakemeldinger som gjelder planområdet.

## NVE

Ingen spesifikke tilbakemeldinger som gjelder planområdet. Punktene i den generelle tilbakemeldingen er hensyntatt i planforslaget.

## Vurdering

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

Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningsloven §12-3. Reguleringskart 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: 2018002.

Etter 1.gangs behandling ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 11.03.2020-29.04.2020. Høringsperioden ble forlenget med en uke på grunn av påske. Siste frist for uttalelser var 29.04.2020.

Innkommene merknader og uttalelser er kommentert av planlegger. Kommunedirektøren slutter seg til de vurderinger og svar som er gitt.

**Området for fritidsbebyggelse er i samsvar med fastlagt formål i kommuneplanens arealdel for tidligere Namdalseid kommune 2017-2026 vedtatt 14.12.2017. Det aktuelle byggeområdet er avsatt for framtidig fritidsbebyggelse med betegnelsen BFR11\_F.**

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 skogkledd fastmark med fjell i dagen og fast masse under torvlaget.

I planarbeidet er det gjennomført en ROS-analyse, i tråd med dagens plankrav. Den ga 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 førhøyning i topologien nord/øst for reguleringsområdet.

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. Reguleringsbestemmelsene ivaretar eventuell forringelse av den mulige naturtypen.

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. Dette er også hensikten bak plassering av ny bebyggelse. Bebyggelsen følger delvis bestemmelsene om avstand til Skatlandvatnet. Det er regulert en byggegrense mot vann som varierer fra 18-50 meter.

Alle veger skal etableres slik at drenerende virkning unngås, og for SV2-2 og SV4-2 skal byggemåte godkjennes av kommunen før utbygging. Vann- og avløpsplan skal heller ikke etableres på en måte som kan virke drenerende på området.

Namsos kommune avd. kommunalteknikk kom med følgende uttalelse til 1.gangs behandling:

*«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.»*

Pkt. 1.1 i reguleringsbestemmelsene sikrer at metode og opplegg for vann og avløp omsøkes i henhold til vann- og avløpsplan til Namsos kommune som forurensningsmyndighet. Utslipp av sanitærvann skal vurderes opp mot utslipp mot sårbare og mindre sårbare områder med tanke på rensegrad av utslipp.

Det ble ikke stilt krav om geoteknisk dokumentasjon i oppstartsmøte med tidligere Namdalseid kommune i motsetning til Namsos kommune hvor dette er vanlig praksis. Etter sammenslåing og overtakelse av plansak ble dette sikret i reguleringsbestemmelsene, punkt 7 rekkefølgebestemmelser: *«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.*

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget ikke kommer i konflikt med nasjonale eller regionale kulturminneinteresser og registrer også at om det under arbeidet dukker opp noen form for kulturminner er disse sikret i reguleringsbestemmelsene pkt. 1.2.

### **Miljømessig vurdering**

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

### **Konklusjon:**

Ut i fra en helhetsvurdering og med bakgrunn i saksutredninger, anbefaler kommunedirektøren utvalg for plan og Namsos kommunestyre å fatte følgende vedtak:

Som innstilling.