



Adresseliste

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/2170-18		Per Tore Brunæs	917 10 926	30.10.2020

Melding om vedtak:

Melding om vedtak sluttbehandling - Reguleringsendring - Gullholmstranda friområde

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak.

Behandling i Namsos kommunestyre - 29.10.2020:

Utvalg for plans innstilling enstemmig vedtatt av kommunestyret

Vedtak Namsos kommunestyre - 29.10.2020

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12, endring av reguleringsplan for «Gullholmstranda friområde» i Namsos kommune datert 29.04.20, sist revidert 07.08.20 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 07.08.20.

Planvedtak annonseres i Namdalsavisa og legges ut på kommunens hjemmeside under kunngjøringer/ høringer. Berørte hjemmelshavere og næringsdrivende innenfor planavgrensningen varsles med bruk av Varslig24.

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

Per Tore Brunæs

Arealplanlegger / ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

- 1 Reguleringsbestemmelser Gullholmstranda 07082020 orginal
- 2 Plankart Gullholmstranda 07082020 - vedtatt 291020 - signert

Eksterne kopimottakere:

Trøndelag Fylkeskommune	Postboks 2560	7735	STEINKJER
Midtre-Namdal Avfallsselskap	Barlia 45	7863	OVERHALLA
Norges vassdrags- og energidirektorat	Vestre Rosten 81	7075	TILLER
Aage Aakervik	Lensmann havigs gate 2	7800	NAMSOS
TENSIO TN AS AVD STEINKJER	Postboks 2551	7736	STEINKJER
Samediggi / Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Statens vegvesen, Region Midt	Fylkeshuset	6404	MOLDE
Fylkesmannen i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Kystverket Midt-Norge	Postboks 1502	6025	ÅLESUND

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	Samfunnssikkerhet og Teknisk drift
Sigrid Tørriseng Angen	Strategi og samfunnsutvikling

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/2170-14
Saksbehandler: Per Tore Brunæs
Dato: 16.07.2020

2.gang behandling - endring av reguleringsplan Gullholmstranda friområde

Utvalg	Møtedato	Saksnummer

Kommunedirektørens innstilling

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12, endring av reguleringsplan for «Gullholmstranda friområde» i Namsos kommune datert 29.04.20, sist revidert 07.08.20 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 07.08.20.

Hjemmel for vedtaket er: Plan og bygningsloven § 12-12

Behandling i Utvalg for plan - 14.10.2020:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt som innstilling til Kommunestyret.

Inntilling Utvalg for plan - 14.10.2020

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12, endring av reguleringsplan for «Gullholmstranda friområde» i Namsos kommune datert 29.04.20, sist revidert 07.08.20 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 07.08.20.

Behandling i Namsos kommunestyre - 29.10.2020:

Utvalg for plans innstilling enstemmig vedtatt av kommunestyret

Vedtak Namsos kommunestyre - 29.10.2020

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12, endring av reguleringsplan for «Gullholmstranda friområde» i Namsos kommune datert 29.04.20, sist revidert 07.08.20 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 07.08.20.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune – vedtatt av kommunestyret 14.11.19.

Dokumenter i saken

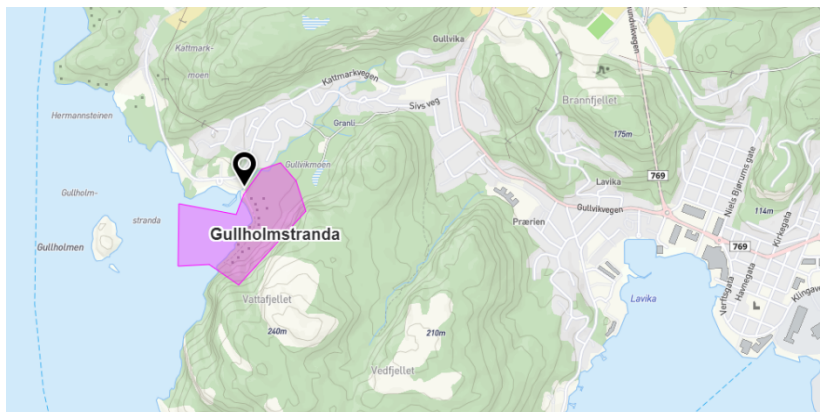
Type	Dato	Tittel	Adressat
X	19.02.2020	Sammenstilling av dokumenter fra tidligere sak 2018/12134	
S	29.04.2020	1.gang behandling endring av reguleringsplan Gullholmstranda friområde	
X	21.05.2020	Særutskrift 1.gang behandling endring av reguleringsplan Gullholmstranda friområde	
U	25.05.2020	Melding om 1.gang behandling endring av reguleringsplan Gullholmstranda friområde	NAMSOS KOMMUNE / Kommunedirektøren m.fl.
U	26.05.2020	Offentlig ettersyn - Endret reguleringsplan Gullholmstranda friområde - gnr 14 bnr 48	Adresseliste
U	27.05.2020	Offentlig ettersyn - Gullholmstranda friområde	Adresseliste
I	29.05.2020	Sametingets uttalelse	Sametinget
I	04.06.2020	Uttalelse til offentlig ettersyn av endret reguleringsplan Gullholmstranda friområde	Statens vegvesen
I	17.06.2020	Uttalelse til offentlig ettersyn av endret reguleringsplan Gullholmstranda friområde	Kystverket
I	06.07.2020	Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune	Trøndelag fylkeskommune
I	08.07.2020	Uttalelse fra Fylkesmannen	Fylkesmannen i Trøndelag
I	10.07.2020	Marinarkeologisk uttalelse til reguleringsplan for Gullholmstrand friområde	Ntnu
S	16.07.2020	Reguleringsendring - Gullholmstranda friområde - ID 5005273	
I	18.07.2020	Innspill vedrørende reguleringsendring	Nils A. Fossmo Rønning
I	26.08.2020	NVEs genrelle innspill - Offentlig ettersyn Gullholmstranda friområde - Forlenget høringsperiode	Norges vassdrags- og energidirektorat
X	29.10.2020	Særutskrift Reguleringsendring - Gullholmstranda friområde - ID 5005273	
U	30.10.2020	Melding om vedtak - sluttbehandling - Reguleringsendring - Gullholmstranda friområde	Adresseliste

Journalposter:

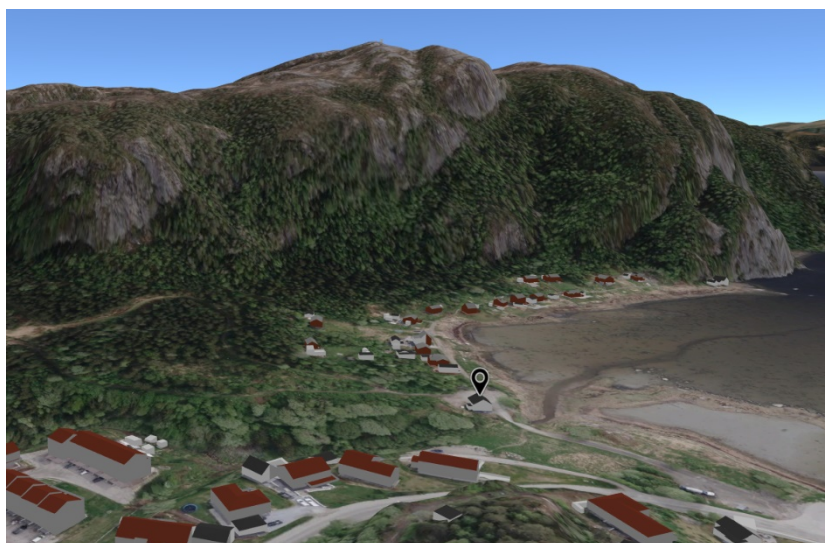
Doknr	Tvøe	Innhold	Journaldato	Dok. dato	Saksbehandler	Avsender/Mottaker
1	U	Varsel om oppstart- Gullholmstranda friområde- endring av plan	06.05.2019	03.05.2019	NABKO/OYSTHO	Adresseliste
3	I	Sametingets uttalelse - Varsel om oppstart- Gullholmstranda friområde- endring av plan, Gbnr. 14/48, Namsos kommune	23.05.2019	23.05.2019	NABKO/OYSTHO	Samediggi/Sametinget
4	I	Uttalelse til varsel om oppstart - reguleringsplan for Gullholmstranda friområde - Namsos kommune	11.06.2019	11.06.2019	NABKO/OYSTHO	FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
5	I	Svar på Varsel om oppstart - Gullholmstranda friområde - endring av plan	12.06.2019	11.06.2019	NABKO/OYSTHO	Gullholmstrand borettslag
6	I	Fylkeskommunens uttalelse - Varsel om oppstart av endring på reguleringsplan for Gullholmstranda friområde 14/48 - Namsos kommune	12.06.2019	12.06.2019	NABKO/OYSTHO	Trøndelag fylkeskommune
7	I	Innspill til planarbeid Gullholmstranda friområde	12.06.2019	12.06.2019	NABKO/OYSTHO	Aage Osvald Aakervik
8	I	Innspill til reguleringsplan Gullholmstranda friområde	13.06.2019	13.06.2019	NABKO/OYSTHO	Nils A. Fossmo Rønning
9	I	Gullholmstranda hyttefelt - reguleringsplan	24.06.2019	24.06.2019	NABKO/OYSTHO	ESPEN FLYUM

Vedlegg

- 1 Plankart Gullholmstranda 07082020
- 2 Reguleringsbestemmelser Gullholmstranda 07082020
- 3 Planbeskrivelse Gullholmstranda 29042020
- 4 ROS - analyse Gullholmstranda
- 5 Geoteknikk vurdering - Multiconsult
- 6 VA Planskisse Gullholmstranda
- 7 Alle innspill oppstart
- 8 Fylkesmannen uttalelse 13072018
- 9 Referat møte Gullholmstranda hytteforening
- 10 Gjeldende plankart Gullholmstrand friområde
- 11 Gjeldende planbestemmelser Gullholmstrand friområde
- 12 Drone video linker
- 13 Alle innspill offentlig ettersyn



Figur 1: Beliggenhet Gullholmstranda



Figur 2: Gullholmstranda hyttefelt i bildets bakkant



Figur 3: Inngangstrase til hyttefeltet

Historikk

[Gullholmstranda hytteområde](#) (se vedlagt 2 min dronevideo ved å klikke til venstre) ble etablert og bygget ut på 40-50 tallet, i et meget tettbebygd hytteområde med små hytter. Hyttefeltet lå da i et rent friluftsområde i gunstig avstand til både sentrum og infrastruktur.

På 1980-tallet ble det gjennomført omfattende boligbygging i Gullholmstrand boligfelt, og hytteområdet ble da liggende nært inntil helårsbebyggelsen. På grunn av dette ble områdets attraktivitet som hytteområde en del redusert.

Namsos kommune overtok Gullholmstranda friområde fra Staten v/Miljøverndepartementet ved skjøte av 16. juni 1979. Betingelsene for overdragelsen var følgende; «Området kan ikke nyttes til annet enn friluftformål uten etter samtykke av vedkommende departement.»

Da staten kjøpte området var det allerede etablert ca. 17 hytteeiendommer på området. Hyttene var festet med kontrakter fra tidligere grunneiere, og hadde varierende innhold særlig når det gjaldt kontraktens lengde.

Ca. halvparten av kontraktene hadde en løpetid på 20 år, men var forlenget for 20 nye år. Ca. halvparten av kontraktene hadde følgende bestemmelser;

«Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren fastsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.»

Hele friluftsområdet, inkludert samtlige hyttetomter var i tidligere reguleringsplan for Gullholmstrand friluftsområde, regulert til friluftformål. Reguleringsplanen forutsatte således at hyttende skulle fjernes etter hvert som festekontraktene utløp. På 1980-tallet ble det gitt tillatelse til forlengelse av festekontraktene, under forutsetning av at de kun ble overdratt til arvinger i rett nedadstigende linje.

I møte den 30.08.2000 vedtok Namsos formannskap at arbeidet med overtagelse av hytter med sikte på erverv og sanering i området skulle stoppes. Videre ba formannskapet kommunedirektøren igangsette nødvendig reguleringsarbeid i området med sikte på å opprettholde eksisterende hyttebebyggelse.

I den forbindelse ble Direktoratet for naturforvaltning (DN) anmodet om å frafalle klausuleringen.

DN uttalte i brev av 26.02.2001 m.a. følgende: «Selv om intensjonen bak statens engasjement i saken er brutt, har DN under tvil kommet til at de kan frafalle båndleggingsklausulen på festetomtene under forutsetning av at bestemmelsene til reguleringsplanen setter forbud mot å øke eksisterende utnytningsgrad. Det vil si ett forbud mot påbygg, tilbygg, anneks og lignende, samt privatiserende tiltak som oppsetting av flaggstenger, plattinger og lignende, da det er tiltak som kan virke psykologisk hindrende for allmennhetens ferdsel og opphold.»

Ut fra dette ble det utarbeidet ny (gjeldende) reguleringsplan for området.

DN har i brev av 14.09.2006 til Namdal tingrett bedt om at følgende heftelse blir slettet på festetomtene: «Området kan ikke nyttes til annet enn friluftformål uten samtykke av vedkommende departement.»

Saksopplysninger

Namsos kommune fremmer forslag til endring av reguleringsplan for Gullholmstranda friområde i Namsos kommune.

Hensikten med reguleringsarbeidet er omregulering av gjeldende plan, godkjent 24.04.2003, slik at den stemmer overens med dagens bruk av området.

Bakgrunnen for den gjeldende reguleringsplanen var at det hadde blitt utarbeidet en avtale som forpliktet kommunen til å utarbeide en reguleringsplan som sikret område bl.a. mot at det ikke ble økt utnyttelsesgrad for de eksisterende hyttene i området. §2.1 i reguleringsbestemmelsene sier; «Eksisterende hyttebebyggelse tillates ikke utvidet ved økning av bebygget grunnareal. Vanlig vedlikehold av hytte tillates såfremt utnyttelsesgraden ikke økes».

Likevel viser nyere flyfoto at det er skjedd diverse tiltak på flere av eiendommene selv etter at reguleringsplanen er vedtatt.

For å unngå en stor mengde dispensasjonssaker og/eller ulovlighetsoppfølging, ønsker derfor kommunen og igangsette en revisjon av reguleringsplanen med sikte på å endre utnyttelsesgraden slik at behovet for dispensasjoner bortfaller.

Dette etter oppfordring fra Fylkesmannen i Trøndelag.

En endring som her er tenkt er å få tilpasset tomtene noe slik at eventuelle anneks/uthus som ligger utenfor tomten kan «forskyve» tomten noe for å få den til å passe etter faktiske forhold gjennom vanlig delingsaksbehandling og oppmåling.

Det er avholdt [informasjonsmøte](#) med Gullholmstrand hytteforening den 24.9.2019.

Vedtak Utvalg for plan - 20.05.2020

Forslag til endret reguleringsplan for «Gullholmstranda friområde» datert 29.04.2020 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.

Under offentlig ettersyn i perioden 27.05.2020 - 22.07.2020 kom det også inn 7 merknader, se [vedlegg](#).

Her er et sammendrag av merknadene med tilhørende kommentarer til disse fra planavdelingen:

1. Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 08.07.20
2. Trøndelag fylkeskommune, brev datert 06.07.20
3. Sametinget, brev datert 29.05.20,
4. Kystverket, brev datert 15.06.20
5. Statens vegvesen, brev datert 04.06.20
6. NTNU Vitenskapsmuseet, brev datert 10.07.20
7. Barbara og Nils Rønning, brev datert 17.07.20

Fylkesmannen i Trøndelag

Klima og miljø;

«I Gullholmstranda friluftsområde er det viktig at det blir svært tydelig for alle at området er tilgjengelig for allmennheten. Det er fint at det er tenkt å legge til rette for lek og opphold i

friområdet FO2. Vårt faglige råd er at FO2 utvides til hele arealet langs stranda og ledige areal mellom hyttene. Her må det legges til rette med fysiske tiltak som tydelig signaliserer at dette området er tilgjengelig for allmennheten. I dag er det klipt plen på nedsiden av noen av hyttene. Dette kan oppfattes som om plena er del av en privat eiendom. Dersom gresset skal klippes på nedsiden av hyttene, må det gjøres likt langs hele stranda. En kan også tenke seg at det kan settes ut benker, griller og lignende som ved for eksempel merking, tydelig viser at de ikke tilhører private, men er tilgjengelig for alle.

Det bør tas inn i bestemmelsene at det i FO1 og 2 ikke er tillat å klippe plen eller lagre private

eiendeler som båter, ved og annet.

Fylkesmannen gir faglig råd om at det tas inn i bestemmelsene at det ikke skal være tillatt å sette opp gjerde rundt fritidsboligtomtene, at det tas inn en bestemmelse om at ved sanering skal ny fritidsbolig ikke bygges større enn den som ble sanert, og at BYA ikke skal være større enn 80 kvm.

Når det gjelder naust, bør det tas inn i bestemmelsene at naust ikke skal innredes for opphold, og at det ikke skal settes inn vindu i naustene.

Flytebrygga bør merkes tydelig slik at det ikke er tvil om at denne brygga er til bruk for allmennheten. Krav om merking bør tas inn i bestemmelsene.»

Kommentar fra planavdelingen;

Overnevnte momenter innarbeides for en stor del \ i bestemmelsene.

Samfunnssikkerhet;

Bevisstheten rundt problematikken med marine strandavsetninger og kvikkleire, synes å være godt ivaretatt gjennom geotekniske undersøkelser, samt i planbeskrivelse og bestemmelser. Ingen videre merknader.

Kommentar fra planavdelingen;

Viser til geotekniske vurdering.

Trøndelag fylkeskommune

«Området har stor verdi som sikret friluftslivsområde, slik det fremstår i dag, men potensialet for større verdi og bruk, er stor. Området er nærfriluftslivsområde for store deler av byens befolkning, og gir lett og fin adgang til fjorden.

På området mangler informasjon om at det her er et friluftslivsområde, åpent for allmenheten. I hht reglene for statlig sikra friluftslivsområde skal dette være plassert i innfarten til området.

Når informasjon mangler på slike områder, er det lett at hytteeiendommene virker ekstra privatiserende. «Kundene», folk flest skjønner ikke at de har adgang og hvordan man kan bruke området.

Kommunen mangler godkjent forvaltningsplan for området. Vi anbefaler at kommunen snarest får utarbeidet slik forvaltningsplan for dette området og for det andre sikra området i Namsos kommune, Høkneseøra.»

Kommentar fra planavdelingen;

Det er naturlig at kommunen utarbeider forvaltningsplan og informasjon skilting gjennomføres i etterkant av vedtatt reguleringsendring.

Sametinget

«Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.

Vi minner om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.»

Kommentar fra planavdelingen;

Innarbeidet i bestemmelsene.

Kystverket

«Vi ser av planforslaget og avgrensningen av reguleringsområdet, at dette ikke har noen særlig spesifikk virkning på statlig er Kystverkets generelleforvaltningsmessige ansvarsområde.

Vi kan heller ikke se at reguleringen fører med seg upåregnelige eller negative konsekvenser for de interesseområdene som Kystverket er satt til å ivareta.

Vi oppfatter med dette planframlegget å være gjennomførbar arealprioritering, tiltaksrekkefølge og vedtekter som det legges opp til i forslaget.»

Kommentar fra planavdelingen;

Uttalelsen tas til etterretning.

Statens vegvesen

«Som statlig sektormyndighet har Statens vegvesen et selvstendig ansvar for å koordinere trafiksikkerhetsarbeidet for å bedre sikkerheten i vegtransporten, og i lys av dette være en pådriver for at alle aktører bidrar til å oppfylle nullvisjonen og nasjonale målsettinger. Vi har ingen kommentarer til planforslaget.»

Kommentar fra planavdelingen;

Uttalelsen tas til etterretning.

NTNU Vitenskapsmuseet

«I likhet med eksisterende plan, omfatter reguleringsendringen et større sjøareal. Dette skal i all hovedsak reguleres til «FS1 - Friområde i sjø» (i plankartet er det benevnt som

«Friluftsområde i sjø»), jfr pkt 6.2 i reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelsene har imidlertid ingen beskrivelse av dette planområdet, noe vi antar er en glipp fra kommunen. Vi går ut fra at denne delen av planen, i likhet med hva som er gjengs for friområder, at det ikke tillates inngrep i eller på sjøbunnen. Dette må imidlertid presiseres i reguleringsbestemmelsene.

Nytt i reguleringsendringen er at det er tatt inn et lite område helt sørøst i planen, som iht. reguleringsbestemmelsene kap. 6.1 reguleres til «SB1 – Småbåthavn» (benevnt som «SBH1 – Småbåthavn» i plankartet). Det fremgår av reguleringsbestemmelsene at det i dette området kun tillates etablert en felles flytebrygge, og at det ikke tillates anleggelse av molo eller mudring i sjø. Iht. plankartet legges også flytebrygge i forlengelse av skjærene her, og vinkles mot dypere vann. Dette er et godt grep, da det reduserer faren for propellskaft erosjon på sjøbunnen.

Området har potensial for tilstedeværelse av kulturminner under vann, og området er aldri undersøkt med tanke på slike, slik at dette ikke er avklart. Planen åpner imidlertid ikke i særlig grad for regulering av områder eller gir tillatelse til tiltak som vil medføre særlig inngrep på sjøbunnen.

Vi har dermed ingen anmerkninger til tiltaket slik det foreligger, utover å minne om **meldeplikten**. Dette innebærer at dersom det under arbeidet oppdages kulturhistorisk materiale under vann som **kan** være vernet eller fredet etter loven (keramikk, glass, vrakdel, etc eldre enn 100 år), **må arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet eller Trøndelag fylkeskommune varsles omgående**, jfr. kml §14 tredje ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

Vi ber derfor om at følgende blir tatt med i reguleringsbestemmelsene, som en oppdatering til kap. 1.2: «Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet eller Trøndelag fylkeskommune varsles omgående, og avtale må foreligge før arbeidet kan fortsettes».

Kommentar fra planavdelingen:

Uttalelsens innhold innarbeides i bestemmelsene.

Barbara og Nils Rønning

«Vi viser til Utvalg for plan i møte den 20.05.2020 om forslag til endring av reguleringsplan for Gullholmstranda friområde.

Det ser ut som de fleste hyttene har fått et «tilleggsareal». For noen er vel dette greit da de har bebyggt areal utenfor eksisterende tomt. Det ser også ut som om det minste arealet på hyttene er 0,3 daa.

Spørsmålet blir da om dette er noe som vi bare må akseptere, og eventuelt betale for.

For vårt vedkommende har vi fått et areal bak hytten (F15) som ikke er særlig interessant for oss. Det foran hytten er ok.

Mellom vår hytte (F15) og hytte (F16) ligger det et område som ikke er bebyggt. Dette er et område vi har holdt vedlike i alle år siden den opprinnelige hytte ble sanert midt på 1990

tallet, delvis sammen med eieren av (F16). Vi har et ønske om å kjøpe dette området, enten det hele eller dele den mellom oss og eieren av F16. Dette er noe vi overfor kommunen tidligere har uttrykt ønske om.

Vi vil også påpeke at det 2. mai 2010 gikk et steinras bak vår hytte. Da løsnet det ganske store steinblokker som stoppet 50 -60 meter fra hytten. (Dette ble omtalt i NA i begynnelsen av mai 2010).»

Kommentar fra planavdelingen;

Tomtene økes ikke med tilleggsareal, men det legges til rette reguleringsmessig for at tomten kan søkes utvidet ihht arealformål. Det forutsettes at man søker innenfor avsatte område for fritidsbebyggelse for at det ikke skal utløse krav om dispensasjon behandling ifbm delingssøknaden.

Risiko for steinras og andre aktsomhetsmomenter er beskrevet i vedlegg 3, [planbeskrivelsen](#).

Vurdering

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

Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens § 12-3. Reguleringsplankart 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: 5005273

I [nytt planforslag](#) er det lagt til 4 nye formål med SOSI kode; *2080 parkering, 2100 veg, 6230 Småbåthavn samt 1589 naust.*

Parkeringsdekning i planforslaget er en endring som blir gjort i forhold til eksisterende plan. Det er ikke satt av areal til parkering i gjeldende plan, men det er blitt brukt et område ved pumpehuset til parkering. Denne er godt etablert og er regulert inn i forslaget til plankartet, område P1. Det finnes også godt med parkering utenfor planområdet ved renovasjonsanlegget som ligger i underkant av 100 meter fra planområdet.

[Adkomst til hytteområde er tenkt via vegareal V1 og regulerte stier videre inn i hytteområdet.](#) (Trykk lenka for avspilling av 4 min video)

Småbåthavn (område SBH1) med etablering av felles brygge er tenkt lagt til rette for, men ikke molo eller mudring i sjø.

Det er tegnet inn et nytt friområde, F02 mellom hyttene og sjøen, for å hensynta innspill under offentlig ettersyn. Her er det ment å legge til rette for lek/ rekreasjon, med muligheter for å sette opp benker og lekeapparat.

Område N1 er i planforslaget tiltenkt naust.

Det gis anledning for innlegging av VA ihht godkjent [VA-plan](#) og etter geoteknisk avklaring ihht vurderingsrapport fra Multiconsult datert 27.04.2020.

I gjeldende plan er det ikke lagt inn riktig grense mot sjø og friarealet på land blir dermed redusert noe, mens friareal i sjø dermed vokser tilsvarende.

Etter at naturmangfoldloven 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 artsdatatabanken, jf.nm. §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.

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

ROS analysen viser at det kan foreligge noen faresignaler med hensyn til jordskred, is/steinsprang, stormflo og usikkerhet angående stabilitet i grunnforholdene.

[Geoteknisk vurdering](#) er utført av Multiconsult:

Vurderinger av geotekniske forhold og føringer i den reviderte reguleringsplanen må derfor gjøres ut fra forsiktighetshensyn. Uten at det gjøres grunnundersøkelser tilrås derfor at det legges strenge begrensninger på hva som kan tillates av terrengtiltak. Før det er gjort grunnundersøkelser og stabilitetsanalyser kan det kun tillates mindre tiltak i planområdet som ikke har negativ påvirkning på områdestabiliteten. Nærmere beskrivelser kan leses i [rapport datert 27.04.2020](#) og er vedlagt saken.

Som beskrevet innledningsvis består Gullholmstranda friområde av bebyggelse preget fra 40-50 tallet, og det er ønskelig å bevare dette videre inn i en ny plan. Samtidig ser man at behovene er ganske annerledes i dag enn det var den gangen, og det er derfor ønskelig at man i en ny plan prøver å legge til rette slik at man vil unngå dispensasjon saker i ettertid. Det er derfor i samråd med Fylkesmannen satt en øvre begrensning på 90 kvm BYA, (Største tillatte samlet areal for hytte og uthus og andre måleverdige arealer etter NS 3940) noe som gjør at de fleste vil få muligheten til mere bebyggelse på tomtene sine uten at det vil bli for store og ruvende bygg, slik at man opprettholder kolonistilen som er der i dag.

Samtidig må det sies at det i utgangspunktet ikke er tenkt ny bebyggelse innenfor planområdet, men at det tillates renovering.

Miljømessig vurdering

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

Konklusjon

Ut fra en helhetsvurdering og med bakgrunn i saksutredningen, anbefaler kommunedirektøren å fatte følgende vedtak: Som innstillingen