



Referat fra oppstartsmøte - endring av reguleringsplan «Geilin»

PlanID:	Sted	Referent	Saksnr	Dato
202105	Teams	Ingvild S. Trana	2021/4267	03.06.2021

Deltagere:

Fra forslagsstiller: Thor Ekhorn, Øystein Thorp, Mikael Haagensen, Carl Danielsen

Fra Namsos kommune: Kjeld Erik Sandbakken og Ingvild Sund Trana

Planens hensikt

Planens hensikt er å endre gjeldende reguleringsplan for Geilin, vedtatt 31.03.2016. Endringen legger opp til samme arealformål som i dagens plan, men med en annen utnyttelse. Fotavtrykket til bygningsmassen blir mindre, men dette får ingen følger for antall boenheter som planlegges.

Planens innhold

Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boligformål. Det er stilt krav om endring av gjeldende plan etter fullstendig prosess. Vedtatt reguleringsplan for Geilin har vist seg å være for detaljert, hvor utbygging i henhold til planens rammer ikke lar seg gjøre. Som følge av dette er det nå foreslått en endring av planen. Hensikten med planen vil fortsatt være boligformål, men denne gangen konsentrert rundt tre boligblokker med tilnærmet lik plassering som eksisterende bebyggelse. Infrastruktur, parkeringsløsninger, grøntstruktur og lekeplasser vil delvis gis ny plassering.

Tilbakemeldinger

Generelt:

Reguleringsbestemmelsene må inneholde fellesbestemmelser og konkrete krav til ytterligere dokumentasjon i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Dette gjelder blant annet tegninger av bygg, snitt og fasadeteneringer. Videre stilles det krav om utenomhusplan som viser disponering av reguleringsområdet.





ROS-analyse:

Det må utarbeides en ROS-analyse som en del av plandokumentene. Det vil gjennom denne avklares om det må foretas ytterligere utredninger.

Geoteknikk:

Det stilles krav om geoteknisk vurdering som en del av planmaterialet som innsendes til 1.gangs behandling. Reguleringsbestemmelsene må inneha krav om geoteknisk prosjektering i forbindelse med byggesøknad. Geoteknikken som fulgte vedtatt plan kan oppdateres med bakgrunn i den nye bygningsmassen.

Illustrasjoner:

Tiltakshaver har ytret at gjeldende reguleringsplan er for detaljert, og ønsker i denne omgang å ikke begrense området i like stor grad. Med bakgrunn i dette forventer Namsos kommune at med planforslaget følger det illustrasjoner som viser hvordan området skal utnyttes. Illustrasjonene skal inneholde blant annet en solanalyse, snitt som viser nye bygg mot eksisterende og hvordan byggene vil ses fra sentrum.

Parkering:

Parkering skal fortrinnsvis løses i parkeringskjeller/bygningsvolum. Det bør også legges til rette for sykkelparkering.

Utbyggingsavtale:

I forbindelse med vedtatt reguleringsplan for Geilin ble det også vedtatt en utbyggingsavtale med Namsos kommune. Denne vil fortsatt gjelde for reguleringsendringen, og vil følge plansaken.

Lekeplass:

I henhold til kommunens vedtekter.

Vurdering av planskissen

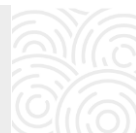
Planområdet skal ha lik avgrensning som gjeldende reguleringsplan for Geilin.

Kunngjøring / varsling om oppstart av planarbeid, jf. pbl. § 12-8

Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Det anbefales å kunngjøre i 1 avis samt på kommunens nettside med lenke til mer informasjon på forslagsstillers nettside. Kunngjøring på kommunens nettside bestilles via plansaksbehandler. Avgrensning av planområdet skal angis. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal underrettes ved brev.

Varsel om oppstart sendes følgende overordnede myndigheter:

- Fylkesmannen i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen





- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Reindriftsforvaltningen
- Sametinget
- Tensio TN
- Naboer og hjemmelshavere

Adresseliste for varsel om oppstart bestilles i ekspedisjonen. Forslagsstiller må i tillegg selv velge fra adresselista hvilke andre høringsparter som er aktuelle å varsle.

For planer som omfattes av konsekvensutredning bør forslag til planprogram, som er avklart med kommunen, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Dersom man etter en vurdering, i samråd med kommunen, har funnet at planen som omfattes av § 3 i forskrift om konsekvensutredninger ikke faller inn under kriteriene i § 4, skal dette framgå av varsel og kunngjøring om planoppstart.

Det kreves ikke planprogram.

Ved samtidig behandling av plan- og byggesak, må varsel om oppstart inneholde opplysning om dette.

Krav til dokumentasjon

- Reguleringsplankart og illustrasjonsplan i målestokk 1:1000 i farger, som pdf-filer. Dersom formatet er større enn A3, sendes også papirkopi. Plankartet skal utarbeides i samsvar med Miljøverndepartementets veiledere for fremstilling av planer.
- Digitalt plankart som SOSI-fil i henhold til nasjonal produktspesifikasjon og Namsos kommunes krav. Reguleringsbestemmelser utarbeidet i samsvar med Namsos kommunes normer.
- Beskrivelse av planen etter kommunens normer.
- Terrengsnitt med riktig husplassering og høyder inkludert nabobebyggelse. Snittene markeres på illustrasjonsplan/planskisse. Nytt terreng skal fremgå på illustrasjoner.
- Fasadeoppriss med riktige høyder.
- Parkeringsløsning og uteoppholdsarealer skal dokumenteres. Jfr. Kommunens vedtekter.
- ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse), jf. pbl. § 4-3.

Det skriftlige materialet sendes inn fortrinnsvis elektronisk. Tegningsmaterialet sendes inn elektronisk og papirkopi (over A3-format).

Det ble opplyst om følgende

- Krav til rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk og sosial infrastruktur.





- Muligheten til å få planutvalgets råd om det bør arbeides videre med å utarbeide en reguleringsplan, behandlet som en prinsippsak etter pbl. § 12-8 1. ledd.
- Muligheten om felles behandling av plan- og byggesak.
- Gjeldende gebyrregulativ. Se kommunens hjemmeside.

Videre fremdrift

Følgende fremdrift ble diskutert:

- Det tas sikte på 1. gangs behandling av fullstendig planforslag 06.10.21.

Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt dato for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet - både kartdel og skriftlig del, inkludert bestemmelsene. Hvis materialet ikke har nødvendig kvalitet og/eller ikke er entydig må ny fremdrift avtales, evt. nytt møte avholdes. Kommunen er pliktig til å melde fra innen 4 uker etter mottak av dokumentasjonen.

Dersom forslagsstiller ønsker flere møter med kommunen før planen fremmes, må det fremgå i oversendelsesbrevet at planutkastet er midlertidig og eventuelt ønskes bearbeidet ytterligere før planen tas opp til formell behandling. Saksbehandlingstiden begynner først å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig.

Dersom forslagsstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis innen 1 uke fra mottak av referatet.

Ved alle henvendelser vedrørende denne sak vises til saksnr.: 2021/4267. Benyttes e-post sendes denne til postmottak@namsos.kommune.no.

Det er forslagsstillers ansvar å følge med på i hvilket møte saken tas opp til behandling. På kommunens internettsider, under menyen "Politisk virksomhet > politiske utvalg", gis det tilgang til de politiske sakene.

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på Namsos kommunes internettsider www.namsos.kommune.no.

Papirkopier

Papirdokumenter blir scannet på kommunens servicekontor. Postadresse: Namsos kommune, Plan- og byggesak, Postboks 333 Sentrum, 7801 Namsos.

Filformat

De mest vanlige filformatene vi tar imot er PDF og DOC - format. Namsos kommune ønsker fortrinnsvis pdf-filer. Max størrelse pr. elektronisk fil er 10 megabyte.

Diverse avklaringer – revisjon av plandok. i prosessen

Forslagsstiller har ansvar for å kommentere innspill i planprosessen





Forslagsstiller dekker kostnader med eventuelle endringer etter 1. gangs behandling
Forslagsstiller har ansvar for å revidere tegnforklaring etter 1. gangs behandling og endelig vedtak.

Hva må være egen fil

Vi må ha én fil for hvert dokument som skal sendes inn, se eksempelliste nedenfor. Hver tegning må registreres for seg. Flere fasader/oppriss på samme tegning kan være én fil.

Eksempler på dokument som må være egen fil

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Oversendelsesbrev | 9. Tilleggsillustrasjoner |
| 2. Forslagsstillers plankart | 10. Modellbilder |
| 3. Forslagsstillers bestemmelser | 11. Soldiagram |
| 4. Forslagsstillers beskrivelse | 12. Trafikkrapport |
| 5. Illustrasjonsplan | 13. Støyrapport |
| 6. Snitt | 14. Biologisk mangfold - rapport |
| 7. Fasade(oppriss) øst, nord, syd, vest | 15. Miljøoppfølgingsprogram |
| 8. Perspektiv | 16. Andre dokumenter ... |

Vedlegg:

Naboliste

Gebyrregulativ

Mal planbeskrivelse

Mal planbestemmelser

Møteplan politiske møter 2021

