



HD PLAN & ARKITEKTUR AS
Havbruksparken Storlavika 7
7770 FLATANGER

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2021/3443-13		Ingeborg Aalstad Grønvoll	951 03 031	07.02.2022

Melding om vedtak

Melding om vedtak - Behandling av reguleringsplan Fosnesvågen hyttegrend

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak.

Behandling i Utvalg for plan - 02.02.2022:

Forslag fra Bjørn Helmersen (AP): Punkt 2.1.2 strykes.

Votering: Forslaget falt med 5 (Bjørn Helmersen, Renate A. Pedersen, Synnøve Broman, Siv Grav (AP) og Margreet Sloot (SV) mot 6 stemmer.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

Vedtak Utvalg for plan - 02.02.2022

Utvalg for plan vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-14 endring av reguleringsplan «Fosnesvågen hyttegrend» datert 12.04.2018, med bestemmelser av samme dato, sist revidert 23.09.2021.

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

Ingeborg Aalstad Grønvoll
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

- 1 Reguleringsbestemmelser 02.02.22
- 2 Reguleringsplankart 02.02.22

Eksterne kopimottakere:

Åge Ivar Dille	Fosnesvegen 581	7856	Jøa
Statsforvalteren i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Statens vegvesen, Region Midt	Fylkeshuset	6404	MOLDE
Trøndelag Fylkeskommune	Postboks 2560	7735	STEINKJER
Vidar Sunde	Høgbakkringen 1	7870	GRONG

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/3443-11
Saksbehandler: Ingeborg Aalstad
Grønvoll
Dato: 26.11.2021

Behandling av reguleringsplan Fosnesvågen hyttegrend

Utvalg

Møtedato

Saksnummer

Kommunedirektørens innstilling

Utvalg for plan vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-14 endring av reguleringsplan «Fosnesvågen hyttegrend» datert 12.04.2018, med bestemmelser av samme dato, sist revidert 23.09.2021.

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	06.05.2021	Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Fosnesvågen hytteområde	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
U	12.07.2021	243/1 - Endring av reguleringsplan "Fosnesvågen hytteområde	Adresseliste
I	22.07.2021	Uttalelse - Endring av reguleringsplan Fosnesvågen hytteområde - Namsos kommune - Trøndelag fylke	Kystverket
X	10.08.2021	Dokumentsammenstilling tidligere sak 17/8343	
I	10.08.2021	Vedr. 202126216-2 - Fylkeskommunens uttalelse høring av endring av reguleringsplan "Fosnesvågen hytteområde Gnr/Bnr 243/1 Namsos kommune	Trøndelag fylkeskommune
I	12.08.2021	Vedr. 21-160439-2 - Statens vegvesen etterlyser sak om reguleringsendring av Fosnesvågen hytteområde - gnr 243 bnr 1 i Namsos	Statens vegvesen
I	16.08.2021	Uttalelse - endring av reguleringsplan for Fosnesvågen hytteområde - Namsos kommune	STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
I	19.08.2021	Vedr. 21-160439-4 - Statens vegvesens uttalelse til høring av reguleringsplan for Fosnesvågen hytteområde - Namsos	Statens vegvesen
U	20.08.2021	Innkomne merknader - samlet	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
I	23.11.2021	Plandokument Fosnevågen	HD plan arkitektur
S	26.11.2021	Behandling av reguleringsplan Fosnesvågen hyttegrend	

X	02.02.2022	Særutskrift Behandling av reguleringsplan Fosnesvågen hyttegrend	
U	07.02.2022	Melding om vedtak - Behandling av reguleringsplan Fosnesvågen hyttegrend	HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Vedlegg

- 1 Reguleringsplankart, 23.09.2021
- 2 Reguleringsbestemmelser, 23.09.2021
- 3 Planbeskrivelse, 08.04.2021
- 4 Geoteknisk vurdering
- 5 V/A-plan
- 6 Innspill til plan

Saksopplysninger

Tiltakshavere Åge Ivar Dille har engasjert HD plan og arkitektur til å utarbeide endring av reguleringsplan «Fosnesvågen hyttegrend». Namsos kommune mottok fullstendig endringsforslaget 05.10.2021, med søknad om behandling etter forenklet prosess.

Gjeldende reguleringsplan for «Fosnesvågen hyttegrend» ble vedtatt i 2004 med mindre endringer i 2018. Foreslåtte endringer vil hovedsakelig være endringer for formålet «campingplass/bobiloppstilling». Denne er endret på bakgrunn av geoteknisk vurdering og påvirker også plassering av vei. Det er også lagt til 3 nye tomter for fritidsboliger som gir et totalt antall på 13 tomter. Som følge av endringene er det utarbeidet en ny vann- og avløpsplan.

Endringene som er foreslått ligger innenfor området som er avsatt i kommuneplanenes arealdel for tidligere Fosnes kommune, vedtatt 26.03.2015. Planområdet har samme avgrensing som eksisterende plan.

Endringen ses ikke å gå ut over hoveddammene i planen, eller å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene kan heller ikke ses å ha negative virkninger for kulturminner, jordvern, strandsone, samfunnssikkerhet eller folkehelse.

Forslag til endringer

Bestemmelser

- Endringer fellesbestemmelser
I tillegg til bestemmelser fra gamle bestemmelser, er følgende lagt til i de nye bestemmelsene.

1.2 Kulturvern

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes

1.3 Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming iht. gjeldende regelverk.

1.8 Geoteknikk

Arbeider før og under bygge- og anleggsfasen skal utføres iht. Geoteknisk notat: Dokumentnr: 5208752. RIG01- 23.11.2020. Senere geotekniske utredninger erstatter gjeldende dokument.

Formålet med endringen:

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

- Endringer områdebestemmelser

Punkt 2.1.1 har utvidet antall fritidseiendommer bestemmelsene gjelder for, fra F1_1-4, F2 og F4 til BFR-1_0-4, BFR2_1-2, BFR3 og BFR4. Grunnet økningen av fritidseiendommer. Bestemmelsene for utføringen av fritidseiendommene er ikke endret.

2.1.2 Fritidsbebyggelse, BFR1_5.

Endret tillatt BYA fra 150m² til 190m².

2.1.3 Fritidsbebyggelse, BFR2_3. Lagt til ny fritidseiendom.

Det er gitt strenge bestemmelser til utførelse, fargevalg og krav om befaring før byggesaken kan behandles.

2.1.3 Utleiehytter/ sjøhus, U1 utgår fra gamle bestemmelser og erstattes med 2.2 Campingplass BC.

BC1 er for bobiloppstilling for kortere opphold.

Det er ikke tillatt med spikertelt eller annen bebyggelse.

Det tillates anlegg for strømpunkt og vanntilførsel.

- Endringer samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Grunnet økning av fritidseiendommer er det etablert nye veier:

- V5 – felles adkomst til BFR2_1 og BFR3
- V6 – felles adkomst SB
- V7 – adkomst til BFR1_0

Plankart

Figur 1 viser deler av eksisterende i forhold til nytt forslag til plankart med endringer. Endringer, samt formålet med endringene, er beskrevet nedenfor.



Figur 1 Viser deler av eksisterende plankart i forhold til nytt forslag til plankart med endringer

- BFR3 og BFR2_3 er lagt til.

Formål med endringen:

Tomtene BFR3 og BFR2_3 ble etablert for å utnytte fritidseiendom potensiale i område.

- BFR1_0 og BFR2_1 er endret.

Formål med endringen:

BFR2_1 er flyttet for å tilpasse nye veiforbindelser og fritidseiendommer.
BFR1_0 er flyttet for å minske trafikkmengden på V3.

- V5, V6 og V7 er lagt til.

Formål med endringen:

Veiene V5, V6 og V7 er etablert for å tilpasse veiene til de nye eiendommene, samt pga. flytting av tomt BFR1_0.

- V2 og V3 er endret.

Formålet med endringen:

Med bakgrunn av geoteknisk undersøkelse og etablering av nye fritidseiendommer er V2 og V3 endret for å tilpasse de nye forholdene.

- SPA (parkering) endret.

Formålet med endringen:

SPA er flyttet slik at den er plassert ved siden av campingplassen (BC).

- U1 (Utleiehytter) utgår.

Formålet med endringen:

Utleiehyttene fjernes og erstattes med campingplass BC.

- BKB er lagt til.

Formålet for endringen:

Et område BKB er lagt til for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

- SB (Småbåt anlegg i sjø og vassdrag) er endret.

Formål for endringen:

Med bakgrunn i geoteknisk undersøkelse er det anbefalt at småbåthavn baseres på flytebrygge.

Høring

Endringsforslaget ble forelagt naboer og sektormyndigheter, med frist for uttalelse den 12.07.2021. Namsos kommune mottok fem innspill til endringsforslaget:

Statsforvalteren i Trøndelag, datert 16.08.2021:

Landbruk

- *Vi anbefaler med bakgrunn i dette at det etableres en buffer mellom campingplassen og dyrkajorda.*

Kommentar:

Tatt til følge. Det er lagt inn buffer i form av friluftsmål.

Klima og miljø

- *Positivt at et område som allerede er tatt i bruk fortettes videre.*
- *Positivt at det er tatt inn et grøntareal mellom sjøen og bobil-/campingvognparkeringen.*
- *Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet gir faglig råd om at tomt BRF2_3 tas ut eller flyttes i samsvar med byggegrense mot sjø i gjeldende plan.*

Kommentar:

Tomt BFR2_3 er plassert på et område som er naturlig stopp i strandsonen, så det vil ikke være ferdsel her. Den vil også ligge tett opptil småbåthavn, så det vil ikke være en privatiserende effekt av den. Det er også gitt strenge bestemmelser utførelse, fargevalg og krav om befaring før byggesaken kan behandles.

Trøndelag Fylkeskommune, datert 10.08.2021:

- *Fylkeskommunen har ingen merknader til foreslåtte endringer.*
- *Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.*

Kommentar:

Kulturminnevern er sikret via bestemmelsene §1.2

Statens vegvesen, datert 19.08.2021:

- *Vi kan ikke se at planen i dette tilfelle vil medføre merkbar endring i trafiksikkerhet på offentlig veg.*

- *Minner kommunen om at i forhold til universell utforming (UU) og parkering, må kommunen fastsette behov for handicap parkering i planbestemmelser, hvis de ønsker slik tilrettelegging.*

Kommentar:

Det blir ikke satt av egne HC plasser på offentlig parkeringsplass, men skal være tilstrekkelig til bruken av området uavhengig av plasskrevende biler eller spesialtilpassinger.

Kystverket, datert 22.07.2021:

- *Kystverket har for vårt ansvarsområde ikke avgjørende merknader til foreslåtte Planendringer. De vil ikke ha betydning for den allmenne ferdsel og sikkerhet på sjø.*
- *Vi gjør oppmerksom på søknadsplikten etter havne og farvannsloven for tiltak i sjø.*

Kommentar:

Søknad er utarbeidet og vil bli sendt inn samtidig som plandokumenter.

Naboer på Fosnesvågen (Vidar Sunde, Tommy Bromseth og Kjell Kannelønning), datert 09.08.2021:

- *Ønsker å flytte tomt F1-1 og tilhørende adkomstveg. Dette da eksisterende veg ikke er egnet for mer trafikk.*

Kommentar:

Tomt flyttet og avkjørsel lagt fra V2.

Vurdering

Proessen for endring etter forenklet prosess har fulgt lowerket.

PlanID er 1748RP035.

Hovedformålet med planen er knyttet til endringer av formålet utleiehytter til campingplass/ bobiloppstilling. Bakgrunnen for endringen er gjort etter geoteknisk vurdering gjort av Norconsult, datert 23.11.2020. I tillegg er det lagt til tre nye fritidstomter, samt at veiene er tilpasset etter forholdene. Småbåtanlegget er, ifølge geoteknisk rapport, anbefalt basert på flytebrygge for å unngå å mulig forverre stabiliteten til den ukjente sjøbunnen.

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 anses derfor til å være dekkende for endringsforslaget.

Berørte naboer og myndigheter ble oversendt søknaden for uttalelse, og dermed gitt anledning til å komme med uttalelse i saken.

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, naturressurser og samfunn.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler utvalg for plan i medhold av plan- og bygningsloven §12-14 å vedta endring av reguleringsplan «Fosnesvågen hyttegrend» datert 12.04.2018, med bestemmelser av samme dato, sist revidert 23.09.2021.