

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan **Sandvika - planid 202106**

Møtedato: 07.07.21 kl 12:300

Møtested: CG7

Deltakere:

Fra forslagsstiller: Øystein Thorp HD Plan & Arkitektur AS , Ketil Sandberg
grunneier/tiltakshaver

Fra Namsos kommune: Kjeld Erik Sandbakken virksomhetsleder Plan og byggesak , Per
Tore Brunæs arealplanlegger/ingeniør

Planens hensikt

Regulering parsell av eiendommen 140/2.

Arealet ligger i nær tilknytning til reguleringsplan Sandvika hytteområde vedtatt 25.10.2017.

(Plan ID 1748RP049)

Arealet er regulert som LNRF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag)

Hensikten med planen er å omregulere til areal for småbåtanlegg, se kart nederst i referat.

Planens innhold

Se vedlegg oversendt fra HD-plan.

Tilbakemeldinger fra kommunen

Generelt:

Kommuneplanens arealdel:

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel for Fosnes, vedtatt 26.03.2015 med tilhørende planbestemmelser – retningslinjer og saksbehandlingsregler.

Området har i plan betegnelse område for landbruk, natur og fritid LNF(R) på landsiden og friluftsområde i sjøen. Langs deler av adkomstvei er det arealformål spredt boligbebyggelse.

Områdeanalyse ansees som en hensiktsmessig måte å opplyse saken

Samlet behovsvurdering / undersøkelse av kapasitet for båtplasser er ønskelig å følge saken. Dette inkluderer Sandvika hyttefelt og nærliggende hyttefelt avsatt i kommuneplanens arealdel. Betrakninger tilknyttet eventuell ledig båtplass kapasitet i 2 km omkrets bør gis en vurdering, slik det ville være naturlig ifm en kommuneplanprosess.

Noen naust bør reguleres inn, jfr erfaringer fra planavdelingens sin side.

Reguleringsbestemmelsene må inneholde fellesbestemmelser og konkrete krav til ytterligere dokumentasjon ifbm. søknad om byggetillatelse. Dette gjelder bl.a tegninger av bygningsanlegg, snitt- og fasadetegninger. Videre krav om utenomhusplan som viser disponering av utearealer inkl. løsning for oppbevaring av avfall bil- og sykkelparkering osv. HC parkering gjelder iht. lovkrav.

Kotehøyde:

Namsos kommune har pr. dag et vanntettkrav på kote + 3,20.

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 ifbm. byggesøknad

Kulturminner:

GISLINK/Askeladden må sjekkes. Behov for arkeologiske undersøkelser (sjikting) ansees som lavt.

Utbyggingsavtale:

Det stilles ikke krav om utbyggingsavtale.

Fjernvarme:

Eiendommen ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegget

Lekeplass og parkering:

Planen må ivareta kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven:

<https://namsos.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/vedtekter-til-plan-og-bygningsloven/>

Vann og avløp:

VA tilknyttes eksisterende anlegg

Teknisk rom på tak:

Det tillates teknisk rom på tak ihht gjeldende regler

ROS-analyse

Det må gjøres ROS analyse, det vil gjennom denne avklares om det må foretas ytterligere utredninger.

Vurdering av planskissen

Planavdelingen råder til en planavgrensning som omfatter delvis utbygd hytteområde, småbåtanlegg og kjente adkomstvegutfordringer, da dette vil åpne for helhetlige vurderinger for området.

<https://www.kommunekart.com/proff/klient/namsos/saksbehandler?urlid=933166d6-50a8-4f85-be9f-36a769e5cbe2>



Det åpnes for dialog om størrelsen for gebyr og alternative arealer for planavgrensningen. Gebyr for helhetlig reguleringsplan Sandvika vil kunne bli kr 56 400. Dette forutsetter samme antall fritidseiendommer som i plan fra 2017.

<https://namsos.kommune.no/f/p1/iea99b726-24ed-4554-8760-118f689614c6/gebyrer-og-betalingssatser-namsos-kommune-2021.pdf>

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.

<https://namsos.kommune.no/tjenester/plan-bygg-brann-og-eiendom/kunngjoring-offentlig-ettersyn/varsel-om-oppstart/>

Avgrensning av planområdet skal angis. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal underrettes ved brev. Referat fra oppstartsmøte skal vedlegges oppstartvarsel.

Varsel om oppstart sendes følgende overordnede myndigheter:

- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag Fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags og energidirektorat
- Miljødirektoratet
- Namsos kommune
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- Norges Kystfiskarlag

Adresseliste for varsel om oppstart vedlegges referatet. 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, men konsekvensutredning anbefales å forespørre om under varsling.

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

- Gjeldende gebyrregulativ. Se kommunens hjemmeside.
- Referat vedlegges mal for planbeskrivelse og planbestemmelser.

Videre fremdrift

Følgende fremdrift ble avtalt:

- Avhenger av når saken kommer inn til behandling

- Møteplan for Namsos kommune vedlegges.

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 forslagstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis innen 2 dager fra mottak av referatet.

Ved alle henvendelser vedrørende denne sak vises til saksnr 2021/5058: Benyttes e-post sendes denne til postmottak@namsos.kommune.no eller pb@namsos.kommune.no.

Det er forslagsstillers ansvar å følge med på i hvilket møte saken tas opp til behandling. På kommunens internettsider, under Planportal , gis det tilgang til de politiske sakene:
<https://namsos.kommune.no/planportal/>

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.

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.

Diverse avklaringer

Forslagstiller har ansvar for å kommentere innspill i planprosessen

Forslagstiller dekker kostnader med eventuelle endringer etter 1. gangs behandling

Forslagstiller har ansvar for å revidere tegnforklaring etter 1. gangs behandling og endelig vedtak.

Eksempler på dokument som må være egen fil:

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Oversendelsesbrev | 6. Snitt |
| 2. Forslagsstillers plankart | 7. Fasade(oppriss) øst, nord, syd, vest |
| 3. Forslagsstillers bestemmelser | 8. Perspektiv |
| 4. Forslagsstillers beskrivelse | 9. Tilleggsillustrasjoner |
| 5. Illustrasjonsplan | 10. Modellbilder |

- 14. Biologisk mangfold - rapport
- 15. Miljøoppfølgingsprogram
- 16. Andre dokumenter ...

Namsos 07.07.21

Per Tore Brunæs

Vedlegg:

Naboliste

Maler beskrivelse og bestemmelser

Planbegränsning

Innsendt planbeskrivelse

Vedlagt diverse kartutsnitt:





Situasjonskart Gnr. 240 Bnr. 2
Sandvika småbåtanlegg



