

Referat fra oppstartsmøte – «Høkneshylla» (PlanID: 202208)

Plan	Sted	Referent	Saksnr	Dato
Høkneshylla	Teams-møte	Ingeborg Aalstad Grønvoll	2023/549	16.01.2023

Deltagere:

Fra forslagsstiller: Ivar Andreas Sellæg Asbøll, Erlend Gystad (Trønderplan)

Fra Namsos kommune: Ingeborg Aalstad Grønvoll (Arealplanlegger/ingeniør), Thomas Aarskog (Virksomhetsleder plan, bygg og areal)

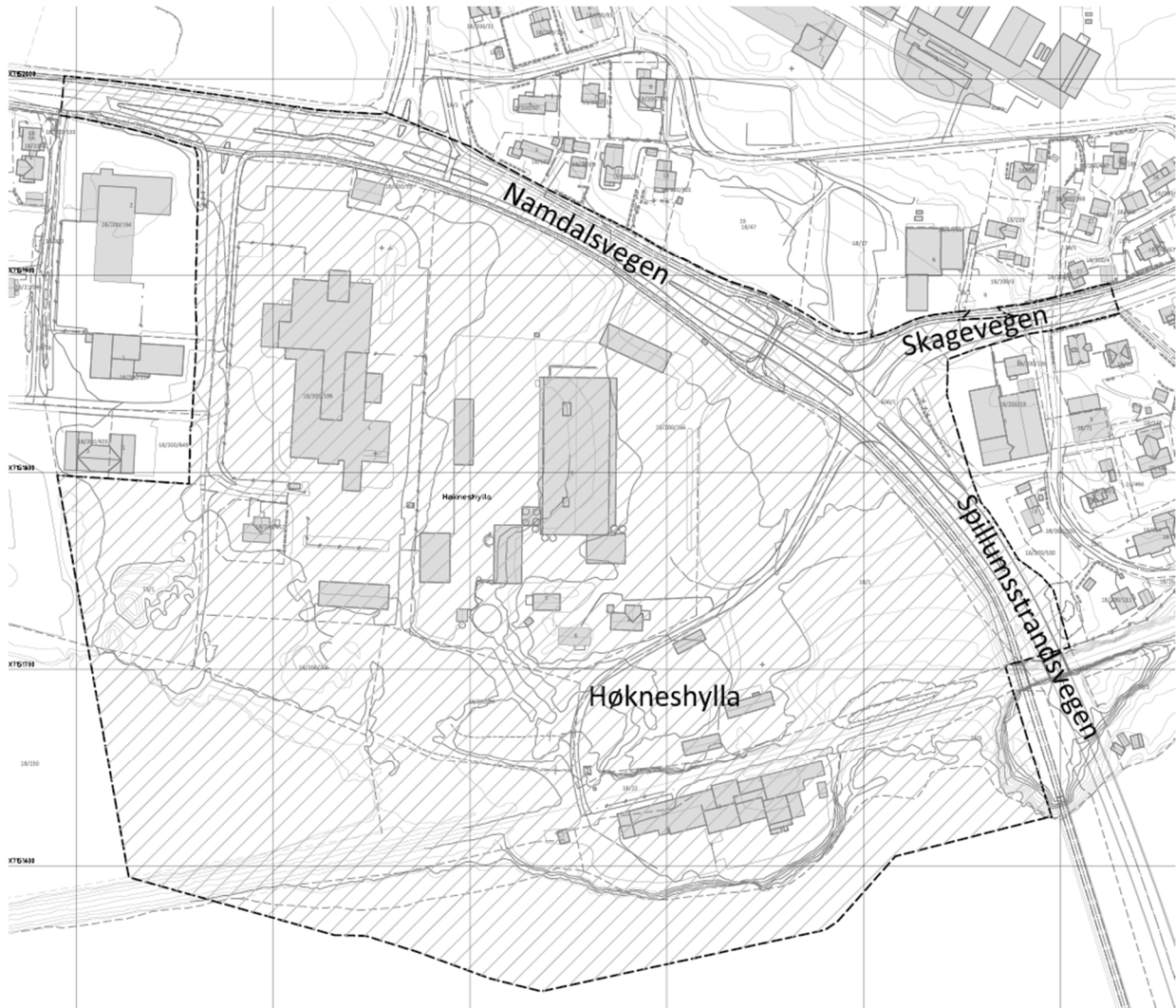
Planens hensikt

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for forretning/industri og boligformål.

Planområdet er en del av reguleringsplanen Høknes vedtatt i 1978. Majoriteten av området er i gjeldende plan avsatt til industri, men omfatter også andre arealformål som trafikkområder, jordbruk og friområder.

Omrisset av planområdet vises i figur 1. Endringer i planomrisset kan forekomme senere i planprosessen (kan reduseres).





Figur 1 Omriss av planområdet

Tilbakemeldinger fra Namsos kommune

Generelt:

Planen ble lagt ut til varsel om oppstart i januar 2018, da med et større areal. Tiltakshaver og Namsos kommune ble enige om å legge planen ut på nytt oppstartsvarsel da det er gått fem år og kommet flere nye veileder og retningslinjer siden den gang.

Grunneierne ved 18/27 (byggene langs Namsen, nedenfor jernbanetraseen) ønsker ikke å være en del av reguleringsplanen. Kommunen ønsker likevel at området er med ved varsel om oppstart.

Statsforvalteren krever høy utnyttelse for slike området som er sentrumsnært og skal tilrettelegges for bolig. Med bakgrunn av dette mener Namsos kommune at det bør være minimum 6 enheter pr. dekar.





I dagens plan er et område på 14,9 daa regulert til jordbruk, hvor ca. 6,8 daa blir brukt til jordbruk pr. i dag. Da området med brukbar jord er så lite vil det i forbindelse med reguleringsplan bli sett på muligheter for jordforbedringsprosjekter, framfor nydyrkingsprosjekter.

Det er viktig at jernbanen ivaretas som tursti.

Det er Synnøve Finden og Nortura som holder til i industri områdene i dag. Kommunen anbefaler tiltakshaver om å høre med disse aktørene om deres fremtidsplaner i område.

Planområdet ligger innfor en radius på 7km fra Namsos flyplass. Det er derfor viktig å opprettholde en god dialog med Avinor og se på deres innspill i planen.

Figur 2 viser flyfoto kart med tydelige strømmlinjer på havbunnen som trolig indikerer et bekkeutløp. Det vil være naturlig å vurdere muligheter for å åpne opp bekkeløp her.



Figur 2 Flyfoto kart viser strømmer på havbunnen

Det skal også opprettholdes en bred sone med kantvegetasjon og vegetasjonsskjerm mot vassdraget og bukta innenfor jernbanen (SOSI-kode 3060). Dette for å bevare naturtypene og fuglelivet i området.





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.

Utbyggingsavtale:

Det kreves ikke utbyggingsavtale.

Planprogram og konsekvensutredning:

Jamfør pbl § 4-1 krever kommunen planprogram og konsekvensutredning da planen ikke er i samsvar med overordnet plan (punkt 25 i vedlegg 1 i KU-forskriften) og omfatter et område større enn 15daa.

Fjernvarme:

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Illustrasjoner:

Sol- og skyggestudier
Utenomhusplan
Planinitiativet

Parkering:

Planen må ivareta kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Henviser også til frikjøpsordningen vedtatt i kommunestyret i februar 2021.

Lekeplass:

Planen må ivareta kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

ROS-analyse:

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

Utredningsbehov:

Forurensning i form av luft og støy, samt kontrollere forurensning i grunn.
Trafikksikkerhet
Overvann/ flom
Geoteknikk





Vann og avløp:

Det er VA i området som det må tas hensyn til og kommunalteknikk må tas med i det videre planarbeidet. Detaljer og omfang må vurderes når mere konkrete planer foreligger.

Snøopplag:

Det bør settes av areal på egen eiendom til lagring av snø, eller avsatt areal i område. Det er lite miljøvennlig og svært kostnadskrevenende å transportere dette over store avstander.

Vurdering av planskissen

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. Avgrensing av planområdet skal angis. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal underrettes ved brev.

Varsel om oppstart sendes følgende overordnede myndigheter:

- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Namsos kommune
- Avinor
- Sametinget
- AtB
- BaneNOR
- Midtre Namdal Avfallsselskap (MNA)
- Tensio
- Naboer og hjemmelshavere

I tillegg skal varsel om oppstart sendes følgende kommunale instanser:

- Barns representant/ Ungdomsrådet v/Kari N. Thorsen
- Eldreråd v/ Jørund Sverre Sandnes
- Råd for personer med nedsatt funksjonsevne v/ Tommy Torseth

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/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 prinsipp sak 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 er opplyst om at det er stor pågang og liten kapasitet i planavdelingen som vil kunne få konsekvenser for behandlingstiden.

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 1 uke fra mottak av referatet.

Ved alle henvendelser vedrørende denne sak vises til saksnr. 2023/549: 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 plandokumenter 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
2. Forslagsstillers plankart





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

Vedlegg

Mal reguleringsbestemmelser

Mal planbeskrivelse

Gebyrregulativ for Namsos kommune 2023

Møteplan for folkevalgte organer i Namsos kommune 2023

Naboliste

