



# Namsos kommune

## Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Adresseliste, høringsinstanser jfr. vedlegg

## Melding om vedtak

<b>Vår ref:</b> 2007/2174-62	<b>Deres ref</b>	<b>Saksbehandler</b> Gurid Marte Halsvik 975 81 971	<b>Dato</b> 14.01.2010
---------------------------------	------------------	--------------------------------------------------------	---------------------------

### Rullering av kommuneplanens arealdel, utlegging av planforslag til høring.

#### Vedtak i Namsos Drift - 13.01.2010

1. Med hjemmel i Lov om Plan- og byggesaksbehandling §11-14 legger Namsos kommune forslag til kommuneplanens arealdel med plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyser og konsekvensvurderinger ut til offentlig ettersyn **med følgende endringer/ tillegg :**

#### Planbestemmelser med retningslinjer

##### 2.1.1. Utnyttingsgrad av tomta

For eneboligtomter er grad av utnyttning fastsatt til maks 30% BYA. For rekkehustomter er grad av utnyttning fastsatt til maks. 40% BYA. Maks bebygd areal for eneboliger settes til 300 m2.

##### 1.8 Estetikk og uforming, tillegg under retningslinjer:

Hensynet til lokal byggeskikk bør ivaretas, spesielt i disse områder : Vika, Tiendeholmen, gjenreisningshus på Østbyen og utbygging i disse felt vurderes etter spesielle kriterier som ivaretar særegenheten i byggeskikk i disse områder. Reguleringsendring på nevnte områder, evt. andre områder som kommer inn i løpet av høringsrunden må vurderes i ettertid.

#### Planbeskrivelse konsekvensutredning ROS-analyse

07/7373 - 69-1, 69-2 og 47 fra Ivar A.S. Asbøll	tas med videre
07/7373 - 12c fra Per B. Brasøygård	tas med videre
07/7373 - 17d fra Odd Erik Spillum	tas med videre
07/7373 - 57 fra Asbjørn Grav	tas med videre
07/7373 - 68a fra Jorunn Madsen	tas med videre
07/7373 - 58-2 fra Oddbjørn Aar	tas med videre
07/7373 - 77 fra Hans Morten Hoff	tas med videre
07/7373 - 98 fra Bjørn Kåre Grongstad	tas med videre
07/7373 - 34-3 og 34-4 fra Torgeir Flak	tas med videre

---

<b>Postadresse</b> Serviceboks 1006  7809 Namsos	<b>Besøksadresse</b> Carl Gulbransonsgt. 4, 7800 Namsos	<b>Telefon</b> 74217100  <b>Telefaks</b> 74217271	<b>Kontonr</b> Bank: 1644 24 28682  Skatt: 7855.05.17034 <b>Org.nr</b>
-----------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

07/7373 - 34-1 fra Torgeir Flak	tas med videre
07/7373 - 49 fra Gerd Jørgensen og E. Sandstrøm	tas med videre
07/7373 - 52-1 fra Vidar Stamnes	tas med videre
07/7373 - 68c fra Jorunn Madsen	tas med videre
07/7375 - 3B Scooterløype Flakk – Skatlandsstranda	tas med videre

Lendamarka, gnr. 11/ 9 – innspill 75 tas med videre, der støyforhold/ tiltak mot dette ble spesielt vurdert.

#### Vemundvik

Sørenget gnr. 8/ 2 (B7) tas med for videre vurdering

#### Spredt boligbygging

Hovika, gnr. 37/ 7 innspill 21 tas med videre

s.10 – gnr/ bnr. 14/ 9 Ole Ingebrigtsen	tas med videre
s.15 – gnr/ bnr. 34/ 5 Firma A. Collett	tas med videre
s.17 – gnr/ bnr. 9/ 1 Flasnes	tas med videre

#### 2. Følgende reguleringsplaner oppheves:

- Reguleringsplan ”Tømmervika”, vedtatt 17.03.88
- Reguleringsplan ”Fosslandsosen alt.II”, vedtatt 20.04.89
- Reguleringsplan ”Klinga boligområde”, vedtatt 21.08.81

#### 3. Høringsfrist settes til 15.03.10

Vår ref. 2007/2174–62 bes oppgitt ved henvendelse

Med hilsen

Gurid Marte Halsvik  
Saksbehandler arealplan

**Adresseliste, høringsinstanser:**

Direktoratet for mineralforvaltning med bergmesteren for Svalbard	Ikke registrert
Eldres råd	Ikke registrert
Fiskeridirektoratet Region Trøndelag	Ikke registrert
Forsvarsbygg	Ikke registrert
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Ikke registrert
Utviklingskontoret i MNR	Ikke registrert
Kystverket Midt-Norge	Ikke registrert
MNR Miljø- og landbruksforvaltningen	Ikke registrert
Nord-Trøndelag fylkeskommune	Ikke registrert
Norges vassdrags- og energidirektorat	Ikke registrert
Rådet for funksjonshemmede	Ikke registrert
Barnerepresentanten	Ikke registrert
Barneverntjenesten i MNR	Ikke registrert
Flatanger kommune	Ikke registrert
Fosnes kommune	Ikke registrert
Helse Nord-Trøndelag	Ikke registrert
Helse- og sosialetaten	Ikke registrert
Jernbaneverket	Ikke registrert
Kommuneoverlegen i MNR	Ikke registrert
Kulturetaten	Ikke registrert
Midtre-Namdalen Avfallsselskap	Ikke registrert
Namdalseid kommune	Ikke registrert
Namsos Bydrift	Ikke registrert
Namsos Ungdomsråd	Ikke registrert
NTE Nett	Ikke registrert
Oppvekstetaten	Ikke registrert
Overhalla kommune	Ikke registrert
Reindriftsforvaltninga i Nord-Trøndelag	Ikke registrert
Sametinget	Ikke registrert
Snåsa kommune	Ikke registrert
Statens Vegvesen	Ikke registrert
Statskog	Ikke registrert
Steinkjer kommune	Ikke registrert
Telenor Nett	Ikke registrert
Brann og redningstjenesten i Namsos	Ikke registrert



**Namsos kommune**  
**Byggesak, kart og oppmåling**  
**Namsos**

Saksmappe: 2007/2174-52

Saksbehandler:

Gurid Marte Halsvik

## Saksframlegg

### Rullering av kommuneplanens arealdel, utlegging av planforslag til høring.

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato

#### Rådmannens innstilling

1. Med hjemmel i Lov om Plan- og byggesaksbehandling §11-14 legger Namsos kommune forslag til kommuneplanens arealdel med plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyser og konsekvensvurderinger ut til offentlig ettersyn.
2. Følgende reguleringsplaner oppheves:
  - Reguleringsplan "Tømmervika", vedtatt 17.03.88
  - Reguleringsplan "Fosslandsosen alt.II", vedtatt 20.04.89
  - Reguleringsplan "Klinga boligområde", vedtatt 21.08.81
3. Høringsfrist settes til 15.03.10

**Dokumenter i saken**

Type	Dato	Tittel	Adressat
X	14.10.2009	<b>Forslag til planbestemmelser.</b>	
X	19.01.2009	<b>Forslag til planbeskrivelse, konsekvensutredning og ROS-analyse.</b>	
Y	20.08.2008	Eldre dokumenter, saksframlegg og diverse fra K2000	
I	20.03.2007	Avklaring av rammer og utfordringer i planarbeidet.	Jannicke Neteland Olsen
I	19.06.2003	Kommuneplanens arealdel 2003 - kart og bestemmelser.	Jannicke Neteland Olsen
U	28.03.2007	Innkalling til møte om planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel, Namsos kommune.	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag m.fl.
U	30.03.2007	Innkalling til møte om planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel	Morten Sommer m.fl.
X	30.04.2007	Planmessig avgrensning av rulleringsarbeidet	Ståle Ruud
I	29.05.2007	Forslag til planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel	Namsos kommune
S	30.05.2007	Forslag til planprogram og kunngjøring av oppstart planarbeid.	
U	13.06.2007	Annonse - kunngjøring om planoppstart	Frantz Annonse-service AS
N	13.06.2007	Høringsliste for planprogram - rullering av kommuneplanens arealdel	Britt Frantzen m.fl.
U	22.06.2007	Høring - Rullering av Kommuneplanens arealdel	Namsos kommune
U	08.08.2007	Rullering av kommuneplanens arealdel -	Arkitektkontoret Blom m.fl.
I	15.08.2007	Rullering av kommuneplanens arealdel - høring	Forsvarsbygg
I	17.08.2007	Kommuneplanens arealdel for Namsos kommune - forslag til planprogram til offentlig ettersyn - uttalelse	Kystverket Midt-Norge
U	22.08.2007	Forslag til planprogram og kunngjøring av oppstart planarbeid.	Rådet for funksjonshemmede
U	30.08.2007	Forslag til planprogram og kunngjøring av oppstart planarbeid.	Eldres råd
I	27.06.2007	kommunenens arelaforvaltning og avgrensning av områder for sentrumsutvikling	Miljø og landbruksforvaltningen i MNR
I	30.08.2007	Rullering av kommuneplanens arealdel - uttalelse	Bergvesenet

I	03.09.2007	Namsos kommune,Nord-Trøndelag fylke - rullering av kommuneplanens arealdel 2007-2010 - innspill til planprogram	Fiskeridirektoratet
I	31.08.2007	Fylkesmannens uttalelse - Forslag til planprogram til høring - rullering av kommuneplanens arealdel Namsos kommune.	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, kommunal- og adm.avd.
I	03.09.2007	Uttalelse fra NVE	Norges vassdrags- og energidirektorat
I	11.09.2007	Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune	Nord-Trøndelag fylkeskommune
S	27.09.2007	Fastsettelse av planprogram	
I	13.11.2007	Innspill fra MNRU - rullering av arealplan Namsos - planprogram	Utviklingskontoret i Midtre Namdal
X	20.12.2007	Mottatte uttalelser til planprogrammet	
X	20.12.2007	Revidert planprogram pr. 7.1.2008	
U	16.01.2008	Annonse: Folkemøter om kommuneplanens arealdel	Frantz Annonsebyrå
X	20.12.2007	Vedtatt planprogram - oppdatert i henhold til kommunestyrets vedtak 24.01.08	
X	05.02.2008	Referat fra folkemøtet i Vemundvik 21.01.08	
X	05.02.2008	Referat fra folkemøtet på Otterøy 22.01.08	
X	05.02.2008	Referat fra folkemøtet på Bangsund 30.01.08	
X	05.02.2008	Referat fra folkemøtet i Namsos 24.01.08	
U	05.02.2008	Fastsettelse av planprogram	Bergvesenet med bergmesteren for Svalbard m.fl.
X	20.02.2008	Referat fra folkemøte Spillum 06.02.2008	
I	20.02.2008	Innspill til arealplan	Utviklingskontoret i Midtre-Namdal
I	12.02.2008	Anmodning om ny vurdering av arealplanen i sjø- "kystsonen"	Marin Konsulent i Nord-Trøndelag
S	26.02.2008	Saksframlegg - Rullering av Kommuneplanens arealdel	
X	11.03.2008	Referat fra møte om FFNFA-områder	Helge Guntvedt m.fl.
X	14.04.2008	Referat fra møte med representanter for akvakulturnæringen	
U	15.07.2008	Annonse - kunngjøring	Frantz annonseservice as
X	28.01.2009	Praktisk arrangement av folkemøtene	
X	28.01.2009	Powerpoint-fremvisninger brukt på folkemøtene januar 2008	

X	28.01.2009	Skjema vurderingskriterier/ROS-analyse m/datagrunnlag	
X	28.01.2009	Tomt vurderingsskjema	
X	29.01.2009	Vurdering av innspill til byggeområder	
X	29.01.2009	Vurdering av innspill til områder for råstoffutvinning	
X	29.04.2009	Vurdering av innspill til LNF-områder	
X	30.04.2009	Vurdering av innspill til båndlagte områder	
X	30.04.2009	Vurdering av innspill til Særskilt bruk eller vern av sjø eller vassdrag	
X	25.06.2009	Oversikt over innspill - byggeområder	
S	14.10.2009	Rullering av kommuneplanens arealdel, utlegging av planforslag til føring.	
X	14.10.2009	Forslag til planbestemmelser	
I	03.11.2009	Plankart	Namsos kommune
N	05.11.2009	Notater fra møtet i styringsgruppa for kommuneplanarbeidet 04.04.09	Helge Guntvedt m.fl.
U	10.11.2009	Notat fra møtet i styringsgruppa for kommuneplanens arealdel, 4.11.09	Styringsgruppas medlemmer
U	07.12.2009	Angående oversendelse av dokumenter tilhørende sak om kommuneplanens arealdel	Medlemmer av Utvalg for Drift
X	04.01.2010	Planbeskrivelse m.m.	
U	13.01.2010	Kunngjøring	Namdalsavisa m.fl.
U	14.01.2010	Melding om vedtak - Rullering av kommuneplanens arealdel, utlegging av planforslag til føring.	Adresseliste m.fl.
U	18.01.2010	Høringsbrev - Revidering av kommuneplanens arealdel	Brann og redningstjenesten i Namsos m.fl.

Arealdelen består av tre deler:

- 1) Plankart
- 2) Juridisk bindende bestemmelser, med utfyllende retningslinjer
- 3) Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Forslag til planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse, konsekvensutredning og ROS-analyse.

## **Saksopplysninger**

### **Bakgrunn:**

Gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret 19.06.2003. Kommunestyret vedtok samtidig at det skulle settes i gang ny rullering av kommuneplanens areal i starten på neste kommunevalgperiode. Kommunestyret vedtok videre 07.12.06 prosessplan for rullering av planen. "Planprogram- Rullering av kommuneplanens arealdel" ble sist behandla av kommunestyret 24.01.08. Et stort antall innspill, skifte i bemanning og stor arbeidsbelastning i avdelinga har medført at arbeidet har tatt betydelig lengre tid enn først forutsatt.

Etter som forslaget legges ut til høring etter 01.07.09, er planforslaget hjemla i ny Plan- og bygningslov.

### **Planprosess/ medvirkning:**

Oversikten over dokumentene i saken viser noe av aktiviteten rundt planarbeidet. Bl.a. ble det i januar/februar 2008 gjennomført grendemøter i alle deler av kommunen. I 2009 ble det i løpet av våren og forsommeren gjennomført uformelle møter med ulike fagetater både eksternt og internt i kommunen. På møtene ble det delvis drøftet enkeltinnspill, og delvis en mer generell drøfting av forhold vi burde ta hensyn til i det videre planarbeidet. Eksternt ble det avholdt møter med Vegkontoret, Reindriftsadministrasjonen, Fylkesmannen (landbruk, miljø, beredskap); og telefonomøter med Bergvesenet, NVE og Fylkeskommunen. Internt ble det i tillegg til diverse møter internt på teknisk, holdt møter med oppvekstetaten, ergoterapeutene, kulturetaten, barnerepresentanten, utviklingskontoret i MNR, kommuneoverlegen i MNR og miljø- og landbruksforvaltningen i MNR (jord og skog). I juni ble arbeidet og forventa framdrift presentert i Drift. 1.juli ble foreløpig kart over mottatte innspill lagt ut på kommunens hjemmeside. Parallelt med areaplanarbeidet arbeider Namsos bydrift med utarbeidelse av ny vann- og avløpsplan. Dette planutkastet er foreløpig ikke ferdig, men vann- og avløpsløsninger for ulike områder er drøftet i møte med bydrift.

Arealplansaken ble først lagt fram for Drift som styringsgruppe i møter 04.11.09 og 18.11.09. Saken legges fram for Drift som politisk utvalg i januar -10. Videre prosess og framdrift er avhengig av utvalget, men det forventes at frist for offentlig ettersyn/ høring blir satt til midten av mars. Dokumentene legges ut på kommunens hjemmeside samtidig som utlegging til offentlig ettersyn annonseres.

### **Kort kommentar til de 11 vedtatte plantema:**

For gjennomgang og vurdering av hvert enkelt innspill innenfor hvert av plantemaene vises det til "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse."

Generelt om omfanget av ny boligbygging m.m.

Under pkt.2.2 i ”planbeskrivelse, konsekvensutredning og ROS-analyse” er det gjort en enkel vurdering av sannsynlig økt boligbehov for perioden fram mot 2015. De foreslåtte nye boligområdene som tas inn i planen skulle ut fra forutsetningene dekke boligbehovet for vel 8 år. Ser en bort fra områdene ved Gåsnesåsen og Spillumshøgda hvor en har utfordringer m.h.t. trafiksikker adkomst, skulle de øvrige områdene dekke behovet i ca 4 ½ år. Ut fra de samme forutsetningene dekker Høknesåsen(området Husmyra), som allerede er ferdig regulert, alene behovet for nye boliger i ca 8 år.

### 1. Ny områder for boligbygging i sentrumsnære strøk

I vedtatt planprogram side 4 avgrenses sentrumsnære strøk til områder innenfor gjeldende delplan/kartutsnitt for Namsos sentrum og Spillum, Bangsund, Vemundvik og Fosslandsosen. Totalt foreslås at 11 av i alt 45 innspill som gjelder disse områdene tas med videre i prosessen. For Spillumsåsen vises det til avsnitt under (Oppfølging av vedtak fra 19.06.03). Noen innspill gjelder områder som allerede er regulert. Disse må eventuelt tas opp til vurdering gjennom en ny reguleringsprosess. ”Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse”, pkt. 2.3.

Det vises for øvrig til betydelige tomtereserver for områder med sentral beliggenhet hvor det er vedtatt reguleringsplan. Spesielt kan nevnes reguleringsplan for ”Høknesåsen”(området Husmyra) som omfatter 282 boenheter. Andre sentrale boligområder som allerede er regulert eller under regulering er ”Øvre Byåsen” og ”Spillumslia”.

Pga. dårlige grunnforhold foreslås reguleringsplan ”Klinga Boligområde” stadfestet 21.08.1981 opphevet.

I vedtatt plan fra 2003 er det i alle delplanene lagt inn ”Områder hvor friluftsliv er dominerende” uten at det er gitt nærmere bestemmelser for dette. Disse områdene samt to badeplasser er foreslått videreført som LNFRa-områder i revidert plan.

### 2. Spredt boligbygging

Innspill til områder for spredt boligbygging er vurdert i ”Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse” pkt. 2.4. For områder hvor det ikke foreslås utarbeidet reguleringsplan, nevnes disse spesielt. Det foreslås at det åpnes for spredt boligbebyggelse i to områder:  
Botnan: Området fra Vetterhusstrømmen, Leirvika og langs Vetterhusbotnet.  
Bangdalen: Området fra Andsjøen til eiendomsgrensa mellom gnr. 27/8 og 27/2. Det er ikke kommet inn innspill til fortetting slik det er definert i planprogrammet side 11.

### 3. Områder for fritidsbebyggelse

Det er kommet inn i alt 55 innspill til nye områder for fritidshus, inkludert naustområder og utleiehytter. I planprogrammet er det satt opp to viktige forutsetninger for behandling av innspill:  
-Fortetting eller utvidelse av eksisterende felt.

-Ingen bygging i 100-meterbeltet.

Det har ikke kommet inn innspill innenfor definisjonen av fortetting slik det er gitt i planprogrammet side 12. Utvidelse av eksisterende felt og forutsetningen om å kunne opprettholde inngrepsfrie områder er vektlagt. Det er videre vektlagt å holde 100-metersbeltet fri for ny fritidsbebyggelse. Det er foreslått noen få unntak der ny bebyggelse blir liggende bak eksisterende bebyggelse eller veg, eller ved ekstra bratt strandsoner. Det vises til ”Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse”, pkt. 2.5.

#### 4. Områder for råstoffutvinning

Det er satt opp en oversikt over områder merket med R i gjeldende plan, samt område ved Rypneset og i Klinga som ikke er avmerket på gjeldende plan. Det er kommet inn i alt 5 innspill til nye steinbrudd. Etablering av flere steinbrudd medfører reduserte behov for transport, og dermed redusert trafikk, støy og forurensning. Det *kan* derfor være hensiktsmessig at det etableres nye steinbrudd flere steder i kommunen. Samtidig legger flere brudd begrensinger på større områder totalt. Samfunnsøkonomisk kan en viss konkurranse være ønskelig. For området nord for Namsos er det i tillegg til nytt brudd ved Hals kommet inn innspill til nye områder ved Lendamarka og ved Kattmarkfjellet /Isberghaugen. Ved en første vurdering av konsekvenser ser området ved Lend ut til å være best egna pga. avstand til bebyggelse og trafikkforhold. Innspillet ved Kattmarkfjellet/ Isberghaugen burde imidlertid vært behandlet tidligere da innspillet forelå allerede ved behandlingen i 2003. Det vises til "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse", pkt. 2.6.

#### 5. Områder for barnehager

I forbindelse med arealplanprosessen kom det inn bare to innspill til nye områder, hvorav et ble foreløpig trukket. Det vises til "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse", pkt. 2.7.angående vurdering av framtidig behov for plasser, og planlagte utvidelse og utbygginger.

#### 6. Grense for nedbygging av dyrka mark

Miljø- og landbruksforvaltningen i MNR utarbeidet i 2006 et kart med forslag til avgrensning av områder for sentrumsutvikling. Innspillet var å betrakte som et sektorinnspill som ikke ville være en del av kommunens arealpolitikk før kommunen hadde gjort egne vedtak om at dette skulle gjelde for egen kommune. Innspillet viste seg å ha utilsikta virkning, bl.a. ved verdivurdering/skjønn. I brev datert 20.01.2007 ble derfor innspillet trukket tilbake.

Generelt har sentrale myndigheter de siste åra foretatt en skjerping hensynet til jordvernet. Det vises til "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse", pkt. 2.8.

#### 7. Kraftutbygging

Mulige nye områder for småkraftverk er lagt inn i plankartet som LNFRb med spredt næringsbebyggelse. Det vises for øvrig til "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse", pkt.2.9

#### 8. Framtidig arealbruk i området for småbåthavna på Spillum

For å kunne gi noen bindende føring for området gjennom kommuneplanens arealdel, må gjeldende planer oppheves. Området er i dag regulert, og omfattes av flere reguleringsplaner og en rekke reguleringsformål. Området er ikke ferdig utbygd i h.h.t. vedtatte planer. Det vises til utfyllende kommentarer om planformålet i "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse", pkt. 2.10.

#### 9. Marin verneplan for Blikengfjorden

I forslag til Marin Verneplan ligger området på C-lista som omfatter områder som skal tas med i videre vurdering i fase 2. Det vises for øvrig til "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse", pkt. 2.11.

#### 10. Småbåthavner

Etablering av småbåthavner gir mulighet for opprydding i strandsonen, berører mindre områder enn om båter legges ut på enkeltutlegg, og reduserer faren ved forurensning som følge av havari. Det legges fram forslag til nye bestemmelser for småbåthavner.

Vises for øvrig til "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse" pkt. 2.12., Samt forslag til planbestemmelser, pkt. 15.

#### 11. Vurdering av scooterløyper

Det er kommet inn to innspill til traseer for scooterløyper. Det kan generelt bemerkes at scooterløyper ikke er hjemla som formål i gjeldende lovverk.

Det vises til "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse" pkt. 2.13 angående vurdering av innspillene.

#### 12. Generelle innspill

Eksempler er innspill fra velforeninger, andre lag og organisasjoner, naboer og ansatte eller brukere av kommunale tilbud. I "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse" pkt. 2.14 er det satt opp en oversikt over alle generelle innspill med kort sammendrag av innholdet i hvert innspill.

#### Innspill utenom plantema

Det er kommet inn noen innspill utenom vedtatt plantema. Områder for næringsformål er ikke plantema. En har likevel valgt å vurdere to innspill som gjelder enkle anlegg for naturbasert reiseliv, samt innspill som gjelder kolonihager. Det vises til "Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse" pkt. 2.15.

#### Kartframstilling m.m:

Alle dokumenter i saken presenteres og legges ut elektronisk på kommunens hjemmeside. Det ble tidligere utarbeidet spesielle temakarta i tillegg til arealplankartet. Svakheten med egne utarbeidede temakart er at de ikke oppdateres kontinuerlig, og derfor etter hvert vil mangle viktige opplysninger etter hvert som det blir gjort nye undersøkelser, og en får ny kunnskap. Et eksempel kan være utarbeidelse av egne "skredkart". Som del av saken vil vi derfor vise til de temakart som ansvarlige fagetater legges ut på internett, og som til enhver tid er oppdaterte. Temakart for områder utsatt for ras og skred finner en på [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no). Områder med fare for leirskred knyttes til marine avsetninger. Områder med marine avsetninger framgår av temakart fra NGU. [www.ngu.no/kart/losmasse/](http://www.ngu.no/kart/losmasse/). Når det gjelder hensynet til høgspenningslinjer og overføringslinjer vises det til [www.statnett.no](http://www.statnett.no). For opplysninger om viktige naturtyper, kulturlandskap og vilt, verna områder osv. vises det til hjemmesida til Direktoratet for naturforvaltning, [www.dirnat.no](http://www.dirnat.no).

#### Kommunedelplaner:

Det framgår av vedtatt planprogram side 7 at gjeldende ordning med felles bestemmelser og retningslinjer for alle arealplanene skal videreføres. Dette samtidig som at kartet framstilles elektronisk hvor en lett kan zoome inn valgte områder, er grunn til at det ikke lages egne kart for kommunedelene.

#### **Oppfølging av vedtak av 19.06.2003 og vurdering av ikke realiserte planmål fra 2003:**

Det vises til pkt. 5 i kommunestyres vedtak.

For områdene Rypneset og Gahue vises det til vedtatte reguleringsplaner.

For områdene Spjøtvatnet, Flakkvatnet og Gåsneset er det kommet inn nye innspill til planprosessen. Det vises til ”Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse” pkt. 2.5 angående vurdering av disse områdene.

For Skomsvoll- området er ”Lærerfeltet” under regulering. For øvrige nye innspill til boligområder i området vises det til ”Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse” pkt. 2.3.

Tre grunneiere har kommet med innspill til nye boligområder rundt eksisterende boligområde på Spillumshøgda. Vurderingene ved hjelp av skjema for vurderingskriterier viser liten grad av konflikt når det gjelder selve arealene. Utfordringen er adkomst og trafikksikkerhet. Vegen gjennom eksisterende boligområde er smal og lite egna for utvida trafikk. For å komme til den nye undergangen for gående/syklende er det vanskelig å unngå en kryssing med turløype akebakke eller lysløype. I samme område ligger også areal prioritert til ny skoletomt. Dersom en finner nye egna traseer for adkomstveg og gang-/sykkelveg er området absolutt aktuelt for utbygging.

Området for nytt reiselivsanlegg i Steinvika ved Aglen ble stoppet pga. innsigelse fra Fylkesmannen.

For bygging i områder utenom tettbygd strøk vises det til ”bestemmelser og retningslinjer” samt. ”Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse”.

### **Forholdet til eldre reguleringsplaner:**

Oversikt over alle gjeldende reguleringsplaner følger vedlagt planbestemmelsene.

En del av de eldste planene har manglende planbestemmelser eller bestemmelser som kan være lite hensiktsmessige ut fra dagens situasjon. Det er drøftet hvorvidt noen av de eldste planene bør oppheves, men i og med at arealplanprosessen allerede er sterkt forsinket, er det ikke satt av tid til en grundigere gjennomgang før saken legges fram.

Tre reguleringsplaner foreslått opphevet med følgende begrunnelse:

Tømmervika, fritidshus: Plan fra 1988. Det er ikke vært byggeaktivitet i området. Grunneier er tilskrevet, og bedt om å gi tilbakemelding dersom han ønsker planen opprettholdt. Kommunen har ikke mottatt tilbakemelding.

Fosslandsosen II, boliger : Plan fra 1989. Det har ikke vært byggeaktivitet i området. Området vurderes derfor som lite attraktiv for ny boligbygging.

Klinga boligområde: Plan fra 1981. Grunnundersøkelse viser dårlige grunnforhold. Det vurderes derfor som lite aktuelt med videre utbygging av området.

## **Vurdering**

For vurdering av enkeltinnspill vises det til ”Planbeskrivelse, konsekvensvurdering og ROS-analyse”. For alle enkeltinnspill er ”Oppsummering/konsekvenser og konklusjon” fra vurderingsskjemaene er tatt inn i dette dokumentet som del av saken.

Under arbeidet med nye planbestemmelser har vi under pkt 2.1.1 satt inn en øvre grense på maks. BYA 25% for eneboligtomter. Bestemmelsen er foreslått å gjelde både for nye byggeområder, i eksisterende uregulerte boligområder, og i tidligere regulerte boligområder hvor BYA ikke er angitt i planene eller angitt lavere enn 25%. Gjennom høringsprosessen ønsker vi å få vurdert om en slik bestemmelse er hensiktsmessig, sett i forhold til at vi har store variasjoner i tomtestørrelse både i uregulerte boligområder, og i eldre regulerte områder.

Overgang til ny Plan- og bygningslov underveis i prosessen har gitt oss noen ekstra utfordringer. Det er begrensa erfaring med kommuneplanlegging etter den nye loven, og det er foreløpig svært få utlagte planer å hente ideer/ eksempler på løsninger fra. Utfordringen kan ses på som tredelt:

1. Å komme fram til et forslag som er innenfor rammen av ny lov, planteknisk og juridisk.
2. I tilstrekkelig grad å kunne ivareta intensjoner og føringer i ny lov, når planprogram/plantema og andre forutsetninger for arbeidet er lagt med grunnlag i loven fra 1985.
3. Å kunne vurdere, og ta i bruk, det nye handlingsrommet m.h.t. lokal styring som ny lov gir mulighet til.

I arealplanlegginga skal ulike arealbehov og arealhensyn avveies mot hverandre. I følge den nye loven skal alt areal gis arealkategori, og det er ikke anledning til å la områder stå "uplanlagt". Et av arealformålene i den nye loven er "Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner", og skal eller kan brukes til å planlegge både sjøarealer, overgangen mellom land og sjø og de sjønære landarealene. Sjødelen av arealplanen er ikke tema ved denne revisjonen, noe som kan være en svakhet når en skal vurdere bruk av strandsoner og overgangen mellom sjø og land. Sjødelen er videreført fra vedtatt plan 2003, korrigert for vedtatte dispensasjoner fra denne planen.

Nye områder for ulike typer service- og næringsbebyggelse er heller ikke tema for planen, og er derfor ikke vurdert. Ved vurdering av innspill knyttet til de øvrige plantema bør en likevel være oppmerksom på behovet for nye næringsarealer. En bør samtidig prøve å forutse utfordringer som kan følge av etablering på nye arealer egna til næringsformål m.h.t. mulig økt transportbehov, støy osv.

## **Miljømessig vurdering**

Av formålsparagrafen til den nye Plan- og bygningsloven forutsettes bl.a. at loven skal fremme bærekraftig utvikling. Det er gjennom prosessen gjennomført en miljømessig vurdering av alle innkomne innspill til arealbruk som er kommet inn i løpet av planprosessen. For områder som var lagt inn som nye byggeområder, eller som nye LNF-områder med spredt utbygging i plan fra 2003, og hvor utbygging ikke er kommet i gang, er det foretatt en tilsvarende ny vurdering. Vurderingen er gjort v.h.a. "skjema for vurderingskriterier", bruk av tilgjengelig intern og lokal informasjon, samt søking på tilgjengelige databaser.

Namsos 03.12.09