



**REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE**

**REGULERINGSPLAN FOR SKATLANDVATNET HYTTEFELT, del av Gnr 170, Bnr 8 i Namdalseid kommune**

Møtedato: 14.12.2018  
Deltakere fra forslagsstiller: Birger Skatland (grunneier)  
Deltakere fra plankonsulent: Carl Danielsen (HD plan & arkitektur)  
Deltakere fra kommunen: Thomas Åhrén (Rådgiver Eiendom og Teknisk)

**INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER**

Kontaktperson: Carl Danielsen, HD plan & arkitektur, e-post [carl@hdpa.no](mailto:carl@hdpa.no). Kopi til Birger Skatland [gerdskatland@yahoo.no](mailto:gerdskatland@yahoo.no) og Frode Tørring [frotoe@online.no](mailto:frotoe@online.no).

Beskrivelse av planområdet:

- Gnr/bnr 170/8 Skatland, Namdalseid
- Planområde ca. 40 daa
- Planlegges regulert til fritidsbebyggelse, naust/båthus, parkering og plass for båtutlegging
  - o 4 st. hytter på egne tomter om ca. 2 daa.
  - o 4 st. naust/båthus

**OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR ARBEIDET**

Kommunens arealplan:

I kommunens arealplan er det planlagte reguleringsområdet avsatt til hyttebyggingsområde (BFR11\_F Skatlandvatnet). I planområdet finnes det fra tidligere av en hytte av nyere dato.

Tilgrensende reguleringsplaner:

Ikke tilgrensende reguleringsplaner i området.

**SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET**

I følge kommunens arealplan er byggegrense mot Skatlandvatnet 50 m. Unntak fra byggegrense kan gjøres ved en konkret vurdering av reguleringsøknader.

I følge kommunens arealplan tillates ikke bygget nye veger eller andre anlegg som kan virke drenerende på myrsystemet.

Adkomst til hyttetomtene vil følge eksisterende traktorveger i planområdet. Disse planlegges oppgradert slik at det er mulig å kjøre frem til hyttene med bil. Valg av teknisk løsning for oppgradering av traktorveger skal ikke virke drenerende på myrsystemet. Det forutsettes at valgt løsning beskrives i plan.

Dersom det ønskes innlagt vann i hytter skal det beskrives i plan hvordan vannkvaliteten skal sikres. Det forutsettes videre tillatelse fra kommunen til etablering av avløpsanlegg.

Dersom det kan forventes etablert større solcelleanlegg i tilknytning til hyttene bør eventuelt ønskede begrensninger beskrives i plan, herunder bl.a. bruk av frittstående bakkestativer for solcellepaneler.

Dersom det er behov for plass for båtutlegging og dette ikke finnes naturlig i området, bør tilrettelegging for båtutlegging innarbeides og beskrives i reguleringsplanen.

## **AVGRENSNING AV PLANEN**

Planområdet ønskes justert iht. avsatt område for hyttebygging i kommunens arealplan. Justeringen innebærer at små områder med fast mark i opprinnelig plangrense, i sin helhet kommer inn i planområdet. Dette for å skape fleksibilitet i plassering av hytter med avseende på grunnforhold. Justeringen vil gi en bedre utnyttelse av terreng og bedre mulighet til å kunne oppgradere og benytte eksisterende traktorvei gjennom hytteområdet. I tillegg til dette utvides området langs eksisterende veg til en eksisterende parkeringsplass, der det skal vurderes område for parkering og område for naust/uthus. Dette for å unngå negativ fjernvirkning, unngå tiltak i strandsonen og for å unngå tiltak i område med viktige naturtyper (høgmyr).

Kommunen vurderer justeringen av planområdet som uproblematisk da justeringen sannsynligvis ikke vil komme i konflikt med annen bruk av området.

PlanID fastsettes til 2018002.

## **VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING**

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått i møtet. Det vurderes at planforslaget med justeringer kan vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 8 og 10. Konklusjonen er at kommunens arealplanbestemmelser med tilhørende utredningskrav vurderes som tilstrekkelige for å dekke mulige konflikter i planområdet iht. KU-forskriftens § 10.

Begrunnelse:

Hytteområdet ble konsekvensutredet ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel i 2017. Konsekvensutredningen vurderes som dekkende også for de små endringer som er foreslått for planområdet.

Det er stilt krav om at det ikke tillates bygget nye veger eller andre anlegg som kan virke drenerende på myrsystemet.

Forhold til naturmangfoldloven skal vurderes og beskrives i planbeskrivelsen.

## **FRAMDRIFT**

For forslag til reguleringsplan uten konsekvensutredning må det erfaringsmessig påregnes minimum 18 uker fra oppstartsmøte til at saken kan fremmes politisk i kommunen. Dette innebærer kommunens møterunder i mai/juni 2018.

## PLANLEVERANSE

Planleveransen for en ny eller endret plan skal minimum bestå av

- Kopi av brev/annonse for oppstart plansak
- Plankart på PDF- og SOSI-format
- Planbeskrivelse med tilhørende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Planbestemmelser

Planleveransen skal forøvrig tilfredsstillende til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og produktspesifikasjoner.

Planleveransen leveres på e-post til [postmottak@namdalseid.kommune.no](mailto:postmottak@namdalseid.kommune.no), referanse 2018/12824.

## VARSLING/HØRING

Varsel om oppstart:

Forslagsstiller varsler om oppstart til berørte myndigheter/organisasjoner/privatpersoner iht. liste nedenfor. Videre annonseres varsel om oppstart i Namdalsavisa. Kopi til kommunen.

Kommunen publiserer varslet på kommunens hjemmeside og legger det ut på servicekontoret.

Høring:

Etter vedtak om å legge ut forslag til reguleringsplan på høring/offentlig ettersyn overtar kommunen ansvaret for den videre planprosessen inkludert utsending, annonsering og publisering på nett.

Det ble enighet om at følgende myndigheter og organisasjoner blir berørt av planforslaget og derfor skal varsles/høres i tillegg til naboer og gjenboere:

Myndighet/organisasjon	E-post
Fylkesmannen i Trøndelag	<a href="mailto:fmtlpost@fylkesmannen.no">fomtpost@fylkesmannen.no</a>
Trøndelag fylkeskommune	<a href="mailto:postmottak@trondelagfylke.no">postmottak@trondelagfylke.no</a>
Sametinget	<a href="mailto:samediggi@samediggi.no">samediggi@samediggi.no</a>
NTE Nett	<a href="mailto:nte@nte.no">nte@nte.no</a>
NVE	<a href="mailto:nve@nve.no">nve@nve.no</a>
Mattilsynet	<a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>
NTNU Vitenskapsmuseet, Institutt for arkeologi og kulturhistorie	<a href="mailto:postmottak@museum.ntnu.no">postmottak@museum.ntnu.no</a>
Tjåehkere sijte v/Anta Joma	<a href="mailto:antajoma@gmail.com">antajoma@gmail.com</a>

## GEBYR

Gebyrkravet stilles til: Birger Skatland, Skatlandvegen 17, 7757 Namdalseid.

E-post: [gerdskatland@yahoo.no](mailto:gerdskatland@yahoo.no)

Fastsetting av gebyr:

Gebyr fastsettes etter gjeldende betalingsregulativ når planleveransen er godkjent. Fullt gebyr innkreves selv om forslagsstiller trekker søknaden. Dersom forslaget blir forkastet ved 1. gangs behandling (vedtak om utsending på høring), skal 50 % av gebyret tilbakebetales. Forkastes forslaget senere i prosessen gis det ingen refusjon av deler av gebyret.

En reguleringsplan på 4 hyttetomter á 2 daa vil eksempelvis bli belastet et gebyr på tilsvarende 48.680 kr, fordelt på oppstartsmøte kr. 5.000, behandlingsgebyr kr 28.000 samt arealgebyr (hytte)tomter kr. 15.680. Arealgebyret varierer med størrelsen på samlet tomteareal.

Reguleringsplan med konsekvensutredning vil kunne utløse krav om ytterligere gebyrer.

## KONKLUSJON

Konklusjonen er at planinitiativet, med mulige tillegg, antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan etter endt planprosess.

Saksbehandler er Thomas Åhrén, Rådgiver Eiendom og Teknisk,

E-post: [thomas.ahren@namdalseid.kommune.no](mailto:thomas.ahren@namdalseid.kommune.no)

## Referent:

Thomas Åhrén

*Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger er faglige og foreløpig, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.*