

# PLANPROGRAM

## REGULERINGSPLANER FOR

Haugåsen hytteområde

Grønningen-området

Høylandet kommune

Del av gnr./bnr. 99/1, 99/2, 99/10, 100/1, 100/2,  
100/3, 100/12 og 102/1

## DEL 1 - PLANBESKRIVELSE



Haugåsen – beliggenhet ved Skrøyvdalsvegen

## INNHOOLD

	<b>side</b>
<b>Forord</b> Planprogram og historikk	<b>3</b>
<b>1 Bakgrunn for planarbeidet</b>	
1.1 Formålet med reguleringsplanen	4
1.2 Haugåsen - et grunneiersamarbeid	4
1.3 Aktuelle hytteområder - arbeidsgrunnlag	5
1.4 Relevante problemstillinger i planarbeidet	6
<b>2 Planutforming</b>	
2.1 Planens innhold	6
2.2 Beliggenhet og avgrensing av planområdet	6
2.3 Planprinsipper	7
<b>3 Planstatus</b>	
3.1 Kommuneplanens arealdel	7
3.2 Reguleringsplaner	7
3.3 Andre planvedtak	7
3.4 Kunngjøring – innspill	7
<b>4 Dagens situasjon i planområdet</b>	
4.1 Dagens arealbruk	7
4.2 Eiendomsforhold	8
4.3 Grunnforhold	8
4.4 Naturforhold	8
4.5 Friluftsområder	8
4.6 Kulturminner	8
4.7 Landbruk -skogbruk	9
4.8 Reindrift	9
4.9 VA-anlegg	9
4.10 Vegstruktur	9
<b>5 Aktuelle konsekvenser/ utredningsbehov</b>	
5.1 Redegjørelse for planen etter vedtak	9
5.2 Konsekvensvurdering	10
<b>6 Gjennomføring av planarbeidet</b>	
6.1 Avklaring – krav til planprosess	10
6.2 Framdrift	11
<b>7 Opplegg for offentlig informasjon og medvirkning</b>	<b>11</b>
<b>8 Vedlegg- oversikt</b>	Eget dokument for kartvedlegg

## FORORD

Område for fritidsbebyggelse ved Haugåsen i Grønningen-området på Høylandet omfatter del av eiendommer for 7 ulike grunneiere. Grunneierne ønsker i utgangspunktet å se på hvordan området for fritidsbebyggelse kan utbygges med en felles strategi og målsetning.

Planprogram med kartvedlegg slik det foreligger har tre formål:

- Redegjøre for arealfaglige vurderinger i forhold til stedlige forutsetninger og sektorkrav
- Legge grunnlag for utvelgelse av aktuelle byggeområder
- Gi grunnlag for en fordelingsnøkkel i grunneiersamarbeidet
- Slutføring av planprogrammet til offentlig behandling

Planlegger har hatt innledende forhåndsavklaring med kommunen og 2 grunneiere, gjennomført felles befarings med grunneierne, og egen befarings i området. For øvrig er det innhentet relevante opplysninger om plangrunnlag og sektorinteresser fra kommunen og ved søk i aktuelle kartbaser.

Foreliggende planprogram er tilstrekkelig som faglig og dokumentert grunnlag for kommunal behandling, og grunneierne må foreta en beslutning for hvilke områder som videre skal detaljreguleres.

Det må videre avklares med kommunen om detaljreguleringsprosess for ulike byggeområder kan gjennomføres i en samlet reguleringsprosess, med felles planbestemmelser, men med ulike detaljreguleringskart.

### Planprogram

Kommunen krever med hjemmel i PBL § 4.1 at det skal utarbeides planprogram og foretas en konsekvensvurdering før en område- eller detaljregulering kan gjennomføres.

Planprogrammet legges fram for kommunen for godkjenning før oppstart av arbeidet med reguleringsplanen. Det er ikke behov for en konsekvensutredning, men en konsekvensvurderinger inntas som en del av planarbeidet og i reguleringsplanens tekstdel.



Områder mot Almås-grønningen

## **Historikk**

De 7 grunneiere som ligger innenfor område F9 i kommuneplanen for Høylandet, har arbeidet et 10-år for å realisere muligheten til å utnytte deler av utmarksområder til fritidsbebyggelse. Helt siden prosjektet «Hytter som næring» ble gjennomført er det arbeidet for å komme fram til et offentlig akseptgrunnlag. Planavgrensningen nå satt etter at avsluttende mekling med reindriftsinteresser har definert ytre plangrense for fremtidig fritidsbebyggelse i området.

Med grunnlag i kommuneplanen er det nå igangsatt arbeide med planprogram og utvelgelse av aktuelle byggeområder. Planprogrammet skal avklare det planfaglige grunnlaget for videre detaljregulering av aktuelle utbyggingsområder.

Planprogrammet er utarbeidet av Arkitektkontoret Blom as, v/ Roy M. Blom, Tlf: 951 55 234, e-post: [roy@arkitektblom.no](mailto:roy@arkitektblom.no) , Abel Mayers gt. 10, 7800 Namsos.

## **1 Bakgrunn for planarbeidet**

### **1.1 Formålet med reguleringsplanen**

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for å nye områder for fritidsboliger med tilhørende friluftsanlegg. Utvelgelse av områder skjer med grunnlag i aktuelle sektorhensyn, samt tilgjengelighet, områdekarakter og brukskvaliteter i og rundt aktuelle byggeområder.

Planarbeidet skal gi grunnlag for å utvikle aktuelle områder i vestre del av Haugåsen til byggeområde for hyttebygging og tilrettelegge øvrige områder mot et attraktivt friluftsliv. Samarbeidet og arealfordeling mellom grunneiere i Grønningområdet vil være en viktig nøkkelfaktor i utvikling av området. Lokalisering av byggeområder vurderes med grunnlag i aktuelle sektorinteresser, tilgjengelighet og steds kvalitet.

### **1.2 Haugåsen – et grunneiersamarbeid**

Det har i mange år vært planer om å utvikle nye områder for fritidsbebyggelse og friluftsliv i Grønningen-området. Gjennom et grunneiersamarbeide som startet allerede tidleg på 2000-tallet er det arbeidet for å kunne aktivere deler av eiendommene til næringsmessig utnyttelse relatert til etablering av områder for fritidsbebyggelse. Det har tatt lang tid å avklare arealbruk i forhold til ulike sektorinteresser, og spesielt avklaring med reindriftsinteresser i området. Gjennom mekling har en kommet fram til en områdeavgrensning, angitt som område F9 i kommuneplanen for Høylandet. Innenfor dette området vil planprogrammet aktualisere potensiale utbyggingsområdet, som grunnlag for videre detaljregulering.

De aktualiserte utbyggingsområdene kan ligge på ulike grunneiendommer, og en felles fordelingsmodell må utarbeides som grunnlag til fordeling mellom arealbruk og nytteverdi hos grunnerne i etterkant.

### **1.3 Aktuelle hytteområder**

Basert på en tematisert gjennomgang av ulike sektorinteresser og områdekvaliteter er det foreslått områder som kan være aktuelle for fritidsbebyggelse. Områdene er vurdert basert på aktuelle kriterier. Det henvises til vedlagte kartutsnitt for ulike områder – se del 2 kartvedlegg.

## Prioritering av byggeområder

Det er viktig av utvalgelse av ulike reguleringsområder for byggeområder baseres på en objektiv vurdering av kvalitet og egnethet som forventes hos dagens hyttebyggere. Like viktig er det at grunneierne som har detaljkunnskap om områdene, selv foretar sine vurderinger, både på egne områder, og hvilke prioriteringer som skal ligge til grunn for utvalgelse.

## Kriterier for utvalgelse

Følgende kriterier må avveies i valg av utbyggingsområder:

- Maks antall hytter i et lengre tidsperspektiv – estimert ca. 40 hyttetomter.
- Ha oppfattet kvalitet i markedet som ledesnor i utvalgelse:
  - Tilgjengelighet, utsikt, vannspeil, båtplass, solforhold, vegetasjon/ topografi, fellesområder/ sosialisering, tilgjengelige friluftaktiviteter, helårlig bruk, rent vann, dusj/ wc-fasiliteter er aktuelle stikkord.
- Områdekvaliteter på tomter som er viktig for kunden:
  - topografi, markkvalitet, vegetasjon som skjermer innsyn, avstand mellom hytter
- Benytte eksisterende avkjørslers/ atkomstveger, planlegg tosidig bygging langs nye veger
- Se sammenheng mellom antall hytter og løsning for vannforsyning og avløpsanlegg/ infiltrasjon/ tømning, planlegg tekniske traseer/ selvføll, gjerne tilknyttet vegføring
- Grunneierlaget kan arbeide videre med en fordelingsnøkkel basert på avsatt areal til utbyggingsområder veid opp mot samlet areal på ulike eiendommer innenfor områder.
- Det er viktig å finne samlede og økonomiserte løsninger for teknisk infrastruktur gjennom videre planarbeid, slik at dette gir en god kost-/ nytteeffekt i gjennomføringsfasen.

## Område 1a og 1b – mot Almås-grønningen

Det ligger etablert vegsystem parallell med begge angitte områder. Områdene har fin beliggenhet mot Almås-grønningen, og det vil være naturlig å se på dette som et samlet utbyggingsområde med felles ytre plangrense. Her aktualiseres også et småbåtanlegg i enden av vegen ned mot vannet.

Område 1a ligger på et vegetert 2 parallele områder med fastmark med mellomliggende myrdrag, som strekker seg fra Skrøyvdalsvegen ned mot Almås-grønningen.

Område 1b ligger langs skogsbilveg i et vegetert svakt vestlig hellende område

## Område 2a – ved vegkryss overfor Røyrjtønna

Områdene fordeler seg på øvre og nedre del av Skrøyvdalsvegen, ved avkjørsel for skogsbilveg til Røyrjtønna. Røyrjtønna vil kunne gi en visuell tilknytning til vannspeil for begge områder

Område 2a ligger øst for hovedvegen i et noe åpent landskap med spredt vegetasjon og noe myrlendt mark.

## Område 3a og 3b – tilknyttet eks avkjørsel på eiendommen 100/2

Områdene ligger tilknyttet avkjørsler øst for hovedveg, på orientert retningsmessig vestover mot Røyrjtønna og Storgårningen.

Område 3a er tilknyttet eks. avkjørsel øst for hovedveg, tilknyttet 1 eks. hytte og utmarka i Haugåsen. Området består av blanding av vegetert skogsmark og myrdrag, avgrenset av tett skog og brattere terreng mot øst.

Område 3b aktualiseres i forlengelsen av 3a, inn på eiendommen 100/12. Kan utnytte felles atkomst/ anlegg med 3a.

#### **Område 4a – tilknyttet eks. avkjørsel til eiendommen 100/ 3**

Tilknyttet eks. avkjørsel fra hovedveg og har visuell kontakt med vannspeil motsatt side av veg, mulig utsikt sørover. Områder på 100/3 lenger opp i Haugåsen er innledningsvis vurdert som for bratte delvis med hogstfelt, og egnethet/ kvalitet her må evt. vurderes nærmere.

Område 4a på 99/2 ligger på en delvis vegetert ranke parallelt med hovedveg.

#### **1.4 Relevante problemstillinger i planarbeidet**

I arbeidet med kommuneplanen forutsettes det gjennomført relevante sektoravklaringer, og at mekling med reindriftsnæringa i hovedsak har klarert avsatt grense for område til utbyggingsformål øst for Skrøyvdalsvegen.

I hovedsak bør en samle byggeområder med et antall hytter som passer både landskapsmessig, har tilstrekkelig brukskvalitet og kan utbygges med rasjonelle løsninger for infrastruktur.

Foreløpig forslag til aktuelle områder anses avgrenset mot aktuelle sektorkonflikter, jfr. kartmessige vurderinger i relevante kartbaser, og vedlagte sektorkart. Det er også viktig at grunneierlaget tilfører nødvendig kunnskap om aktuelle registreringer i området i videre arbeide med detaljreguleringsplaner.

Det anlegges ikke byggeområder vest for hovedveg.

Utvelgelse av byggeområder vil kreve god planlegging av infrastruktur og tilpasning til topografi. Formingsregler for planlagt bebyggelse må gjennomarbeides i planbestemmelser relatert til overordnede bestemmelser i kommunedelplanen.

Det foreslås ikke nye avkjørsel fra fylkesvegen, men nye byggeområder vil medføre utvidet bruk av avkjørsler, og disse må anlegges iht. Statens Vegvesen sine vegnormer. De registreringer som er foretatt fremkommer i vedlagte kartutsnitt for ulike sektortyper.

Krav om ROS-vurdering og tilstrekkelig sikkerhet i området skal ivaretas.

Det er foretatt kartsøk i NVE kartbaser. Registrert flomgrense for vann vil ikke berøre aktualiserte byggeområder, emn det er registrert en snøskredsone mot angitte område 1b.

## **2 Planutforming**

### **2.1 Planens innhold**

Ulike reguleringsområder som velges vil omfatte plankart, reguleringsbestemmelser og beskrivelser der konsekvensvurderinger tilpasses vedtatt planprogram. I videre reguleringsarbeidet legges til grunn det planfaglige arbeidet som er gjennomført i framlagte planprogram, planvedtak for dette planprogrammet og gjeldende kommuneplan.

### **2.2 Beliggenhet og avgrensing av planområdet**

Hele planområde F9 i kommuneplanen omfatter mye utmarksareal, og byggeområder vil være knyttet til eks. veinett i området. Plangrensa omfatter områder som strekker rundt vestre del av Haugåsen, i en utstrekning mellom Almås-grønningen og Stor-grønningen. Området er i hovedsak begrenset øst for Skrøyvdalsvegen, men noen områder ligger også øst for hovedveg. Området har blandet topografi, men består av en blanding mellom myrlendt delvis vegeterte flater og større skogsbelter i de brattere partiene av Haugåsen.

### **2.3 Planprinsipper**

Det legges til grunn at veger og tekniske anlegg skal planlegges og utformes slik at det begrenser terrenginngrep. Bevaring/ kultivering av vegetasjon og eksisterende naturkvaliteter i området er utgangspunktet for gjennomføring, og en forutsetning for brukskvaliteten i Grønningen-området

En ønsker å vurdere ny fritidsbebyggelse i planlagt i enkelte hovedområder, i stedet for å samle hele bebyggelsen i et begrenset. Dette gir en bedre tilpassing til eks. naturkvaliteter og en mer naturlig bebyggelsesstruktur tilpasset stedegne områdekvaliteter.

Bebyggelsen skal ha en god arkitektonisk kvalitet som bidrar til å gi området en fornyet kvalitet og attraktivitet.

## **3 Planstatus**

### **3.1 Kommuneplanens arealdel**

Gjeldende kommuneplan for Høylandet kommune legges til grunn for planarbeidet.

Planområdet i forhold til eks. sektorinteresser:

- regulert som utbyggingsområde F9 for fritidsbebyggelse.
- det er registrert noen fremmede arter av forvaltningsinteresse i og mot området
- byggeområder inkluderer ikke bruk jordbruksareal eller høgbonitet skog
- er innenfor 100 meterbelte for vann (PBL 1-8)
- har spesielle reindriftsinteresser, som er avklart gjennom tidligere mekling
- det er ikke registrert samiske eller andre kulturminner ved gjennomført befaring

### **3.2 Reguleringsplaner**

Det foreligger ikke reguleringsplan for området i dag.

### **3.3 Andre planvedtak**

Det foreligger ikke andre planvedtak i området, men kommuneplanen for Høylandet kommune danner grunnlag for planprogram og som senere overordnet grunnlag for detaljreguleringsplaner.

### **3.4 Kunngjøring - innspill**

Det er gjennomført forhåndskonferanse og områdeavklaringer med de aktuelle grunneierne/ grunneierlaget. Planprogrammet blir kunngjort etter vedtak om utleggelse planprogrammet til offentlig ettersyn, hvor aktuelle grunneiere, naboer, sektorinteresser og andre aktuelle blir tilskrevet. Planprogrammet kunngjøres for øvrig i media, og på kommunens nettsted.

## **4 Dagens situasjon i planområdet**

### **4.1 Dagens arealbruk**

Områder er frem til i dag benyttet som utmarksområde hvor skogsdrift er foretatt basert på hogstplaner for ulike eiendommen i området. Det er etablert en del skogsbilveger inn i området, og det ligger i dag 1 hytte inne i planområdet.

Området består av noe blandingsskog, men i hovedsak av bartrær i ulike boniteter og hogstmodenhet.

Eksisterende hogstplaner og videre hogst i eller mot angitt planområder må vurderes i forhold til å beholde naturkvaliteter i områder aktuell for ny fritidsbebyggelse.

#### **4.2 Eiendomsforhold**

Grunneiere og naboer til reguleringsområdet i planprogrammet:

##### **Følgende grunneiere har eiendom innenfor planområdet:**

<b>Gnr/ bnr</b>	<b>Eier</b>
99/1	Per Arne Flasnes
99/2 og 10	Tor Ivar Viken
100/1	Lars Otto Okstad
100/2	Arnstein Røli
100/3	Tore Okstad
100/12	Aina Sagvik
102/1	Jakob Olav Almås

##### **Følgende naboer ligger opp mot planområdet:**

<b>Gnr/ bnr</b>	<b>Eier</b>
98/3	Arne Karstein Tyldum
99/11	Brit Mai Skarstad
100/7	Karl Jakob Okstad
100/14	Knut Arne Almås

#### **4.3 Grunnforhold**

Det er ifølge NGU's database ikke registrert ras eller tidligere hendelser i området, men det er registrert fareområde for snøras nær aktuelt område 1b. Løsmassekart viser at området består av tykk/ tynn morene og torv/ myr. Det er ikke registrert fare for jord-/steinskred i området.

#### **4.4 Naturforhold**

Det er gjennomført kartsøk i ulike kartbaser for å kartlegge lokalt viktig miljøregistrering i og rundt planområdet. Det henvises til vedlagte kartutsnitt med ulike registreringer.

For rødlistearter er det registrert forekomst for brunbjørn i området, men ikke fast lokalitet i form av hi.

Av fremmede arter er det registrert forekomst av Flarktovmose, Trøndertovmose og Furukorsnebb i tilstøtende områder.

Det er ikke registrert andre spesielle miljøregistreringer i eller opp mot planområdet.

#### **4.5 Friluftsområder**

Området berører ikke direkte regulerte eller allment brukte friluftsområder i Grønningen-området, men indirekte vil nye byggeområder og fritidsboliger både tilgjengeliggjøre og påvirke bruken av eksisterende friluftsområder.

#### **4.6 Kulturminner**

Det er ikke kjente eller registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert samiske eller andre kulturminner i området. Det må avklares om det er behov for befaring fra arkeolog i utvalgte byggeområder ifm. videre arbeide med detaljreguleringsplaner.



#### **4.7 Landbruk -skogbruk**

Det er ikke opparbeidede landbruksområder innenfor planområdet. Fremtidig hogst innenfor planområdet skal utføres iht. godkjente hogstplaner. Hogstplaner må ta tilstrekkelig hensyn til funksjon som klimaskjerm, dyrerikhold og en kvalitet i hytteområder.

#### **4.8 Reindrift**

Forholdet til reindriftnæringa er avklart gjennom mekling ifm kommuneplanarbeidet.

#### **4.9 VA-anlegg**

Det er ikke etablert drikkevannsforsyning eller avløpsanlegg i dag. Vannforsyning med tilstrekkelig drikkevannskvalitet må løses for alle byggeområder. Når det gjelder avløpsanlegg må dette vurderes i forhold til krav som stilles til dagens sanitære løsninger, og avløpsløsninger for gråvann, infiltrasjonsanlegg iht. resipientforhold, og/ eller kommunal tømning av septik.

Som hovedstrategi vil det være fornuftig å konsentrere utbyggingsområder og dimensjonere antall hytter og aktuelle VA-anlegg i sammenheng i forhold til området topografi.

#### **4.10 Vegstruktur**

Alle foreslåtte utbyggingsområder er tilknyttet eksisterende avkjørsler fra hovedveg, og kan benyttes som atkomstveg inn mot byggeområder. I byggeområder må det vurderes tilgjengelighet mot hytter via veg eller kjørbær sti. Det forutsettes at utvidet eller ny avkjørsel avklares med Statens Vegvesen, Vegkontoret.

### **5 Aktuelle konsekvenser – utredningsbehov**

Det vises til Forskrift om konsekvensutredning nr 855 av 26.02.09 vedlegg III, med krav til redegjørelse av tiltaket og omfang av konsekvensutredning. Planen har et begrenset omfang og aktuelle konsekvenser av planen foreslås derfor vurdert i planbeskrivelsen.

Konsekvensvurderingen foreslås tilpasset behovet, og i teksten nedenfor er et lagt inn KOMMENTAR med forslag til avgrensning av utredningen i forhold til forskriften.

#### **5.1 Redegjørelse for planen etter tiltaket:**

- Innhold og formål, med særlig vekt på vurdering av behov og tilrettelegging for endringer mht. utbyggingstiltak etter strategier.
- Tiltaket skal begrunnes og det skal redegjøres for følgene av ikke å realisere tiltaket (0- alternativet).
- Det skal gis en tidsplan for gjennomføring.
- En redegjørelse for forholdet til kommunale, fylkeskommunale og andre regionale og nasjonale planer som er relevante i forhold til den aktuelle planen eller tiltaket, samt for relevante mål fastsatt gjennom Rikspolitiske retningslinjer eller bestemmelser, Statlige retningslinjer eller bestemmelser, Regionale planbestemmelser, nasjonale miljømål, stortingsmeldinger eller lignende, og hvordan disse er tatt hensyn til.
- For planer eller søknader om tiltak skal det i tillegg gis en oversikt over offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring.

#### a) Konsekvensvurdering

Med utgangspunkt i en beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold skal det i konsekvensvurderingen gis en beskrivelse og vurdering av virkninger som planen eller tiltaket kan få for miljø og samfunn, herunder:

- Forurensing (klimagassutslipp, annet utslipp til luft, forurensing av jordbunn og vann), (KOMMENTAR: Avgrenses til kloakkutslipp)
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger, (KOMMENTAR: KOMMENTAR: Avgrenses til energiforbruk/- løsninger)
- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturens mangfold (dyre- og planteliv)
- Landskap
- Sikring av jordressurser (jordvern)
- Samisk natur- og kulturgrunnlag
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen, (KOMMENTAR: Utgår)
- Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett, (KOMMENTAR: Utgår)
- Kriminalitetsforebygging (KOMMENTAR: Utgår)
- Beredskap og ulykkesrisiko, jf.pbl. § 4-3 (KOMMENTAR: inngår i ROS-vurdering)
- Risiko ved havstigning, (KOMMENTAR: Utgår)
- Barn og unges oppvekstvilkår, (KOMMENTAR: Utgår)
- Der det er relevant skal det gis en beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- For planer som kan føre til vesentlig påvirkning av konkurranseforhold skal konsekvensutredningen omfatte vurderinger av dette. (KOMMENTAR: Utgår)

Det skal i konsekvensvurderingen gis en vurdering av behovet for, og eventuelt forslag til:

- nærmere undersøkelser før gjennomføring av tiltaket.
- undersøkelser og tiltak med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av planen etter tiltaket, (KOMMENTAR: Utgår)

## 6 Gjennomføring

### 6.1 Avklaring av krav til planprosess og konsekvensutredning

Forslag til planprogram danner grunnlag for å avklare premisser for arbeidet med reguleringsplan og krav til videre konsekvensvurderinger. Det påregnes å avklare krav i forhold til annet lovverk som en del av prosessen fram til godkjenning av reguleringsplanen.

Tiltakshaver (grunneierlaget) fremmer forslag til planprogram til kommunen som planmyndighet. Det foreslås at tiltakshaver etter at kommunen har godkjent planprogrammet, sender det ut på høring sammen med forhåndsmelding om oppstart av planarbeidet, og at uttalelser som kommer inn sendes tiltakshaver/ planarkitekt. Innkomne uttalelser må

vurderes og evt. forslag til korreksjoner vurderes før evt. revidert planprogram fastsettes av kommunen som planmyndighet.

## 6.2 Framdriftsplan

**Følgende fremdrift legges til grunn for videre planprosess:**

### 2016

Nov-des Forhåndsavklaringer, innledende befaring, registreringer

### 2017

Jan - ars Sektorvurderinger, forslag arealbruk og byggeområder,

April – Mai Utarbeidelse planprogram,

Juni - Juli Grunneieravklaringer og utvelgelse av byggeområder

Aug- Des Planprogram for kommunal behandling

**Det legges opp til følgende videre framdrift for reguleringsarbeidet:**

### 2018

Jan - Feb Kommunal behandling – vedtak om utlegging til høring

Mars - April Høringsperiode planprogram for behandling/ høring.

Mai - Juni Kommunalt sluttbehandling og vedtak planprogram

**Videre planprosess for videre detaljreguleringsplaner:**

Befaring og oppstart utarbeidelse detaljreguleringsplaner

Utarbeide privat forslag detaljreguleringsplan(er) - saksbehandling planforslag

1. gangs behandling i faste utvalg for plansaker (formannskap)

Høringsperiode forslag reguleringsplan min. 6 uker

Saksbehandling merknader/ rettinger – 2.gangsbeh. faste utvalg for plansaker

Stadfesting av reguleringsplan i kommunestyre

Kunngjøring av stadfestet plan

Igangsetting gjennomføring

Framdriftsplan forutsetter kontinuerlig prosess uten vesentlig opphold i alle ledd, og endelig sluttbehandling kan blir forskjøvet med grunnlag i spesielle hendelser.

## 7 Opplegg for informasjon og medvirkning

Alle berørte parter og offentlige instanser får informasjon om planarbeidet, og planprogrammet kunngjøres videre i media i hht krav i Pbl. I tillegg foreslås at grunneier, rettighetshavere og naboer tilskrives i fasen "Planprogram på høring" og senere når det foreligger et «forslag til reguleringsplan», iht. senere framdriftsplan.

Det avklares og evt. gjennomføres møte med naboer og sektorinteresser etter behov.

Namsos 18.12.2017, Arkitektkontoret Blom as, Roy M. Blom

## 8 Vedlegg

Kartgrunnlag for sektorvurderinger, områdeoversikt og aktualiserte byggeområder