



Sted: Overhalla Dato: 30.04.2025 Vår ref: Varslingsbrev oppstart Detaljregulering Groftneset hyttefelt .docx Prosjekt: 2025002
--

Se liste over høringsparter vedlegg 2

DETALJREGULERING GROFTNESET HYTTEFELT – DEL AV GBNR. 108/2

1 Kunngjøring:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid for detaljregulering Groftneset hyttefelt med PlanID 2025001 i Høylandet kommune. (Se utklipp kart figur 3 og vedlegg 4) Reguleringsplanen berører gbnr. 108/2 og FV17. Mindre justeringer av plangrense underveis i planprosessen må påregnes.

Forslagsstiller er Håndverker Berntsen AS. Fagkonsulent for arbeidet er firma Ing. Jorleif Lian AS. Håndverker Berntsen er innleid av grunneiere.

2 Dagens situasjon:

Området er i dag regulert til landbruksformål. LNRF-areal for nødvendig til tak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det har vært boligbebyggelse på stedet i tidsrommet 1730 - 1950.

3 Foreløpig ny plan

Planområdet avgrenses av strandlinjen i vest, nord og øst. Plangrensen går opp i åsen i sør for å båndlegge bratte areal som kan gi opphav til snøras. Hensikten med planen er å legge til rett for nye fritidsbebyggelse på gbnr. 108/2 på Groftneset.

De mest aktuelle formål i planen er Fritidsbebyggelse, Småbåthavn og Landbruk.



Fig 3 – Arealavgrensning planområde



Areal: 52 daa

Kart ref: Nord = 7203000 Øst = 374040 (EU89 sone 33)



4 Konsekvensvurdering

Høylandet kommune har i oppstartsmøte avholdt 24.02.2025 gjort det klart at det ikke kreves konsekvensvurdering og planprogram. (Ref. Forskrift om konsekvensutredninger § 6b). Begrunnelsen er at areal for hyttebebyggelse og småbåthavn er på < 15 daa. Følger av planen skal likevel beskrives og vurderes i planbeskrivelse og ROS-analyse ved hjelp av tilgjengelig informasjon.

5 Saksgang

Dette brevet sendes til alle berørte parter og andre interessenter, slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet utfra varslingsbrev og planavgrensning. Naboer blir varslet direkte på Altinn. Etter en høringsfrist på 6 uker vil ev. følger av høringsinnspill bli innarbeidet i planbeskrivelse, ROS-analyse, Plankart, Planbestemmelser og ev. andre utredninger som kreves. Disse dokumentene (Planforslaget) tas opp til 1. gangs behandling i kommunen. Deretter legges planen ut til offentlig ettersyn, samtidig som berørte parter varsles på ny og da kan komme med uttalelser og merknader innen en høringsfrist på minst 6 uker. Innspill behandles i planbeskrivelse og kan da medføre endringer i planen. Kommunen vil avgjøre om det er behov for ny høring.

Offentlig ettersyn blir kunngjort i Namdalsavisa og på kommunens hjemmesider www.hoylandet.kommune.no

Informasjon kan også fås ved sende mail til Ing. Jorleif Lian AS (bjorn@lianas.no)

Innspill til planarbeidet sendes til Ing. Jorleif Lian AS på mail bjorn@lianas.no innen **23.juni 2025** eller som svar på varslingsbrev i Altinn for de som blir varslet der.

Ing. Jorleif Lian AS

Med hilsen
Bjørn Lian

Vedlegg:

1. Kart lokalisering av planområdet.
2. Liste over høringsparter
3. Referat oppstartsmøte
4. Foreløpig plankart (Filvedlegg)



Vedlegg 1
Kart lokalisering av området.





Vedlegg 2

Offentlige høringsparter og andre som blir direkte varslet via e-mail(mail):

Trøndelag fylkeskommune	postmottak@trondelagfylke.no
Statsforvalteren i Trøndelag	sftlpost@statsforvalteren.no
<u>Samediggi/Sametinget</u>	samediggi@samediggi.no
Tensio TN AS	firmapost.tn@tensio.no
Statens vegvesen Region Midt	Firmapost-midt@vegvesen.no
NVE Region Midt	rm@nve.no
Naturvernforbundet	<u>naturvern@naturvernforbundet</u>
<u>Voengelh Njaarke</u> -Kappfjell/Bindal/Kolbotn reinbeitedistrikt v/ Nils Johan Kappfjell	Voengel.njaarke@gmail.com
<u>Åarjel Njaarke</u> - Vestre Namdal reinbeitedistrikt v/Samuel Petter Anti	samuelanti74@gmail.com
Høylandet kommune	postmottak@hoylandet.kommune.no



Vedlegg 3



Høylandet kommune
Teknisk og næring

ING. JORLEIF LIAN AS

Overhallsvegen 1962

7863 OVERHALLA

Vår ref
2025/200-3

L.nr:
1535/2025

Deres ref:

Dato:
28.02.2025

Referat oppstartsmøte

MØTEREFERAT	DATO	TILSTEDE
Oppstartsmøte, regulering for Groftneset hyttefelt	24.02.2025 (kl. 12.30-14.00)	Tiltakshaver: Håndverker Marius Berntsen
	STED Høylandet kommune, Kommunestyresalen.	Ekstern planlegger/ fagkyndig plankonsulent: Ing.Jorleif Lian AS Johan Grongstad teknisk sjef og Lene Mevassvik landbrukssjef, Høylandet kommune

Agenda
1. Om oppstartsmøte jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering
2. Fremdrift og planprosess
3. Overordnet plan
4. Forslag til planområde
5. Behov for konsekvensutredning
6. Kommunens råd og vurderinger
7. Annet
8. Krav til fagkyndighet

Postadresse:
Høylandet kommune
Vargeia 1
7877 HØYLANDET

Sentralbord: 74 32 48 00
Saksbehandlers tlf:

Kontonummer: 4466 10 00187
Organisasjonsnummer:
E-post:
postmottak@hoylandet.kommune.no
www.hoylandet.kommune.no



1.	<p>Om oppstartsmøte</p> <p><i>Oppstartsmøte er lovpålagt og referatet fra møtet er utgangspunkt for den videre prosessen.</i></p> <p><i>Møtet skal avklare hvilke forutsetninger Høylandet kommune og tiltakshaver legger til grunn for reguleringsprosessen. Dersom det for enkelte tema er uenighet om prosess, eller hvilke forutsetninger som legges til grunn skal dette avdekkes i møtet og gjengis i referatet.</i></p> <p><i>Oppstart planarbeid behandles politisk, slik at planutvalget (formannskapet) får eierskap til planprosessen og mulighet til å treffe styrende prosessledende beslutninger på et tidligst mulig tidspunkt. Planutvalget skal også være informert om at planprosessen er igangsatt.</i></p> <p>Avklaringer:</p> <ul style="list-style-type: none">a. hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhetb. om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreliggerc. om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportened. om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15e. hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidetf. om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommuneng. en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeideth. hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommuneni. om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd
	<p>Før oppstartsmøtet mottok kommunen:</p> <ul style="list-style-type: none">• anmodning om oppstartsmøte• forslag til planområde samt planinitiativ <p>Kort beskrivelse av prosjektet: Hensikten med planen er å få regulert et hytteområde på Groftneset, med tre hyttetomter og en småbåthavn.</p>
2.	<p>Fremdrift og planprosess</p> <ul style="list-style-type: none">• Ordinære prosessregler i PBL kapittel 12 Reguleringsplan
3.	<p>Overordnet plan</p> <p>Det er KPA som ligger som overordna plan i dette tilfellet.</p> <hr/>
4.	<p>Forslag til planområde</p> <p>Planavgrensing er oversendt i sosi-format og som pdf.</p>



5.	Behov for konsekvensutredning Beskrevet plan vurderes slik at den ikke trenger konsekvensutredning.
6	Kommunens råd og vurderinger Planen må sikre/vise: <ul style="list-style-type: none">• Formålet med planen bør beskrives bedre i planinitiativet.• Konsultasjon/avklaring med reindriftsnæringen. Det er avtalt at forslagsstiller tar kontakt med reindriftsnæringen for tidlig involvering før varsling om oppstart.• Avklaring knyttet til geoteknikk. Prøvegraving bør foretas så tidlig som mulig slik at adkomst og tomteplassering stemmer med plankartet.• Landskapmessige forhold mht. fastsettelse av avslutninger og etterbehandling i driftsplan.• Det påpekes at planinitiativet strider med KPA på flere punkter. Dette må tas med i videre vurdering fremover. Risiko og sårbarhet <ul style="list-style-type: none">• det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som vil følge planbeskrivelsen. Bærekraft <ul style="list-style-type: none">• planen skal hensynta FN's mål for bærekraftig utvikling. Teknisk infrastruktur <ul style="list-style-type: none">• planen må vise plassering av teknisk anlegg. Planbeskrivelsen <ul style="list-style-type: none">• Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS jf. sjekklister)• Arealregnskap Utomhusplan <p>I den grad det er hensiktsmessig bør det utarbeides detaljert utomhusplan. Slik utomhusplan bør vise:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppstillingsplasser for biler og utstyr



Plankart (SOSI)

- Krav til SOSI-leveransen fremgår av krav til utveksling av digitale data.

Andre eksempler på krav til reguleringen:

- Alle avkjørslers skal ha frisisiktsoner (fri sikt innenfor sonen over 0,5 meter gjennomsnittlig planert terreng).
- Kommunen vil vurdere krav til teknisk infrastruktur og trafiksikkerhetstiltak både innenfor planområdet og i influensområdet. Eventuelle tiltak kan kreves hjemlet i rekkefølgekrav.
- Ansvarlig for planprosessen frem til offentlig ettersyn er ekstern planlegger.
- Det skal gjennomføres ROS-analyse for hele planområdet, influensområde, adkomst fra offentlig veinett og eventuelt nærliggende åpenbare faremomenter.
- Planforslag fremmes som detaljregulering jf. PBL § 12-3
- Planavgrensning skal tydelig angis ved søknad oppstart planarbeid og kunngjøring av eventuelt positivt vedtak.

7.

Annet

Kontaktpersoner i Høylandet kommune

- Teknisk sjef: Johan Grongstad – 41 66 04 83 johan.grongstad@hoylandet.kommune.no
- Kontaktperson landbruk, forurensning, utslippstillatelser: Lene Elise Mevassvik - 902 55 397 lene.mevassvik@hoylandet.kommune.no

Faktura

Gebyr beregnes iht. kommunens gjeldende gebyrregulativ.

Fakturaadresse tiltakshaver :

Håndverker Berntsen AS

Håpnesveien 19

7890 Namskogan

Planid.

Planident: 5046_2025001

Plannavn: **Groftneset hyttefelt**



8.	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige <ol style="list-style-type: none">1. Private forslagsstillere kan fremme forslag til detaljregulering. Plan- og bygningsloven stiller krav om at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Som oftest vil det være en plankonsulent med god kunnskap om plan- og bygningsloven, om hvordan planer utarbeides, og om hvordan planprosesser skal gjennomføres. Fagkyndig vil lette planprosessen og bidra til god dialog med kommunen.2. Fagkyndig skal ha tilstrekkelig kunnskap om:<ul style="list-style-type: none">• Plansystemet• Planprosessene• Plankart med kravspesifikasjon for utveksling av digitale plandata• Utarbeidelse av planbestemmelser• Utarbeidelse av planbeskrivelse og metodeanvendelse• Kommunale bestemmelser og retningslinjer• Nasjonal og regionale retningslinjer
-----------	---

Med hilsen

Johan Grongstad
Teknisk sjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift