

Verftsgata 28 AS

REGULERINGSPLAN VERFTSGATA 28

PLANBESKRIVELSE

Forslagsstiller: Verftsgata 28

Kommune: Namsos

Rådgiver: Trønderplan

Dato: 05.05.2025



Trønderplan
Rådgivende ingeniører MRIF

Rapportnavn:	Planbeskrivelse, reguleringsplan «Verftsgata 28»
Prosjektnummer:	2024021
PlanID:	2024001
Forslagsstiller:	Verftsgata 28
Forslagsstillerens kontaktperson:	Jon M. Olsen og Jon A. Olsen
Arkitekt:	Jonark
Arkitekts kontaktperson:	Jon A. Olsen
Plankonsulent:	Trønderplan
Plankonsulents oppdragsleder:	Jan Ola Ertsås
Plankonsulents saksbehandler:	Erlend Gystad
Kommunens kontaktperson:	Ingvild Sund Trana

Innhold

1. INNLEDNING	4
1.1 FORMÅL MED PLANARBEIDET	4
1.2 VURDERING OPP MOT KONSEKVENsutREDNINGSFORSKRIFTEN	4
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
2.1 OMRÅDETS BELIGGENHET OG ADKOMST	5
2.2 PLANOMRÅDET OG EIENDOMSFORHOLD	6
2.3 PLANSTATUS	7
2.4 ESTETISK AMBISJON FOR REGULERINGSPLAN «NAMSOS SENTRUM»	9
2.5 DAGENS AREALBRUK	11
2.6 KULTURMINNER	12
2.6.1 Sefrak-registrerte brygger, sjøpakkhus	12
2.6.2 Kulturmiljø av nasjonal interesse (NB!-registeret)	12
2.7 NATURMANGFOLD	13
2.8 VANNMILJØ	13
2.9 BARN- OG UNGES INTERESSER OG FRILUFTSLIV/REKREASJON	14
2.10 GRUNNFORHOLD	15
2.11 SAMFERDSELSANLEGG	16
2.11.1 Eksisterende veganlegg og trafiksikkerhet	16
2.11.2 Planlagte veganlegg i overordna plan «Namsos sentrum»	17
2.11.3 Kollektivtransport	18
2.12 TEKNISK INFRASTRUKTUR	19
2.12.1 Vann, avløp og renovasjon	19
2.12.2 Strømforsyning	19
3. BESKRIVELSE OG VIRKNING AV PLANFORSLAGET	20
3.1 GENERELLE FORUTSETNINGER	20
3.2 PLANLAGT AREALBRUK	20
3.3 BOLIG/FORRETNING/KONTOR (B/F/K)	21
3.3.1 Bruk av arealer	21
3.3.2 Endring av eiendomsgrense og formålsgrenser	21
3.3.3 Utnyttelse	21
3.3.4 Parkeringsløsning for nye leiligheter	21
3.4 GARASJEANLEGG FOR BOLIG-/FRITIDSBEBYGGELSE (BGF)	22
3.5 FORRETNING/KONTOR/TJENESTETTING (F/K/T)	22
3.6 ARKITEKTUR OG TILPASNING TIL BYMILJØ OG KULTURMILJØ	22
3.6.1 Overordna grep	22
3.6.2 Høyde og volum	24
3.6.3 Tiltakets virkning på og tilpasning til bymiljøet	27
3.6.4 Garasjebygg	28
3.6.5 Hensynssone H570	30

3.7	UTEOPPHOLDSAREALER	30
3.8	UNIVERSELL UTFORMING	32
3.9	SAMFERDSELSANLEGG	32
3.9.1	Trafikkanalyse	32
3.9.2	Kjøreveg (KV1 – KV2)	32
3.9.3	Fortau (FO1 – FO4)	33
3.9.4	Parkering (P1 – P2)	34
3.9.5	Kollektivtrafikk	34
3.9.6	Justering av veganlegg i tråd med overordna plan «Namsos sentrum»	35
3.10	PARKANLEGG, FRIOMRÅDER OG SJØ	35
3.10.1	Havn/friområde (SAA)	35
3.10.2	Park (PA1 – PA3)	35
3.10.3	Havneområde i sjø	37
3.11	BARN- OG UNGES INTERESSER OG REKREASJON	37
3.12	NATURMANGFOLD	37
3.12.1	Omfang av naturmangfold og påvirkning	37
3.12.2	Vurderinger opp mot naturmangfoldloven	38
3.13	VANNMILJØ	39
3.14	KLIMAGASSUTSLIPP OG ENERGI	39
3.14.1	Klimagassutslipp fra arealbruksendringer	39
3.14.2	Klimagassutslipp fra materialer	39
3.14.3	Framtidige energikrav til bygninger	39
3.14.4	Vurdering av fjernvarme og evt. andre varmekilder	40
3.15	MASSEHÅNDTERING	40
3.16	TEKNISK INFRASTRUKTUR	41
3.16.1	Vann og avløp, overvannshåndtering	41
3.16.2	Renovasjon	41
3.16.3	Strømforsyning	41
3.17	STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR AREALBRUK OG MOBILITET	41
3.18	ROS-ANALYSE	42
4.	PLANPROSESSEN	44
4.1	VARSLING OG MEDVIRKNING	44
4.2	INNKOMNE MERKNADER ETTER VARSEL OM OPPSTART AV PLANEN	45
4.2.1	Statsforvalteren i Trøndelag	45
4.2.2	Trøndelag fylkeskommune	49
4.2.3	Avinor	52
4.2.4	Tensio	55
4.2.5	Sametinget	56
4.2.6	NVE	56
4.2.7	Statens vegvesen	57
4.2.8	Mattilsynet	57
4.2.9	Fiskeridirektoratet	58
4.2.10	Bane Nor	58
4.2.11	Jaras Eiendom AS	58
5.	REFERANSER	60
6.	VEDLEGG	60

1. INNLEDNING

1.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planen er påbygg og ombygging av Verftsgata 28 for forretning/kontor og leiligheter. I tillegg skal området mellom kjøreveg og bygningene med adresse Verftsgata 20, 22, 24, 26 og 28 planlegges (parkering, grøntanlegg og fortau).

Planområdet er ca. 6 daa og omfatter gnr/bnr 65/61, 62, 121, 122, 137 og deler av 65/6, 1187 og 1917.

Planen fremmes som detaljregulering.

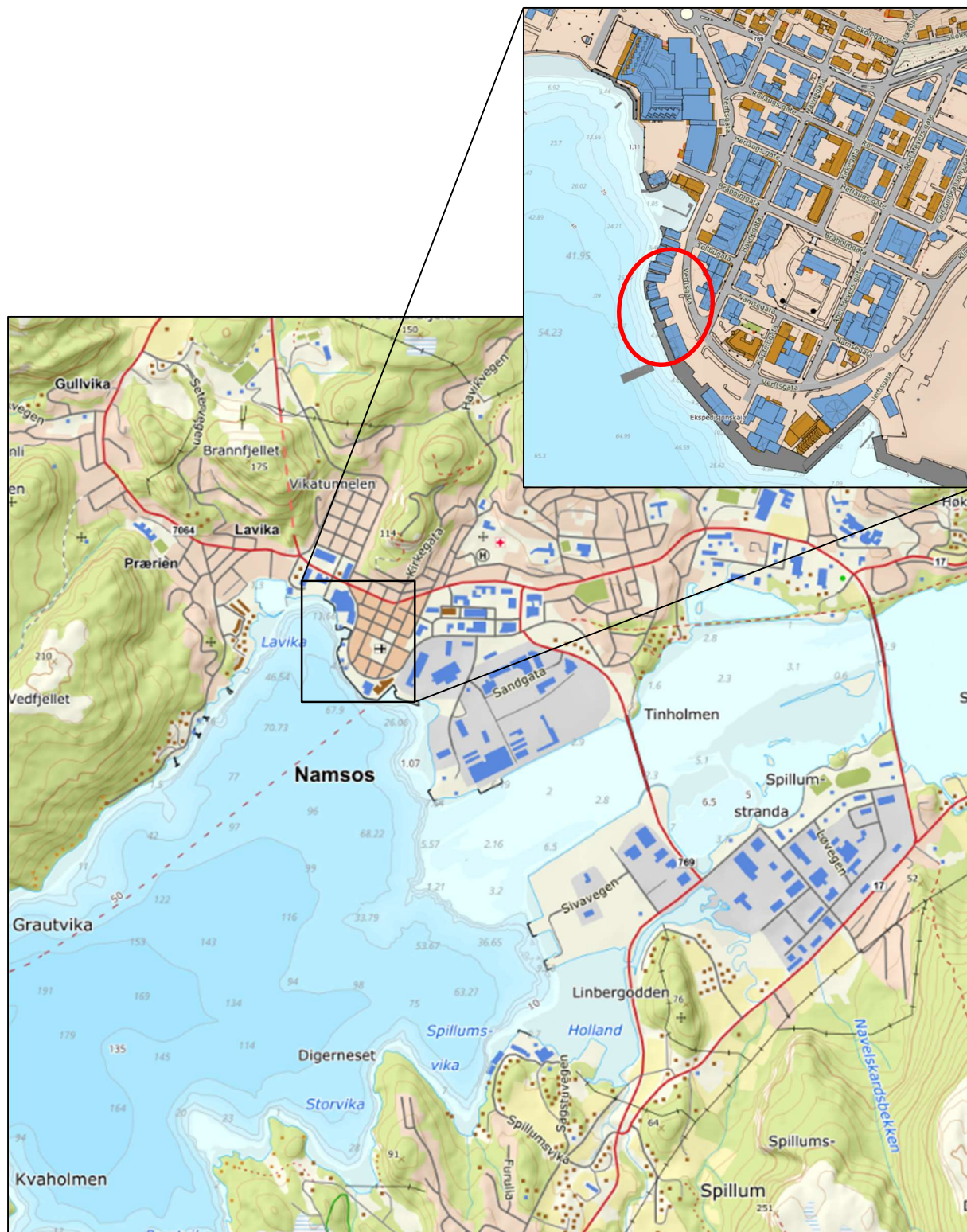
1.2 Vurdering opp mot konsekvensutredningsforskriften

Planen er i tråd med overordna plan og omfattes ikke av konsekvensutredningsforskriftens vedlegg I eller II. Det ble derfor i oppstartsmøtet med Namsos kommune vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

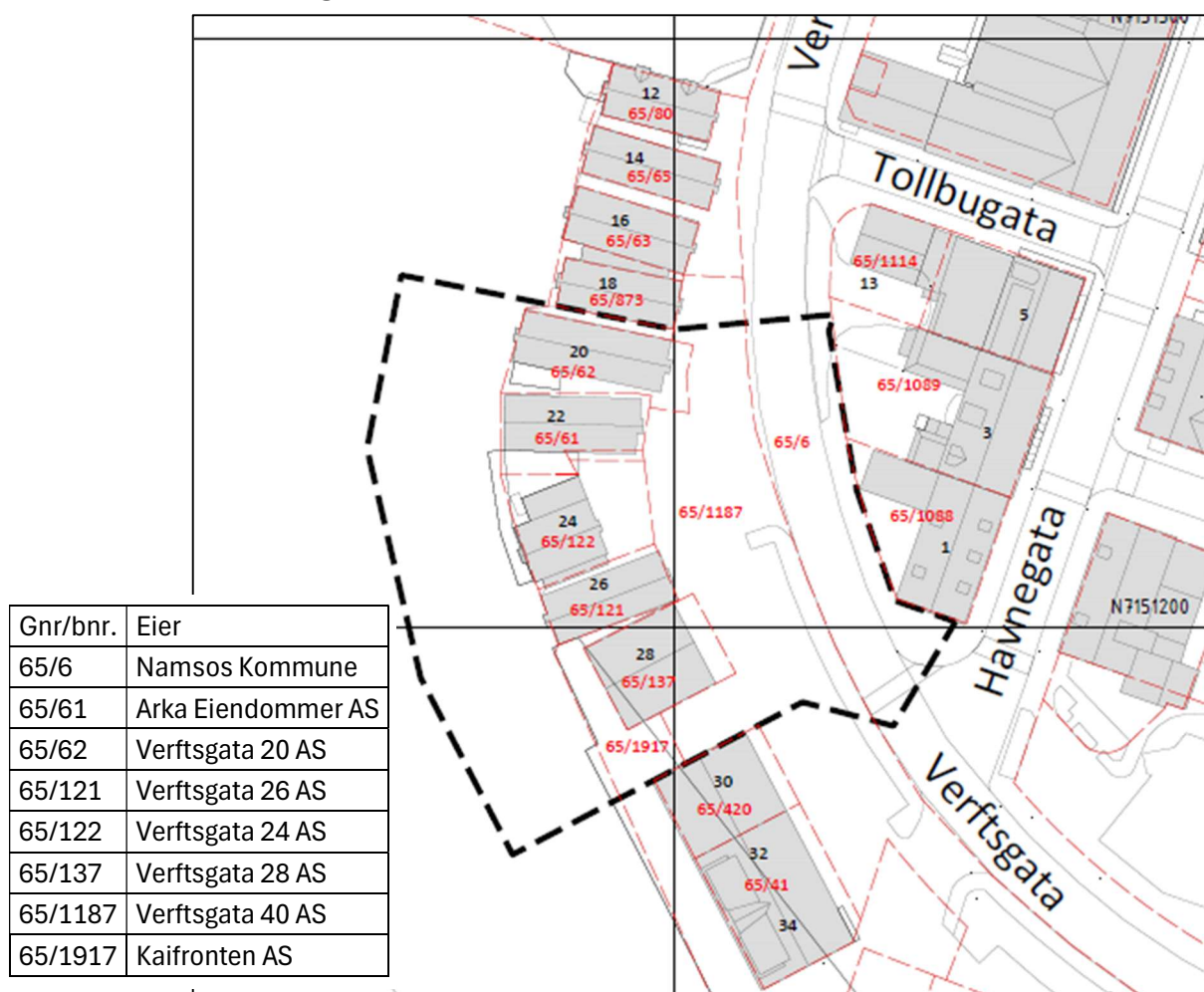
2.1 Områdets beliggenhet og adkomst

Planområdet ligger i Verftsgata i Namsos sentrum.



Figur 1. Oversiktskart for planområdet

2.2 Planområdet og eiendomsforhold



Figur 2. Varslet planområde og eiere

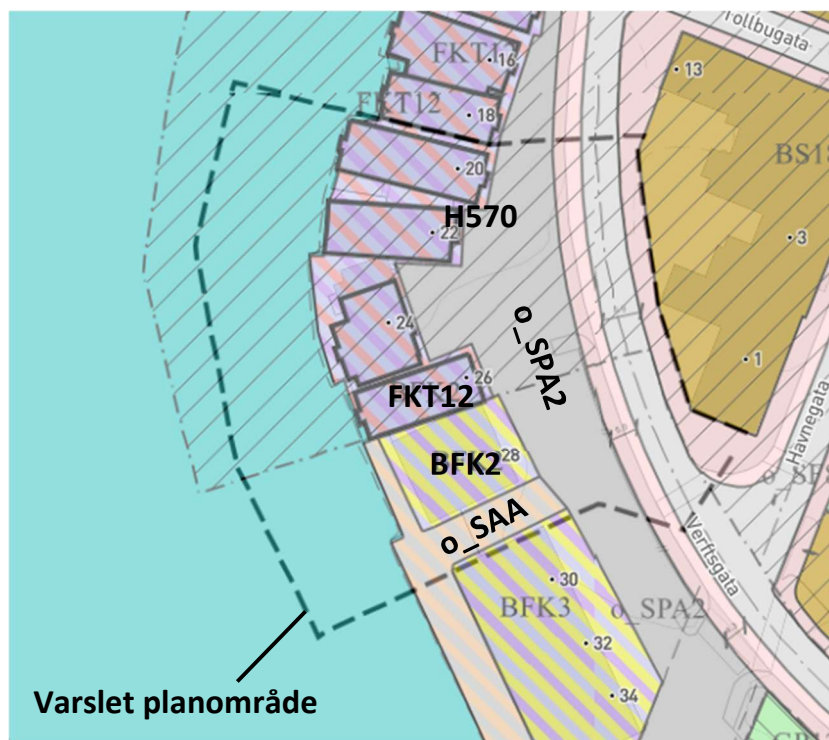
Planområdet er 6,3 daa.

2.3 Planstatus

Gjeldende arealplan innenfor planområdet er reguleringsplan «Namsos sentrum», vedtatt 25.05.23.

Regulert formål er BFK2 (bolig, forretning, kontor), FKT12 (forretning, kontor, tjenesteyting), o_SPA2 (parkering), o_SAA (havn/friområde) og offentlige vegformål (gang-sykkelveg, kjøreveg og fortau).

Deler av planen omfattes av hensynssone H570 «bevaring kulturmiljø».



Figur 3. Gjeldende reguleringsplan «Namsos sentrum»

For arealer innenfor hensynssone H570 (FKT12, o_SPA2) er det av hensyn til et nasjonalt bygningsmiljø (gjenreisningsbyen Namsos) angitt egne bestemmelser 8.3.1 – 8.3.5 med krav til utforming av gatestruktur, bygninger, baldakiner, tekniske installasjoner og skilt- og reklameinnretninger. Det vises til følgende utdrag fra bestemmelse 8.3.2:

- Ved alle bygningsarbeider nevnt i pbl. § 20-1 skal det legges ved dokumentasjon og illustrasjoner med beskrivelse av hvordan gjenreisningsarkitekturen er ivarettatt i det gitte bygningsmiljøet.
- Retningslinje: Bygninger kan utbygges, utbedres, moderniseres og ombygges dersom dette ikke vesentlig reduserer bygningens verneverdi og dersom bygningens volum, høyde, takform, materialbruk og estetiske uttrykk bygger på gjenreisningsarkitekturen og helheten innad i kvartalet og tilstøtende kvartaler. Fasader som vender mot gatehjørner, er viktig og må i hvert tilfelle vurderes spesielt. Alle nye tiltak skal tilpasses stedets karakter og ha et minimalistisk og urbant formspråk, som angitt i detaljer for gjenreisningsarkitekturen nedenfor. Byggeskikk og stedsmiljø skal prioriteres og videreutvikles med basis i lokal kultur og identitet.
- Detaljer for gjenreisningsarkitekturen som skal ivaretas:
 - Bygning skal plasseres ut mot gate uten forhager
 - Store åpne glassfelt i 1.etasje (unntatt i rene boligbygg). Enkeltåpninger i vegg i øvrige etasjer
 - Tregårder med stående kledning
 - Murgårder med pussa veggflater og mineralittpuss
 - Enkel detaljering og rene veggflater
 - Originale farger eller tidstypiske farger for gjenreisningsbyen skal benyttes. Valg av farge skal avklares i samråd med Namsos kommune
 - Knappe takutstikk
 - Bygninger med skråtak skal ha takvinkel ca. 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer
 - Takteking i skifer. Flat betongstein i gråtoner tillates.

For øvrig areal (BFK2, o_SPA2, o_SAA) vises det til følgende bestemmelser som har betydning for planarbeidet:

- Bestemmelse 2.2.2: Før det kan gis byggetillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor formål BFK2 og FKT12 skal SPA2 være gjennomført eller sikret gjennomført.
- Fellesbestemmelser 3.1 – 3.13 (utdrag fra diverse generelle bestemmelser)
 - Estetikk: Fasader skal ha vesentlig preg av åpenhet med store vindusflater og med inngangspartier vendt mot veg og torg/parkering. Byrom og gaterom mellom bygninger skal ha god kvalitet (god kvalitet på materialer, god belysning og utforming som innbyr til bruk av arealene for folk i alle aldersgrupper) og et formspråk som gjenspeiler urbane kvaliteter. Tiltak på eksisterende bebyggelse skal tilpasses bebyggelsens form og karakter. Det åpnes for å integrere solceller i fasade og tak. De enkelte områder/kvartaler skal – både internt og tilpasset til tilstøtende områder/kvartaler – framstå med et urbant, harmonisk og helhetlig preg.
 - Utnyttelsesgrad BFK2:
 - Maksimalt tillatt utnyttingsgrad er 100 %-BYA
 - Minimum tillatt utnyttingsgrad er 150 %-BRA
 - Maksimalt tillatt kotehøyde for møne og gesims er kote +18 (NN2000). Det tillates mindre takoppbygg for tekniske rom, trapp- og heismaskinrom over maksimalt tillatt kotehøyde. Takoppbygget skal ikke overstige 15 % av takflaten.
 - For nye bygninger skal minimum høyde for første etasje gulv være kote +3.2
 - Uteoppholdsareal: MUA er 20 % av boligens samlede bruksareal. Minst 50 % av MUA skal anlegges som felles leke- og uteoppholdsareal og skal være mest mulig sammenhengende. Dersom det er gode utearealer i nærheten av boligen, kan inntil 50 % av MUA dekkes ved henvisning til nærliggende arealer egnet til lek og opphold. Felles uteoppholdsareal kan anlegges i takterrasser. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha mulighet for sol i fire timer regnet for 1.mai. Dette skal dokumenteres gjennom analyse av sol- og skyggeforhold.
 - Universell utforming: Min. 50 % av nye boliger skal være «tilgjengelig boenhet».
 - Støy: Iht. T-1442/2021. For boenheter i gul og/eller rød støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side.
 - Fjernvarme: Nye bygg og alle bygninger som foretar hovedombygging innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
 - Vann- og avløp: Det skal legges ved plan for vann, spillvann og overvann. Planen skal inneholde ledningskart med ledningsdimensjoner og ledningshøyder, vurdering av kapasitet i eksisterende ledningsnett, vurdering av slokkevann, vurdering av behov for lokal overvannshåndtering og vurdering av flomveger.
 - Renovasjon: Det etableres nedgravde avfallsløsninger for boligbebyggelse. For næringsavfall tillates beholdere/containere på bakken dersom det sikres en løsning som er godt skjermet for bebyggelsen.
- Bestemmelse 4.15 som omfatter BFK2: BFK2 tillates utnyttet til bolig, forretning og kontor. Handel med plasskrevende varegrupper tillates ikke. Det tillates ikke etablert boliger i 1.etasje. Ved eventuell boligbygging i 1.etasje skal bygget planlegges for mulig framtidig næringsvirksomhet.
- Bestemmelse 7.1 som omfatter BFK2 og FKT12: Langs FKT12 og BFK2 tillates anlagt vedlikeholdsbalkong (inntil 1,5 meter fra formålsgrense) og utenforliggende flytebrygger forbeholdt næringsvirksomhet. Ved evt. etablering av vedlikeholdsbalkong og flytebrygger er det krav om at dette gjennomføres som et fellesanlegg for FKT12 og BFK2.
- Bestemmelse 5.12 som omfatter SAA: Arealet er avsatt til havneareal og friområde. I tillegg til ordinære havneinstallasjoner tillates det etablert gjennomgående havnepromenade

tilgjengelig for alle og parkmessige elementer til forskjønning av området. Arealet er offentlig.

2.4 Estetisk ambisjon for reguleringsplan «Namsos sentrum»

I reguleringsplan «Namsos sentrum» ble det gjort et godt stykke arbeid for å trekke de overordnede linjer for framtidig utvikling av byens sentrum. Det vises til utdrag fra planbeskrivelse for reguleringsplan «Namsos sentrum», side 44 – 45:

«Ambisjonen med planarbeidet har vært å videreutvikle trearkitekturen gjennom bygde forbilledlige eksempler på nyskapende og miljøvennlig trearkitektur. Det er åpnet for at gamle former innen lokal byggeskikk/arkitektur kan gis en moderne fortolkning/formspråk i forhold til Bryggerekka, eller Sjøpakkhusene som de kalles lokalt. Reguleringsplanen gir rammebetingelser i form av bygningsvolum, byggehøyde og materialer inkl. tekkematerialer.

Sjøpakkhusene i tre langs sjøkanten skaper variasjon av sammensatte volumer og smug. Husene i vannkanten ligger i den sammenhengende kjede langs vannet med trekk fra det typiske saltaket og trekledninger.

Dagens trekledninger er utelukkende vertikal tømmermannskledning mens historisk var det innslag av horisontal falset (flat) kledning og vertikal falset (flat) kledning. Dette åpnes det for ved restaurering/vedlikehold av gamle bygninger og likeledes ved oppføring av nye bygg. Respekten for byen og dens historie kommer slik til uttrykk i materialvalget. Historiske Namsos sentrum bestod også hovedsakelig av trebygninger, noe som også er ønskelig i det nye/utvidede sentrum mot øst. Dette vil være bærekraftig, kortreist og miljøvennlig siden et av Norges største sagbruk er lokalisert nær Namsos sentrum. Dette var, og er fortsatt, et naturlig valg siden byen er regionsenter i skogrike Namdalen.

Den nye og transformerte bebyggelsen langs sjøkanten (H810_1 – BFK4 og BFK5) skal fremstå med skarpskårne former av tre og gis et maritimt, arkitektonisk uttrykk, som reiser seg på kanten mot fjorden og innover det nye sentrum (arkitektkonkurransen «Sjøfronten»).



Figur 60. Eksempel på hvordan byen kan se ut, sett fra Klompen

Ved å implementere prinsippene fra byens rekke av sjøhus, gis sjøkanten en sammenheng med de karakteristiske volum- og romsituasjonene i den bydelen.

Sjøkanten skaper dessuten en bred vifte av møteplasser langs promenaden, samtidig som de mange passasjene, gløttene og gårdsrommene skaper en variert stemning og mer skjermede muligheter for opphold utendørs. Promenaden, passasjene og gårdsrommene blir dermed ikke bare en ferdselsåre, men også vandring med forskjellige opplevelser og kvaliteter. Det er av overordnet betydning at

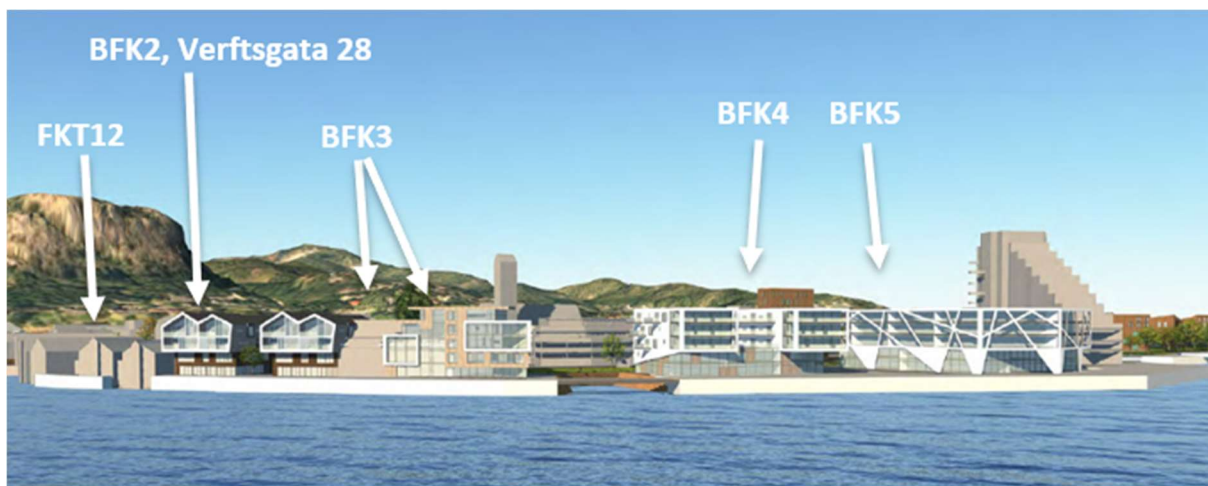
byens innbyggere og besøkende trives i byens sentrum og langs sjøkanten som skal skapes etter den nye reguleringsplanen.



Figur 4. Bilde hentet fra planbeskrivelse i reguleringsplan «Namsos sentrum» som viser et eksempel på hvordan bebyggelsen langs Verftsgata kan bli transformert

Det bør fokuseres på arkitekturens rolle i utviklingen av nye Namsos sentrum og Sjøkanten. Moderne trearkitektur må være det bærende prinsipp. Hvordan kan tre brukes som byggemateriale i en moderne, urban kontekst. Alt ligger til rette for å skape gode arkitektoniske løsninger som setter folk og trivsel i første rekke.»

Det er i planbeskrivelsen side 37 også vist illustrasjon av mulig utforming av sjøfronten, sett fra sjøen, se figur nedenfor.



Figur 5. Bilde hentet fra planbeskrivelse i reguleringsplan «Namsos sentrum» som viser et eksempel på hvordan bebyggelsen langs sjøfronten kan bli transformert

2.5 Dagens arealbruk

Planområdet omfatter deler av den historiske bryggerekka og starten på Dampskipkaia/sjøfronten, i området mellom Verftsgata og sjøen.

Bygningene blir i dag benyttet til forretning, tjenesteyting og kontor.



Figur 6. Bryggerekka sett fra Verftsgata mot nord (Google Maps)



Figur 7. Bryggerekka sett fra Verftsgata mot sør (Google Maps)

Bybildet langs Verftsgata og bryggerekka preges av store sammenhengende asfaltflater og en mengde biler som er mer eller mindre tilfeldig plassert under kaotiske parkeringsforhold, noe som illustreres godt både i Figur 6, Figur 7 og Figur 8.



Figur 8. Kaotiske parkeringsforhold (Google Maps)

2.6 Kulturminner

2.6.1 Sefrak-registrerte brygger, sjøpakkhus

Bryggerekka som omfatter bygninger på adressene Verftsgata 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 er SEFRAK-registrerte bygninger (brygger fra 1800-tallet, tredje kvartal). Beskrivelse fra kulturminnesok.no:

«Bygningene i bryggerekka er satt opp i siste halvdel av 1800-tallet, kanskje så langt tilbake at noen av husene overlevde bybrannen i 1872. Sjøfasaden fremstår forholdsvis autentisk til tross for at dører og lemmer er skiftet ut med vinduer. Bryggerekka representerer en flott fasade ved innseilinga til Namsos. Aktiviteten i husene har skiftet opp igjennom tiden. Her nevnes blant annet ishus, kullbrygge og fiskeforretning.»



Figur 9. Bryggerekka sett fra sjøen, med Verftsgata 28 helt til høyre. Foto fra kulturminnesøk v/Geir A. Grøtan

2.6.2 Kulturmiljø av nasjonal interesse (NB!-registeret)

Kvartalsbebyggelsen i sentrum (Namsos sentrum BSR) er hos Riksantikvaren registrert i NB!-registeret.

NB!-registeret er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Registeret omfatter 75 byer der sporene etter 1000 års byhistorie er kartfestet. De historiske byene og tettstedene opplever nå et omfattende utviklingspress som følge av den sterke urbaniseringen som preger dagens samfunnsutvikling. NB!-registeret angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Det innebærer ikke formelt vern at et kulturmiljø er med i NB!-registeret, men det gir et grunnlag for angivelse av nye hensynsoner iht. plan- og bygningsloven. Områdene kan også gi grunnlag for innsigelse ved nye arealplaner. Det kan heller ikke utelukkes at noen NB!-områder bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.



Namsos sentrum, bygget på rutenettplanen til Sverre Pedersen, fremstår som en god dokumentasjon på en intakt plan utarbeidet av Brente Steders Regulering (B.S.R) Samtidig er Namsos et godt eksempel på tidlig etterkrigs byggeskikk. Mange av bygningene i gjenresningsområdet fremstår som autentiske når det gjelder hovedform, konstruksjon og materialer. Selv om noen av bygningene er endret, danner bygningenes innbyrdes sammenheng et interessant kulturmiljø der både byggteknikk, materialbruk, stil, og estetiske normer i etterkrigstiden er bestemt ut fra planen fra 1941.

Areal som omfattes av hensynssone H570 i gjeldende reguleringsplan «Namsos sentrum» har bestemmelser som skal ivareta viktig innhold i gjenreisningsbyen Namsos. Det vises til kapittel 2.2.

2.7 Naturmangfold

Området på land er urbanisert tilnærmet uten vegetasjon og har svært lite naturmangfold. I sjøområdet er det ingen registrerte verdsatte naturtyper jfr. kart fra Miljødirektoratet (Naturbase).

Det er en del fugl med nasjonal forvaltningsinteresse som er registrert i fjorden utenfor Namsos sentrum og som bruker fjorden både til næringssøk og reproduksjon:

- Hettemåke (kritisk truet, CR)
- Storspove (sterkt truet, EN)
- Krykkje (sterkt truet, EN)
- Sandsvale (sårbar, VU)
- Fiskemåke (sårbar, VU)
- Gråspurv (nær truet, NT)
- Storskarv (nær truet, NT)
- Rødstilk (nær truet, NT)
- Stær (nær truet, NT)

Det er ingen registrerte fremmede arter ved eller i nærheten av planområdet.

2.8 Vannmiljø

Vannforekomst i området er sjøen som i Vann-nett er navngitt som Namsenosen. Fjorden er sterkt ferkvannspåvirket på grunn av elva Namsen. Oppholdstid for bunnvann er moderat (uker). Fjorden er beskyttet mot sterk bølgeeksponering. Vannforekomsten er del av Namsfjorden, som er nasjonal laksefjord og regulert etter Lakse- og innlandsfiskloven § 7.

Miljøtilstand på vannforekomsten er karakterisert med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Påvirkningsgrad er «middels» og skyldes «urban utvikling».

Det er vurdert at økologisk og kjemisk miljømål nås for perioden 2022-2027.

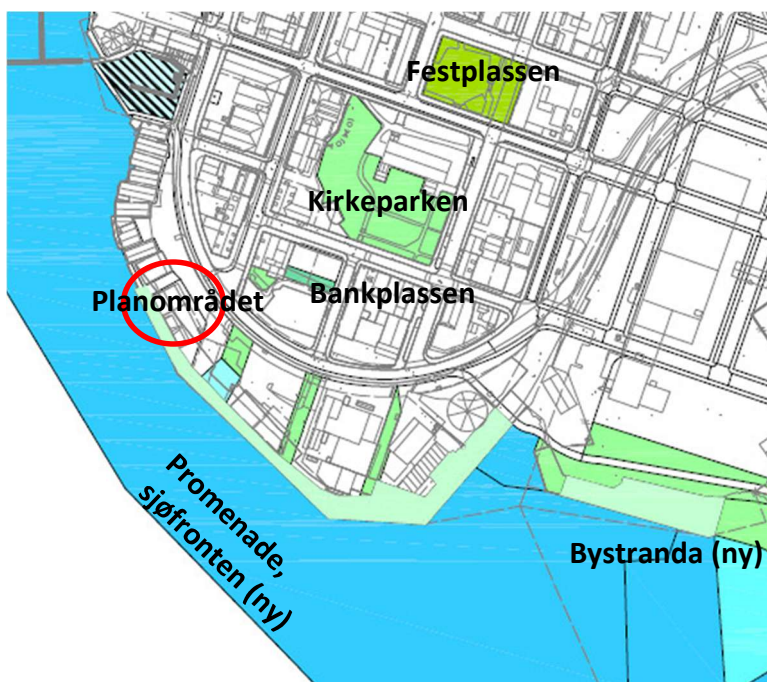


Figur 10. Vannforekomst (Vann-nett)

2.9 Barn- og unges interesser og friluftsliv/rekreasjon

Planområdet ligger midt i sentrum og det er ingen lekeplasser innenfor planområdet, men det er ca. 80m til lekeplassen ved bankplassen. Nærmeste offentlige lekeplass er nærmiljøanlegget på festplassen.

Det ligger inne en del nye og framtidige «grønne» områder i reguleringsplan for «Namsos sentrum», se figur til høyre. Selv om det i dag er lite tilrettelagt for rekreasjon i sentrum ligger det et stort potensiale i denne overordna planen, både med tanke på sykkeltrasé, promenade langs sjø og nye parkområder.



Figur 11. «Grønne» områder i reguleringsplan «Namsos sentrum»

Blant annet er det avsatt areal for havnepromenade langs havna/sjøfronten, fra Verftsgata 28 og sørover. Det vises til planbeskrivelse, reguleringsplan «Namsos sentrum» kapittel 3.16.4:

«I samråd med Trondheim Havn IKS er havna/sjøfronten avsatt som kombinert formål havn/friområde og er offentlig. I tillegg til ordinære havneinstallasjoner tillates det etablert gjennomgående havnepromenade tilgjengelig for alle og med parkmessige elementer til forskjønning av området. Havnepromenaden vil gi allmennheten økt tilgang til sjøfronten midt i sentrum.

Arealet knyttes opp mot sentrum gjennom parkparseller fra Verftsgata (GP9, GP11 og GP12). Disse parsellene skal bryte opp det som i dag preges av asfalt og harde flater og vil gi økt innslag av grønt for å oppnå et styrket bymiljø. I tillegg har disse parsellene funksjon for å sikre siktelinjer langs hovedgatene i sentrum.»



Figur 12. Områder for park og havnepromenade ved havna/sjøfronten (reguleringsplan «Namsos sentrum»)

2.10 Grunnforhold

Det vises til vedlagt geoteknisk rapport.

«Namsos sentrum ligger ved Namsens utløp, i elvas deltaområde, og er opparbeidet på fylling over de underliggende, originale og mektige elveavsetningene.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser i umiddelbar nærhet til planområde, men registreringer i nærområdet, særlig omkring Namsos kirke som ligger ca. 160 meter mot nordøst, samt historiske foto, gir indikasjoner på at en i dette området opprinnelig hadde et bergparti. Det er blant annet registret noe oppstikkende berg ved kirka. Videre er det opplyst fra oppdragsgiver at bygget i Verftsgata 28, som skal ombygges, står på berg.»



Figur 13. Løsmassekart, NGU.

2.11 Samferdselsanlegg

2.11.1 Eksisterende veganlegg og trafikksikkerhet

Det er forholdsvis dårlig tilrettelagt for myke trafikanter langs Verftsgata. Sør for Verftsgata 28 er det fortau, men nordover langs bryggerekka framover til småbåthavna mangler fortau på begge sider av Verftsgata.



Figur 14. Kartlag for fortau (Vegkart, Statens vegvesen)

Tilstanden illustreres godt med bildet fra Google Maps i Figur 15. Areal langs veg benyttes som privat parkering. Området er svært uoversiktlig for alle trafikanter og trafikksikkerheten er dårlig. Det er likevel ikke registrert trafikkulykker langs denne delen av byen (se Figur 16).



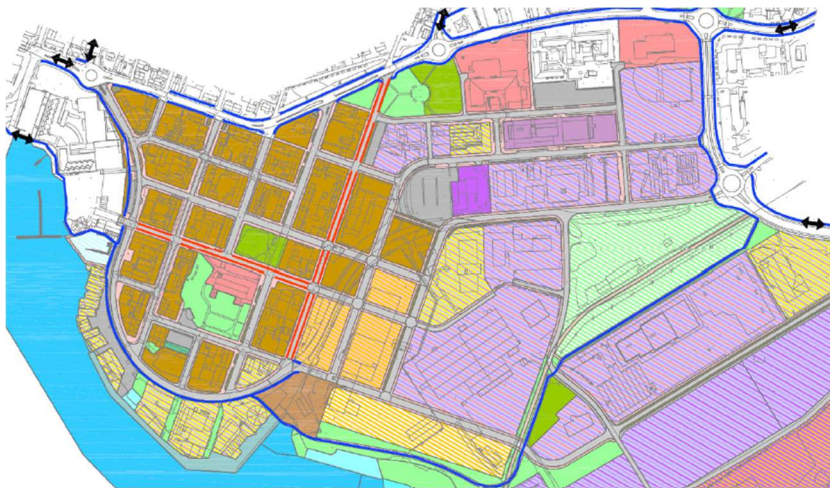
Figur 15. Manglende fortau langs Verftsgata (Google Maps)



Figur 16. Registrerte trafikkulykker (Vegkart, Statens vegvesen)

2.11.2 Planlagte veganlegg i overordna plan «Namsos sentrum»

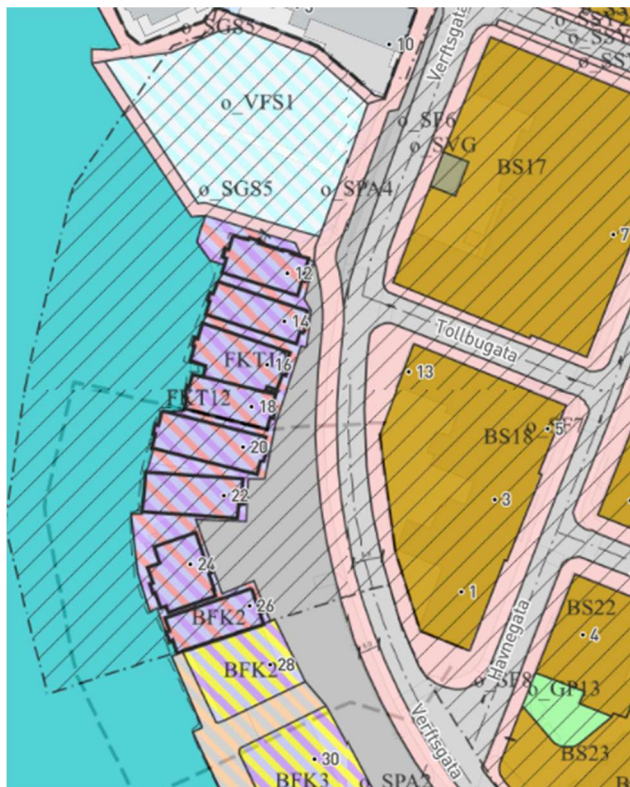
I gjeldende reguleringsplan «Namsos sentrum» er det laget en overordna plan for myke trafikanter, dvs. både gående og syklende. Det er regulert inn fortau langs begge sider av Verftsgata og laget en sammenhengende trasé for sykkel gjennom sentrum. Figur 17 er hentet fra planbeskrivelse for «Namsos sentrum» og viser hovedforbindelser for sykkel.



Figur 17. Hovedforbindelser for sykkel, Namsos sentrum mot sentrumsnære områder

Eksisterende kjøreveg (Verftsgata) gjennom planområdet er svært bred, dvs. i overkant av 9m. I reguleringsplan «Namsos sentrum» er kjøreveg innsnevret til mellom 6,5 og 7,0m dvs. det er ikke satt noen fast bredde. Kantsteinlinje langs vegens østside er beholdt, slik at innsnevringen skal gjennomføres langs vegens vestsida.

Det er satt av areal til nytt fortau i en bredde på 5,0 meter langs vestsiden av Verftsgata, noe som innebærer at det er rom for å separere syklende og gående.

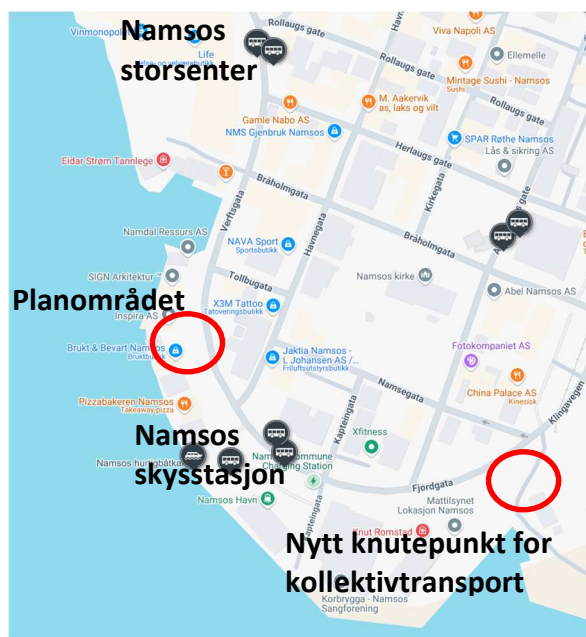


Figur 18. I reguleringsplan «Namsos sentrum» er det regulert fortau langs begge sider av Verftsgata

2.11.3 Kollektivtransport

Planområdet ligger mellom bussholdeplass Namsos storsenter og Namsos skysstasjon. Avstand mellom disse to bussholdeplassene er ca. 300 meter og det er ikke behov for ny bussholdeplass ved planområdet.

Planområdet ligger ca. 200 meter unna nytt knutepunkt for kollektivtransport.



Figur 19. Bussholdeplasser i området (AtB).

2.12 Teknisk infrastruktur

2.12.1 Vann, avløp og renovasjon

Kommunen har ledningsanlegg for vann, spillvann og overvann i Verftsgata, dvs. området er separert med egne ledninger for kloakk (spillvann) og regnvann (overvann).

Bygninger innenfor planområdet er tilknyttet kommunens vann og spillvannsledninger i Verftsgata, mens overvann har direkte utløp til sjø under kaia.

For nærmere beskrivelse av eksisterende anlegg vises det til vedlagt VAO-plan.

Det er ingen felles løsning for renovasjon i området.

2.12.2 Strømforsyning

Tensio har eksisterende 230V nettanlegg innenfor anleggsområdet. Tensio har gitt tilbakemelding om at en større omregulering / utbygging i området vil medføre behov for økt kapasitet inn til området. Det antas at det også kan bli behov for 400V forsyning og ny 24 kV forsyning/nettstasjon.

3. BESKRIVELSE OG VIRKNING AV PLANFORSLAGET

3.1 Generelle forutsetninger

Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens § 12-3.

Plankartet er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata basert på EUREF89 UTM sone 32 og høydegrunnlag NN2000. Tilhørende sosi-fil er utarbeidet i versjon 4.5.2.

3.2 Planlagt arealbruk

Stort sett er det samme arealformål som for overordna plan «Namsos sentrum», dvs. bolig/forretning/kontor, forretning/kontor/tjenesteyting, kjøreveg, fortau, parkering, kombinert formål havn/friområde og havneområde i sjø. I tillegg er det tatt inn areal for garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse og park.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1119 - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	130
1802 - Bolig/forretning/kontor	491
1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting	1229
Sum areal denne kategori:	1850
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 - Kjøreveg (2)	515
2012 - Fortau (4)	587
2080 - Parkering (2)	984
2900 - Havn/friområde	252
Sum areal denne kategori:	2338
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
2011 - Park (3)	127
Sum areal denne kategori:	127
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (m ²)
6220 - Havneområde i sjø	1992
Sum areal denne kategori:	1992
Totalt alle kategorier:	6307

Figur 20. Arealtabell

3.3 Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

3.3.1 Bruk av arealer

Det vises til bestemmelse 4.15 i overordna plan «Namsos sentrum». Planen tillater at arealet utnyttes til bolig, forretning og kontor, men handel med plasskrevende varegrupper tillates ikke. Det tillates ikke etablert boliger i 1.etasje. Ved eventuell boligbygging i 1.etasje skal bygget planlegges for mulig framtidig næringsvirksomhet. Tillatt bruk av arealet videreføres, og tilsvarende tekst er tatt inn i bestemmelsene.

I dag blir 1.etasje benyttet som lagerarealer og 2.etasje blir benyttet som kontorlokaler. Ny bygning ønskes å huse forretning og kontor i både 1. og 2.etasje og med bolig i 2., 3. og 4.etasje. Det er planlagt at nytt bygg kan huse inntil seks større leiligheter (3- eller 4-roms) og inntil fire små leiligheter (2-roms). I bestemmelsene er det stilt krav om minimum åtte stk boenheter.

3.3.2 Endring av eiendomsgrense og formålsgrenser

Arealet B/F/K tilsvarer området angitt som BFK2 i reguleringsplan «Namsos sentrum». På grunn av at det tidligere har vært feil med de digitale eiendomsgrensene ble det gjennomført oppmålingsforretning av Namsos kommune i august 2023. Formål B/F/K er oppdatert og forholder seg til de nye eiendomsgrensene, og det er derfor noen avvik i forhold til regulert område BFK2 i reguleringsplan «Namsos sentrum».

3.3.3 Utnyttelse

Det vises til bestemmelse 3.3.3 i overordna plan «Namsos sentrum», hvor det for BFK2 tillates å bygge med følgende utnyttelse:

- Maks. %-BYA = 100 %
- Min. %-BRA = 150 %
- Maksimalt tillatt kotehøyde for møne og gesims kote +18. Det tillates mindre takoppbygg for tekniske rom, trapp- og heismaskinrom over maksimalt tillatt kotehøyde. Takoppbygget skal ikke overstige 15 % av takflaten.

Tillatt bruk av arealet videreføres, og tilsvarende tekst er tatt inn i bestemmelsene.

Område B/F/K har størrelse 491 m² og foreløpig skissert bygning har på grunnplanet et areal på ca. 372 m², mens deler av 2. og 3.etasje har utspring utenfor betongkonstruksjonen. Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m skal inngå i beregningen av %-BYA. Det er ikke utført eksakt beregning av utnyttelse, men det antas at %-BYA vil være mellom 76 % og 80 %.

Bygget er ikke detaljprosjektert, men det antas at bruksareal (BRA) vil være om lag 1000 – 1200 m². Dette gir en %-BRA på mellom 200 og 240 %, dvs. godt over minstekravet på 150 %.

Det er i bestemmelsene stilt krav om at det minimum skal oppføres åtte boenheter innenfor B/F/K. Fordelt på et areal på 491 m² gir dette en utnyttelsesgrad på ca. 16,3 boenheter pr. daa.

Byggehøyde angitt i overordna plan «Namsos sentrum» videreføres, dvs. det tillates bygd opp til kote +18. Det er også videreført krav for nye bygninger om at 1.etasje gulv skal minimum være på kote +3,2 og at kjeller under dette nivået skal bygges tett.

3.3.4 Parkeringsløsning for nye leiligheter

Det er helt avgjørende for prosjektet at man i planforslaget finner en løsning slik at de seks større leilighetene (3- eller 4-roms) får egen innendørs parkering. For å kunne selge denne type leiligheter midt i sentrum av Namsos er man helt avhengig av å kunne tilby innendørs garasjeplass slik at biler

kan stå trygt innelåst. Dersom dette ikke er mulig vil denne type leiligheter være langt mindre attraktive, og finansiering for hele ombyggingen vil falle bort. Primært ønsket tiltakshaver ved oppstart av planarbeidet at flest mulig parkeringsplasser ble «gjemt» vekk inne i hovedbygningens 1.etasje, med porthull både mot SAA og mot Verftsgata. Kommunen har gitt tilbakemelding om at de ikke ønsker at 1.etasje skal benyttes til parkering, men har henvist til at leilighetene kan ha egen utendørs parkeringsplass. Som et kompromiss i oppstartsfasen ble man enige med Namsos kommune i møte 22.11.2024 om at man kunne etablere to parkeringsplasser inne i hovedbygning og at man kunne etablere de siste fire plassene som garasjer mot Verftsgata. Dette er løsningen som ligger til grunn for planforslaget.

Det er derfor angitt i bestemmelsene at det tillates inntil to stk. parkeringsplasser i byggets 1.etasje som er forbeholdt leiligheter. Portåpning skal vende ut mot SAA. I tillegg tillates oppført fem stk. garasjer innenfor formål BGF hvor fire av disse er forbeholdt leiligheter innenfor B/F/K. Den siste er planlagt brukt av Frivillighetssentralen/Røde Kors som har tilhold ved Verftsgata 26 og skal erstatte containeren som har stått plassert ved samme sted i mange år.

For utforming av garasjebygg vises det til kapittel 3.6.4.

For resterende parkeringsbehov henvises det til utomhus parkeringsplass P2.

Sykkelparkering for leiligheter er planlagt å ha innendørs. Det er satt generelle bestemmelser for sykkelparkering for hele planområdet, slik at man også kan utnytte tilgjengelig plass i grense mellom B/F/K, F/K/T, BGF og P2. Krav er videreført fra overordna plan.

3.4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)

Det er avsatt areal for oppføring av fem stk. garasjer innenfor formål BGF hvor fire av disse er forbeholdt leiligheter innenfor B/F/K (se beskrevet i kapittel 3.3.4). Den siste er planlagt brukt av Frivillighetssentralen/Røde Kors som har tilhold ved Verftsgata 26 og skal erstatte containeren som har stått plassert ved samme sted i mange år.

Tillatt byggehøyde er opp til kote +9.

For utforming vises det til kapittel 3.6.4.

3.5 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

Det er ikke planlagt noen tiltak innenfor disse områdene. Bestemmelser for bygging innenfor dette formålet videreføres fra overordna plan. Det bemerkes at krav til tiltak er angitt i bestemmelser for hensynssone H570, tilsvarende som for overordna plan.

3.6 Arkitektur og tilpasning til bymiljø og kulturmiljø

3.6.1 Overordna grep

Den historiske bryggerekka og bebyggelsen langs Dampskipskaia vender mot gjenreisningsbyens randsoner. Randsonens vegger må ha et fasadeuttrykk som beskriver møtet mellom gjenreisningsområdet og Dampskipskaia.

Det arkitektoniske formspråk på nye bygg bør avspeile vår tid. Eksisterende bygninger langs Dampskipskaia har et naturlig maritimt preg. Dette videreføres og forsterkes ved transformasjonen av Verftsgata 28. En lesar tydelig bryggemotivet siden bygningen fragmenteres/dekomponeres og vil fremstå som to brygger side om side. Den nye bygningsmassen avspeiler et maritimt uttrykk og forholder seg til de karakteristiske Sjøpakkhusene, men formspråket er et uttrykk for vår tid. En

unngår dermed noen form for historieforfalskning. Nye Verftsgata 28 vil representere overgangen fra den historiske bryggerekka til den nye bebyggelsen som etter hvert vil bli bygd langs Dampskipskaia mot øst, i tråd med overordna plan «Namsos sentrum» (se Figur 21).



Figur 21. Illustrasjon fra planbeskrivelse, reguleringsplan «Namsos sentrum». Rød pil markerer Verftsgata 28. Figur illustrerer hvordan området KAN se ut etter transformasjon. Verftsgata 28 vil være første bygg i dette arbeidet, og det er viktig at man ser ny bygning i sammenheng med ønsket framtidig utvikling.



Figur 22. Illustrasjonen viser samme utsnitt som i eksempelet i Figur 21, men med nytt bygg for Verftsgata 28. Det bemerkes at transformert bygningsmasse for Verftsgata 30 – 44 kun er illustrert som mulig utforming som er hentet fra mulighetsstudiet i overordna plan «Namsos sentrum». Nye Verftsgata 28 vil representere overgangen fra den historiske bryggerekka til den nye bebyggelsen.

Formingsveileder for Namsos sier at nye bygninger skal ha en høy arkitektonisk kvalitet, god detaljering og være med på å heve Namsos som et urbant sentrum. Nye bygninger skal ha vår tids formspråk og kvalitativt kontrastere eksisterende bebyggelse. Nye bygninger i form av nostalgiske uttrykk er kun med på å forringe eksisterende bebyggelses autentisitet.

Nye Verftsgata 28 vil, slik den er planlagt og utformet, fremstå som «to» brygger i ny drakt og klar for å møte fremtiden. Det er hovedsakelig bærekonstruksjoner og etasjeskiller i betong som bevares og gjenbrukes.

Eksisterende bygning er fundamentert direkte på fjell og fremstår som i overkant solid i forhold til planlagt bygning i 4 etasjer. Yttervegger og takkonstruksjon forutsettes bygd av treverk og utvendig vil det bli benyttet trekledning. Det vil bli et stort innslag av glass/vindu i fasader og da særlig mot sjøsiden og 1.etasje mot Verftsgata.

Figur 23. Ny bygning Verftsgata 28



3.6.2 Høyde og volum

Verftsgata 28 vil være første bygning med større bygningsvolum med tillatt byggehøyde kote +18 iht. reguleringsplan «Namsos sentrum». Denne høyden videreføres fram til BFK5 (Felleskjøptomta) hvor høyde økes til kote +21 før man har leilighetene i kornsiloen ved kote +44.



Figur 24. Verftsgata 28 representerer overgang mellom bryggerekka og ny bygningsmasse langs dampskipkaia

Verftsgata 28 består i dag av en 2.etasjes bygning, hovedsakelig bygget i betong og med høyde ca. 10,5 – 11,0 m. Terrenget ligger på ca. kote +3 og mønehøyde ligger på kote +13,75. 2.etasje blir i dag benyttet som kontorlokaler mens 1.etasje benyttes som lagerarealer. Bygningen ligger kloss inntil Verftsgata 26 som er del av «bryggerekka» (se Figur 25).



Figur 25. Dagens bygning, Verftsgata 28

Ny bygning ønskes å inneholde forretning og kontor i både 1. og 2.etasje og med bolig i 2., 3. og 4.etasje. I utgangspunktet er det planlagt kontor/forretning i 2.etasje mens det på sikt kan være aktuelt med leiligheter. Bygget er planlagt å kunne huse inntil seks større leiligheter og inntil fem mindre leiligheter.



Figur 26. Ny bygning, Verftsgata 28

Ny bygning er planlagt med byggehøyde ca. 15 m, opp til kote +17,8 som er under maksimumshøyden i reguleringsplan «Namsos sentrum» på kote +18,0.

Figur 27 viser bryggen som tidligere var oppført på Verftsgata 28. Denne bryggen stakk lengre ut i havnebassenget og rakk mye lengre innover land. Den var også bredere og ser ut til å ha mønehøyde lik ca. +18,0. Denne brant ned ca. midt på 1930-tallet og ble gjenoppbygget i ca. 1961 og da i betong.



Figur 27. Bryggerekka før Verftsgata 28 brant ned ca. 1935



Figur 28. Ny bygning vil ha sammenlignbart volum som opprinnelig brygge som brant ned ca. 1935

3.6.3 Tiltakets virkning på og tilpasning til bymiljøet

Verftsgata 28 ligger inntil hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø og den historiske bryggerekka. Av den grunn er ny bygning dekomponert i form av to parallelle «brygger» med noe ulike bredder og med glassfelt mellom «bryggene». «Bryggene» har en bredde på hhv. 7 og 8 meter.

Mot Verftsgata har «bryggene» en tradisjonell fasadeutforming med portmotiv som et sterkt vertikalt element og mindre vinduer på sidene.



Figur 29. Ny bygning sett fra Verftsgata

I 1. etasje er det åpent med stor andel glass for å skape et inntrykk som ønsker folk «velkommen inn». Det legges til rette for næringsareal i 1. og 2. etasje.

Siden utbyggingen av VG28 «hviler» på en solid betongkonstruksjon som er fundamentert direkte til fjell, viser langfasade (mot sørøst) et utspring lik 1-1,5 m utenfor betongkonstruksjonen og understøttelse av skrå stag (støtter) av treverk. Dette skaper en dekomponert og livaktig fasade som virker spennende og bryter opp den ellers relativt store flaten.



Figur 30. Utspring utenfor betongkonstruksjon vises til høyre i bildet

Bygningens volum er noe redusert ved at begge «brygger» er noe avkortet i lengde og da især den delen som ligger inntil Verftsgata 26. Den delen har dessuten fått en skrå gavlvegg slik at VG26 ikke skal skjules bak den nye fasaden når man kommer fra øst (se Figur 29).

Mot fjorden har man gått bort fra det horisontale/flate uttrykket som stod i kontrast til den øvrige bebyggelsen i bryggerekka. Sørvestfasaden har fått et arkitektonisk uttrykk som harmoniserer mere med brygger og kystarkitektur. Her har man valgt et moderne formspråk som likevel fortolker bryggemotivet, men på en måte som gjenspeiler like sterkt hva som befinner seg på innsiden av fasaden, det være seg spisested, kontorer eller boliger.



Figur 31. Verftsgata 26 og 28 sett fra sjøen, eksisterende bygning til venstre, ny bygning til høyre

Bygningen vil utføres i utstrakt bruk av treverk, siden Namsos opprinnelig var en treby og et av Norges største trelastbruk er etablert nær Namsos sentrum.

Prosjektet, slik det nå foreligger, vil på en god måte formidle overgangen fra den historiske bryggerekka og over mot fremtidig bebyggelse som vil reise seg i den nærmeste fremtid. Området rundt Verftsgata 28 vil også bli myket opp med grøntanlegg både langs Verftsgata og inn mot bygningen. Transformasjonen av Verftsgata 28 som beskrevet og vist i illustrasjoner vil gi området et arkitektonisk løft og vil revitalisere området siden det etableres boliger i området. Området blir befolket og det vil bli liv i området også på kveldstid, noe som blir ytterligere forsterket etter hvert som ny bebyggelse vil reise seg videre langs kaifronten mot sørøst. Det vises til vedlagte illustrasjoner.

Intensjonen med utviklingen av Verftsgata 28 er at prosjektet skal være forbilledlig og virke som en arkitektonisk katalysator for videre utvikling/transformasjon av sjøfronten. Det er å håpe at området i framtiden skal bli en arena hvor folk trives og gjerne oppholder seg både som prominente turgåere, hobbyfiskere eller etablerte beboere.

3.6.4 Garasjebygg

For de seks større leilighetene i Verftsgata 28 er det satt av totalt seks stk. parkeringsplasser under tak. Det ble i møte med Namsos kommune 22.11.2024 avklart at kommunen ønsker færrest mulig parkeringsplasser inne i bygningens 1.etasje, og at det som et kompromiss tillates kun én garasjeport på fasade (to parkeringsplasser) mens de øvrige fire parkeringsplassene kan plasseres i eget garasjebygg. Det vises til forutsetninger for parkering ved Verftsgata 28 angitt i kapittel 3.3.4 og 3.4.

Kommunen krever at det planlegges for aktive, utadrettede fasader.

Planforslaget gir rom for et garasjebygg med fem plasser hvor fire er forbeholdt leiligheter mens den femte plassen er satt av for å erstatte containeren som benyttes av Bruktbua som lager. Bruktbua driftes av Frivillighetssentralen/Røde kors. Containeren har stått på stedet i mange år.

Figur 32. Container med som i mange år har stått plassert på parkeringsplassen



Det er i bestemmelsene stilt krav om at garasjebygg skal ha et moderne, maritimt uttrykk og med høy kvalitet av hensyn til detaljering og arkitektonisk tilpasning til omgivelser.

Garasjebygget vil sikre beboerne i de største leilighetene en trygg og innelåst parkeringsplass for sine biler, og ideen er at bygget vil skape et ryddigere estetisk uttrykk som vil skjule bilene som stort sett vil stå parkert på området hele døgnet. Dette vil også gjøre vintervedlikehold og snøbrøyting enklere. Ordnete parkeringsforhold i området vil gi større sikkerhet og vi mener det vil gi et godt visuelt bilde av området for folk som bor og ferdes her. Eksempel på hvordan garasjebygg kan framstå er vist i 3D-illustrasjoner nedenfor.

Det foreslås at området langs vegg møbleres med benker mellom trærne i trerekka, slik at dette kan være lune steder langs fortau hvor alle som ferdes i sentrum kan sette seg ned og ta i bruk. På dette viset vil utvendige vegger av bygget inngå i møbleringen av miniparken og trerekka/grøntanlegget langs Verftsgata.



Figur 33. Garasjer sett fra Verftsgata. Møblering/benker langs vegg og fortau, mellom trærne i grøntanlegget.



Figur 34. Garasjer sett fra Verftsgata. Møblering/benker langs vegg og fortau, mellom trærne i grøntanlegget.



Figur 35. Garasjer sett fra fugleperspektiv

3.6.5 Hensynssone H570

Hensynssone H570 er lagt inn i planen med avgrensning omtrent tilsvarende som for overordna plan.

Det meste av teksten i bestemmelse for H570 i overordna plan er ikke spesielt relevant, ettersom det refereres til gjenreisningsbyen som jo bryggerekka i prinsippet ikke er del av. Deler av tekst fra overordna plan er lagt inn som bestemmelse for område H570, men det er benyttet uttrykket «bryggerekka» istedenfor «gjenreisningsbyen». Omriss av alle bygg i bryggerekka er videreført fra overordna plan med linje for «bygg, kulturminner, mm. som skal bevares», og med tilhørende bestemmelse om at byggesak for disse bygningene alltid skal forelegges regional kulturminnemyndighet.

3.7 Uteoppholdsarealer

Det er i reguleringsplan «Namsos sentrum» angitt følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA):

«MUA er 20 % av boligens samlede bruksareal. Med bruksareal (BRA) menes i denne sammenheng arealet innenfor boligens omsluttete vegger, inkludert innvendige boder og innvendige vegger.

Minst 50 % av MUA skal anlegges som felles leke- og uteoppholdsareal og skal være mest mulig sammenhengende. Dersom det er gode utearealer i nærheten av boligen, kan inntil 50 % av MUA dekkes ved henvisning til nærliggende arealer egnet til lek og opphold. Felles leke- og uteoppholdsareal skal være egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Felles lekeareal skal tilrettelegges for småbarnslek og skal ha gode solforhold. Felles uteoppholdsareal skal gis parkmessig utførelse og ha god estetisk utforming.

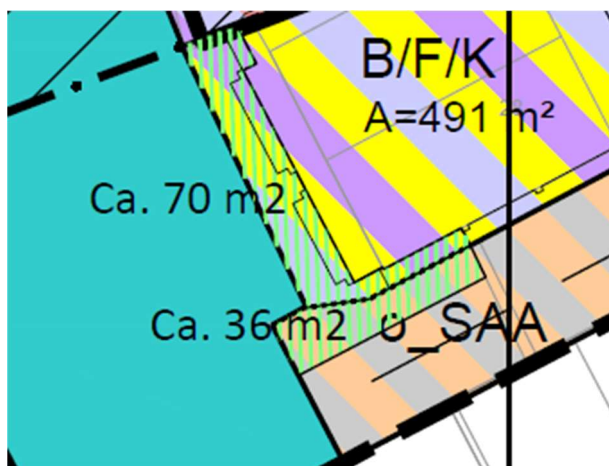
I områder der det reguleres boliger på bakkeplan skal minst 50 % av felles leke- og oppholdsareal anlegges på terrengnivå. I områder der det ikke tillates boliger på bakkeplan kan alt av felles uteoppholdsareal anlegges i takterrasser.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha mulighet for sol i fire timer regnet for 1.mai. Dette skal dokumenteres gjennom analyse av sol- og skyggeforhold.»

Bygget er ikke detaljprosjektert, men det antas at det maksimalt kan være rom for seks leiligheter og fem hybelleiligheter på til sammen ca. 950 m². Kravet om MUA på 20 % vil ut fra dette være ca. 190 m².

Krav til felles uteoppholdsareal ivaretas gjennom at kaiområdet bak nytt bygg blir opparbeidet og tas i bruk til dette formålet. Dette arealet utgjør med foreliggende bygningsmasse ca. 70 m². I tillegg kan også deler av offentlige kaiområdet (SAA havn/friområde) tilrettelegges og forskjønnnes i tråd med formålet, og tas i bruk til uteopphold. Eksemplet i Figur 36 viser et areal på 36 m². Dette er arealer med tilfredsstillende sol- og støyforhold.



Figur 36. Felles uteoppholdsarealer

For lekeplass henvises det til festplassen ca. 270 m fra boligene. Isolert sett er dette ikke optimalt, men behovet for lekeplass vil ikke være stort ettersom målgruppen for leilighetene ikke er barnefamilier.

De største leilighetene planlegges med ca. 20 m² balkong mens de mindre leilighetene vil få en mindre luftbalkong, noe som innebærer at alle boenheter vil ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen.

De fleste bestemmelser for MUA fra «Namsos sentrum» videreføres i ny reguleringsplan, men tekst oppdateres slik at den er relevant for området. Følgende bestemmelser er tatt inn i planen:

«MUA er 20 % av boligens samlede bruksareal. Med bruksareal (BRA) menes i denne sammenheng arealet innenfor boligens omsluttete vegger, inkludert innvendige boder og innvendige vegger.

Minst 50 % av MUA skal anlegges som felles leke- og uteoppholdsareal og skal være mest mulig sammenhengende. Dersom det er gode leke- og utearealer i nærheten av boligen, kan inntil 50 % av MUA dekkes ved henvisning til nærliggende arealer egnet til lek og opphold. Felles leke- og

uteoppholdsareal skal være egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Felles uteoppholdsareal skal gis parkmessig utførelse og ha god estetisk utforming. Felles uteoppholdsareal kan anlegges i takterrasser.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha mulighet for sol i fire timer regnet for 1.mai. Dette skal dokumenteres gjennom analyse av sol- og skyggeforhold.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten.»

3.8 Universell utforming

Alle boenheter skal etableres som tilgjengelig boenhet, noe som bl.a. betyr at det skal etableres heis.

Det er stilt krav om at uteoppholdsarealene i størst mulig grad skal gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk for alle grupper.

3.9 Samferdselsanlegg

3.9.1 Trafikkanalyse

Det er utarbeidet egen trafikkanalyse med vurdering av trafiksikkerhet. Det vises til vedlagt trafikkanalyse.

3.9.2 Kjøreveg (KV1 – KV2)

Eksisterende kjøreveg og bredder angitt i eksisterende reguleringsplan «Namsos sentrum» er beskrevet og angitt i kapittel 2.11.2.

I 2022 gjennomførte Namsos kommune det første veganlegget med utgangspunkt i planene fra reguleringsplan «Namsos sentrum». Veganlegget er vist nede til høyre i Figur 37. Ny veg ble prosjektert og etablert med fast bredde 6,5 m, dvs. innsnevring i forhold til dagens bredde på ca. 9m. Kantsteinlinje mot «indre» fortau (fortau på nord side av vegen) ble i vegprosjektet beholdt, i tråd med reguleringsplan «Namsos sentrum», og vegen ble innsnevret på ytre side.

For ny reguleringsplan «Verftsgata 28» er det benyttet identiske veglinjer som for prosjekterte linjer fra dette veganlegget, og linje er videreført og tilpasset til innmålt kantstein mot indre fortau. Dette vil gi sammenheng i kurvatur på kantsteinlinjer og vil også legge føringer for framtidig kantsteinlinje i Verftsgata nord og sør for reguleringsplanen.



Figur 37. Veglinjer i reguleringsplan er videreført fra kommunens veganlegg fra 2022 (til høyre i bildet)

3.9.3 Fortau (FO1 – FO4)

I reguleringsplan «Namsos sentrum» er bredde for fortau for gående og syklende satt til 5,0 m, og det er i denne planen framlagt planer med ambisjoner om å tilrettelegge bedre for bruk av sykkel i byen. Selv om det er få syklende i området i dag forventer man at dette skal øke dersom tilretteleggingen bedres i tråd med gjeldende plan.

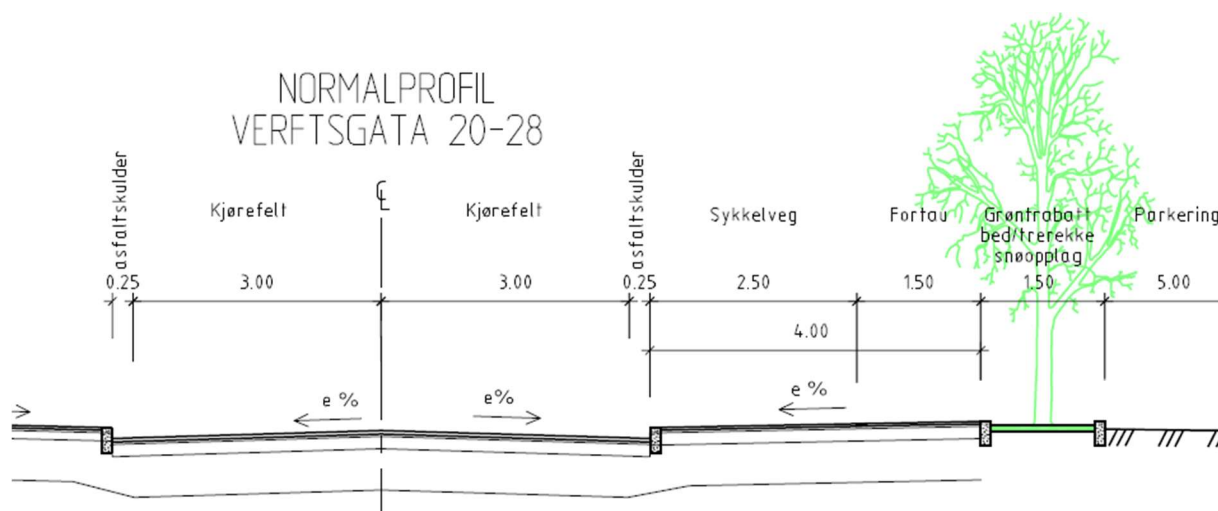
N100 Veg- og gateutforming gir krav om hvilke løsninger for gang- og sykkeltrafikken som tillates i ulike dimensjoneringsklasser. Løsninger for syklende i sentrumsområder vil oftest være sykkelfelt eller gater med blandet trafikk. Der det er mange gående og/eller syklende er det hensiktsmessig å skille gående og syklende. I ny reguleringsplan er det sett nærmere på krav i Statens vegvesens håndbok N-V122 «Sykkelveiledning – Sykkelanlegg på veg og gate».

Ifølge N-V122 bør bredden på sykkelveg delen være 2,5-4 m og bredden av fortau være 1,5-2,5 m. Verdiene avhenger av antall gående og syklende i maksimaltiden i et normaldøgn framskrevet 20 år fram i tid som vist i tabellen i Figur 38.

Syklende per time	Gående per time			
	< 15	15-100	100-200	> 200
< 15	Gang- og sykkelveg = 2,5	Gang- og sykkelveg = 3,0		
15-300	Gang- og sykkelveg = 3,0	Sykkelveg = 2,5 Fortau = 1,5		Sykkelveg = 2,5 Fortau = 2,0
300-1500	Sykkelveg = 3,0 Fortau = 1,5	Sykkelveg = 3,0 Fortau = 2,0		
> 1500	Sykkelveg = 4,0 Fortau = 1,5	Sykkelveg = 4,0 Fortau = 2,0		Sykkelveg = 4,0 Fortau = 2,5

Figur 38. Bredder for gang- og sykkelveg og sykkelveg med fortau, eksklusive skuldre (tabell 3.4.2-1 hentet fra Statens vegvesens håndbok N-V122)

Det vises til tabellen i Figur 38. Det forventes for år 2045 at antall gående i maksimaltiden i et normaldøgn vil være i sjiktet 15-200, mens tilsvarende tall for syklende vil være i sjiktet 15-300. Dette gir iht. N-V122 en anbefalt bredde på 2,5 m for sykkel og 1,5 m for gående. Felt for sykkel og gående bør være på samme høydenivå, og det anbefales at skillet merkes med nedsenket kantstein eller maling. Skulder utgår ettersom det her er snakk om fortausløsning hvor man har kantstein mot kjøreveg på den ene siden og kantstein mot bed/trerekke på den andre siden. En reduksjon av bredden fra 5,0 m til 4,0 m vil derfor være i tråd med anbefalinger i håndbok N-V122. Areal som blir «til gode» overføres til et nytt regulert grøntareal langs fortauet. Dette innebærer at det blir plass for ei trerekke parallelt med vegen, noe som vil være til stor berikelse for bymiljøet. Dette grøntarealet vil også skape avstand mellom parkerte biler og gående/syklende og hindrer muligheten til å parkere med snuten inn i fortauet.



Figur 39. Forslag til normalprofil som gir rom for ei trerekke, i tillegg til kjøreveg og løsning for syklende og gående.

FO3 er regulert fortau videreført fra overordna plan, på motsatt side av Verftsgata. FO4 er nytt fortau som er tatt inn for å lede brukere av fortau langs Verftsgata inn mot formål SAA, slik at man inviterer myke trafikanter til bruk av offentlig friområde langs kaia.

3.9.4 Parkering (P1 – P2)

Utenfor Verftsgata 20 – 28 (B/F/K og F/K/T) er det regulert parkeringsplass P2, mens P1 utgjør tilsvarende areal sør for fortau FO4. Parkering P2 er forbeholdt B/F/K og F/K/T.

Det er regulert én adkomst fra Verftsgata inn til P2. Men det ligger ingen hindringer i nord og sør ende av parkering, noe som sikrer sammenheng og fleksibilitet slik at det er mulig å kjøre over til parkeringsområdet utenfor planområdet.

For P2 er det i plankartet illustrert 24 stk. parkeringsplasser. Plassene er vist som et forslag til utnyttelse av området, men linjene har ingen juridisk virkning slik at man vil kunne justere på plassene uten at dette vil være i strid med reguleringsplanen. Hver parkeringsplass har størrelse 5,0 x 2,5 m og det er minimum 6,0 m kjøreareal i bakkant av alle plassene, i tråd med Statens vegvesens håndbok N100. Det er stilt krav om at minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

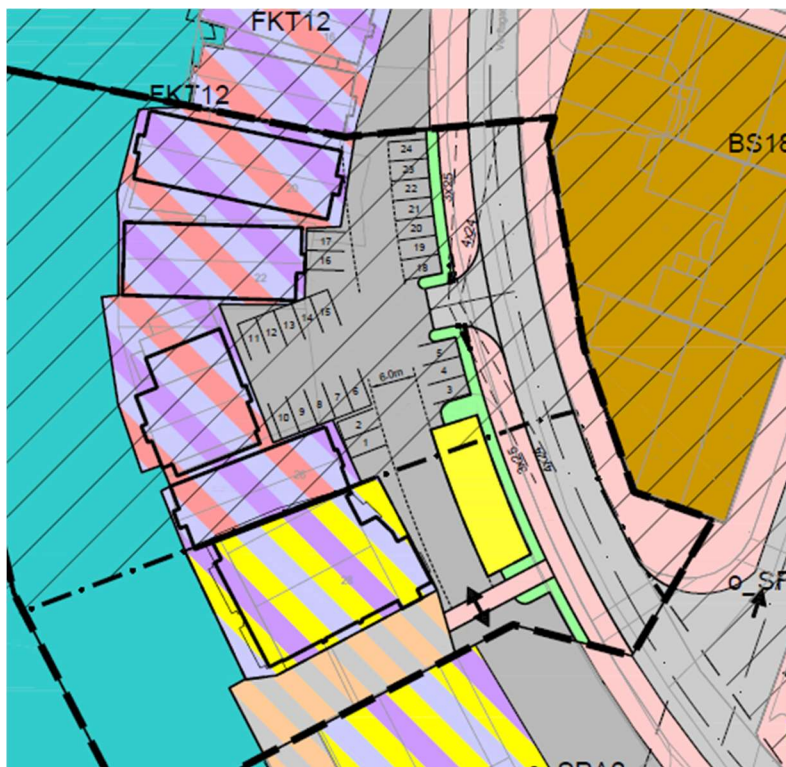
Det bemerkes at parkeringsarealet SPA i overordna plan er regulert som offentlig, men at for P1 og P2 er dette endret til «annen eierform» etter ønske fra Namsos kommune.

3.9.5 Kollektivtrafikk

Det er ikke regulert egne anlegg for kollektivtrafikk på grunn av at man er like i nærheten av eksisterende anlegg og nytt regulert knutepunkt. Det vises til kapittel 2.11.3.

3.9.6 Justering av veganlegg i tråd med overordna plan «Namsos sentrum»

Det bemerkes at justering av bredde på kjøreveg og fortau for å få plass til ei trerekke vil være i tråd med overordna plan «Namsos sentrum». Intensjonen som angitt i planbeskrivelsen er å få til ei trerekke langs Verftsgata. I tillegg er det i bestemmelsene i overordna plan lagt opp til å kunne optimalisere bredder på de ulike vegformål for å få plass til bl.a. beplantning.



Figur 40. Foreløpig forslag til ny reguleringsplan «Verftsgata 28». Overordna plan «Namsos sentrum» er lagt inn i samme figur for å vise hvordan planen er tilpasset overordna plan.

3.10 Parkanlegg, friområder og sjø

3.10.1 Havn/friområde (SAA)

Arealet er offentlig og avsatt som kombinert formål havneareal og friområde. Formålsarealet og bestemmelser for dette er videreført fra overordna plan, og hensikten er å etablere en gjennomgående havnepromenade.

Det er spesifisert at arealet kan benyttes som adkomst til innendørs parkering B/F/K og varelevering (tiltenkt varelevering langs kaia).

3.10.2 Park (PA1 – PA3)

En av intensjonene med at man justerer bredde på areal til myke trafikanter slik at dette samsvarer med anbefaling i Statens vegvesens håndbok N-V122 (se kapittel 3.9.3), er å frigjøre areal for et nytt langsgående grøntanlegg hvor det skal plantes ei trerekke langs Verftsgata. I tillegg tas det areal av parkeringsområdet, slik at man oppnår en total bredde på 1,5 m. Arealet er regulert som park (PA1 – PA3) og skal gis parkmessig utforming med stor grad av grønne flater. Det er krav om at det plantes ei trerekke med allergivennlige trær langs Verftsgata.

I dag preges området av asfalt og døde flater med mange biler. Det nye parkanlegget med grøntanlegg og ei trerekke vil ha stor positiv innvirkning på bymiljøet og trivselen for mennesker som oppholder seg der. Planting av planter og trær langs nytt fortau vil gjøre denne delen av byen mer levende, og vil øke mangfold av natur i byen (planter, insekter, småfugler). Trær er også gunstig for lokalt klima ved at vindhastigheten bremses, og vil til en viss grad være temperaturregulende.



Figur 41. Dagens gatemiljø er preget av store «døde» flater med asfalt



Figur 42. En langsgående trerekke langs Verftsgata vil ha stor positiv innvirkning på bymiljøet og trivsel



Figur 43. Sittegrupper og møblering langs minipark.

Det foreslås at parkområdet langs vegg bak garasje møbleres med benker mellom trærne (se Figur 43), slik at dette kan være lune steder langs fortau som alle myke trafikanter som ferdes i sentrum kan sette seg ned på og ta i bruk. Utvendige vegger av bygget vil dermed inngå i møbleringen av denne miniparken og trerekka/grøntanlegget langs Verftsgata.

Små striper av parken vil også reguleres inn mot parkeringsarealet. Park på begge sider av nytt fortau FO4 vil invitere til å ta i bruk offentlige friområder langs kaia.

3.10.3 Havneområde i sjø

Bestemmelser fra overordna plan er videreført.

3.11 Barn- og unges interesser og rekreasjon

Det vises til kapittel 3.6.5 for vurdering av uteoppholdsarealer. Minste uteoppholdsareal oppfylles i tråd med overordna plan «Namsos sentrum», bortsett fra at det ikke er rom for småbarnslekeplass innenfor planområdet. I utgangspunktet er ikke målgruppen for boligene barnefamilier, slik at det ikke vil være særlig behov for nærliggende småbarnslekeplasser. For lekeplasser henvises det derfor til nærliggende områder, se kapittel 2.9. Dette er isolert sett ikke optimalt, men området er midt i sentrum og andre hensyn til bymiljøet veier tyngre.

Når det gjelder rekreasjon mener vi planforslaget setter en god standard for videre utvikling av dette området fram til kornsiloen, som i årene framover kan bli transformert i tråd med overordna plan «Namsos sentrum». Fortausløsningen med langsgående park/grøntanlegg/trerekke vil legge til rette for at dette vil bli en attraktiv trasé som gående og syklende ønsker å bruke. I tillegg er det satt av fortausløsning som vender inn mot starten av den nye havnepromenaden ved kaia (SAA). Dette skal være offentlig anlegg tilrettelagt for allmennheten.

3.12 Naturmangfold

3.12.1 Omfang av naturmangfold og påvirkning

Som angitt i kapittel 2.7 er det innenfor planområdet ingen registrerte rødlistearter eller viktige naturtyper innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er heller ingen registreringer av fremmede arter i eller i nærheten av planområdet.

Terrenget er fullstendig transformert, dvs. hele arealet er utbygd og med harde flater med tilnærmet fraværende naturmangfold.



Figur 44. Planområdet er utbygd med harde flater (Google maps)

Tiltaket omfatter i grove trekk påbygg for Verftsgata 28, med utbygging i høyden og ut mot Verftsgata i et område med svært lite/manglende naturmangfold. Tiltaket vil ikke berøre naturmangfold i sjø.

Planforslaget medfører etablering av et nytt gjennomgående grøntanlegg med trær/trerekke, noe som vil bedre bymiljøet og trivselen for mennesker som oppholder der og som samtidig vil øke mangfold av natur i byen (planter, insekter, småfugler) ettersom dette erstatter flater som i dag er asfalterte. Trær er levested for mange arter og er bl.a. viktig for fugler for næringssøk og for ly og beskyttelse.

3.12.2 Vurderinger opp mot naturmangfoldloven

§8 Kunnskapsgrunnlaget

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.»

Ettersom tiltaket ikke berører naturmangfold i sjø og har manglende naturmangfold på land er det vurdert at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og at det ikke er behov for ytterligere kartlegging.

§9 Føre-var-prinsippet

«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Området vurderes å være godt nok kartlagt og det foreligger ingen risiko for alvorlig skade på naturmangfold. Det er derfor ikke funnet behov for bruk av føre-var-prinsippet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Området det skal bygges på er i dag utbygd og inneholder ingen spesielle naturverdier.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Området det skal bygges på er i dag utbygd og inneholder ingen spesielle naturverdier.

3.13 Vannmiljø

Planforslaget får ingen negative konsekvenser for vannmiljø, ettersom det for dagens situasjon er 100 % harde flater (tak eller asfalt) og ettersom det ikke er planlagt tiltak i sjø. Planforslaget vil medføre mer tilbakeholdelse av overvann gjennom opprettelse av grønne flater og trær. Dette vil være positivt på vannmiljø.

Det er på grunn av dette vurdert at planforslaget ikke har påvirkning på måloppnåelse for vannforekomstens miljømål.

3.14 Klimagassutslipp og energi

3.14.1 Klimagassutslipp fra arealbruksendringer

Planforslaget innebærer ingen arealbruksendringer som vil påvirke klimagassutslipp. Både eksisterende og ny arealbruk klassifiseres som «utbygd areal» iht. Miljødirektoratets beregningsverktøy for arealbruksendringer, og tiltaket vil derfor ikke gi noen utslag på mengde klimagassutslipp i forhold til arealbruk.

3.14.2 Klimagassutslipp fra materialer

Det er i TEK17 krav om klimagassregnskap fra materialer ved oppføring og hovedombygging av boligblokker og yrkesbygg. Det er derfor ikke foretatt noen kalkulasjon/beregning av klimagassutslipp for reguleringsplanen, da dette vil bli tema i byggesaken.

For øvrig gjøres det oppmerksom på at det legges opp til stor grad av gjenbruk av eksisterende bygningskonstruksjon. Bæresystem, betongsøyler og mur gjenbrukes, og gulvdekker i alle av dagens etasjeskiller gjenbrukes. Det er av byggherren stipulert i tidligfase at ca. 90 % av eksisterende bygningsmaterialer vil bli gjenbrukt. Dette innebærer at prosjektet er svært mye mindre ressurskrevende i forhold til alternativet som er riving og gjenoppbygging av ny bygningsmasse. Dette er fordelaktiv både med tanke på miljø og økonomi.

3.14.3 Framtidige energikrav til bygninger

Ved bygging av nye bygg vil det i de fleste tilfeller være fornuftig å gjøre større investeringer i energieffektiviserende og/eller energiproduiserende tiltak som vil gi innsparinger på sikt framfor å velge billige løsninger som vil gi bygning store årlige oppvarmingskostnader. Den kraftige økningen av energiprisene i flere ulike perioder siden 2022 er et forvarsel om hvilken effekt energimangel kan få for oppvarmingskostnadene i norske bygg.

Som en respons på utfordringene i det globale energimarkedet forårsaket av Russlands invasjon av Ukraina, har EU lansert krisepanen REPowerEU. REPowerEU skal gjøre EU uavhengig av fossilt brensel fra Russland raskest mulig og skal også raskest mulig akselerere det grønne skiftet og sikre rimelig, sikker og bærekraftig energi til Europa. EUs bygningsdirektiv EPBD er en del av dette arbeidet, hvor det forventes at alle eksisterende boligbygg skal ha minimum energiklasse D innen 2033, alle nybygg i EU skal være såkalte nullutslippsbygg innen 2030 og hele bygningsmassen skal være renoveret til nullutslippsbygg innen 2050. I EU står bygninger for 40 % av EUs energiforbruk og 36 % av drivhusgassutslippene. Kravene til klimanøytralitet i byggesektoren innen 2050 vil derfor være et viktig ledd i EUs klimamål.

Kravene til nye og eksisterende bygninger er ikke gjeldende i Norge gjennom EØS på grunn av Norges særstilling knyttet til fornybar energi. Ved planlegging av nye bygg bør en likevel ta innover seg at nye og strenge energikrav vil trolig også komme i Norge – både for nye bygninger og eksisterende bygninger. For bygningseiere vil det være langt billigere å tilpasse ny bygning til energikravene framfor at bygning må ombygges i framtida for å tilfredsstille krav.

3.14.4 Vurdering av fjernvarme og evt. andre varmekilder

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Statkrafts fjernvarmeanlegg i Namsos. Krav vedrørende tilknytning er tatt inn i bestemmelsene til reguleringsplan «Namsos sentrum»:

«Nye bygg og alle bygninger som foretar hovedombygging innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten gjelder ikke for mindre tilbygg av eksisterende bebyggelse oppført før 28.09.2006.

Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten dersom:

- *Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme.*
- *Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessige store inngrep i bygningen.*
- *Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning.»*

God planlegging av hvilken varmekilde som skal benyttes er svært viktig for framtidige investerings- og driftskostnader til bedrifter og beboere med tilhold i bygningen. Fjernvarme kan være beste løsning i mange tilfeller både for økonomi og miljø. Men med kort avstand til berg og sjø vil f.eks. både bergvarme og sjøvarme kunne være gode alternativer til fjernvarme, både med tanke på økonomi og miljø. Bruk av solfangere og/eller solceller bør også vurderes. Hvilke varmekilde- og løsninger som vil være de mest fornuftige kan variere med tiden både på grunn av energipris, investeringskostnader og teknologiutvikling. Valg av løsning for Verftsgata 28 vil bli gjort i forbindelse med detaljprosjektering av bygget, når man har alle de nødvendige rådgivere på plass og kloke valg kan tas.

Krav vedrørende fjernvarme fra reguleringsplan «Namsos sentrum» er videreført og tatt inn i bestemmelsene.

3.15 Massehåndtering

Det skal utføres mindre grunnarbeider i forbindelse med tiltaket. Eksisterende grunnmur skal gjenbrukes, men det må graves for etablering av bygningskonstruksjon og fundamentering for påbygg. I tillegg skal det graves for ledningsarbeider som beskrevet i vedlagt VAO-plan. Det vil bli noe overskudd av masser som en følge av disse arbeidene. Massene er ikke forurenset, jfr. vurdering i vedlagt ROS-analyse. Trolig er massene brukbare fyllingsmasser ettersom massene i dag ligger som overbygning under eksisterende asfalt. Dette innebærer at massene trolig kan benyttes som fyllingsmasser under ny overbygning på veger og byggeplasser andre steder i nærområdet. Hvis ikke kan massene bearbeides og sorteres slik at massene blir mer homogene og enklere kan gjenbrukes.

Ettersom masseoverskuddet er lite og det ikke er snakk om særlig mange lastebillaster, ettersom massene trolig er brukbare fyllingsmasser og er ettertraktet vare som kan benyttes ved mange typer anlegg, og ettersom man ikke vet når byggingen skal gjennomføres, er det ikke vurdert hvor det er andre aktuelle anlegg i området som kan gjenbruke overskuddsmassene. Dette må løses i det framtidige byggeprosjektet når man har framdriftsplan på utbygginga klar.

Avhengig av massenes beskaffenhet og egenskaper ønskes det å gjenbruke overskuddsmassene ved andre anlegg i Namsosområdet, framfor at massene må deponeres. Det er både miljømessige og økonomiske fordeler knyttet til gjenbruk av masser, og gjenbruk av masser er god ressursbruk da det kan erstatte bruk av høyverdige masser som pukk og sprengt stein som er en begrenset ressurs med

høyt miljøfotavtrykk. For å sikre gjenbruk av masser er dette sikret gjennom egne krav i bestemmelsene.

3.16 Teknisk infrastruktur

3.16.1 Vann og avløp, overvannshåndtering

Det er utarbeidet egen plan for vann, spillvann og overvann, se vedlagt VAO-plan. Planen er godkjent av Namsos kommunes VA-avdeling. Det vises til sammendrag fra planen:

«Verftsgata 26 og Verftsgata 28 skal sprinkles som en følge av ombyggingen, og det er derfor behov for ny vannforsyning fram til bygning. Når det likevel skal graves i området anbefales det utskifting av alle vann- og avløpsledninger, og det er laget en VA-plan som viser hvordan dette er planlagt utført. Ved oppgraving foretas en tilstandsvurdering av eksisterende rør for å avklare omfang. Det har ikke lyktes med å finne tegninger av eksisterende trasé, dvs. inntegnet trasé er sannsynliggjort ut fra øvrig ledningsnett. Overvann ledes direkte ut i sjø under kaia som for dagens situasjon.

Kommunens anlegg har kapasitet for økt vannforbruk og trolig også for økt påslipp av spillvann. Det er brannhydrant innenfor planområdet.

Tiltaket vil ikke påvirke mengde overvann og avrenningsforhold ettersom hele arealet i dag består av harde flater som asfalt og tak, omtrent tilsvarende som for planlagt løsning.»

Det er også risikoforhold som er vurdert i VAO-planen som er tatt inn i ROS-analysen som går på flom fra overvann, flom fra stormflo og brann. Det vises vedlagt ROS-analyse.

3.16.2 Renovasjon

For Verftsgata 28 er det planlagt eget rom for renovasjon i byggets 1.etasje. Det antas at det på sikt kan bli aktuelt å bli med på en eller annen felles ordning i framtida, som f.eks. nedgravde containere felles med framtidig ny bebyggelse langs sjøfronten.

3.16.3 Strømforsyning

Det er under planarbeidet opprettet kontakt med Tensio for å avklare nærmere kapasitet på eksisterende anlegg og evt. omfang av oppgradering av anlegg.

Det vil trolig bli behov for å etablere ny trafostasjon med 400V, men plassering vil være et stykke unna planområdet. Det vil også bli behov for å legge ny kabel/strømforsyning fram til Verftsgata 28.

3.17 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Planforslaget ivaretar Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet på en god måte, og ivaretar retningslinjenes kapittel 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14. I tråd med dette vil planforslaget medføre:

- Nye attraktive og tilrettelagte arealer for forretning og kontor midt i sentrum
- Nye attraktive boliger midt i sentrum. Ulike størrelser fra store leiligheter til små hybelleiligheter gir variert botilbud
- Større aktivitet i sentrum gjennom at flere personer til enhver tid oppholder seg i området og bruker byen.
- Fortetting i sentrum, sentralt beliggende i nærheten av kollektivtilbud, både buss og båt
- Bedre tilrettelegging for syklister og fotgjengere
- Ny grønnstruktur og trerekke langs fortau vil ha stor positiv effekt på bymiljøet langs Verftsgata og vil forskjønne området. Trær skaper en vennlig ramme om våre nærmiljøer, og gjør det triveligere å bo og ferdes der.



- Ny bygning vil forskjønne og revitalisere denne delen av sentrum, og gjøre området mer attraktivt
- Tilrettelegging for at allmennheten kan ta i bruk av havna til friområde og rekreasjon
- Trygge omgivelser gjennom kartlegging ROS-analyse
- God trafiksikkerhet, med syklistene å gående i fokus gjennom nytt bredt fortau langs Verftsgata
- Kulturmiljø med den historiske bryggerekka blir ivaretatt gjennom arkitektonisk kvalitet og tilpasning av bygning slik at Verftsgata 28 vil på en god måte formidle overgangen fra den historiske bryggerekka og over mot fremtidig bebyggelse som vil reise seg i den nærmeste fremtid langs dampskipkaia
- Alle boliger skal bygges som «tilgjengelig boenhet»

Som en følge av punktene ovenfor vil planforslaget ivareta kapittel 5:

- Planforslaget legger til rette for å utvikle Verftsgata og kaiområdet i sentrum av Namsos som gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til flere boliger og attraktive arealer for handel og tjenester
- Planforslaget bidrar til fortetting og mer effektiv arealbruk og gjennom dette vil sentrumsområdet styrkes og utvikles

3.18 ROS-analyse

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med reguleringsplan «Verftsgata 28». Gjennom ROS-analysen er det avdekket en rekke aktuelle hendelser som er analysert i eget analyseskjema. Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen nedenfor med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1.Løsmasseskred				Det skal gjennomføres geoteknisk detaljprosjektering for å verifisere grunnforhold og fundamentering av nye bygninger og påbygg, i tråd med geoteknisk vurdering. Krav tas inn i bestemmelser.
2.Setningsskader på bygninger				Det skal gjennomføres geoteknisk detaljprosjektering for å verifisere grunnforhold og fundamentering av nye bygninger og påbygg, i tråd med geoteknisk vurdering. Krav tas inn i bestemmelser.
3.Ekstrem nedbør/urban flom				Overvann skal ledes direkte ut i sjø. Det tillates ikke å lede overvann fra bygninger i rør fram til kommunalt overvann. Areal mellom Verftsgata 28 og 30 holdes åpen som flomveg. Krav tas inn i bestemmelser.
4.Flom fra stormflo med bølgevirkning				For nye bygninger i sikkerhetsklasse F2 og F3 (byggteknisk forskrift) stilles det krav om minimumsnivå for 1.etasje gulv på kote +3,2 (NN2000). Unngå etablering av nye kjellere hvor risikoen er stor (under flomvannstand for 200-årsflom) og skadepotensialet er stort. Kjeller under kote +3.2 tillates kun benyttet til funksjoner i sikkerhetsklasse F1 (inkl. garasjeanlegg) og skal bygges tett opp til kote +3,2 (NN2000). Krav tas inn i bestemmelser.
5.Støy fra vegtrafikk				Det bør stilles krav om at grenseverdier for ny bebyggelse fastsatt i veileder T-1442/2021 tabell 2 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» skal legges til grunn. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før støyfølsom bebyggelse med tilhørende utearealer

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
				kan tas i bruk. Alle boenheter skal ha en stille side, hvor soverom kan plasseres.
6.Brann i bryggerekka				Prosjektet i seg selv vil redusere fare for brannutløp og brannspredning gjennom nye brannforebyggende tiltak som en følge av ombygging og påbygg, iht. krav i Tek 17. Følges opp i byggesak.
7.Flystyrt pga. forstyrrelser fra planområdet				Etterfølge krav fra Avinor vedrørende høyderestriksjonsflater og hinderflater i restriksjonsplanen for Namsos lufthavn for kraner over kote +30, krav vedr. varslingsrutiner ved sprengningsarbeider og krav vedr. høyderestriksjonsflater/hinderflater i farlig eller villedende belysning. Krav tas inn i bestemmelser.
8.Flystyrt pga. birdstrikes				Redusere risiko for birdstrikes gjennom å hindre tilgang til mat for fugler i avfallsbeholdere innenfor planområdet. Redusere risiko for birdstrikes gjennom at tak og bygningskonstruksjoner utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der. Tilsvarende krav tas inn i bestemmelser.
9.Trafikkulykker				Det er planlagt for gode og trafiksikre løsninger gjennom planarbeidet. Etablering av fortau og park sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene.
10.Støv og støy i anleggsperioden				Det stilles krav om at grenser for støy og luftkvalitet skal overholdes under anleggsperioden, iht. T-1442/2021 og T-1520. Spesifiserte krav tas inn i bestemmelser.
11.Ulykke ved anleggs-gjennomføring				Utarbeide en god SHA-plan, fokus på HMS gjennom anleggsperioden (følges opp i den enkelte byggesak). Planlegging av tiltak skal ha fokus på sikkerhet for alle under anleggsgjennomføring. Krav tas inn i bestemmelsene.

Figur 45. Oppsummering av uønskede hendelser som er avdekket gjennom ROS-analysen

4. PLANPROSESSEN

4.1 Varsling og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Namsos kommune 04.04.2024.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i desember 2024 (jfr. PBL §12-8). Varselet ble annonsert i Namdalsavisa og på kommunens hjemmeside.

Varselet ble sendt til naboer, myndigheter og øvrige parter med interesse i planområdet.

Grunneiere og naboeiendommer:

(egen liste)

Øvrige høringsparter:

Statsforvalteren i Trøndelag: sftlpost@statsforvalteren.no

Trøndelag fylkeskommune: postmottak@trondelagfylke.no

Statens vegvesen: firmapost@vegvesen.no

NVE Region Midt: rm@nve.no

Avinor: post@avinor.no

Sametinget: samediggi@samediggi.no

Direktoratet for mineralforvaltning: post@dirmin.no

Fiskeridirektoratet: postmottak@fiskeridir.no

Kystverket: post@kystverket.no

Norges kystfiskarlag: post@norgeskystfiskarlag.no

Mattilsynet: postmottak@mattilsynet.no

Tensio: kundeservice.tn@tensio.no

AtB: atb@atb.no

Bane NOR: kundesenter@banenor.no

MNA: firmapost@mna.no

Forsvarsbygg: servicesenter@forsvarsbygg.no

Namsos brann og redning: havard.saether@namsos.kommune.no

Namsos kommune: postmottak@namsos.kommune.no

Namsos kommune, barns representant/ungdomsrådet v/Venche-Renate Fossing: venche-renate.fosseng@namsos.kommune.no

Namsos kommune, eldreråd v/ Jørund Sverre Sandnes: joerunsa@online.no

Namsos kommune, råd for personer med nedsatt funksjonsevne v/ Kristine Altin: kristine.altin@gmail.com

4.2 Innkomne merknader etter varsel om oppstart av planen

Følgende uttalelser (sammendrag) er kommet inn i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplan:

4.2.1 Statsforvalteren i Trøndelag

Landbruk

Formålet med planen er å legge til rette for en ombygging av eksisterende bygningsmasse til kontorlokaler og leiligheter. Statsforvalteren som landbruksmyndighet er opptatt av at alle planer for utvikling i sentrumsområder gis en høy og effektiv arealutnytting. Dette vil bidra til å redusere presset på verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområder omkring byen over tid. Vi har ut over dette ingen merknader til oppstart av reguleringsplan for Verftsgata 28 i Namsos.

Kommentar fra planlegger:

Det er høy utnyttelse på tomten, det vises til kapittel 3.3.3.

Klima og miljø

Naturmangfold

Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan bli påvirket av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7.

Kommentar fra planlegger:

Dette er beskrevet og vurdert i kapittel 3.10.3.

Overvann

Det må utarbeides en VA-plan som viser hvordan overvann, vann og avløp skal håndteres. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett. Fortetting, flere harde flater og manglende drenering medfører økt overvannsbelastning på ledningsanlegg og vassdrag. Overvannshåndtering må gjerne ses i sammenheng med bevaring av vassdrag, kantvegetasjon og grønne flater i området. God overvannshåndtering er viktig for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og -mengde, samt for å bidra til redusert avrenning og forurensning til sjø og vassdrag.

Kommentar fra planlegger:

Det er utarbeidet en VAO-plan som beskriver overvannshåndtering og som er tatt inn som vedlegg til ROS-analysen.

Avbøtende tiltak er tatt inn i bestemmelsene.

Støy- og luftforurensning

Støy må utredes, og retningslinjene for støy T-1442 med tilhørende veileder (M-128), samt retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planforslaget. Grenseverdiene i retningslinjene skal som hovedprinsipp overholdes. Ved avvik må dette synliggjøres og forklares. Hvis støyfaglig utredning dokumenterer at tiltak er nødvendig, skal disse ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser med klare, juridisk bindende krav, samt rekkefølgebestemmelser, og evt. avbøtende tiltak bør synliggjøres i plankartet. Utendørs støy er et plantema og skal være avklart før byggesak.

Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Det bør stilles krav om at det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivaretatt i henhold til grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442.

Kommentar fra planlegger:

Det vises til vedlagt støyberegning.

Utfylling i sjø

Det kommer ikke frem av oppstartsvarslet at det er planlagt tiltak i sjø (som utfylling osv.), men om dette skulle være nødvendig må tiltaket vurderes etter forurensningsregelverket for å avklare om det er nødvendig med en egen tillatelse. Søknad skal sendes til Statsforvalteren for vurdering. Søknadsskjema ligger på vår hjemmeside under «Skjema». Ved evt utfylling i sjø må også effekter for naturmangfold i sjø vurderes.

Kommentar fra planlegger:

Tiltak i sjø er ikke aktuelt.

Fremmede arter

Det skal sikres gjennom planbestemmelsene at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltakene, jf. forskrift om fremmede organismer.

Forurensning

Det er registrert grunnforurensning i andre nærliggende deler av Namsos sentrum. Vi vil i den forbindelse minne om kravet til håndtering etter kap. 2 i forurensningsforskriften (Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider), som gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunn, det finnes tilkjørte forurensede masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn. Kommunen har myndighet etter disse bestemmelsene.

Bruk og håndtering av masser

Om det er behov for bruk eller annen håndtering av masser i planen må mellomlagring og sluttdisponering av jord og steinmasser som ikke er forurenset vurderes i planprosessen, jf. Veileder M-1243/2018. Det skal synliggjøres hvordan og hvor jord- og steinmasser skal mellomlagres og brukes til slutt. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves.

Overskuddsmasser av jord og stein som oppstår i forbindelse med anleggsarbeid, er næringsavfall, selv om massene ikke er forurenset av helse- og miljøfarlige stoffer. Næringsavfall skal leveres til godkjent mottak hvis det ikke kan gjenvinnes. Som hovedregel skal masser (næringsavfall) utnyttes eller gjenvinnes, før deponi vurderes som en løsning. Statsforvalteren forutsetter at slike vurderinger blir gjort tidlig i et utbyggingsprosjekt, slik at deponi kan unngås. Ved lagring av masser (deponi) krever de fleste tilfeller tillatelse etter forurensningsloven (jf. § 29 første ledd) og det må søkes om tillatelse fra Statsforvalteren etter arealbruken er planavklart.

Kommentar fra planlegger:

Bruk og håndtering av masser er beskrevet i kapittel 3.15.

Barn og unge og Helse og omsorg

Viser til gjeldende bestemmelser gitt i sentrumsplanen som må legges til grunn i videre planarbeid. Vi vil ved høring ta utgangspunkt i Helsedirektoratets oversikt over sentrale tema som skal ivaretas på folkehelseområdet. Denne finner dere på Helsedirektoratets nettside. For denne planen ber vi om at særlig følgende ivaretas:

Lokal sosial bærekraft, bokkvalitet og Universell utforming:

For å ivareta intensjonen om attraktive bomiljøer og gode fellesarealer for lek og uteopphold er det viktig at planen sikrer kvalitet og i tråd med SPR-BATP, T 1442/21 og T 1520. Folkehelseloven §4 skal legges til grunn.

Det må gjennomføres en støyutredning som viser både støy fra veg og fra havne/båt aktiviteter vil påvirke boligene. Ved overlapp mellom støy og luftforurensning må det legges ved en vurdering av samspillseffekter fra kommuneoverlegen. Konsekvensene av tiltaket med økt ÅDT langs adkomstveger må synliggjøres i støyutredningen. Avbøtende tiltak må innarbeides i planbestemmelsene.

Kommentar fra planlegger:

Det er utarbeidet støyberegning og stilt krav i bestemmelsene vedrørende støy. Det er stilt krav til både støy og støv/luftforurensning i forbindelse med anleggsperiode.

Nærhet til eksisterende bebyggelse gjør at det må vies særlig oppmerksomhet til bygge- og anleggsfasen, slik at bokkvalitet, helse og sikkerhet ivaretas. Variert boligsammensetning kan legge til rette for mangfold, men det er viktig at bestemmelsene sikrer boligsammensetning med tydelige krav til både rom- og arealfordeling i tråd med områdets boligbehov.

Planen på høring må vise at krav til uteareal kan ivaretas. Det må sikres buffersone mellom bebyggelsen og arealer avsatt til felles uteoppholdsarealer, dette må tydelig fremkomme av utenomhusregnskap. Høyde og byggenes plassering har betydning for tilgang til sol og lys både for uteoppholdsarealer og boenheter både for planområdet og nærliggende bebyggelse. Det må følge sol/skygge diagram som viser at kravet til tilgang til sol/dagslys kan ivaretas for både uteoppholdsarealer og boenheter.

Stedstilpassing er også et viktig hensyn som må ivaretas jf. nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Konsekvensene for nærliggende boliger må også synliggjøres tydelig. Vi minner om at kvalitetskrav om tilgang til sol innendørs og på uteoppholdsarealer også må sikres for nærliggende boliger.

For å skape gode uteområder som kan brukes av ulike aldersgrupper og fungere som en sosial møteplass mellom generasjoner, er det en forutsetning at uteområder planlegges tilgjengelig for alle, herunder må universell utforming sikres.

Kommentar fra planlegger:

Det er krav i bestemmelsene om at uteoppholdsarealer i størst mulig grad gis universell utforming. Uteoppholdsarealet innenfor B/F/K er ved kaia, og dette arealet er i dag tilgjengelig for rullestolbrukere. Her vil det være mulig med stor grad av tilrettelegging.

Kommunen kan stille ytterligere krav knyttet til universell utforming for å sikre at flere kan bo hjemme lengre og at behovet for bistand utsettes, både for boenheter og for uteoppholdsarealer. Parkering for mennesker med nedsatt funksjon må dokumenteres og sikres i tråd med TEK, herunder må også høyde for innkjøring til parkering kunne dokumenteres (frihøyde 2.6 m). Det må sikres universell adkomst til nedkast og returpunkt.

Barn og unge

Det må redegjøres for eventuelle konsekvenser for barn og unge i nærområdet. Uteområdene må være store nok til for lek og opphold og gi rom for ulike typer lek på ulike årstider. Det må fremkomme av planbeskrivelse og planbestemmelser at arealer og anlegg som skal brukes av barn og

unge er tilstrekkelig sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det må stilles tydelige kvalitetskrav jf. RPR-BU pkt 5. Krav til fysiske forhold. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge jf. T-2/08.

Å skape omgivelser som gir rom for fantasibasert lek, samvær og fysisk utfoldelse blir stadig viktigere, særlig i områder med fortetting. Å planlegge for et samfunn der trygge oppvekstmiljø har gode møtested, muligheter for lek, og aktivitetsfremmende omgivelser er et viktig folkehelseiltak. Å erstatte lekeområder på bakkeplan med lekesoner på takterrasse, vil kunne kompensere for redusert uteoppholdsarealer, men vil naturlig kunne begrense type aktivitet og mulighet for allsidig leik. Et slik areal vil også kunne utfordre tilgjengeligheten og bruksverdien for alle. Uteoppholdsarealer på tak kan også gi utfordringer med sikkerhet og vind, som kan redusere attraktiviteten. Å sikre tilgjengelige lekeareal også på bakkeplan er således viktig for barn og unge.

Kommentar fra planlegger:

Det vises til vurdering kapittel 3.11.

Fysisk aktivitet

Planen på høring må redegjøre for hvordan myke trafikanter skal ivaretas, herunder trygg skoleveg og til viktige sosiale arenaer. Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter til viktige målepunkter og innad i planområdet. Trafikksikkerheten vil slik vi vurderer best ivaretas ved en avkjørsel inn til planområdet fremfor to.

Planen vi medføre økt belastning på vegnett, det må foreligge en trafikkanalyse som viser konsekvensene langs adkomstveger. Avbøtende tiltak må beskrives og sikres i planbestemmelsene.

Kommentar fra planlegger:

Det er utarbeidet egen trafikkanalyse.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren påpeker at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede klimaprofiler for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen. Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse.

Kommentar fra planlegger:

Det er utarbeidet ROS-analyse

Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekkliste med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnlag eller vises til kilde.

- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert.
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser.
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarslet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

4.2.2 Trøndelag fylkeskommune

Overordnet plan og føringer

Området er regulert av områderegulering for Namsos sentrum, sjøfronten og østre byområde, planID 5007_1703267. I områdeplanen er det regulert til forretning, kontor og tjenesteyting (FKT) og bolig, forretning og kontor (BFK). Fylkeskommunen støtter de vurderinger som Namsos kommune har gjort i oppstartsmøte, om parkering.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet skal legges til grunn ved all planlegging. Gjennom føringer i retningslinjene skal planleggingen bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, samt legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, som fremmer god helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Kommentar fra planlegger:

Planen er i tråd med Statlige planretningslinjer for arealbruk, det vises til kapittel 3.17.

Ombruk og gjenbruk

Planarbeidet forutsetter påbygg og ombygging av eksisterende bygninger. Fylkeskommunen oppfordrer til at man så langt det lar seg gjøre etterstreber ombruk og gjenbruk av byggematerialene som eventuelt rives, i tråd med føringer fra RPA og FNs bærekraftsmål. Føringer for registrering og omfang av ombruk/gjenbruk i prosjektet bør ivaretas i planbestemmelsene.

Kommentar fra planlegger:

Det er stilt krav til gjenbruk, se både bestemmelse 2.11 og 3.2.5.

Nærmiljø, barn og unge, universell utforming

Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jf. plan- og bygningsloven §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv.



Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.

På vanlig måte i fortettingssaker vil vi tilrå kommunen som plan- og bygningsmyndighet å finne løsninger som også ivaretar det eksisterende bygningsmiljøet på en akseptabel måte. Fortetting skal ikke gå på bekostning av kvalitet i byutviklingen.

Kommentar fra planlegger:

Se vurdering i beskrivelsens kapittel 3.8 og 3.11.

Samferdsel

Planlegging av området for å sikre gode transportløsninger for alle er viktig. AtB er planlegger når det gjelder kollektivløsninger i fylket, og det er viktig at AtB blir involvert i arbeidet.

Kommentar fra planlegger:

AtB er kontaktet, men har ikke gitt tilbakemelding, noe som trolig skyldes at man er like ved eksisterende kollektivanlegg og at de derfor ikke har interesser.

Vannforvaltning

Planen skal ivareta hensynet til vannmiljø. Tiltak eller aktivitet i og nært sjø (for eksempel avrenning) skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Grunnleggende skal vannforskriften § 4 følges som sier «*Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand [...]*». I praksis betyr det en prinsipiell tilnærming om ivaretagelse av vannmengde og vannkvalitet, naturlig bredde og bunn med kantvegetasjon. Tiltak som utfylling i sjø, forebygging/plastring langs sjøkanten og lignende er ikke i tråd med vannforskriften § 4.

Vi oppfordrer til at hensynet til vannmiljøet sikres i planens juridiske dokumenter, der det er hensiktsmessig. Regulering i form av arealformål med tilhørende bestemmelser bør vurderes eventuelt bruk av fellesbestemmelse.

Vi forutsetter at hensynet til vannmiljøet blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Fylkeskommunen stiller seg gjerne til disposisjon dersom det er ønskelig ved spørsmål angående regional vannforvaltningsplan eller vannforskriften.

Kommentar fra planlegger:

Vannmiljø vil ikke bli påvirket, se eget punkt i beskrivelsen.

Kulturminner

Nyere tid

Gjenreisningsbyen Namsos er et kulturmiljø av nasjonal interesse og benevnes i Riksantikvarens database Askeladden som K109 Namsos Sentrum BSR (tidligere NB!-området). Det inngår også som kulturmiljø av regional interesse i Trøndelag fylkeskommunes Regional plan for kulturmiljø.

Hensynssonen H570 i gjeldende sentrumsplan samsvarer ikke med sonen for Kulturmiljø av nasjonal interesse K109 Namsos Sentrum BSR. Hensynssonegrensen ligger mellom Verftsgata 26 og 28. Verftsgata 28 ligger inntil sentrumsplanens hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø. Nærheten til hensynssonen gjør at det må utvises særlige hensyn til hvordan ny bebyggelse utformes.

Verftsgata 28 er en bygning som antas å være oppført rundt 1960. Eksisterende bygning fremstår veltilpasset og godt dimensjonert til det tilliggende eldre bryggemiljøet. Det er positivt at konstruksjon og etasjeskiller gjenbrukes som angitt i planinitiativets beskrivelse. Disse bærekraftige målsetningene bør forankres i bestemmelsene for planen.

Kommentar fra planlegger:

Dette er tatt inn i bestemmelsene.

Bryggebebyggelsen (Sjøpakkhusene) er bygninger registrert i SEFRAK-registeret. De er beskrevet i Namsos kommunes kulturminneplan som en enhetlig og svært viktig del av Namsos by. Bygningene er satt opp i siste halvdel av 1800-tallet og representerer en karakteristisk sjøfrontfasade ved innseilinga til Namsos. Verftsgata 26 (nærmeste nabobygning som ligger inntil Verftsgata 28) er registrert som oppført før bybrannen i 1897, og muligens før bybrannen i 1872. Bryggene har gjennomgått fasade- og bruksendringer, men fremstår i volum og karakter som gjenkjennbar eldre bryggebebyggelse.

Bryggerekken oppfattes som en sterk identitet av Namsos bysentrum. Det er svært viktig at ny bebyggelse langs sjøfronten ikke svekker eller på annen måte påvirker kulturmiljøet på en negativ måte. Ny bebyggelse må derfor tydelig ta hensyn til bryggene og formidle en overgang mellom eksisterende bryggemiljø og nye bygningsvolumer ved en bevisst arkitektur som i form, volum, høyde og materialvalg forholder seg til bryggearkitekturen på en god, konsis og tilpasset måte.

Byggehøyden for Verftsgata 28 er i skisseforslaget angitt med mønehøyde 14 meter og skal romme 4 etasjer, noe som er dominerende i forhold til eksisterende bryggebebyggelse som har 2 etasjer. Det fremgår ikke av fasadetegninger om mønehøyde er innenfor planbestemmelsenes krav til maks høyde som er kote +18. Planinitiativet viser skisser med en ombygging som har et sterkt kontrasterende brudd med eksisterende bryggebebyggelse innenfor hensynssonen. Dette påvirker kulturmiljøet negativt.

Det viste skisseforslaget har et tosidig arkitektonisk grep hvor man søker tilpassing til eksisterende bygningstypologi «brygge» i kun en del av bygningen. Bygningsmassen deles i to deler, hvor den fremste delen henvendt mot byen tilpasses eksisterende brygge med takform (saltak) og takvinkel, men avviker i høyde, etasjeantall og fasadebearbeiding. Den delen av bygningen som vender ut mot sjøen, er utformet med tilnærmet flatt tak og har store terrasser med glassfasader og horisontalt fasadebånd ut mot sjøen. Fasadeinndeling, formspråk og volumoppbygging er svært annerledes enn bryggen ved siden av. Fasaden har et dominerende formspråk og sterk kontrast til eksisterende bryggebebyggelse. Dette påvirker kulturmiljøet svært negativt. Kulturminnemyndigheten mener derfor at skisseprosjektet må bearbeides med en bedre tilpassing til eksisterende bryggebebyggelse. Dette gjelder særlig bygningsvolum og fasadeutforming mot sjøen.

Kommentar fra planlegger:

Man har gått bort fra skisseforslaget fra planinitiativet, og har nå et forslag som ivaretar eksisterende bryggebebyggelse på en god måte. Forslagsstiller og plankonsulent mener at prosjektet, slik det nå foreligger, på en god måte vil formidle overgangen fra den historiske bryggerekka og over mot fremtidig bebyggelse som vil reise seg i den nærmeste fremtid. Det vises til kapittel 3.6.

Hensynssone H570 med tilhørende bestemmelser må inngå i detaljreguleringen. Bestemmelser må utformes slik at bryggebebyggelsen bevares som et viktig kulturminne og områdets historiske og estetiske verdi opprettholdes.

Manglende tilpassing av nye strukturer og bygningsvolumer samt forankring i plankart og bestemmelser, kan medføre at kulturminnemyndigheten vil vurdere at kulturmiljøet ikke i tilstrekkelig grad blir ivaretatt og dermed negativt påvirket. For ordens skyld vil vi orientere om at dersom de nasjonale og regionale kulturmiljøinteressene ikke ivaretas, kan dette utløse innsigelse fra fylkeskommunens side.

Kommentar fra planlegger:

Vi mener å ha utformet bestemmelser som sikrer bryggebebyggelsen som et viktig kulturminne

Eldre tid

Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner.

Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Saken er videresendt NTNU Vitenskapsmuseet for vurdering av kulturminner under vann. De gir egen uttalelse til oppstartsvareselet.

Kommentar fra planlegger:

Den generelle aktsomhetsplikten er tatt inn i bestemmelsene.

Oppsummering

Vi gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvareselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

For ordens skyld må vi påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side.

På vanlig måte er fylkeskommunen til disposisjon for videre utdyping og drøftinger dersom kommunen har behov for dette. Regionalt planforum kan benyttes for å gjøre avklaringer med flere sektormyndigheter. Mer informasjon og innmeldingsskjema ligger på våre hjemmesider under Regionalt planforum.

4.2.3 Avinor

Innledning

En betingelse for at en lufthavn er i operativ drift er at den innehar et gyldig sertifikat.

Luftfartstilsynet har den 09.05.2017 med hjemmel i § 1 i *Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015*, jf. *artikkel 6 i EU-forordning nr. 139/2014*, sertifisert Namsos lufthavn. Etter søknad fra Avinor har Luftfartstilsynet i ettertid endret sertifiseringsbasisen (CB) for lufthavnen til CS-ADR-DSN utgave 5.

Planområdet ligger ca. 3740 – 3830 meter vest for landingsterskel til bane 07 (fra vest) ved Namsos lufthavn.

2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Namsos lufthavn

Planområdet ligger innenfor den koniske flaten som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for Namsos lufthavn, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H.415 og CS ADR-DSN.J.475, gjeldende fra 29.03.2022.

Restriksjonshøyden (den koniske flaten) ved planområdet ligger på kote 56,4 – 60,8 meter over havet (moh), med strengest restriksjon nærmest lufthavnen. Da terrenghøyden innenfor planområdet ligger på ca. kote 0 – 4 moh, vil planlagt 4-etasjes bygg og bruk av kran til oppføring av det, ikke komme i konflikt med den koniske flaten (hinderflate). Det legges til grunn at byggekran opererer maksimalt 20 meter over taket på ny bebyggelse.

Det må i bestemmelsene til utbyggingsformålet angis en maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) som ikke kommer i konflikt med den koniske flaten.

Planområdet ligger i nærheten av helikopterlandingsplassen for Namsos sykehus.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

*«Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Namsos lufthavn
Tiltakshaver er ansvarlig for å montere faste røde hinderlys på alle byggekraner i henhold til gjeldende regelverk. Kraner med høyde over bakken som overstiger 30 meter og som skal være oppstilt i mer enn 4 uker, skal tiltakshaver rapportere til NRL (nasjonalt register over luftfartshindre) hos Kartverket minst 30 dager før oppstilling.»*

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/luftfartshinder/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>.

Kommentar fra planlegger:

Forslag fra Avinor er tatt inn i bestemmelsene.

3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. §§ 7-1, 7-2 og 7-3 i Forskrift om krav til lufttrafiktjenester og ytere av lufttrafikkstyrings- og flysikringstjenester (ATM/ANS) m.m. av 16.06.2022.

4. Varslingsrutiner ved sprengningsarbeider

Av hensyn til flysikkerheten krever vi at det opprettes en skriftlig prosedyre med forhåndsvarsling av sprengningsarbeider, mellom kontrolltårnet ved Namsos lufthavn og tiltakshaver.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

«Sprengningsarbeider - Varsling

Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengningsarbeider med kontrolltårnet ved Namsos lufthavn.»

Avinors kontaktperson ved Namsos lufthavn i forbindelse med utarbeidelse av varslingsprosedyre for sprengningsarbeider er: Geir Tore Buvarp, tlf. 905 21 935 eller e-post geir.tore.buvarp@avinor.no med kopi til post@avinor.no.

Kommentar fra planlegger:

Forslag fra Avinor er tatt inn i bestemmelsene.

5. Farlig eller villedende belysning

Det er av stor betydning for Avinor at det ikke etableres farlig eller villedende belysning for flyoperasjoner på lufthavnen eller for personellet i kontrolltårnet, jf. EASA-krav AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes (a) og (d) og EU-regulativ nr. 139/2014, artikkel 9(c).

Planområdet ligger innenfor et vurderingsområde som ICAO Annex 14 anbefaler har følgende utstrekning: Et rektangel som strekker seg 4500 meter før terskler og etter baneende, samt 750 meter til siden for rullebanens forlengede senterlinje.

Det må ikke planlegges for følgende forhold:

- Hvitt lys i retning mot innflygingsretningen.
- Fasadeskilt på handelsbygg i inn- og utflygingsretningen.
- Store og lyssatte reklamesøyler.

Videre presiseres at alle punktlys må rettes ned og være skjermet oppover. Avinor anbefaler bruk av farger som ikke kan forveksles med innflygingslys. Det er særlig lys som på grunn av intensitet, utforming eller farge, som kan medføre en fare for flysikkerheten eller være villedende ved at de forhindrer eller vanskeliggjør riktig tolkning av flyplassbelysningen. Belysningen skal ikke være sterkere enn annen belysning i området. Overnevnte forhold gjelder også for anleggsmaskiner/lastebiler, kraner og bruk av flomlys i anleggsperioden. Dersom det kommer inn klager fra piloter eller fra personellet i kontrolltårnet, vil Avinor kunne kreve at lysbruken endres.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

«Farlig eller villedende belysning ved Namsos lufthavn

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Namsos lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor (post@avinor.no) for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.»

Kontaktperson hos Avinor i forbindelse med spørsmål knyttet til belysningsplan er: Jan Andersen, tlf. 469 14 098 eller e-post: jan.andersen@avinor.no med kopi til post@avinor.no.

Kommentar fra planlegger:

Forslag fra Avinor er tatt inn i bestemmelsene.

6. Forebyggende tiltak mot birdstrike

Av hensyn til flysikkerheten vurderer Avinor all ny virksomhet/aktivitet rundt en lufthavn som kan tiltrekke seg fugl. Det vil ved en lufthavn være en viss risiko for kollisjon mellom fly og fugl, såkalt birdstrike, som Avinor har som mål å redusere til et minimum. Denne faren er mest kritisk ved avganger. I forbindelse med EU-regulativ nr. 139/2014 skal Avinor som flyplasseier overvåke en 13 km sone. Kravet er at lufthavnsoperatøren skal overvåke lufthavnens nærområde for endringer i risikobilde i forhold til menneskelig aktivitet og endret bruk av områder. Erfaring viser at faren for birdstrike er størst da flyene ligger på ca. 2000 fot (ca. 600 meter), og lavere, over rullebanenivå.

Med bakgrunn i dette krever Avinor at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen, jf. EU-regulativ nr. 139/2014, ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction (b) og (c) med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction – General (b) og (c) og ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes – General:

«Forebyggende tiltak mot birdstrik ved Namsos lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre ROS-analyse med hensyn til faren for birdstrik ved de planlagte tiltakene. ROS-analysen skal i tillegg omhandle den samlede virkningen og belastningen av alle nye og iverksatte planer samt eksisterende arealbruk og hvilken betydning de har for flysikkerheten. ROS-analysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak og oversendes Avinor (post@avinor.no) for vurdering og godkjenning. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering. Avinor stiller krav om at tak og bygningskonstruksjoner utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der.»

Kontaktperson hos Avinor i forbindelse med spørsmål knyttet til forebyggende tiltak mot birdstrik, herunder utarbeidelse av ROS-analyse og utformingskrav er: Jan Andersen, tlf. 469 14 098 eller e-post: jan.andersen@avinor.no med kopi til post@avinor.no.

Kommentar fra planlegger:

Krav fra Avinor blir ivaretatt ved å ta inn birdstrik som tema i reguleringsplanens ROS-analyse inkl. avbøtende tiltak og ved at avbøtende tiltak inkl. avfallsbehandling og tak tas inn i bestemmelsene.

7. Flystøysoner

Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Namsos lufthavn.

8. Avsluttende merknader

Dersom overnevnte anbefalinger og bestemmelser med hjemmel i gjeldende regelverk for sivil luftfart ikke følges/innarbeides i detaljreguleringsplanen, vil Avinor vurdere å gjøre bruk av ytterligere tiltak i forbindelse med høring av planen.

4.2.4 Tensio

Tensio TN AS har merknader til planarbeidet og kommer med følgende innspill:

Tensio har eksisterende 230V nettanlegg innenfor anleggsområdet. Men det legges til grunn at en større omregulering / utbygging i området vil medføre behov for økt kapasitet inn til området. Det antas at det også kan bli behov for 400V forsyning iht dagens standard. Det bør derfor tas høyde for at det skal etableres ny 24kV forsyning og potensiell nettstasjon. Tiltakshaver bes kontakte Tensio direkte for omfangsavklaring.

Tensio TN AS har etter energiloven områdekonsesjon i Namsos. Det innebærer at vi etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent distribusjonsnett). På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

Vedrørende vårt innspill til planarbeidet, så vedlegges utsnitt av ledningskart for området. Det synliggjør eksisterende nettanlegg, høyspennings og lavspennings distribusjonsnett. Vi forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i reguleringsplanarbeidet og gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende strømforsyning sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov. Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende trasé og eller nettstasjoner.

Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé.

Vi ber om å bli kontaktet enten pr. telefon eller med e-post til: kundeservice.tn@tensio.no for ivaretagelse av eksisterende nettanlegg, flytting/ombygging. Eventuelt prosjektering av strømforsyning som skal dekke nytt behov.

Kommentar fra planlegger:

Forslagsstiller har i planfasen hatt kontakt med Tensio for å avklare nærmere detaljer.

4.2.5 Sametinget

Sámediggi – Sametinget uttaler seg her om samiske kulturminner. For hensyn som angår reindrift forutsetter vi dialog med reindriftsforvaltninga samt gjeldende reinbeitedistrikt.

Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi – Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen.

Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt:

«Skulle det under anleggsarbeid komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sámediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.»

Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.1

Kommentar fra planlegger:

Den generelle aktsomhetsplikten vedrørende kulturminner er tatt inn i bestemmelsene.

4.2.6 NVE

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Plandokumentene må vise at utbyggingen kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jmfør TEK17 § 7-3 Sikkerhet mot skred og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til Kartbasert veileder for reguleringsplan. Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Kommentar fra planlegger:

Det vises til vedlagt ROS-analyse og geoteknisk rapport.

4.2.7 Statens vegvesen

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), vegnormaler og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.

Så lenge det i store trekk planlegges i tråd med overordnet plan, har vi ingen vesentlige innvendinger til at det igangsettes et reguleringsplanarbeid her. Det er imidlertid en rekke forhold som bør belyses og avklares gjennom planarbeidet for at kontorlokaler, boliger og tilhørende utearealer skal få tilfredsstillende kvalitet, og for at konsekvensene av tiltaket blir akseptable.

Arealbruk og infrastruktur - veg

Bygget på eiendommen foreslås oppført i fire etasjer med kontor, seks store leiligheter og fem små. Det oppgis videre at det planlegges med innendørs parkering i deler av første etasje, noe planmyndigheten anser som «veldig uheldig» med henvisning til område SPA2.

SPA2 inngår i varslet planområde etter anmodning fra planmyndigheten i oppstartsmøtet.

Etter Statens vegvesens vurdering er dette avgjørende for helhetlig tilnærming til planen, da nettopp utforming av overgangsarealet mellom offentlige trafikkarealer (Verftsgata og tilrettelagte arealer for gående langs denne) er avgjørende for planområdets funksjonalitet. Utforming og bruk av nytt bygg tilligger i liten grad vårt ansvars- og kompetanseområde, men detaljplanlegging av utearealene har bl.a. betydning for framkommelighet og trafiksikkerhet. Dette er den del av Verftsgata hvor gaterommet utvides fra et relativt smalt tverrsnitt i nord, til et åpnere og videre gaterom mot sørøst.

Statens vegvesen forventer at oppfølgende planforslag omfatter en detaljert utomhusplan som tydelig beskriver hvordan arealbruken legger til rette for alle ulike trafikantergruppers ferdsel. Vi vil i denne sammenheng minne om prinsippene om separering og differensiering. Det bør også framgå av forslaget til planbestemmelser hvorvidt fysisk tilrettelegging skal omfattes av rekkefølgekrav. Vi anbefaler slik forankring for sikring av gjennomføring.

Trafiksikkerhet

Alle planformål og -elementer knyttet til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur bør være utformet i tråd med krav og anbefalinger i håndbok N100 *vegnormal*.

Statens vegvesen gjør også oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

Kommentar fra planlegger:

Det vises til omtalt tema i planbeskrivelsen og vedlagt trafikkanalyse.

4.2.8 Mattilsynet

Mattilsynet er en statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

Det er lite trolig at det finnes (private) drikkevannskilder i planområdet eller tiliggende områder, men byggeaktivitet kan berøre infrastruktur/ledningsnett. Det er derfor viktig å ha dette kartlagt. Ledningsregistreringsforskriften kan være aktuell å se til.

For temaet vann og avløp henviser kommunen til bestemmelsene og retningslinjene for områderegulering for Namsos sentrum. I planbestemmelse 3.11.2 står det blant annet: *«I alle detaljreguleringsplanforslag innenfor planområdet skal det legges ved plan for vann, spillvann og overvann. Planen skal inneholde ledningskart med ledningsdimensjoner og ledningshøyder, vurdering av kapasitet i eksisterende ledningsnett, vurdering av slokkevann, vurdering av behov for lokal overvannshåndtering og vurdering av flomveger. (...) Generelt tillates ikke bygninger oppført nærmere enn 4,0 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger, målt i horisontalplanet. Planen skal være godkjent av kommunens VA-avdeling.»* Kommunens hovedplan for vann og avløp omtaler også forsyningssikkerhet. Vi mener våre interesser for drikkevann ivaretas av planbestemmelsene og hovedplan for vann og avløp, og går ut fra at disse blir fulgt. Vi er positive til at overvann/flom skal utredes.

Kommentar fra planlegger:

Det vises til vedlagt VAO-plan som omhandler dette.

4.2.9 Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet har som formål å fremme lønnsom og verdiskapende næringsaktivitet gjennom bærekraftig og brukerrettet forvaltning av marine ressurser og marint miljø. Vi skal medvirke i planlegging etter plan- og bygningsloven i kyst- og sjøområder når fiskeri- og akvakulturinteresser, inkludert marint miljø og biologisk mangfold som er viktig for næringene, blir berørt.

Formålet med planarbeidet er å videreutvikle et etablert bygningsmiljø til forretning/kontor og leiligheter. Planavgrensningen omfatter areal i sjø. Det ser ikke ut til at planforslaget vil innebære endringer/nye tiltak i sjø på nåværende tidspunkt.

På nettsiden Arealplaner (fiskeridir.no) har Fiskeridirektoratet samlet sin generelle planveiledning om fiskeri og akvakultur. Der informerer vi og gir råd om blant annet

- arealbehovet til sjømatnæringene
- kunnskapsgrunnlaget i kartløsningen «Yggdrasil»
- kriterier Fiskeridirektoratet benytter for å vurdere hvilke spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning innenfor saksområdene fiskeri, og tang- og tarehøsting, jamfør plan- og bygningsloven § 5-4
- hvordan fiskeri- og akvakulturinteresser kan sikres i plankart og -bestemmelser

Fiskeridirektoratet har per i dag ikke innspill til varsel om oppstart utover de som følger av den generelle veiledningen på våre nettsider.

Fiskeridirektoratet ber om å bli hørt når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Vi tar forbehold om at vi da kan ha merknader til planen.

4.2.10 Bane Nor

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

4.2.11 Jaras Eiendom AS

Vi stiller oss bak kommunens krav om å inkludere hele SPA2 i planområdet. Vi har selv hatt dialog med kommunen om SPA2 i fbm. at området iht. plankartet er regulert som offentlig. Kommunen har gitt uttrykk for at dette trolig skyldes en feil og at de ikke har planer om å benytte SPA2 til offentlig

parkering. De har derfor bekreftet at de vil fjerne o_ når de gjennomfører en mindre endring av sentrumsplanen. Vi mener det er fornuftig og naturlig at SPA2 benyttes til parkering for de tilgrensede eiendomsbesitterne, og ønsker som grunneier å tilrettelegge for dette. Følgelig ber vi om at det i planforslaget for Verftsgata 28 tas inn at SPA2 reguleres som privat parkering. Videre ser vi gjerne at vi blir involvert når utforming av SPA2 skal detaljeres (parkering, grøntanlegg og fortau). Vedlagt til informasjon følger vår søknad om endring av reguleringsplan som ble sendt til kommunen i fbm. ovenstående, men som foreløpig ikke er behandlet. Søknaden vil bli fulgt opp av vår plankonsulent parallelt med dette innspillet.

Kommentar fra planlegger:

SPA2 i overordna plan «Namsos sentrum» er etter ønske fra kommunen omregulert fra «offentlig eierform» til «annen eierform» i tråd med innspill.

5. REFERANSER

DSB veileder, 2017. Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.

Reguleringsplan for Namsos sentrum.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Diverse nettbaserte kartløsninger (Vegkart, NVE Atlas, Naturbase, NGU, Kilden/Nibio, Kulturminnesøk m.fl.)

6. VEDLEGG

Dokument	Dato
Geoteknisk rapport	17.02.2025
VAO-plan	09.04.2025
ROS-analyse	23.04.2025
Beregning av støy fra vegtrafikk	23.04.2025
Trafikkanalyse	23.04.2025
3D illustrasjoner	
Solstudie	