



Namsos kommune

PLANBESKRIVELSE

for

"Endring Peter Øiens gt.1."

detaljregulering

Beskrivelse er datert:	29.11.2019
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	-----
Dato for kommunestyres vedtak:	-----

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 PLANOMRÅDET	3
1.1 Bakgrunn for reguleringssaken.....	3
1.2 Planområdet.....	3
1.3 Dagens situasjon.....	3
1.4 Eiendomsforhold	3
2 PLANSTATUS I OMRÅDET	3
2.1 Kommuneplan og andre overordnede planer	3
2.2 Godkjente reguleringsplaner	4
3 ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG RELEVANTE PROBLEMSTILLINGER	4
3.1 Lek og rekreasjon	4
3.2 Landskap og fjernvirkning	5
3.3 Trafikkforhold	7
3.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.5 Biologisk mangfold	8
3.6 VA-anlegg	9
4 MEDVIRKNING OG SAMORDNING	10
4.1 Forhåndsvarsling	10
4.2 Innkomne merknader.....	11
4.3 Eventuelt informasjonsmøte.....	13
4.4 Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget	13
5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	13
5.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget.....	13
5.2 Planområde med arealbruk	13
5.3 Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til.....	13
5.4 Parkeringsdekning.....	13
5.5 Bebyggelsen	14
5.6 Veisystemer, veityper og standard	14
5.7 Universell utforming	14
5.8 Støy.....	14
6 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER	15
6.1 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging	15
6.2 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen	15
7 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	16
7.1 ROS-analyse	16
7.2 Vurdering av uønskede hendelser i ROS.....	16
7.3 Geoteknikk	17
7.4 Friluftsliv	17
7.5 Infrastruktur.....	17
7.6 Avfallshåndtering, vann og avløp.....	17
7.7 Vurdering i forhold til framtidige klimaendringer.	17
7.8 Folkehelse.....	17
7.9 Kulturminner.	18
8 GJENNOMFØRING OG TIDSPERSPEKTIV FOR GJENNOMFØRING	18

1 Planområdet

1.1 Bakgrunn for reguleringsaken

Hensikten med reguleringsarbeidet er å endre og legge til rette for fortetting av eksisterende Reguleringsplan med tanke på boligbebyggelse.

1.2 Planområdet

Planområdet består 2 eiendommer 65/844 og 65/1427. Planområde ligger i Lavika, i Namsos kommune.

1.3 Dagens situasjon

Arealet benyttes i dag til boligbebyggelse.

1.4 Eiendomsforhold

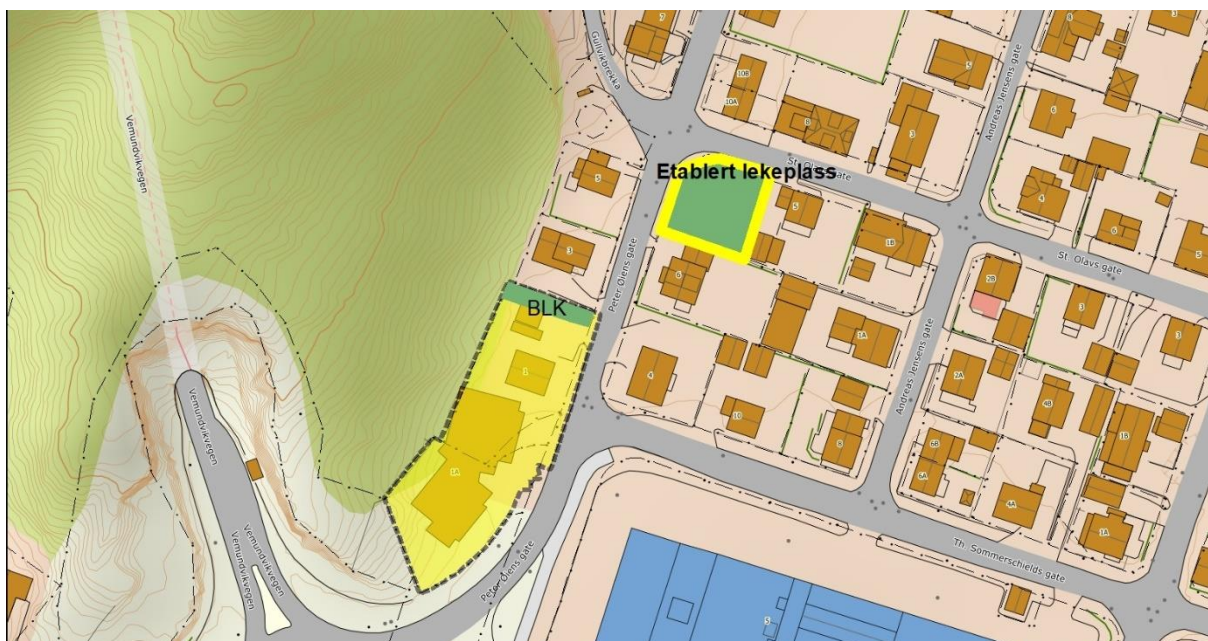
Oversikt over grunneiendom og festegrunn innenfor reguleringsplanen:

Gnr	Bnr	Fnr	Navn
65	844		Brutomta AS
65	1427		Peter Øiens Borettslag

2 Planstatus i området

2.1 Kommuneplan og andre overordnede planer

Planen følger planavgrensning i gjeldende reguleringsplan for Peter Øiens gt1.



Figur 1: Lekeplasser. Regulert lekeplass samt felles lekeplass

Arealene regulert til nærlekeplass har ikke optimale solforhold, men er godt skjermet for støy. Lekeplassen er på ca 100 m² og er planlagt som lekeplass for små barn. Det er i rekkefølgebestemmelsene sikret oppføring av lekeplassen med utstyr før de nye boenhetene kan tas i bruk. Den større etablerte lekeplassen gir også mulighet for større og mindre barn til lek og rekreasjon.

3.2 Landskap og fjernvirkning

Det er brukt 3D modeller som verktøy for plassering av bebyggelse og anlegg i terrenget.



Figur 2: Den planlagte bebyggelsen er lavere enn den eksisterende og vil ha samme høyde som det bygget som sto på plassen før rivning.



Figur 3: Nytt og gammelt bygg modellert sammen og viser samme høyde.



Figur 4: Foreslått tiltak sett fra hjørnet ved Ullvaren

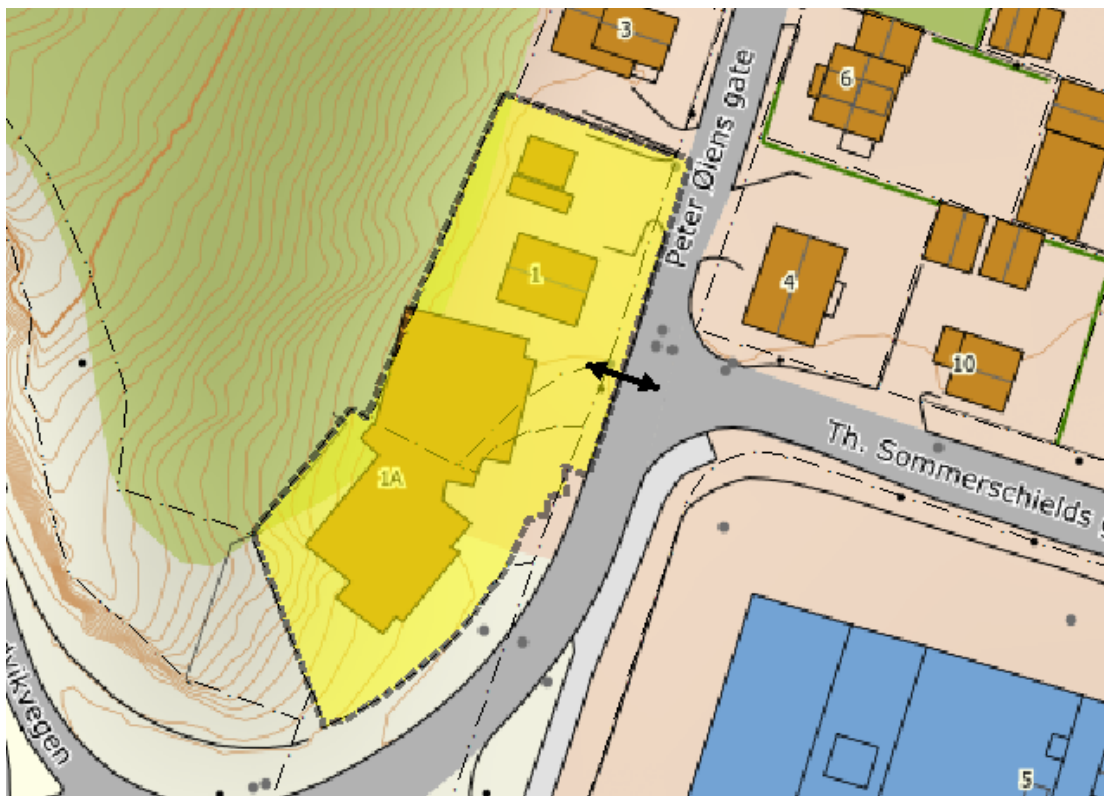


Figur 5: Tiltaket sett fra TH. Sommerchiolds gate.

Byggene ligger mot en åsside og vil ikke gi silhuett-virkning.

3.3 Trafikkforhold

Planforslaget planen legger opp til en reduksjon av avkjørsler fra 2 i gjeldende plan til 1 felles avkjørsel. Det foreslås 1 samlet avkjøring for planområdet på samme plass som gjeldende plan (som vist i figur 6).



Figur 6: Det er regulert frisiktlinjer og frisiktsoner (H140) med bestemmelse knyttet til disse.

Følgende data er brukt for beregning av frisiktkurver/soner: ÅDT > 50 - 30 km/h - L₂=4 m - L₁=20m (årlig gjennomsnittlig døgntrafikk over 50, stoppsikt 4 m, siktkrav 20 meter)

3.4 Biologisk mangfold

Tabell 1: Sjekkliste Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET		Ja	Nei
Sjekket ut:			
	Arter (www.artsdatabanken.no)	X	
	Verna vassdrag (www.nve.no, vann og vassdrag)	X	
	Verneområder (www.naturbase.no)	X	
	Viktige kulturlandskapsområder (www.naturbase.no)	X	
	Naturtyper (www.naturbase.no)	X	
	Miljøregistreringer i skog- MIS (www.skogoglandskap.no)	X	
	Er kunnskapen vurdert som god nok? Hvis NEI, bruk § 9 "Føre-var"	X	
§9 "FØRE-VAR"		Ja	Nei
	Fare for irreversibel skade på naturmangfoldet		X
	Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet		X
	Viser "Føre-var" behov for handleplikt?		X

§ 10 SAMLET BELASTNING		Ja	Nei
	Vil planforslaget i sum føre til for stor belastning på økosystemet		X
§ 11 KOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE		Ja	Nei
	Tiltakshaver dekker merkostnader for å unngå miljøforringelse	X	
§ 12 MILJØFORSVARLIG TEKNIKK OG DRIFTSMETODE		Ja	Nei
	Er byggemetoden eller byggeteknikken miljøforsvarlig	X	
	Finnes det alternative driftsmetoder eller teknikker for bygging	X	
	Er valgt planområdeområde miljømessig forsvarlig	X	

I følge GINT-arealplan (DOK) framgår det at området ikke er underlagt vern eller inneholder prioriterte arter, naturtyper, kulturlandskap eller spesielle friluftsområder.

Prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert som grunnlag for videre saksgangsbehandling og beslutninger som skal fattes etter plan- og bygningsloven. Prinsippene i NML §§ 8-12 er vurdert opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, og en utbygging som planlagt menes ikke å være i konflikt med naturmangfoldloven.

3.5 VA-anlegg

Vann og avløp tilknyttes kommunale nett.

4 Medvirkning og samordning

4.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 08.04.2019 i Namdalsavisa.



OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-8, varsles oppstart av reguleringsarbeid for **Endring Peter Øiens gt1**. Gnr 65 bnr 844 og 1427 i Namsos kommune.



Tiltakshaver er **Brutomta AS**,
HD plan & arkitektur as er utførende konsulent.

Planområdet er ca. 2 daa. Gjeldende reguleringsplan **Peter Øiensgt 1** erstattes i sin helhet av planforslaget.

Det planlegges bla. regulert endringer på plassering av planlagt boligbebyggelse, parkerings-løsning, utenomhusarealer samt grad av utnyttning.

I samråd med Namsos kommune, konkluderes det med at planen ikke faller inn under vilkårene for konsekvensutredning.

Merknader som kan ha virkning for planarbeidet sendes på epost til: carl@hdpa.no innen **20.05.2019**

Mer informasjon finnes på Namsos kommunes hjemmeside.



Figur 7: Viser annoonsen i Namdalsavia 08.04.2019

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til grunneiere og naboer. Adresselisten er vedlagt.

Det ble sendt epost med varsel om oppstart til:

- Namsos kommune
- Nord-Trøndelag fylkeskommune
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- Statens vegvesen, Region midt
- NVE
- NTE

4.2 Innkomne merknader

Innkomne merknader	Behandling/kommentar
<p><u>Trøndelag fylkeskommune:</u></p> <p><i>Planfaglig uttalelse:</i></p> <p><i>Høyere utnyttelse kan være et riktig grep i dette området, men det må utføres med kvalitet og tilpasses omgivelsene.</i></p> <p><i>Planarbeidet må ha fokus på å tilrettelegge for god bokvalitet, med gode uteområder og trygg trafikkavvikling.</i></p> <p><i>Kulturminnefaglig uttalelse:</i></p> <p>Ingen merknader til planen.</p>	<p><i>Hensyntatt i planforslaget.</i></p> <p><i>Det er regulert et minimumstall på 10 boenheter/daa.</i></p> <p><i>Behandlet i planforslaget</i></p> <p><i>Kulturminnevern etter § 8 er lagt inn i regulerings-bestemmelsene.</i></p>
<p><u>NVE</u></p> <p>Generelle tilbakemeldinger</p>	<p>Geoteknisk prosjektering er gjennomført og ivaretatt i bestemmelsene. Rapporten vedlagt plandokumentasjonen.</p>
<p><u>Statens vegvesen</u></p> <p>Eventuell adkomst til planområdet må skje til kommunal veg Petter øyens gate. Vi anbefaler at adkomst planlegges i god avstand fra rundkjøringen ca der det er adkomst pr. i dag.</p>	<p><i>Ivaretatt i planforslaget. En av de gjeldende avkjørslene tas bort i forslaget. Planforslaget viderefører en eksisterende avkjørsel.</i></p>
<p><u>Fylkesmannen i Trøndelag</u></p> <p><i>Landbruk</i></p> <p>Ingen merknad</p> <p><i>Klima og miljø</i></p> <p><i>Ingen merknader til oppstartsvarselet.</i></p> <p><i>Barn og unge</i></p> <p><i>minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.</i></p> <p>Tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste</p>	<p><i>Ivaretatt i planforslaget</i></p>

<p>barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.</p> <p><i>Helse og omsorg</i></p> <p><i>I videre planarbeid må folkehelse tema ivaretas slik at fremtidige beboere sikres helsefremmende boforhold.</i></p> <p><i>Det må lages en støyrapport for planområdet som viser at ny bebyggelse får tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016.</i></p> <p><i>Det må i den videre planleggingen fokuseres på gode bomiljø og folkehelse, hvor det sikres store nok grøntarealer, sollys, god luftkvalitet og tilfredsstillende støyforhold. Videre er prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.</i></p> <p><i>Planområdet ligger i etablert område og det må fremkomme av plan hvordan trafiksikkerhet, støy/luftforurensning skal ivaretas under anleggsfasen.</i></p> <p><i>Samfunnssikkerhet</i></p> <p><i>Krav om ROS-analyse</i></p> <p><i>Vurdering i forhold til framtidige klimaendringer</i></p>	<p>Støyrapport er utarbeidet i forbindelse av oppføring av nabobygg i 2017 og er dekkende for bygninger og uteområder.</p> <p>Ivaretatt i bestemmelsene</p> <p>Ivaretas i bestemmelsene</p> <p>Ros analyse utarbeidet</p> <p>Ivaretatt i planforslaget</p>
<p><i>Naboeiendom – Lars Mørkved</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Forutsetter at tiltaket forholder seg til 4 meters-grensen</i> • <i>Vern av Bjørkestrær</i> • <i>Ønsker at tiltaket ikke etablerer lekeplass i planområdet, men foreslår å benytte eksisterende lekeplass i nærheten</i> 	<p><i>Ivaretatt i planforslaget</i></p> <p><i>Ikke hensyntatt i planforslaget da dette er utenfor planområdet</i></p> <p><i>Ikke hensyntatt i planforslaget. Dette er ønskelig, og det er forsøkt løsninger på dette uten ennå å lykkes med en avtale.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Innspill av privatrettslig karakter</i> 	<i>Ikke kommentert</i>

4.3 Eventuelt informasjonsmøte.

Det er ikke avholdt informasjonsmøte.

4.4 Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget

Barns medvirkning blir hensyntatt gjennom kommunale utvalg og funksjoner. Det er ikke kommet innspill til oppstart av planarbeidet.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget

Hovedformålet for planen er fortetning innenfor eksisterende planområde med høy arealutnyttelse.

5.2 Planområde med arealbruk

Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på 1930 m².

Tabell 2: Arealtabell reguleringsformål:

Reguleringsformål	Areal M2
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1756
Annen veggrunn - grøntareal	58
Lekeplass	99
Veg	17
Planområde	1930

5.3 Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til.

5.4 Parkeringsdekning.

Det skal parkeres på egne tomter. I parkeringsgarasje i 1 etg., det er planlagt 1 parkeringsplass for hver boenhet. Resterende parkering skjer innenfor regulert område som uteparkering.

5.5 Bebyggelsen

Tomten er delvis bebygd etter gjeldende plan, ny bebyggelse ivaretar form og arkitektur som for eksisterende bebyggelse.



Figur 8: Bygget til venstre er oppført iht til gjeldende plan. Planlagt bygg til høyre.

5.6 Veisystemer, veityper og standard

Det er ikke regulert veger i planforslaget. Det er regulert 1 avkjørsel. Avkjørselen fungerer som avkjørsel til etablert bolig i dag.

5.7 Universell utforming

Universell utforming er vurdert i alle reguleringsområdene.

Vurdering av universell utforming er et krav i utarbeidelse av utomhusplan og skal vurderes i alle byggesøknadene.

5.8 Støy

Det er utført støyberegninger for eksisterende bygning og for uteområdene. Det er ikke utført nye støyberegninger da de eksisterende støyberegningene er dekkende for tiltaket.

Sammendraget for den eksisterende støyberegningen er følgende:

Planområdet ligger delvis i gul støysoner ut mot riksveg 769 og rundkjøringen.

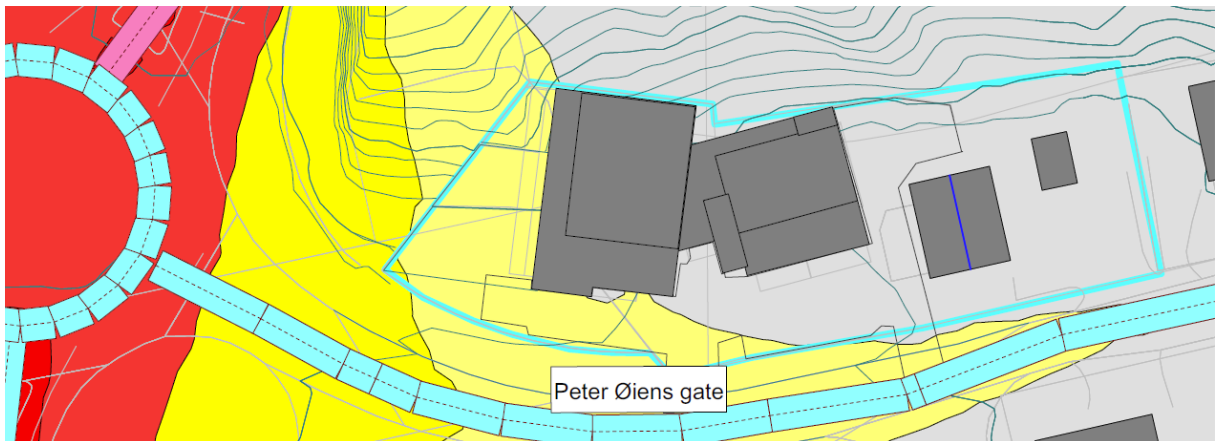
Planlagt uteoppholdsareal vil i hovedsak få tilfredsstillende støynivå, med unntak av enkelte områder med beskjedne overskridelser.

Det er beregnet støynivå på opptil Lden 58 dB på mest utsatte fasade nærmest riksvegen.

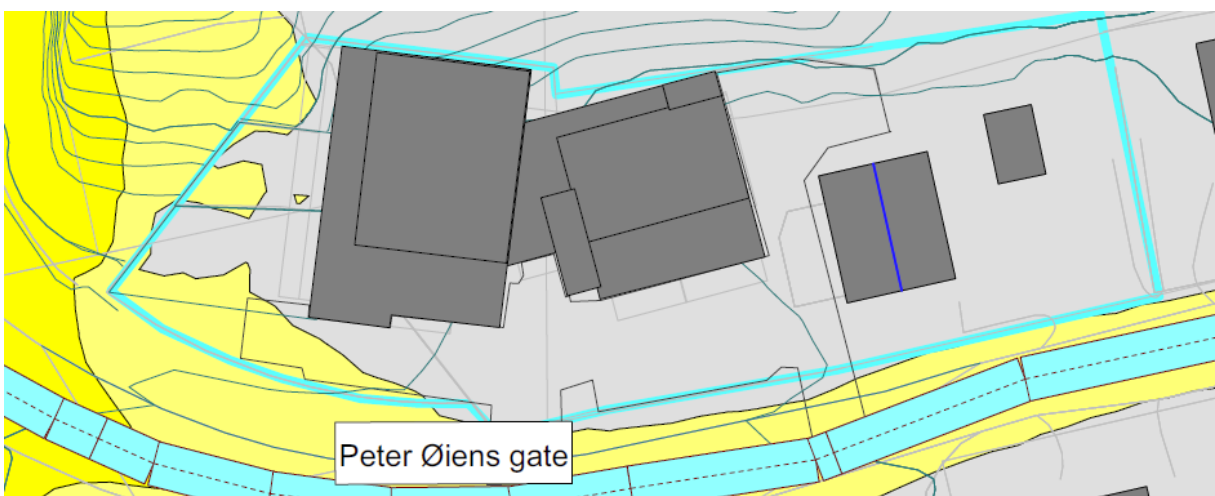
Alle leiligheter er gjennomgående, noe som fører til at alle leiligheter får tilgang til stille side.

Maksimalt støynivå er på opptil L5AF 70 dB, og er under grenseverdi.

Støysonekart:



Figur 9: Støysonekartet viser at planlagt tiltak ligger under grenseverdiene (bygning med blå strek viser plassering av planlagt tiltak).



Figur 10: Kartet over viser støyberegninger på utenomhusarealene beregnet i 1.5 meters høyde.

Det er i bestemmelsene satt krav til støy at Miljødepartementets retningslinjer for støy skal følges. I tillegg er krav om støyreducerende tiltak i anleggsperioden.

6 Rikspolitiske retningslinjer

6.1 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv. Planen legger til rette for at dagens bruk av området kan opprettholdes og videreutvikles som et område for fritid og rekreasjon uten vesentlig innvirkning på naturområder, landbruksområder og biologisk mangfold.

6.2 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen

Planen sikrer lekearealer som er store nok, gir ulike muligheter for aktivitet og som kan brukes av ulike aldersgrupper hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

7 Konsekvenser av planforslaget

7.1 ROS-analyse

Det er gjennomført en ROS-analyse. Denne er vedlagt

Tabell 3: Oppsummerende matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig		3,17			
2. Mindre sannsynlig			48		
1. Lite sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres

7.2 Vurdering av uønskede hendelser i ROS

Hendelse #3 - Snø-/isras

Deler av fjellet bak er rensket for vegetasjon, kan gi mindre tilløp til is-sprang i spesielle situasjoner. Området med denne faren er ikke stor og de delene av bygningen som kan bli utsatt for is-sprang har betongvegg. Dette gjelder spesielt eksisterende bolig. For planlagt bolig er dette mer usannsynlig da det her er mer vegetasjon som hindrer muligheten for is-sprang.

Hendelse #17- Avløps-systemet (Svikt eller brudd)

Det er et kjent problem med svikt i overvannshåndteringen i Lavika. Bebyggelsen er ofte plaget med vanninntrenging i kjellere. Terrenget er imidlertid hevet for planområdet og er planert til kote +3,05 m. I tillegg er tiltaket planlagt uten kjeller.

Hendelse #48 - Ulykke med gående/ syklende

Det er ikke etablert gangfelt fram til planområdet. Gangfeltet slutter på andre siden av Peter Øiens gate. Gående og syklende må derfor krysse vegen for å komme til boligene. Dette kan for eksempel løses med merket gangfelt og skilting for å gjøre ferdselen over vegen sikrere. Dette bør vurderes som et tiltak av kommunens myndighet for trafiksikkerhet.

7.3 Geoteknikk

Det er gjennomført en geoteknisk prosjektering for planlagt bygg. Det er i bestemmelsene henvist til rapporten og de tiltakene som må overholdes i bygge- og anleggsfasen.

Sammendrag av den geotekniske prosjekteringen:

Norconsult har gjennomgått prosjekteringsforutsetninger og vurdert grunnforholdene.

- Tomta var bebygd tidligere. Det forekommer fyllmasser på byggetomta med ulik karakteristikk: Leire og silt med humusinnblanding og enkelte teglsteinrester inntil 1,2m dybde.
- Det er ikke mistanke på forurenset grunn.
- Grunnlaget for geoteknisk prosjektering av tiltaket er tilstrekkelig med boringer i nærheten og prøvetaking på tomta.
- 3-etasjers bygg kan fundamenteres direkte i grunnen med hel plate og kompensasjon av lastene.
- Kompensert fundamentering med lette masse medfører masseutskifting ned til kote +1, ca.2 – 2,5 m dybde, deler av byggegrova kommer i konflikt med berg.
- Det er lite fare for fundamentsetninger, laboratorieresultater indikerer noe overkonsoliderte grunnforhold.

7.4 Friluftsliv

Området er bynært og ikke klassifisert som friluftsområde. Området rundt er heller ikke mye brukt til friluftsliv, men det finnes løypenett øverst i Vika som gjør forbinder Vika til bymarka og fine turområder.

7.5 Infrastruktur

Det er ikke regulert nye veger, og planforslaget gir ikke endret bruk av avkjørsel. Det vil påregnes en utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

7.6 Avfallshåndtering, vann og avløp

Det er etablert en løsning for nedgravde containere for renovasjonshåndtering for eksisterende boenheter i planområdet. Dette skal også benyttes av planlagte boenheter. Vann og avløp skal tilkobles kommunale løsninger.

7.7 Vurdering i forhold til framtidige klimaendringer.

Klimaendringer er i ROS analysen vurdert til å ikke ha en negativ innvirkning på bebyggelse og anlegg, og det er derfor ikke regulert faresoner/hensynssoner. Ferdig golv er regulert til kote +3,2 m og ligger noe høyere enn omkringliggende bebyggelse ca. 30 cm. Bygningene tilfredstiller også kommunale krav i forhold til flom og stormflo. Arealet kan betegnes som et attraktivt byggeområde i forhold til framtidige klimaendringer

7.8 Folkehelse

Planområdet ligger i grensen mellom by og større naturområder. Boenhetene har tilgang til bynære tilbud og ligger samtidig nært opp til naturområder. Bygningene er godt skjermet fra de største støykildene. Solforholdene er som for resten av området i Lavika ikke optimale da topologien hindrer sollys ettermiddag og kveld

Planforslaget anses ikke å ha negative konsekvenser for folkehelsen.

7.9 Kulturminner.

Det er ikke registrert kulturminner. Planen er vurdert til ikke å være i konflikt med automatisk freda kulturminner.

Kulturvern er regulert i bestemmelsene §1.2.

8 Gjennomføring og tidsperspektiv for gjennomføring

Videre utbygging vil bli iverksatt så snart reguleringsplanen eventuelt er stadfestet.