



ARCON PROSJEKT AS AVD NAMSOS
Postboks 224 Sentrum
7801 NAMSOS

| Vår referanse | Deres referanse | Saksbehandler | Tlf. saksbehandler | Dato |
|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|------------|
| 2020/1098-8 | | Ingvild Sund Trana | 922 95 538 | 21.10.2020 |

Melding om vedtak

Melding om vedtak - 1.gangs behandling endring av reguleringsplan «Høkneslia»

Behandling i Utvalg for plan - 14.10.2020:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

Vedtak Utvalg for plan - 14.10.2020

Privat forslag til endring av reguleringsplan for Høkneslia, datert 07.09.2020 med bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Oppgi vårt referansenummer når du tar kontakt med oss.

Hilsen

Ingvild Sund Trana

Arealplanlegger / Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

- 1 Plankart Høkneslia datert 280619 rev. 070920
- 2 Planbestemmelser Høkneslia datert 070920
- 3 Planbeskrivelse Høkneslia 070920
- 4 Oversiktskart
- 5 01 Innspill til varsel om oppstart
- 6 02 Geoteknisk vurdering datert 28.08.2012
- 7 03 Grunnundersøkelser datert 28.08.2012
- 8 04 Faresonekart
- 9 05 Støyrapport 26.04.2012
- 10 06 ROS-analyse datert 05.2019

- 11 07 Høkneslia beskrivelse (BBB1)
- 12 08 3D illustrasjoner

Eksterne kopimottakere:

HØKNES EIENDOM AS Søren R Thornæs veg 10 7800 NAMSOS

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/1098-4
Saksbehandler: Ingvild Sund Trana
Dato: 09.09.2020

1.gangs behandling - endring av reguleringsplan Høkneslia

| Utvalg | Møtedato | Saksnummer |
|--------|----------|------------|
| <hr/> | | |
| <hr/> | | |

Kommunedirektørens innstilling

Privat forslag til endring av reguleringsplan for Høkneslia, datert 07.09.2020 med bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-10 og 12-11.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune – vedtatt av kommunestyret 14.11.2019.

Dokumenter i saken

| Type | Dato | Tittel | Adressat |
|------|------------|--|---------------------------------|
| X | 27.01.2020 | Dokumentsammenstilling fra historisk ePhorte - sak 2018/10184 | Ingvild Sund Trana |
| S | 09.09.2020 | 1.gangs behandling - endring av reguleringsplan Høkneslia | |
| I | 10.09.2020 | Dialog i forbindelse med omregulering av reguleringsplan for Høkneslia | FYLKESMANNEN I TRØNDELAG |
| X | 24.09.2020 | Reviderte dokumenter til 1.gangs behandling | |
| X | 19.10.2020 | Særutskrift 1.gangs behandling - endring av reguleringsplan Høkneslia | Ingvill Dahl |
| U | 20.10.2020 | Melding om vedtak - 1.gangs behandling endring av reguleringsplan "Høkneslia" | ARCON PROSJEKT AS AVD NAMSOS |
| U | 20.10.2020 | Offentlig ettersyn - Privat forslag til endring av reguleringsplan "Høkneslia" | Adresseliste |
| U | 20.10.2020 | Offentlig ettersyn - privat forslag til endring av reguleringsplan for Høkneslia | Adresseliste |

Vedlegg

- 1 Plankart Høkneslia datert 280619 rev. 070920
- 2 Planbestemmelser Høkneslia datert 070920
- 3 Planbeskrivelse Høkneslia datert 070920
- 4 Oversiktskart
- 5 01 Innspill til varsel om oppstart
- 6 02 Geoteknisk vurdering datert 28.08.2012
- 7 03 Grunnundersøkelser datert 28.08.2012
- 8 04 Faresonekart
- 9 05 Støyrapport 26.04.2012
- 10 06 ROS-analyse datert 05.2019
- 11 07 Høkneslia beskrivelse (BBB1)
- 12 08 3D illustrasjoner

Saksopplysninger

Historikk:

- 21.09.2018 – oppstartsmøte
- 23.10.2018 – varslet oppstart
- 28.06.2019 – plandokumenter oversendt kommunen
- 02.09.2019 – brev ut fra kommunen om forlenget behandlingstid på 2-4 måneder grunnet stor saksmengde
- 27.01.2020 – ny saksbehandler i kommunen
- 20.05.2020 - foreslått lavere grad av utnytting for utvalg for plan
- 25.06.2020 – avklaringsmøte mellom planlegger og kommune om veien videre
- 07.09.2020 – revidert planforslag oversendt kommunen

Arcon Prosjekt AS har på oppdrag fra forslagsstiller Høknes Eiendom AS utarbeidet et forslag til revisjon av eksisterende plan «Høkneslia», vedtatt 25.10.2012.

Ønsket revidering av plan ble vurdert av Namsos kommune til å gå utover hva som defineres som en mindre reguleringsendring, og det stilles derfor krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan med tilhørende planbestemmelser.

Da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 25.10.12 ble det satt et minstekrav til 3 boenheter per dekar på grunn av omdisponering av dyrkbar jord. Flere utbyggere har forsøkt utbygging og salg av eiendommer, men dessverre uten hell. Planlegger og tiltakshaver anser boligarealet til å ikke tilfredsstillende behovet boligmarkedet i Namsos etterspør.

Revidert plan er derfor utarbeidet med tanke på videre optimalisering av arealbruk, etablering av ny adkomstvei for eksisterende eiendommer og regulering av egne arealer til felles avfallsløsninger for området.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Namsos kommune 21.09.2018 hvor planarbeidet ble gjennomgått med grunnlag i eksisterende reguleringsplan. Aktuelle problemstillinger ble vurdert og dokumentasjonskrav avklart. Planområdet ligger på Høknes, ca. 3 km øst langs Rv.17 fra kommunesenteret i Namsos kommune. Foreslått endring følger avgrensning lik gjeldende reguleringsplan.

Dagens situasjon

Område BFS1 og BKS1 på plankart er de områdene som i dag er utbygd. For område BFS2 har utbygger kun fått bygd ut en firemannsbolig. Resterende delområder er i stor grad eksisterende terreng.

Beliggenhet og områdekarakter

Planområdet ligger ca. 3 km øst langs riksvei 17 fra kommunesenteret i Namsos kommune.

Del av vedtatt plan som skal revideres består i hovedsak av landbruks- og innmarksarealer tilhørende Høknes gård, med gårds- og bruksnummer 18/85, som eies av tiltakshaver. Gården er ikke lengre i aktiv drift, og landbruksarealer på eiendommen er i dag delvis forpaktet bort. Utbygd del av vedtatt plan består i hovedsak av allerede fradelte private tomter.

Planområdet ligger i en forlengelse av et veletablert boligfelt på Høknesåsen i vest, med Olav Duun videregående skole på samme side. I øst og sør utgjør Møllevegen og Fv.17 en naturlig avgrensing, i tillegg til et mindre boligfelt i Høknesbakken som delvis deler planområdet i to.

Nord for området ligger en skogkledd åsrygg som går opp mot Husmyra, som ligger på et platå på mellom 110 og 120 moh. Selve planområdet har en intern variasjon i høyde, hvor det høyeste punktet ligger i vest mot Høknesåsen og det laveste punktet ligger nederst i skråningen mot Møllevegen i øst.

Hoveddelen av området som omfattes av plan heller svakt mot sør i retning deltaområdet, hvor elva Namsen renner ut i Namsenfjorden. Denne delen av planområdet har flott utsikt over landskapsrommet som omgir Namsos byområde med fjell, elv, bystrukturer og fjordlandskap som hovedmotiver.

Områdets østlige del ligger i en skråning ned mot Møllevegen og har utsikt i retning flyplass og friområde på Øra, Høknes gravlund og landskapsrommet som følger vassdragets Namsens løp nedover Namdalen.

Planområdet har et samlet areal på 69,6 daa.

Bebyggelse

Opprinnelig reguleringsplan legger opp til en variasjon boenheter innenfor planområdet, fra eneboliger på egen tomt, mindre flermannsboliger og rekkehus, til større flermannsboliger og leiligheter i blokk. Planen legger opp til at utbygger kan ha en variasjon både i forhold til størrelse og prisklasse. Dette gjør at utbygger har mulighet til å svare til den varierte etterspørselen i det lokale boligmarkedet.

Forutsetningene nevnt over er ikke endret i forslag til revidert plan, utover at justeringer internt i planområdet åpner muligheten for mer fleksibilitet til boligtype. Dette medfører at omdisponerte jordbruksarealer kan utnyttes bedre og området får

en større netto tetthet. Realisering av plan vil bidra til en variasjon av både bygningstyper og demografisk sammensetting i feltet.

Minimum antall boenheter per formålsflate, byggegrenser, tomteinndeling byggehøyder, utnyttelsesgrad og minimum antall boenheter er i tråd med vedtatt plan. Endringer er vist i plankart og forutsetninger for utbygging av områdene er tydelig gitt i planbestemmelsene.

Lek og rekreasjon

Området er i dag flittig brukt av beboere i, og i tilknytning til, området til både lek, rekreasjon og gjennomgående ferdsel for fotgjengere og syklister til interessepunkter på og utenfor planområdet.

Under arbeidet med gjeldende reguleringsplan kom viktigheten av å opprettholde den sammenhengende gangforbindelsen fra øvre Høkneslia og tilgrensende boligfelt gjennom planområdet fram som et tydelig ønske. Gangforbindelsen fungerer som en viktig forbindelse til det øvrige turvegnettet i bymarka og friområde med tilhørende badeplass på Øra. For beboerne på Høknes er dette områder som er viktig for lek og rekreasjon.

Landskap, fjernvirkning og bebyggelse

Høkneslia ligger åpent til ved utløpet av vassdraget Namsen. Den sørvendte delen har god utsikt til landskapsrommet rundt Namsen og Namsenfjorden. Den østvendte delen har utsikt mot Namsens løp øst og nordover, og dalføret rundt.

Området har gode solforhold gjennom store deler av dagen. Sørvendt del er forholdsvis flatt med en hellende skråning, og består av innmark og er lett bebygd. Østvendt del av området ned mot Møllevegen har mer markerte terrengdrag som kan føre til at en utbygging her kan være mer utfordrende for boligbebyggelse.

Gamle høknes gård er en dominerende bygning i landskapsbildet nordøst for Namsos sentrum. Gården ligger synlig ved innkjøringa til Namsos, spesielt fra Namsosbrua og fra store deler av Spillum. På vestsiden av Namsen er gården også godt synlig langs Fv17 nordover og fra Østbyen. Åsryggen bak gården, opp mot Husmyra, danner en fin silhuett rundt det gamle ærverdige gårdsbruket og er en medvirkende effekt til å forsterke tydeligheten av gårdsbruket i det overordnede landskapsbildet.

Kulturminner

Før gjeldende plan ble vedtatt i 2012 ble det gjort forundersøkelse. I forundersøkelsen ble det avdekket automatisk fredede kulturminner jfr. Kulturminnelovens §4 i form av bosetningsspor; blant annet stolpehull og kokegroper, dyrkingslag med ardspor (spor av plog) og sterkt skjemmet gravhaug. Planen ble på grunn av dette oversendt riksantikvaren for avklaring om det kunne gis dispensasjon etter kulturloven §8, fjerde ledd.

Dispensasjon ble gitt med grunnlag i vedtatt plan av riksantikvaren i brev til Nord-Trøndelag Fylkeskommune 13.09.2012. Godkjenning av plan ble gjort under forutsetning at det ble gjort en arkeologisk utgravning av de berørte kulturminnene, før tiltak etter planen ble iverksatt.

Arkeologisk undersøkelse ble gjort sommeren 2013. Det ble påvist en rekke bosetnings- og aktivitetsspor som kunne dateres tilbake til yngre romertid eller tidlig folkevandringstid.

Riksantikvaren forutsatte også at gravhaug (id: 157808) ble regulert til bevaring i form av hensynssone for at planen skulle godkjennes. Denne hensynssonen vil videreføres ved revidering av plan i tråd med vedtatt plan.

Trafikkforhold

Planområdet har to eksisterende tilkomstveier fra Fv17, Høknesvegen og Høknesbakken. I tillegg er det planlagt at området lengst øst skal ha tilkomst fra Møllevegen.

Utbygd del av planområdet har allerede etablert tilkomst fra Høknesvegen. Hovedvegen inn på dette området er Steinaldervegen. Ut fra denne er det etablert tre stikkveger som betjener de forskjellige delene av boligfeltet vestre Høkneslia; Langhusvegen, Oldtidsvegen og Jernaldervegen. Flintsteinvegen er planlagt opparbeidet for å knytte østlig og vestlig del av planområdet og Høknesbakken sammen. Største del av ikke utbygd område vil ha tilkomst via eksisterende avkjørsel fra Fv17 og inn i Høknesbakken.

Området øst vil ha tilkomst via Møllevegen. Denne tilkomstvegen er planlagt etabler med utgangspunkt i eksisterende avkjørsel fra møllevegen og inn til eneboligen med gårds- og bruksnummer 18/200. Adkomstveg for planområdets østlige del er også planlagt som ny tilkomstvei for eneboligene med gårds- og bruksnummer 18/184 og 18/185. Dette er utarbeidet etter ønske fra Statens vegvesen, da eksisterende tilkomstvei for disse eiendommene til Fv17 vurderes som lite trafikksikker.

Med tanke på vei- og trafikkstøy fra Fv17 vil bestemmelser i vedtatt plan videreføres og anbefalinger om støyreduisering i Miljødepartementets retningslinjer T-1442 overholdes.

Biologisk mangfold

Det er ikke gjort noen registreringer med tanke på biologisk mangfold, eller verdifulle naturmiljø på eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

Universell utforming

Grep i planforslaget og områdets terrenggitte forutsetninger gjør at områder for felles opphold og bebyggelse i stor grad kan utarbeides med universell utforming og tilgjengelige boenheter. Dette speiles også i planens bestemmelser.

VA-anlegg

Namsos kommunes ledningskart viser at det ligger vann- og avløpsledninger innenfor, og i tilknytning til, planområdet.

Skoler og barnehager

Barnehagekapasiteten i relativ avstand til planområdet, med dagens antall plasser, vil det med stor sannsynlighet være tilstrekkelig til å ta imot flere barn i årene som kommer. Eventuelle statlige endringer i barnehagepolitikken, som kan for eksempel medføre at enda yngre barn får barnehageplass, er forhold som ikke er vurdert.

De fleste grunnskolene i Namsos, inkludert Høknes barne- og ungdomsskole har med gjeldende skolestruktur/kretsgrenser kapasitet til å ta imot flere elever enn dagens. Dette har sammenheng med at elevtallet de senere årene har gått ned.

ROS-analyse

I henhold til plan- og bygningsloven i § 4.3 er stilt krav om risiko og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen skal avdekke eventuelle risikomomenter for å forebygge uønskede hendelser med fare for liv og helse, miljø, økonomiske verdier og trusler for samfunnsviktige funksjoner. Analysen er gjennomført i henhold til veileder fra DSB.

Grunnforhold

Ved utarbeidelse av vedtatt plan ble det utført en detaljert geoteknisk vurdering av hele planområdet som dokumenterer tilfredsstillende områdestabilitet jfr. rapportene 415469-1 og 415469-2 datert 28.02.2012 fra Multiconsult AS.

Grunnforhold i de sørvendte skrånningene på planområdet anses i rapporten som god.

I østvendt skrånning mot Møllevegen er det i utførte grunnundersøkelser ikke funnet sensitiv leire. Beregninger som ble gjort som grunnlag for geoteknisk vurdering viser at stabiliteten på dette området er tilstrekkelig. Prøver tatt ved grunnundersøkelser viser høyt poretrykk i grunnen i dette området. Ved konkretisering av byggeplaner og geoteknisk kontroll av planlagte terrenginngrep bør området ut ifra anbefalinger i geoteknisk rapport følges opp med nye poretrykksavlesninger.

Krav om dokumentasjon ihht. TEK17 for prosjektering av området skal før området bygges ut være oppfylt.

Før byggetillatelse kan gis skal fundamenteringsplaner oversendes geotekniker for kontroll i forhold til utarbeidet geoteknisk vurdering, slik at stabilitetsforholdene blir ivaretatt i forhold til norsk standard (NS-EN 1997-1:2004+NA:2008 Eurokode 7) ved videre prosjektering.

Flom

Området helt øst på planområdet kan mulig rammes av vannmasser ved en eventuell 200-årsflom. Delen av det østlige planområdet som kan rammes ligger under kote +3.

Ifølge NVEs rapport Flomsonekart, Delprosjekt Namsos (Rapport 16/2007) ligger returnivået for 200-årsflom for dette området på 2,99 m.o.h. Rapporten er utarbeidet ut ifra høydesystemet NN1954. Dersom man beregner returnivå ut ifra nytt høydesystem, (NN2000, som for Namdalen sin del utgjør en landheving på mellom 10 og 15 cm) vil tilsvarende returnivå være maksimalt 2,89 m.o.h.

I NVEs rapport Flomsonekart, Delprosjekt Namsos (Rapport 16/2007), anbefales det ved praktisk bruk lagt til en sikkerhetsmargin på 30 cm. Det vil i praksis si at områder under 3,19 m.o.h. frarådes bebygning med tanke på returnivå for 200-årsflom.

Det flomutsatte området øst på planområdet ligger under kote +3. Tiltak i detteområdet forutsetting fundamentering over kote +3,2.

Ras

Planområdet er ikke utsatt for rashendelser.

Forurensninger

Planområdet har ingen påvist forurensning. Planområdet omfatter i hovedsak jordbruksareal og innmark.

Støy

Ved utarbeidelse av vedtatt plan ble det gjort en vurdering av vei- og trafikkstøy. Områdets sørlige del grenser mot Fv17. Ifølge støyberegninger foretatt av Trønderplan AS i 2012 ligger planlagte boligtomter nærmest innenfor gul sone. En mindre del av tomtearealene nærmest Fv17 ligger innenfor rød sone. Beregning av støy er utarbeidet i henhold til trafikkprognoser for 2032 og en ÅDT på 4909.

Rød sone (>65 Lden) angir områder som ikke er egnet til etablering av støyfølsomme bruksformål, som boligformål.

Innenfor gul sone (55-65 Lden) kan støyfølsomme bruksformål etableres dersom krav til innendørs støynivå, jfr T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging), er tilfredsstillt.

Det er i vedtatt plan regulert inn støyskjerm for å skjerme utsatte områder fra Fv17 og veistøy. Utforming av støyskjermer er forutsatt utformet på grunnlag av detaljerte støyberegninger etter tiltak.

Uteoppholdsarealer skal legges til områder utenfor rød og gul sone.

Vind

Planområdet er ikke utsatt for vind utover lokalklimatiske variasjoner typisk for Namdalen.

Beredskap

Planen er ikke vurdert å utløse særskilte tiltak med tanke på beredskap utover normale tiltak.

Biologiske ressurser

Realisering av planforslag vil ha konsekvenser for arealer til landbruk. Området er frigitt av fylkesmannens landbruksavdeling under forutsetning av at området for boligbebyggelse får en høy utnyttelse.

Overordnede føringer – sektorinteresser

Under gjengis et sammendrag av forhåndsuttalelser som kom inn etter varsel av planoppstart.

Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid:

"Området er frigitt i mekling for omdisponering fra landbruk- til boligformål under

forutsetning av at det settes et minimumstall for utnytting av området til 3 boenheter pr. daa. I bestemmelsene skal det legges inn maks tomteutnyttelse og minimum utnyttelsesgrad. Fylkesmannens landbruksavdeling forventer at det ikke legges opp til lavere utnytting av området enn tidligere forutsatt.

Det forutsettes at planarbeidet skjer i samsvar med bestemmelser i kommuneplan og retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (T-2/08) og retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

Krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge; nærlekeplass som er skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning; trygg ferdsel langs gang og sykkelveitrasé til barnehage, skole og fritidsaktivitet; bør framgå av planbestemmelsene.

Når planen blir lagt ut for høring bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt. Tilgang på sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper, utforming av utearealene samt tilgang på lys og sol og hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av plandokumentene.

ROS-analysen bør oppdateres dersom endringer i plan vil ha følger for vurderinger gjort i forhold til risiko og sårbarhet i vedtatt plan, eller dersom deler av planområdet ikke tidligere er vurdert. „

Kommentar fra planarkitekt:

Det legges opp til lik utnyttelse av området i tråd med opprinnelig plan, som forutsatt under opprinnelig mekling og omdisponering fra landbruk- til boligformål. Planforslaget er utarbeidet i samsvar med kommuneplan og retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging. Tilstrekkelige og hensiktsmessige areal for lekeområder er regulert inn i plan, samt løsninger som legger til rette for trygg ferdsel for myke trafikanter.

NVEs uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid:

NVE har ingen merknader til planarbeidet, men kommer med følgende innspill: «NVE ber om at flom, erosjon og skred; vassdrag- og grunnvannstiltak; og virkninger på eksisterende energianlegg vurderes i planarbeidet, i tråd med gjeldende forskrifter på de gitte fagområdene.»

Kommentar fra planarkitekt:

Virkning av tiltakets med tanke på flom, erosjon og skred er vurdert i form av geotekniske vurderinger gjort i opprinnelig plan i tråd med gjeldende forskrifter.

NTEs uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid:

NTE Nett AS har ingen merknader til planarbeidet, men kommer med følgende

innspill:

«Planforslaget må ta høyde for de anlegg som er nødvendig for NTE å etablere og drifte. NTE forutsetter at strømforsyningsanlegg blir ivaretatt i reguleringsplanforslaget og at eksisterende strømforsyning på området sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov.»

Kommentar fra planarkitekt:

Nødvendige el-tekniske tiltak ved realisering av ny plan er utarbeidet i samråd med NTE. Strømforsyningsanlegg er ivaretatt i reguleringsplanforslaget.

Sametingets uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid:

Sametinget har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget utover det generelle aktsomhetsansvaret ovenfor samiske kulturminner og foreslår at følgende tekst blir tatt inn i planens bestemmelser:

«Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

Kommentar fra planarkitekt:

Foreslått tekst er tatt inn i bestemmelser for nytt planforslag.

Statens Vegvesens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid:

«Statens vegvesen er opptatt av at antall adkomster til fv. 17 begrenses i størst mulig grad, og vil at boligområder knyttes til eksisterende adkomster mot fv. 17, fortrinnsvis den adkomsten som ligger lengst mot vest. Statens vegvesen er fornøyd med at adkomstene til gnr/bnr 18/184 og 18/185 knyttes til etablert ankomst og at dagens adkomst stenges, også på reguleringsplankartet. Byggegrense mot senterlinje fv. 17 anbefales satt til minimum 20meter.»

Kommentar fra planarkitekt:

Planforslaget legger opp til at området betjenes av eksisterende avkjørsler fra fv. 17. Eksisterende adkomst til gnr/bnr 18/184 og 18/185 vil ikke benyttes til annet enn gang- og sykkeltrafikk av beboere på eiendommen når ny adkomst er etablert. Etter som etablering av ny adkomst er et ønske fra beboernes side ansees det som ikke nødvendig å regulere inn en sperring av dagens adkomst. Veien vil ikke benyttes til biltrafikk etter ny adkomst er opparbeidet og tatt i bruk. Byggegrense mot senterlinje fv. 17 vil forbli uendret fra opprinnelig planforslag i likhet med formålene som omfattes av disse byggegrensene.

MNAs uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid:

«MNA ønsker å understreke viktigheten av god trafiksikkerhet og at ny infrastruktur beregnet for renovasjonsbil dimensjoneres for dette i tråd med nasjonale standarder. Løsninger for avfall for områder med konsentrert boligbebyggelse og blokkbebyggelse planlegges med fellesløsninger for kildesortering av avfall. Det må settes av tilstrekkelig med areal for slike løsninger i plankartet. Der forholdene ligger til rette for det skal det etableres nedgravde eller bunntømte avfallsløsninger. MNA ber ellers om at krav til renovasjonsteknisk plan godkjent av MNA settes inn som en del av planbestemmelsene.»

Kommentar fra planarkitet:

Ny infrastruktur i planforslaget er planlagt og dimensjonert ut ifra nasjonale standarder for renovasjonsbil med trafiksikkerhet som overordnet mål. I tråd med MNAs anbefalinger, og i samråd med MNA er det regulert inn løsninger for felles kildesorteringsløsninger på plankartet med egne bestemmelser. Arealene avsatt dette formålet har tilstrekkelig størrelse til at etablering av nedgravde eller bunntømte avfallsløsninger.

Hjemmelshaver Svein Flasnes på eiendom gnr/bnr: 18/478, Langhusvegen 2.

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid, pr. telefon:

«Hjemmelshaver ønsket ikke at Steinaldervegen skulle benyttes som tilkomstvei for videre utbygging nord for planområdet med tanke på konsekvensene dette ville ha for vei- og trafikkstøy på hans eiendom. Området det siktes til er Husmyra, nord for planområdet, som i vedtatt plan fra 1989 er regulert til utbygging av boligfelt.»

Kommentar fra planarkitekt:

Området som omfattes av revidering og nytt planforslag omfatter ikke områder nord for plangrensen og tilkomstvei videre opp til Husmyra. Realisering av dette planforslaget vil ikke ha konsekvenser for trafiksituasjonen og/eller få følger i form av mer trafikkstøy for eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Barns medvirkning Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget:

Barns medvirkning var et sentralt aspekt i utarbeidelsen av vedtatt plan, de samme prinsippene videreføres i revisjon og ny plan. Arealer avsatt lek anses som tilstrekkelige for å sikre barn og unges lek. Avsatte arealer anses å ha stort potensiale for variasjon i utforming mellom de forskjellige områdene avsatt uteopphold og lek. Området har gode gangforbindelser internt og ut av planområdet til interessepunkter på utsiden av plangrensen. Eksisterende gangforbindelser vil bli opprettholdt i tråd med ønsker ytret ved utarbeidelse av vedtatt plan.

Vurdering

Planprosessen har fulgt lovens krav med hensyn til kunngjøring og forhåndsuttalelser.

Reguleringsplan er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens

§ 12-3. Reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata basert på koordinatsystem UTM sone 32 basert på EUREF89/ WGS84, høydegrunnlag NN2000.
- Tilhørende sosi-fil er utarbeidet i versjon 4.5.

PlanID: 5005271.

Overordnet formål for planarbeidet er i tråd med vedtatt plan og planområdet tilrettelegges for etablering av boligformål. Planarbeidet vil avklare nærmere om tomteutnyttelse, utforming og plassering av ny bebyggelse, friarealer, infrastruktur og mer.

Planforslaget er i tråd med nye Namsos strategier og intensjoner for utarbeidelse av felles samfunnsplan. Sentrale strategier i Nye Namsos' planarbeid er økt bolyst, boligbygging og vekst.

Innledende forutsetninger for planarbeidet, etter mekling med fylkesmannens jordbruksavdeling og fylkeskommunen, forutsetter en plan med høy utnyttelse og tetthet med tanke på boenheter. Dette var et krav som ble satt for at opprinnelig plan kunne godkjennes av sektormyndighetene.

Administrasjonens vurdering er at planforslaget etterkommer krav til grad av utnytting i eksisterende plan, gitt under opprinnelig mekling i forbindelse med omdisponering fra landbruks- til boligformål.

Planområdet ble ved rullering av kommuneplanens arealdel vurdert i forhold til prinsippene i naturmangfoldsloven. Ut over at området består av fulldyrka jord og er definert som kulturlandskap nært Namsos by kan en ikke se forhold som er til hinder for at området reguleres til boligformål.

Som del av prosessen som ledet opp til utarbeidelse av opprinnelig plan ble tap av naturområder, landbruksområder, kulturminner, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv vurdert. Nytt planforslag er utarbeidet slik at vurderinger er gjort og disse verdiene videreføres. Planforslaget vurderes til å ikke gi store ringvirkninger.

Etter at naturmangfoldloven trådte i kraft 01.07.2009 har kravet om å ivareta naturmangfoldet i planleggingen blitt skjerpet. Verdier innenfor planområdet er vurdert gjennom tilgjengelige data i GiNT (innsynsløsning utarbeidet av Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag) og artsdatabanken, jf. nml § 8. Det er ikke registrert noen særskilte arter eller leveområder innenfor planområdet.

Etter en samlet vurdering anses det at planlagte utbygging ikke vil medføre store negative ulemper i forhold til biologisk, landskapsmessig og geologisk mangfold, jf. nml. §§ 1, 10 og 12. Administrasjonen mener det foreligger tilstrekkelig

dokumentasjon i saken, så nml. § 9 om "føre-var-prinsippet" er lite aktuelt. Administrasjonen kan ikke se at det vil bli krav om avbøtende tiltak, jf. nml. § 11.

Revidering av plan legger opp til en mindre omstrukturering av vedtatt plan. Området for utbygging av boligblokker, lengst øst, blir endret med ny veiføring. Det legges også opp til mindre justeringer av boligformål og lekeplasser internt på områdets nordøstlige del. Ny veiføring gjør det mulig for område B2 å få tilkomst fra Mølleveien, noe som er vurdert som en bedre løsning enn det vedtatt plan legger opp til.

Området avsatt blokkbebyggelse er revidert i plan og delt i to av ny tilkomstvei. Dette vil i praksis gi bedre forutsetninger for etablering av større og mer kvadratiske flater for etablering av bebyggelse, sammenhengende løsninger for uteoppholdsareal, parkering og tilkomst.

Det er avsatt egne områder for etablering av felles renovasjonsanlegg for alle eiendommer som omfattes av plan. Disse er dimensjonert i tråd med MNAs ønske om tilstrekkelig areal for etablering av nedgravde eller bunntømte kontainerløsninger.

I samråd med NTE er det avsatt eget område for trafokiosk på området o_BE1 i planen.

På områder avsatt eneboliger skal det etableres 1,5 parkeringsplasser så framt eneboligen ikke etableres med sekundærleilighet, hvor kravet da stiger til 2,5. For konsentrert småhusbebyggelse og blokkhusbebyggelse er det lagt inn et minimumskrav på 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

Lekeplass BLK5 er flyttet for å gi et større areal for etablering av lek og uteopphold enn i opprinnelig plan. Denne lekeplassen er også flyttet for å bedre løse veiføring fram til område BFS3 og område BFS4. I tillegg gjør denne endringen at planlagt bebyggelse på BBB1 får en vesentlig kortere og mindre problematisk tilgang til felles lekeplass. Dette er et område som det i planen legges opp til høy utnyttelse på, og potensielt mange beboere. Ny løsning begrenser unødvendig gjennomfartstrafikk og trafikkfarlige møter mellom myke trafikanter og biltrafikk.

Område for lekeplass, vedtatt i gjeldene reguleringsplan, ved navn BLK1 gis følgende kommentar fra kommunalteknikk v/ Dagfinn Wagnild:

«Som veimyndighet vil vi på det sterkeste fraråde å anlegge lekeplass på området som er tiltenkt ihht. plan.

Dette begrunnes med for det første sikkerhet til barn som vil bruke og oppholde seg på lekeplassen, samt at plassering skaper store utfordringer for drift og vedlikehold av kommunal veg som grenser til plassen.

Som vist på kart er lekeplassen plassert direkte inn mot snuhammer på kommunal veg, og tett inntil eksisterende bebyggelse. Dette vil gjøre snuområdet ekstra

uoversiktlig, og ved manøvrering av stort utstyr for snøbrøyting/strøing vil det medføre en stor risiko for barn som oppholder seg på lekeplassen. En ønsker heller ikke å påføre brøytemannskap denne ekstra belastningen.

Et annet problem som dette medfører, er at denne plassen vil umuliggjøre midlertidig deponering av snø etter brøyting. Snøhauger er av erfaring godt egnet til bygging av snøhuler etc. Dette betyr at det etter hver brøytetur må prioriteres å laste opp og kjøre bort snø. Dette medfører bruk av ekstra ressurser og vil medføre økte kostnader for vedlikeholdet.»

Miljømessig vurdering

En kan ikke se at planforslaget fører til vesentlige negative virkninger for miljø, naturressurser og samfunn.

Konklusjon

Ut fra en helhetsvurdering og med bakgrunn i saksutredningen, anbefaler kommunedirektøren å fatte følgende vedtak: som innstilling.