



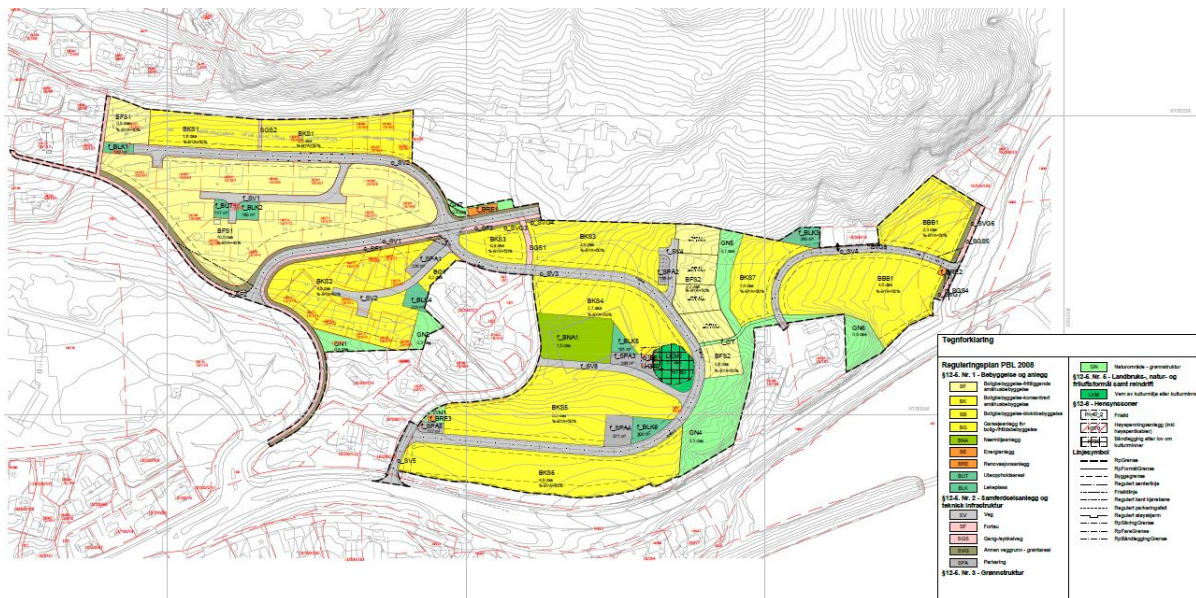
Namsos kommune

PLANBESKRIVELSE

for

Høkneslia

Detaljregulering



Revidert beskrivelse er datert: 07.09.2020

Dato for siste revisjon av beskrivelse: 05.10.2020

Dato for kommunestyres vedtak: 25.10.2012

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN | 3 |
| 2 | PLANOMRÅDET | 3 |
| 3 | DAGENS SITUASJON | 5 |
| 4 | EIENDOMSFORHOLD | 5 |
| 5 | PLANSTATUS I OMRÅDET | 7 |
| 5.1 | Kommuneplan og andre overordnede planer..... | 7 |
| 5.2 | Godkjente reguleringsplaner..... | 7 |
| 5.3 | Andre planer av betydning for planarbeidet | 7 |
| 6 | ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG RELEVANTE PROBLEMSTILLINGER..... | 8 |
| 6.1 | Lek og rekreasjon | 8 |
| 6.2 | Landskap, fjernvirkning og bebyggelse..... | 8 |
| 6.3 | Kulturminner | 9 |
| 6.4 | Trafikkforhold..... | 10 |
| 6.5 | Risiko- og sårbarhetsanalyse | 10 |
| 6.6 | Biologisk mangfold..... | 12 |
| 6.7 | VA-anlegg..... | 12 |
| 6.8 | Alternativvurderinger | 13 |
| 7 | MEDVIRKNING OG SAMORDNING | 15 |
| 7.1 | Forhåndsvarsling..... | 15 |
| 7.2 | Innkommne merknader til planoppstart | 15 |
| 7.3 | Eventuelt informasjonsmøte. | 18 |
| 7.4 | Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget | 18 |
| 8 | BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET | 18 |
| 8.1 | Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget | 18 |
| 8.2 | Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til. | 19 |
| 8.3 | Bebyggelsen | 20 |
| | Veisystemer, veityper og standard..... | 20 |
| 8.4 | Universell utforming..... | 20 |
| 8.5 | Støy | 20 |
| 9 | RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER | 21 |
| 9.1 | Forslaget sett i forhold til <i>Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanleggingen</i> | 21 |
| 9.2 | Forslaget sett i forhold til <i>Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen</i> | 21 |
| 10 | KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET | 22 |
| 11 | VEDLEGGSLISTE..... | 23 |

1 Bakgrunn for reguleringsaken

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.

Siden 2012 har byggherren forsøkt utbygging og salg av eiendommer for å nå kravet om boenheter satt av Fylkesmannen i Trøndelag, og det er derfor åpnet opp for å få i gang en dialog med Namsos kommune og Fylkesmannen i Trøndelag (se vedlegg 7 for mer informasjon). Etter flere forsøk fra ulike utbyggere og forsøkt tomtsalg, har prosjektet stagnert. Tomteareal slik de er i dag er for små for et marked for boligmarkedet i Namsos.

I 2018 ble det derfor varslet oppstart for revidering av planarbeid av eksisterende plan. Innspill på planarbeid er basert på varsling fra 2018.

Arcon Prosjekt AS har på oppdrag fra forslagstiller Høknes Eiendom AS utarbeidet et forslag til omregulering av eksisterende plan «Høkneslia». Revidering av plan er vurdert av Namsos kommune til å være mer omfattende enn en mindre reguleringsendring, derfor stilles det krav om omregulering av eksisterende reguleringsplan med tilhørende planbestemmelser.

Omreguleringen skyldes etablering av internveier på område og boligformålsendring med reviderte bestemmelser for boligformål.

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

2 Planområdet

Planområdet ligger på Høknes, ca. 3 km øst langs Rv. 17 fra Kommunesentret i Namsos kommune.



Planområdet ligger i utafør Namsos, nord i Trøndelag (Kilde: Kartverket).

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

Planområdet ligger i forlengelse av et veletablert boligfelt på Høknesåsen i vest.

På denne siden av planområdet ligger også Olav Duun videregående skole. I øst og sør utgjør møllevegen og Fv.17 en naturlig avgrensning, 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 mellom kote +42 og kote +4, hvor det høyeste punktet ligger i vest mot Høknesåsen og det laveste punktet ligger nederst i skråningen mot Mølleveien i øst.

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

Områdets østlige del liggere i en skråning ned mot Møllevegen og har utsikt i retning Flyplass og friområde på øra, Høknes gravlund og landskapsrommet som følger vassdraget Namsens løp nedover Namdalen.



Oversikt over Namsos, planområdet markert i rødt

Planområdet ligger på innmark tilhørende det gamle og kulturhistoriske viktige gårdsanlegget Høknes gård.

Planområdet har et samlet areal på 69.6 daa.

3 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.

4 Eiendomsforhold

Planområdet består i hovedsak av eiendom 5005 – 18/85 som eies av tiltakshaver. Planområdet består også av en lang rekke allerede fradelte eiendommer som omfattes eller delvis omfattes av planen:

| Gnr/Bnr | Hjemmelshaver |
|---------|--|
| 18/363 | Tom Andreas Witzøe og Theresa Kvarme hansen |
| 18/364 | Marte Landsem og Trond Rosten Sedeniussen |
| 18/365 | Pål Morten Skaret og Line Fosslund Blom |
| 18/366 | Peter Skage og Maria Wester |
| 18/367 | Holland Utbygging AS |
| 18/368 | Høknes Eiendom AS |
| 18/369 | Roger Lund og Siri Mette Grande Lund |
| 18/370 | Beate Kristine Høyen og Torbjørn Høyen |
| 18/371 | Daniel Borg og Line Otterbekk |
| 18/372 | Øyvind Kristiansen og Marit Sellægg |
| 18/394 | Dimitri Brobakken og Uliana Brobakken |
| 18/395 | Odd Erling Brøndbo |
| 18/396 | Espen Geving Pedersen og Kristin Berre Ørjasæter |
| 18/397 | Geir Helge Martinsen og Karin Pettersen |
| 18/452 | Holland Utbygging AS |
| 18/461 | Rønnaug Kirsten Aaring og Roger Angelo |

| | |
|-----------|--|
| 18/462 | Jon Arne Hasvåg og Grethe Hoel |
| 18/463 | Inge Arnstein Ryan og Bjørg Tørresdal |
| 18/464 | Adrian Halmøy Ruud |
| 18/469 | Sunniva Bergum og Mats Nordgård |
| 18/470 | Kristin Ingvaldsen og Svenn Arvid Ingvaldsen |
| 18/471 | Eskil Mjønes |
| 18/472 | Bjørnar Blengsli og Elisabeth Saur Blengsli |
| 18/473 | Kjersti Konstanse Aglen og Espen Fosslund |
| 18/474 | Åse Lauvsnes og Tor Erling Tuff |
| 18/475 | Erik Fosslund Lænd |
| 18/476 | Håvard Gullik Sørbo og Katarina Utne |
| 18/477 | Siv Anita Lindseth og Bjørn Kaare Strøm |
| 18/478 | Svein Flasnes og Wenche Christine Flasnes |
| 18/66 | Namsos Kommune |
| 18/1 | Ivar A Sellægg |
| 18/200/18 | Per Erik Olsen (fester) |

Planområdet grenser direkte til følgende eiendommer:

| Gnr/Bnr | Hjemmelshaver |
|------------|--|
| 18/98 | Morten Hugdal (fester) |
| 18/105 | Trine Wennevik-Wright og Thomas Edward R Wright (fester) |
| 18/184 | Monica S Sellæg Grindberg og Ståle Grindberg |
| 18/185 | Grethe Grindberg og Olav Jostein Grindberg |
| 18/200/110 | Kay Arne Kristensen (fester) |
| 18/200/113 | WIW AS (fester) |
| 18/200/123 | Tore Rasmussen (fester) |
| 18/200/169 | Bjørnar Foss Lien (fester) |
| 18/200/217 | Erling Arvid Gartland og Eva Sørgaard Gartland (fester) |
| 18/200/556 | Øyvind Tømmerås (fester) |
| 18/271 | Per Torbjørn Deraas |
| 18/410 | Daniel Brauten Skomsvold |
| 18/489 | Arne Waldemar Olsen (fester) |

5 Planstatus i området

5.1 Kommuneplan og andre overordnede planer

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel (planident: 1703209), vedtatt 25.11.2010, avsatt til: nye byggeområder for boliger.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel (kilde: Namsos kommune).

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan avsatt byggeområde med høy utnyttning.

Antall boenheter for omreguleringen er gjeldende med bestemmelser fra 2012 med 141 boenheter for området.

Planarbeider er i samsvar med Kommuneplanens arealdel.

5.2 Godkjente reguleringsplaner

Vedtatt plan for området er «Høkneslia», vedtatt 25.10.2012.

Oppdateringer i tråd med dispensasjoner gitt i vedtatt plan er gjort i plankart og bestemmelser, tillegg til revisjon i ny plan.

5.3 Andre planer av betydning for planarbeidet

Gjeldende planer i området:

- a) Fv17 Høknes-Ura, 31.01.2013
- b) Namsos Lufthavn, 19.03.1981
- c) Høknes gravlund, 24.06.1981
- d) Høknesjordet, 21.05.1992
- e) Ny adkomstveg Nauma vg.skole, 01.06.1995
- f) Høknesjordet, 21.05.1992

6 Analyse av planområdet og relevante problemstillinger

6.1 Lek og rekreasjon

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

Under arbeidet med gjeldende reguleringsplan kom viktigheten av å opprettholde den sammenhengende gangforbindelsen fra øvre høkneslia og tilgrensede boligfelt gjennom planområdet fram som et tydelig ønske. Denne gangforbindelsen forbinder høkneslia og resten av Høknesåsen med Møllevæien, som er en viktig forbindelse til det øvrige turvegnettet i bymarka og friområde med tilhørende badeplass på Øra. Dette er områder som er viktig for lek og rekreasjon for beboere på Høknes som helhet.

Åsryggen og Husmyra nord for planområdet benyttes også av beboerne i området både til lek og rekreasjon. Dette er naturområder som er lett tilgjengelig med veletablerte forbindelser og kort avstand til planområdet og Høknesåsen som helhet.

Høknes gård er i dag benyttet til stall og ridesenter. Dette gjør at mange unge har et forhold til området gjennom hesteaktivitet og området benyttes til ferdsel for hest som har en verdi som lek og rekreasjon for involverte i denne aktiviteten.

Planen skal vise hvordan området funksjon med tanke på til lek og rekreasjon ivaretas.

6.2 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 av planområdet er forholdsvis flatt med en slakk hellende skråning ned mot hylla og Namsen som ligger i dalbunnen. Dette området består av innmark og er lett bebygd. Østvendt del av området ned mot Møllevæien har mer markerte terrengdrag som kan føre til at en utbygging her er mer utfordrende for boligbebyggelse.

Gamle høknes gård er en dominerende bygning i landskapsbildet nordøst for Namsos sentrum. Gården ligger godt synlig ved innkjøringa til Namsos, spesielt fra Namsosbrua og fra store deler av Spillum. På Vestsiden av Namsen er gårde 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.

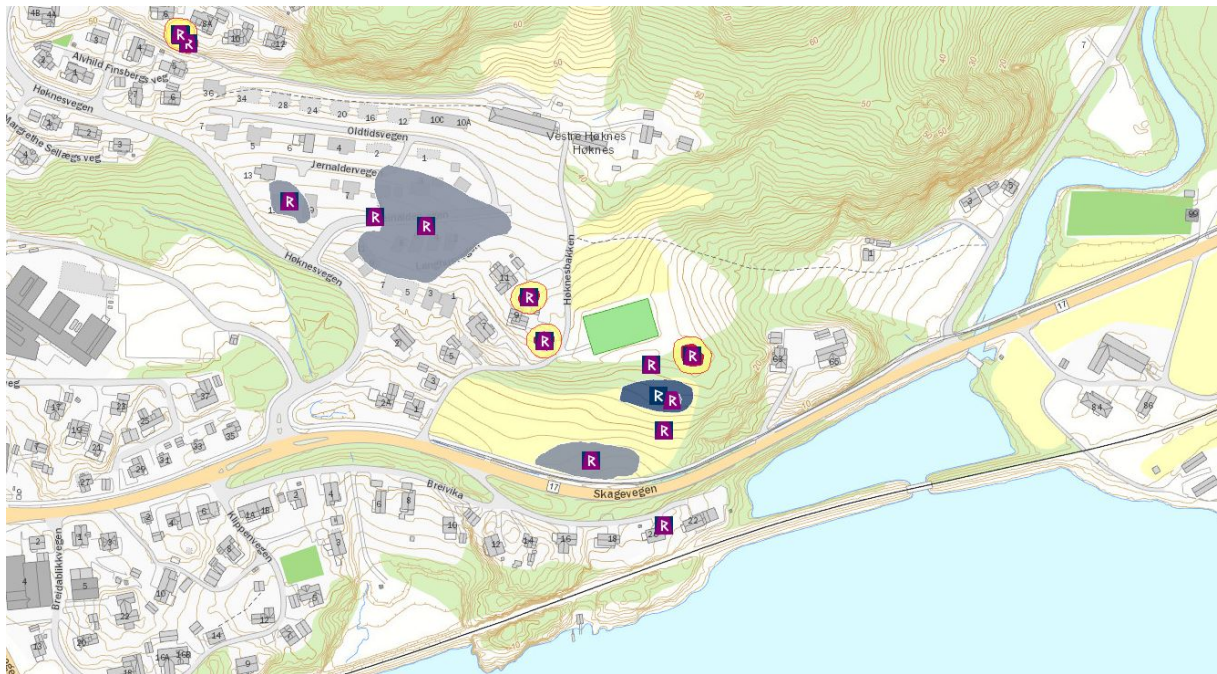
Gården består av ei hovedlån, driftsbygning og flere mindre gårdsbygninger. Gårdsbruket er av stor antikvarisk og kulturhistorisk verdi etter som det var en av hovedgårdsbrukene i Namdalen fra gammelt av. Gården har adkomst fra høknesbakken som deler planområdet i to. Rundt høknesbakken finner vi et eldre boligfelt med til sammen 8 bolighus, utbyggingen av dette skjedde på 50- og 60-tallet.

Vest for planområdet slynger boligfeltet Høknesåsen seg forbi planområdet og videre oppover åsen og i retning fossbrenna og Dølin. Dette er et større eneboligfelt bestående av mangartede 80- og 90-tallsbebyggelse.

I øst grenser planområdet til et boligtau med to eneboliger, i tillegg til en eldre enebolig som ligger nordøst for planområdet i tilknytning til Mølleveien.

6.3 Kulturminner

Før gjeldende plan ble vedtatt ble det i 2012 gjort en 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 en sterkt skjemmet gravhaug. Planen ble på grunn av dette oversendt riksantikvaren for avklaring om det kunne gis dispensasjon etter kulturloven §8, fjerde ledd.



Kart over registrerte kulturminner (kilde: Riksantikvaren)

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 av at det ble gjort en arkeologisk utgraving av de berørte kulturminnene før tiltak etter planen ble iverksatt.

Arkeologiske undersøkelser 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 kunne godkjennes. Denne hensynssonen vil videreføres ved revidering av plan i tråd med vedtatt plan.

6.4 Trafikkforhold

Planområdet har to tilkomstveier fra Fv17, Høknesvegen og Høknesbakken. I tillegg er det planlagt at området lengst mot 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. Jernaldervegen har forbindelse til Steinaldervegen via Oldtidsvegen. 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 lengst øst vil ha tilkomst fra Møllevegen. Denne tilkomstvegen er planlagt etablert 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 med grunnlag i et ønske ytret fra Statens vegvesen, etter som eksisterende tilkomstvei for disse eiendommene til Fv17 vurderes som lite trafikksikker.

I forhold til vei- og trafikkstøy fra Fv17 vil bestemmelser i vedtatt plan videreføres og anbefalinger i forhold til støyforurensning i Miljødepartementets retningslinjer T-1442 overholdes.

6.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

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 28.08.2012 fra Multiconsult AS.

Grunnforhold og stabilitet i de sørvendte skråningene på planområdet ansees i rapporten som god.

I østvendt skråning 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:



Aktsomhetskart for 200-årsflom. (Kilde: NVE)

Området helt øst på planområdet kan potensielt 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 dette området forutsetning fundamentering over kote +3,2.

Ras:

Planområdet er ikke utsatt for rashendelser.

Forurensninger:

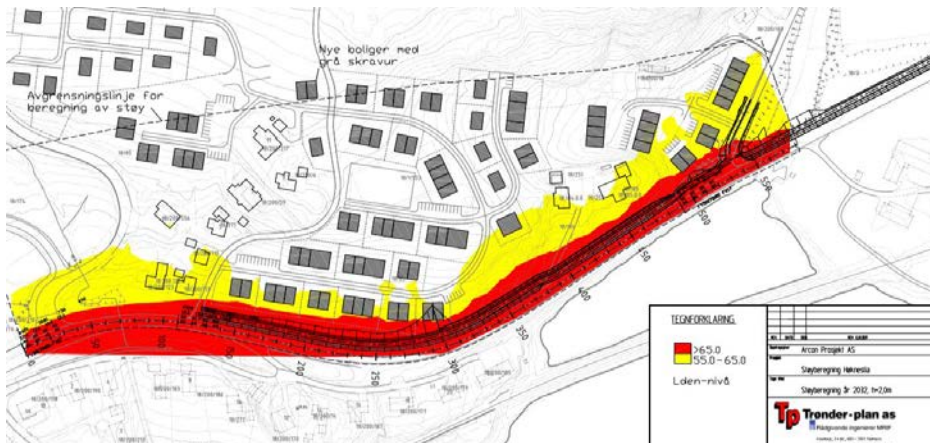
Planområdet har ingen påvist forurensning. Planområdet omfatter i hovedsak jordbruksareal og innmark.

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.



Kart som viser planområdet med beregnet gul og rød støysone (Kilde: Trønderplan).

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 til å utløse særskilte tiltak med tanke på beredskap utover normale tiltak.

Biologiske ressurser:

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

6.6 Biologisk mangfold

Det ikke gjort noen registreringer i forhold til biologisk mangfold, eller verdifulle naturmiljø på eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

6.7 VA-anlegg

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



Kart over VA-nett på, og i tilknytning til planområdet (Kilde: Namsos kommune).

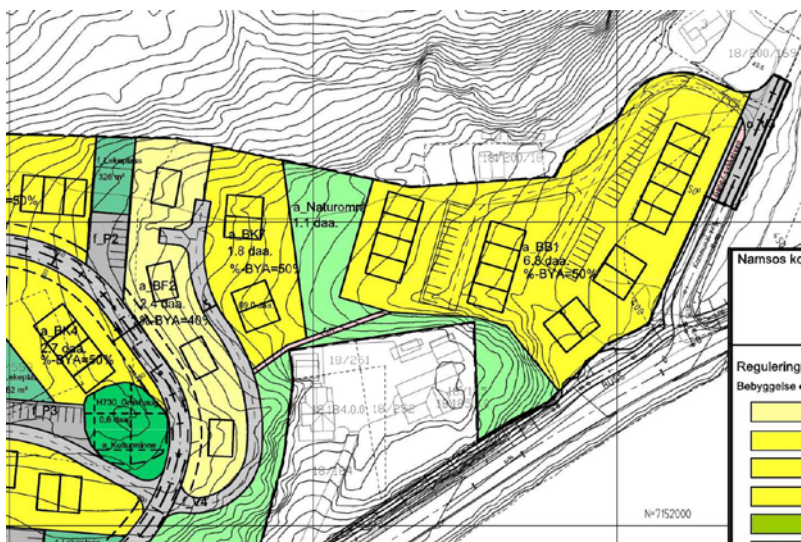
6.8 Alternativvurderinger

- Alternativ 1

Vedtatt plan ansees i denne sammenheng som alternativ 1.

Etter at planen ble vedtatt har det meldt seg behov som ikke lar seg gjennomføre uten en endring av plan. Dette har i hovedsak sammenheng med et ønske om å opparbeide ny adkomstvei for eiendommene med adresse skagevegen 63 og 65 (Gnr./bnr: 18/184 og 18/185), som grenser til planområdet i sørøst.

Dagens situasjon med direkte adkomst fra Fv17 for disse eiendommene vurderes av statens vegvesen som ulykkesutsatt og ikke optimal i forhold til dagens trafiksikkerhetsstandard. Vedtatt plan har også noen svakheter med tanke på best mulig utnyttelse av planlagt bebygde områder, tydelige skiller mellom boligformål, lekearealer, tilkomst og parkering. Opprinnelig plan har ingen løsninger for felles avfallshåndtering.



Alternativ 1. (vedtatt plan)

Alternativ 2

Nytt planforslag innbefatter endring av adkomst i øst, flytting av lekeareal og egne arealer avsatt renovasjon og trafokiosk i plan. Ny adkomst er dimensjonert i tråd med kommunalteknisk norm for Namsos kommune, og er regulert som offentlig vei.

Området som i opprinnelig plan heter a_BK7 er flyttet østover slik at dette området også kan betjenes av ny adkomst fra Mølleveien. Dette gjør at planlagte eneboligtomter (a_BF2 i opprinneligplan) blir mer attraktiv for etablering av enebolig. Ny adkomstvei fra øst gjør at tilkomstvei (f_V4) fra vest kan tas ut av plan. Dette er en vei som i opprinnelig plan «stenger inne» område for planlagt eneboligbebyggelse, i tillegg til at den i opprinnelig plan er lagt nær eneboligtomter tilgrensende planområdet i sørøst.

Ny vei er planlagt nær bebyggelse på eiendom 18/200/18 i samråd med beboeren på eiendommen. Løsning for veiføring er gjort for å imøtekomme tekniske krav hva angår veiens stigning og kurvatur fra Namsos kommune, i tillegg til å hente nok høyde for å komme opp på eiendom 18/184 og 18/185.



Alternativ 2. (planforslag)

7 Medvirkning og samordning

7.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert Fredag 26.10.2018 i Namdalsavisa. Varsel om planomstart ble publisert på Namsos Kommunes nettside 23.10.2018.

Naboer og rettighetshavere i tilknytning til planområdet ble tilskrevet med varsel om igangsettelse av planarbeid i brev datert 23.10.2018.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av e-post til følgende:

- Nord-Trøndelag fylkeskommune
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- Statens vegvesen, Region midt
- Sametinget
- Norges vassdrags- og Energidirektorat
- Miljødirektoratet
Midtre Namdal Samkommune
- Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk
- Midtre Namdal Avfallsselskap
- Telenor Kabelnett

7.2 Innkomne merknader til planoppstart

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 utnyttning 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 utnyttning 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:

Det legges opp til lik utnyttelse av området i tråd med opprinnelig plan, som forutsatt under opprinnelig meklings- 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:

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:

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:

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:

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:

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:

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.

7.3 Eventuelt informasjonsmøte.

Informasjonsmøte ble vurdert som ikke nødvendig etter som at dette er en forholdsvis liten revisjon av allerede vedtatt plan.

7.4 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.

8 Beskrivelse av planforslaget

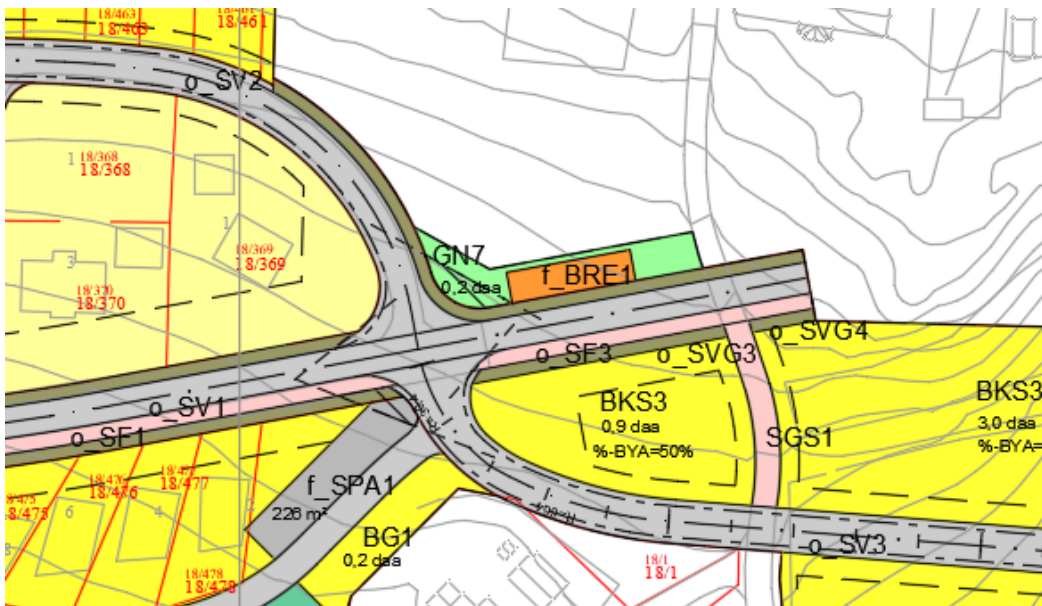
8.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget

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

Område avsatt blokkbebyggelse er i revidert plan 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.

Nytt arealformål regulert for felles håndtering av avfall for eksisterende og ny bebyggelse.

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 containerløsninger.



For allerede etablerte boenheter avsettes et område for etablering av renovasjonsløsninger i den nordlige delen av planområdet, hvor Langhusveien og Oldtidsvegen møtes.

Med ny veiføring får 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.

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

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

Planforslaget er en revisjon av endelig vedtatt reguleringsplan Høkneslia, vedtatt 25.10.2012. Forutsetninger for planarbeidet er ikke endret ved revisjon, og nytt planforslag bygger videre på føringer og forutsetninger i samme overordnede plan (kommuneplanens arealdel, ikrafttredelsesdato 25.11.2010) som vedtatt plan.

Parkeringsdekning i planforslaget er utarbeidet i tråd med kommunalteknisk norm for Namsos kommune. På områder avsatt eneboliger skal det etableres minimum 1,5 parkeringsplasser. Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse har et minimumskrav på 1,2 parkeringsplasser pr boenhet.

Barnehagekapasiteten i relativ avstand til planområdet, med dagens antall plasser, vil med stor sannsynlighet være tilstrekkelig til å ta imot flere barn i årene som kommer. Eventuelle statlige endringer i barnehagepolitikken, som f.eks. medfører at enda yngre barn får rett til 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.

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.

8.3 Bebyggelsen

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

Disse forutsetningene er ikke endret i nytt forslag til revidert plan, utover at justeringer internt i planområdet åpner muligheten for mer fleksibilitet til boligtype.

Minimum antall boenheter per formålsflate, byggegrensener, 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.

Veisystemer, veityper og standard

De er tatt utgangspunkt i Statens vegvesens Håndbok N100, V120 og V121 ved revidering av planforslaget og utforming av ny veiføring fra Mølleveien, o_SV4. Dette er i tråd med teknisk etat i Namsos kommune anbefalinger ved regulering av offentlig vegs horisontale og vertikale kurvatur, samt bredde.

Vegen er regulert ut ifra dimensjoneringsklasse A1 (Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t) i Statens vegvesens Håndbok N100, *Veg- og gateutforming*. Vegen er dimensjonert for mer enn 50 boenheter i blindveg med en total bredde på 5 meter for vegformålet og en regulert kjørebanebredde på 4 meter. Dette muliggjør etablering av en 0,5 meter bred vegskulder på hver side av kjørebanen.

Vegen er regulert ut ifra en minste tillatte horisontalkurveradius på 30 meter, som er minimum i denne dimensjoneringsklassen og en maksimal stigning på 8%, noe som reguleringsplanen og plassering av formålet muliggjør.

Utover dette er det ikke gjort endringer i forhold til veisystemer i planen annet enn at ny vei og justering av formål i ny plan gjør at behovet for veien f_V4 i vedtatt plan ikke lenger vil være til stede, og tas ut.

Det legges til rette for gangforbindelse gjennom hele planområdet. Turveg (f_GT) skal etableres for å sikre lett tilgang mellom områdene vest i planforslaget og Mølleveien som forbinder bydelen Høknes/Hylla med bymarka, og andre interessepunkter for friluftaktiviteter vest for planområdet.

8.4 Universell utforming

Grep i planforslaget og områdets terrenggitte forutsetninger gjør at områder for felles opphold og bebyggelse i stor grad kan utformes som universelt utformet og tilgjengelige boenheter. Dette speiles også i planens bestemmelser.

8.5 Støy

Til planforslaget har Trønder-plan as utarbeidet en støyberegningsrapport med ulike alternative løsninger for å skjerme området for støy fra fv.17. rapporten er datert 26.04.2012.

Rapporten konkluderer med følgende:

Støyberegning viser at en del av de nye planlagte boligtomtene nærmest fv17 ligger innenfor gul sone. En del av tomtene ligger også innenfor rød sone.

Gjeldende støyregeilverk er retningslinje T-1442. Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende.

Rød sone (>65 Lden) angir område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål (f.eks. boligformål), og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

Gul sone er en vurderingssone hvor etablering av bygninger med støyfølsomme bruksformål bare kan tillates dersom krav til innendørs støynivå er tilfredsstillt, jfr. T-1442 punkt 3.2.1. Det vises her til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

Uteoppholdsarealer skal legges til områder utenfor rød og gul sone.

Avvik fra bestemmelsene kan gjelde oppføring av nye bygninger i sentrumsområder i byer og tettsteder og ved gjenoppbygging, ombygging og utviding av eksisterende bygninger.

Ved prosjektering av deler av plan som omfattes av gul støysone skal løsninger for skjerming av uteoppholdsareal, samt støyfølsom bebyggelse skje i tråd med gjeldende støyregeilverk.

9 Rikspolitiske retningslinjer

9.1 Forslaget sett i forhold til *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanleggingen*

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging*, hvor overordnede strategiske grep er høy utnyttelse og tetthet i sentrumsnære områder, og i nær tilknytning til eksisterende infrastruktur for gang-, sykkel-, og kollektivtrafikk.

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 ultimatum som ble satt for at opprinnelige plan kunne godkjennes fra sektormyndighetenes side. Dette er videreført i ny plan, i tillegg til at nytt planforslag legger til rette for etablering av en ekstra tomt for etablering av enebolig.

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 på et slikt vis at vurderinger gjort i forhold til disse verdiene videreføres. Planforslaget vurderes til å ikke gi store ringvirkninger i forhold til disse verdiene utover det som drøftes i opprinnelig plan.

9.2 Forslaget sett i forhold til *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen*

Boligområder og områder planlagt for lekeplass og nærmiljøanlegg er planlagt på en slik måte at uteoppholdsareal skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I planforslaget er det satt av flere arealer for lek og uteopphold som er store nok slik at barn og unge bosatt i realisert plan har mulighet til ulike aktivitet og lek. Planen er utarbeidet med flere arealer for lek og fysisk fostring og en variasjon mellom disse som tilsier at de kan brukes av beboere i forskjellige aldersgrupper hvor barn, unge og voksne kan utfolde seg og skape sitt eget miljø for lek, aktivitet og uteopphold.

10 Konsekvenser av planforslaget

Revisjon av eksisterende plan og nytt planforslag vil ikke ha konsekvenser utover det belyst i opprinnelig plan. Planen er i tråd med overordnet kommuneplan og kommer derfor ikke inn under forskrift om konsekvensanalyse.

11 Vedleggsliste

Vedlegg 1 Forhåndsuttalelser og innspill

Vedlegg 2 Geoteknisk notat Multiconsult AS

Vedlegg 3 Geoteknisk notat NGI

Vedlegg 4 Faresonekart

Vedlegg 5 Støyrapport

Vedlegg 6 ROS-analyse

Vedlegg 7 Dialog Fylkesmannen og Namsos kommune (BBB1)

Vedlegg 8 3D illustrasjoner