Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling
Namsos

ARKPLAN AS
Postboks 172
7801 NAMSOS

Att. Nils Sigurd Klykken

Melding om vedtak

Vår ref:	Deres ref	Saksbehandler	Dato
2017/7125-16		Øystein Thorp 95413949	26.09.2019

Melding om vedtak- Ny 1. gangsbehandling- Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak,

Behandling i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 25.09.2019

Tor Jørgen Olsen fremmet følgende forslag:
Bebyggelsen settes til 3-4 etasjer.

Votering:
1. Olsens forslag fikk 3 stemmer, 3 stemte imot (Kvåle, Dille og Skillingstad) forslaget falt med leders dobbelstemme.
2. Rådmannens innstilling fikk 3 stemmer (Kvåle, Dille og Skillingstad), 3 stemte imot, Forslaget vedtatt med leders dobbelstemme.

Vedtak i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 25.09.2019

Forslag til endring av privat reguleringsplan «Solsiden boligområde B3, Vestre Havn» datert 04.05.18 sist revidert 19.02.19 og forslag til reguleringsbestemmelser av samme dato sist revidert 17.09.18, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. Plan og bygningsloven § 12-10 og 12.11.

Rådmannen foreslår følgende **tillegg** til reguleringsbestemmelsene:

- **Pkt 5.3:**

Det skal avsettes minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser til HC Parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas. P-plassene skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngangen (maks avstand 20 meter) dog slik at kjøreveg ikke må krysses
Behovet for av- og påstigning nær hovedinngang skal ivaretas.

- **Pkt. 6.2:**

Det skal ifbm. byggesøknad vedlegges dokumentert løsning for vanntetthet for parkeringsareal i underetasje, under kote +3,20 m.

Rådmannen foreslår følgende **endring** i bestemmelsene av pkt. 6.9:
All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på min. kote 3.2.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan og bygningsloven § 12-3

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til ***[Klikk her og skriv klageinstans] .*** *Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vår ref. 2017/7125–16 bes oppgitt ved henvendelse

Med hilsen

Øystein Thorp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
1 Reguleringsplan_19.02.19
2 Bestemmelser_rev_25.09.2019
3 Planbeskrivelse
4 Utbyggingsavtale_25.09.18

Eksterne kopimottakere:

Fylkesmannen i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Trøndelag Fylkeskommune	Fylkets Hus Postboks 2560	7735	STEINKJER
Norges vassdrags- og energidirektorat	Vestre Rosten 81	7075	Tiller
NTE Nett	Postboks 2551	7736	Steinkjer
Midtre-Namdal Avfallsselskap	Barlia 45	7863	Overhalla
Statens vegvesen, Region Midt	Fylkeshuset	6404	Molde
VESTRE HAVN BORETTSLAG	c/o Boligbyggelaget TOBB Postboks 2424 Torgarden	7005	TRONDHEIM
Frank Marvin Nordskag	Bergstien 5	7802	Namsos
May Kristin Nordskag	Bergstien 7	7802	Namsos
Guri Opland	Bergstien 9	7802	Namsos
Endre Olav Husby	Strandvegen 20 C	7802	Namsos

Interne kopimottakere:

Kari N. Thorsen	Fosnes oppvekst og kultur
Andre Michael Aglen	Kommunalteknikk
Håvard Sæther	Namsos brann- og redningsvesen
Marit Grøtan	Servicetorg Namsos
Gørhill Skogseth Andreassen	Helse- og omsorgssjef i Namsos
Morten Sommer	Helse- og omsorgssjef i Namsos
Nils Hallvard Brørs	Kommunalteknikk
Roger Sæthre	Oppvekstsjef i Namsos
Per Erik Arnø	Kommuneoverlegen

Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Saksmappe: 2017/7125-12

Saksbehandler:

Øystein Thorp

Saksframlegg

Ny 1. gangsbehandling- Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato

Rådmannens innstilling

Forslag til endring av privat reguleringsplan «Solsiden boligområde B3, Vestre Havn» datert 04.05.18 sist revidert 19.02.19 og forslag til reguleringsbestemmelser av samme dato sist revidert 17.09.18, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. Plan og bygningsloven § 12-10 og 12.11.

Rådmannen foreslår følgende **tillegg** til reguleringsbestemmelsene:

- **Pkt 5.3:**

Det skal avsettes minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser til HC Parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas. P-plassene skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngangen (maks avstand 20 meter) dog slik at kjøreveg ikke må krysses
Behovet for av- og påstigning nær hovedinngang skal ivaretas.

- **Pkt. 6.2:**

Det skal ifbm. byggesøknad vedlegges dokumentert løsning for vanntetthet for parkeringsareal i underetasje, under kote +3,20 m.

Rådmannen foreslår følgende **endring** i bestemmelsene av pkt. 6.9:
All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på min. kote 3.2.

Hjemmel for vedtaket er:
Plan og bygningsloven § 12-3

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
X	04.09.2017	Referat fra oppstartsmøte vedr. reguleringsendring "Solsiden boligområde B3, Vestre Havn"	
X	04.09.2017	Skisser framlagt i møte	
I	11.09.2017	Annonsering - Oppstartsvarsel detaljregulering: Solsiden boligområde B3, Vestre Havn	Arkplan
I	27.09.2017	Uttalelse til Oppstart av arbeid - Reguleringsplan - Solsiden boligområde B3, Vestre Havn i Namsos kommune sendt fra Statens vegvesen	Statens vegvesen Region midt
I	02.10.2017	Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for Solsiden boligområde - B3 - Vestre havn sendt fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune (kopi av brev til Arkplan)	Nord-Trøndelag fylkeskommune
I	02.10.2017	Forhåndsuttalelse til varsel om oppstart detaljregulering - Solsiden boligområde B3 - Vestre Havn, Namsos	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
I	04.05.2018	Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	Arkplan AS
S	12.06.2018	Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	
I	01.10.2017	Klage på utbygging - Solsiden boligområde B3, Vestre Havn	Frank M. Nordskag m/flere
X	10.04.2019	Særutskrift Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	
U	10.04.2019	Melding om vedtak- Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	ARKPLAN AS
S	22.08.2019	Ny 1. gangsbehandling- Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	
X	04.05.2018	Geoteknisk datarapport	
X	04.05.2018	Geoteknisk prosjektteringsrapport	
X	25.09.2019	Særutskrift Ny 1. gangsbehandling- Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	
U	26.09.2019	Melding om vedtak- Ny 1. gangsbehandling- Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	ARKPLAN AS

Vedlegg:

1	Reguleringsplan 19.02.19
2	Planbestemmelser 19.09.2018
3	Planbeskrivelse 12.10.2018
4	Etterspurt mulighetsstudie
5	Solstudie Sommersolverv
6	Solstudie Vårjevndøgn
7	Kombinert utsikt/solstudie
8	ROS
9	Solsiden
10	Støyberegning datert 08.02.12
11	Utbyggingsavtale_25.09.18
12	Geoteknisk datarapport Vestre havn RIG01
13	Geoteknisk prosjekteringsrapport Vestre Havn RIG02

Saksopplysninger

Saken var oppe til 1.gangsbehandling 10.04.19, men ble returnert til administrasjonen da det ble ytret ønske om at det skulle legges ved et alternativt forslag med lavere bebyggelse.
Det ligger 3 alternativ ved som **vedlegg 4** til saken.
De ulike forslagene får noe ulike arealløsninger, og arealtabellen (tabell 1) må derfor gjøres om etter hvilket forslag som blir gjeldende.
Forslag 1; 2 boligblokk 21,3meter høy (7etasjer) 34 leiligheter, BYA 1330m2/ Park 5770m2
Forslag 2; 3 boligblokk 15,3 meter høy (5 etasjer) 33 leiligheter, BYA 2000m2/ Park 5100m2
Forslag 3; 3 boligblokk 12,3 meter høy (4 etasjer) **26** leiligheter, BYA 2400m2/ Park 4700m2
(understreket tekst er riktig antall leiligheter, da det står feil på tegningen i vedlegget).

Fra utbyggers side er det fortsatt ønskelig å beholde planen som den var til behandlingen 10.04.19 (med 7 etasjer), og det begrunnes blant annet med viktigheten av å legge til rette med grøntareal.

Forslagstiller **Arkplan** fremmer forslag til reguleringsplan **«Solsiden B3, Vestre Havn».**

Reguleringsplan ID er: **1703265**

Planforslagets totale areal er på 11,9 daa (se tabell 1).
Planområdet omfatter 6 eiendommer; **Gnr.65 Bnr. 1383/1400/1886/1887/1809/460** og er tidligere regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse og lekeplass/friområde med plannavn *«Nye Vestre Havn- B3».* Planen ble stadfestet juni 2012.

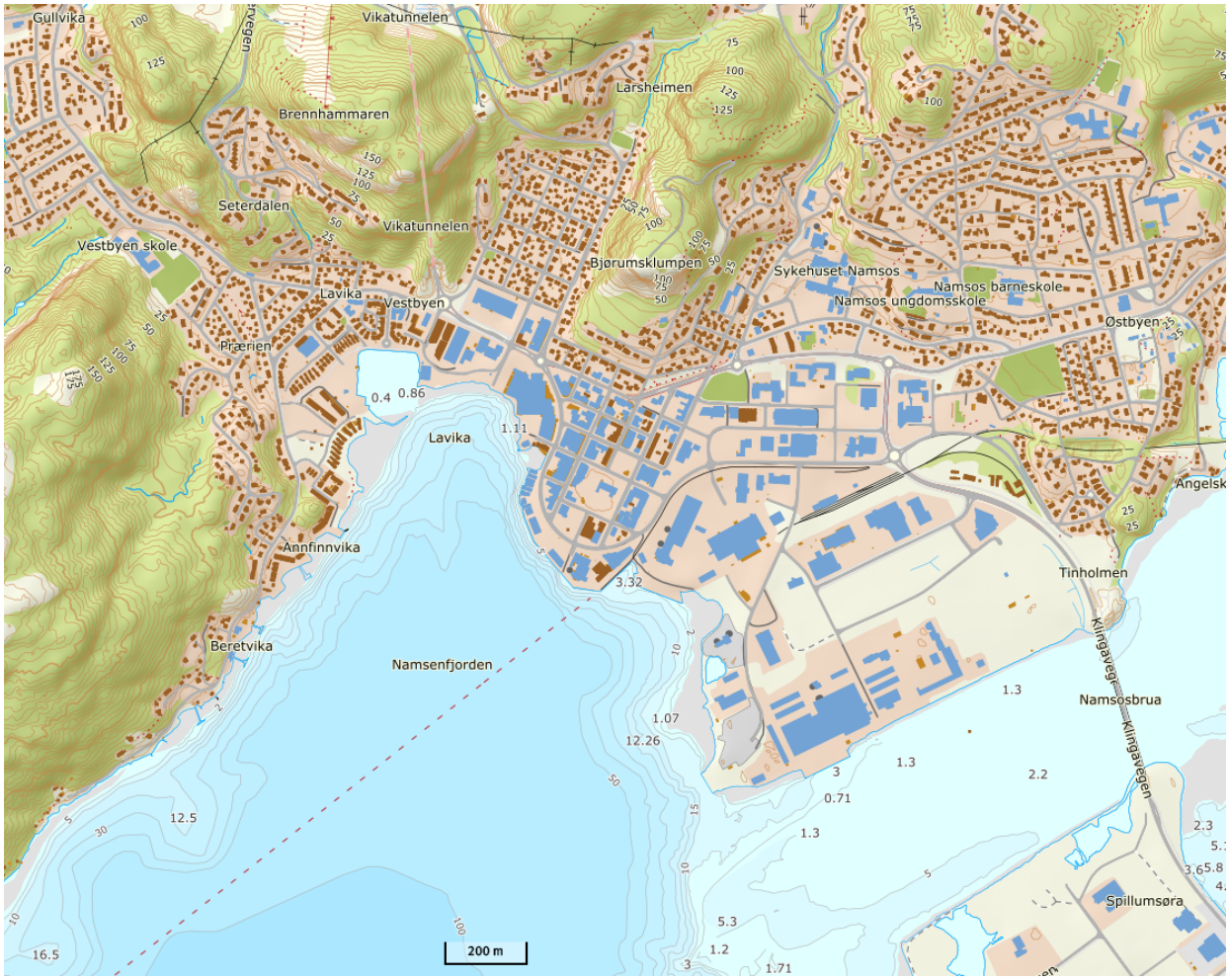
Tabell 1: *Arealtabell over planområdet*

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1- Bebyggelse og anlegg	**Areal (daa)**
Annet uteoppholdsareal	0,2
Boligbebyggelse- blokkbebyggelse	3,1
Energianlegg	0,0
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1,0
Gårdsplass	0,1
Lekeplass	0,3
Renovasjonsanlegg	0,1
Uteoppholdsareal (3)	5,0
SUM AREAL DENNE KATEGORI:	**9,9**
§12-5. Nr. 2.- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	**Areal (daa)**
Annen veggrunn – tekniske anlegg (3)	0,2
Fortau	0,5
Parkeringsplasser (7)	0,3
Tekniske bygg/konstruksjoner	0,0
Veg (3)	0,9
SUM AREAL DENNE KATEGORI:	**2,0**
TOTALT ALLE KATEGORIER:	**11,9**

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for oppføring av punktbebyggelse i form av leilighetsbygg i 6 etasjer, samt et plan tilrettelagt for parkering delvis under bakkenivå. Totalt 7 etasjer. Det er estimert 62 boenheter. 34 nye boenheter i tillegg til de 27 boenhetene som er omsøkt i området (område B3) fra før.

Vestre Havn ligger vest for Namsos sentrum, men kan defineres som en del av sentrum (Figur 1). Innenfor denne sonen er det ønskelig med en høy utnyttelsesgrad.
Området er marginalt ikke i henhold til Fylkeskommunens definisjon av fortettingsområder med 6-8 boenheter pr. dekar, jf. Regional plan for arealbruk, men oppveies av å tilføre området en parkmessig oppbygning av et stort uteområde til bruk for alle i bydelen.

Planområdet er i dag regulert til bolig fordelt på tre delområder, hvor det tillates leilighetsbygg/rekkehus inntil 3 etasjer. Området grenser til eksisterende bebyggelse i alle himmelretninger, men Strandvegen skiller området fra eksisterende bebyggelse i vest.



Figur 1: *Oversiktskart Namsos sentrum med forslag til reguleringsplan med rød markering.*

Det er gitt rammetillatelse til bygg BB1 i plankartet, med følgende garasjeanlegg (f_GB).
Trafikksikkerheten menes og være godt ivaretatt.
Planforslaget vurderes å være i tråd med de prinsipper som ligger bak SPR-BATP (Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging).

Namsos kommune har ingen tydelig sentrumsavgrensning, men det kan selvsagt argumenteres for at den kommende plan for Namsos sentrum, Sjøsiden og Østre bydel innebærer en avgrensning av nettopp sentrum. Det går også å argumentere andre veien, hvorpå kort gange inn til sentrum og til kollektivknutepunkt og handel kommer inn i bildet.
Planen legger til rette for mere grøntareal og en parkmessig oppbygning, noe som er delvis fraværende i området i dag. Den viser også gjennom solstudier og 3d tegninger at det er tatt hensyn til nabolaget på en tilfredsstillende måte.
Det er likevel ønskelig at det blir gjort en befaring av området i sammenheng med en politisk behandling i PBT.

Parkering planlegges på bakkenivå med laveste OK-gulv på kote 3.0, da dette medfører at man unngår de utfordringer området kan ha ved 200-årsflom. Det vil også vurderes å senke parkeringsanlegg delvis under bakkenivå.

Det ble i oppstartsvarselet informert om at informasjonsmøte kunne avholdes ved interesse. Representanter fra 4 eiendommer og ett borettslag meldte sin interesse og møtet ble avholdt i Arkplan Arkitektkontor sine lokaler.

Innkomne merknader

Det kom inn 8 merknader til varsel om oppstart som var annonsert i perioden 05.09.17 – 19.10.17. Disse er kommentert av planlegger

13.09.17 - NTE NETT
Det må tas høyde for anlegg som vil være nødvendig å etablere i forbindelse med etablering av nye boenheter.

Arkplan Arkitektkontor: Innspill tas til etterretning og vi har i planforslaget avsatt ett område for el-anlegg, med plassering i samråd med NTE NETT.

21.09.17 – NVE
Viser til sjekkliste for arealplansaker og viser til at hvis planarbeidet berører temaene i sjekklisten, skal NVE ha planen på høring.

Arkplan Arkitektkontor: Innspill tas til etterretning og vi har i planforslaget gjennomført grunnundersøkelser og geoteknisk utredning av grunnforhold opp mot tenkt tiltak. Dette er vedlagt plansaken og vi vurderer det slik at NVE vil bli høringspart i sakens videre gang.

27.09.17 – Statens Vegvesen
Konkluderer med at området ligger ved kommunalt vegnett og at adkomst fv. 459 og mot sentrum for myke trafikanter vurderes å være god. Ingen spesielle merknader til planforslaget.

Arkplan Arkitektkontor: Innspill tas til etterretning

27.09.17 – Nord-Trøndelag Fylkeskommune
Planfaglig uttalelse

Fylkeskommunen er positiv til at sentrumsnære arealer egnet til boligformål utnyttes høyt forutsatt at bokvaliteten for nye og eksisterende beboere i området ivaretas mht. tilgang på lysforhold, innsynsproblematikk, uteareal etc. Boligområdet må ha tilstrekkelig og egnet areal til lek- og uteopphold og fellesarealer må gis god tilgjengelighet/ universell utforming.
I en tett bysituasjon som dette er det ønskelig at felles park-/ uteoppholdsanlegg ikke privatiseres, men utformes slik at det også kan brukes av andre beboere i bydelen. Høy utnytting på sentrale tomter innebærer lave krav til parkeringsdekning og bruk av maks. krav i tillegg til min. krav. Parkering må i all hovedsak løses i kjeller. I oversendelsen står det at nederste plan vil være tilrettelagt for parkering delvis under bakkenivå. Dersom parkering legges kun et halvplan under bakkenivå eller deler av 1. etg tenkes benyttet til parkering er det viktig at fasader mot offentlige ferdselsårer og felles uterom gis en tiltalende utforming. Nye boliger bør tilrettelegges slik at de er tilgjengelig for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsevne. Vi anbefaler derfor at en viss andel av nye boenheter oppføres som tilgjengelig boenhet. Dette bør stilles som krav i reguleringsbestemmelsene.

Kulturminnefaglig uttalelse

Fylkeskommunen har undersøkt om tiltaket er i konflikt med kulturminnelovens (kml) § 3 om automatisk freda kulturminner. Etter å ha søkt i arkiv og kulturminnedatabasen Askeladden og vurdert landskapet, kan vi ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner, jf. også kml § 8 fjerde ledd. Vi vil minne om at dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8 annet ledd. Dette pålegget må videreformidles til dem som skal gjøre arbeidet.

Arkplan Arkitektkontor: Vi vil gjennom plansaken kjøre analyser for å avdekke ev. forringelse av bokvaliteten for eksisterende og nye beboere, blant annet med sol- og skyggeanalyser og utsiktsforhold. Det er planlagt med store og gode uteoppholdsareal, og planbestemmelsene vil sikre at dette vil bli gjort iht. gjeldende retningslinjer og lovverk. Det er lagt opp til at utearealene skal være tilgjengelige også for andre beboere i bydelen. Parkeringsdekning legges lavt og det vil bli fokus på gange og bruk av miljøvennlige fremkomstmidler.
Krav til tilgjengelige boenheter vil bli fremsatt i bestemmelsene som medfølger plansak.
Tiltakshaver er opplyst om kravet som følger funn av kulturminner og dette er sikret i planbestemmelsene.

<u>02.10.17 – Fylkesmannen i Nord-trøndelag</u>

Viser til SPR-BATP og legger til grunn at området skal planlegges for en høy og bymessig utnyttelse, jf. også Regional plan for arealbruk i Nord-trøndelag. Det bør være en utnyttelse på minimum 6 boenheter pr. daa i sentrumskjernen og det forventes at planbestemmelsene både sier noe om utnyttelse i prosent, men også minimum antall boenheter. Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Namsos kommunes parkeringsbestemmelser er etter vårt syn ikke i tråd med SPR-BATP og det forventes en lavere parkeringsdekning for bil og at sykkelparkering tilrettelegges. Det bør også tilrettelegges for ladestasjoner for el-bil. Minner videre om retningslinje T-1442 og oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-12872014).
Det må utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsform, samt eventuelle endringer i slike forhold som følge av utbyggingen. Minner om RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
Reindriftsavdelingen har ingen merknader til oppstartsvarselet.

Arkplan Arkitektkontor: SPR-BATP og regional plan for arealbruk ligger til grunn i planforslaget. Planforslaget legger til grunn en god utnyttelse med kvalitet og legger til grunn lav parkeringsdekning og gode forbindelser for syklende og gående inn mot sentrum. Samtidig legges det stor vekt på store og gode uteoppholdsareal med parkmessig oppbygning tilgjengelig for alle og det er et ønske, både av eksisterende beboere og utbygger, at området planlegges som åpent og med fokus på uteområdet. Det legges med andre ord vekt på arkitektonisk kvalitet og kvalitet på uteområder for hele bydelen, og ikke nødvendigvis et mål om å fortette med 6 boenheter pr. da planområdet sett under ett. Utearealene vil være tilgjengelige også for andre beboere i bydelen, samt at Namsos kommunes representant for barn og unge har blitt varslet om oppstart og vil bli en naturlig part i høringsrunde. Parkeringsdekning legges lavt og det vil bli fokus på gange og bruk av miljøvennlige fremkomstmidler.

01.10.17 – Beboere i Bergstien

Beboerne i Bergstien har en samlet oppfatning at høydene som beskrives i oppstartsvarsel og informasjonsmøte, vil medføre en total forandring i bokvalitet og livskvalitet. Bakgrunnen for dette går i at bebyggelsens høyde vil medføre tap av utsikt. Det legges også til at et prosjekt på Solsiden med høydene som beskrevet, vil medføre tap av verdi på eiendommene i Bergstien. Beboerne ønsker å påpeke at de ikke er imot en utbygging av området, men at omfanget i dette prosjektet er for stor, tett og høyt. De stiller også spørsmålstegn ved at det opprinnelige planforslaget med maks høyder på 10m / 3etg. kan endres til over det dobbelte i en ny plan 5 år etter.

Arkplan Arkitektkontor: Vi har stor forståelse for at beboerne er skeptiske til et nytt prosjekt mot sjøsiden av det omfanget som det nå legges opp til. Det har blitt gjennomført et informasjonsmøte, hvor det ble presentert planer om tre punkthus i en høyde på 6 etasjer med bolig og parkeringsanlegg delvis under bakkeplan. Etter informasjonsmøtet har innspillene blitt formidlet arkitekt og utbygger, hvor det har blitt foreslått at man tilpasser prosjektet noe, for å bedre siktsituasjon for bakenforliggende boliger.
Dette har medført at man har gått fra tre bygninger til to, samt at plassering er justert for å tilpasse seg de tilbakemeldinger som har kommet. I forhold til gjeldende planer, er det riktig at det i nytt forslag legges opp til flere boenheter. Imidlertid vil det legges vekt på at området skal oppfattes som åpent og lyst, der i blant et dobbelt så stort uteområde med en parkmessig oppbygning til bruk av alle i bydelen. Dette er vi av en oppfatning at vil komme alle til gode og vil bidra til økt kvalitet i området.

01.10.17 – Vestre Havn Borettslag

Følgende påpekes;

- Veibredde på Fjordveien er altfor smal til økt trafikk. Veien er busstrasè for bybussen, og den er skolevei for barn/ungdom og mangler fortau.
- Utkjøring fra markerte parkeringsplasser mot Fjordveien vil være trafikkfarlig.
- Det må settes opp gatelys både i Prærieveien og Fjordveien.
- I eksisterende reguleringsplan av 2012 var det tatt hensyn til lys og solforhold ved plassering av bebyggelse. Det må kunne forventes en forutsigbarhet i forhold til planen fra 2012!
- Det vises til at vedtatt plan har en gesimshøyde på maks 10 meter.

- Antall etasjer i prosjektet B1 var planlagt til 5, men ble forlangt redusert til 3 av kommunen. Vi kan derfor ikke forstå at bolighøyden er foreslått til 4-6 etasjer- 6 etasjer mot Strandveien vil få store negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse langs veien.

Ut fra dette gjøres det innsigelse både mot søknad om utbygging for felt B-3-1, og forslåtte reguleringsplan for «Solsiden Boligområde».

Arkplan Arkitektkontor: Vi har stor forståelse for at beboerne er skeptiske til et nytt prosjekt mot sjøsiden av det omfanget som det nå legges opp til. Det har blitt gjennomført et informasjonsmøte, hvor det ble presentert planer om tre punkthus i en høyde på 6 etasjer med bolig og parkeringsanlegg delvis under bakkeplan. Etter informasjonsmøtet har innspillene blitt formidlet arkitekt og utbygger, hvor det har blitt foreslått at man tilpasser prosjektet noe, for å bedre siktsituasjon for bakenforliggende boliger mot Byåasen. Dette har medført at man har gått fra tre bygninger til to, samt at plassering er justert for å tilpasse seg de tilbakemeldinger som har kommet. Hva gjelder veibredde i Fjordveien og parkeringsplasser her, har vi etter innspill fra dere justert både antallet parkeringsplasser og omorganisert slik at det i planen som foreligger er et fåtall parkeringsplasser som ligger i denne gata. Gatelys vil bli gjenstand for diskusjon i en ev. utbyggingsavtale med Namsos kommune.
I forhold til gjeldende planer, er det riktig at det i nytt forslag legges opp økte høyder. Imidlertid vil det legges vekt på at området skal oppfattes som åpent og lyst, der i blant et dobbelt så stort uteområde med en parkmessig oppbygning til bruk av alle i bydelen. Dette er vi av en oppfatning at vil komme alle til gode og vil bidra til økt kvalitet i området.
Det er i tillegg utarbeidet solstudier, som vil belyse konsekvensene for solforhold opp mot eksisterende bebyggelse.

<u>06.11.17 – Endre Olav Husby – Strandvegen 20c</u>

Hadde ikke fått varsel om at brev hadde ankommet og innspill kommer dermed etter frist. Stiller seg videre undrende til at planen ikke utløser konsekvensutredning etter PBL §4-2 annet ledd, da man går fra 3 til 6 etasjer.
Konsekvenser for miljøet og samfunnet blir endret med en bygning på 6 etg. kontra en på 3 etg. loven sier også at det skal tas hensyn til estetisk utforming av omgivelsen. En bygningsmasse på 6.etg. vil "ruve" og skille seg ut fra andre boliger i samme område, noe som for meg vil bety at det ikke er en estetisk utforming. Påpeker at deres utsikt vil forsvinne og at verdien på huset vil gå ned, som følge av dette.

Arkplan Arkitektkontor: Innspill ankom etter fristen, men vi ønsker best mulig medvirkning og åpenhet rundt planarbeidet og tar selvfølgelig med innspillet fra Strandvegen 20C.
Vi har stor forståelse for at beboerne i området er skeptiske til et nytt prosjekt mot sjøsiden av det omfanget som det nå legges opp til. Det har blitt gjennomført et informasjonsmøte, hvor det ble presentert planer om tre punkthus i en høyde på 6 etasjer med bolig og parkeringsanlegg delvis under bakkeplan. Etter informasjonsmøtet har innspillene blitt formidlet arkitekt og utbygger, hvor det har blitt foreslått at man tilpasser prosjektet noe, for å bedre siktsituasjon for bakenforliggende boliger mot Byåsen. Dette har medført at man har gått fra tre bygninger til to, samt at plassering er justert for å tilpasse seg de tilbakemeldinger som har kommet.
I forhold til gjeldende planer, er det riktig at det i nytt forslag legges opp til flere etasjer. Imidlertid vil det legges vekt på at området skal oppfattes som åpent og lyst, der i blant et

dobbelt så stort uteområde med en parkmessig oppbygning til bruk av alle i bydelen. Dette er vi av en oppfatning at vil komme alle til gode og vil bidra til økt kvalitet i området.
Hva gjelder sol og utsiktsforhold, har vi gjennomført en solstudie, samt tatt en vurdering av utsiktsforhold fra bakenforliggende boliger, for å belyse hvilke konsekvenser en ny type bebyggelse får i området.

Vurdering

Planprosessen har fulgt lovens krav med hensyn til kunngjøringer og forhåndsuttalelser. Reguleringsplanen er utredet som Detaljregulering jfr. Plan og bygningsloven §12-3. Reguleringsplankartet er utarbeidet ved hjelp av FKB-kartdata basert på koordinatsystem UTM sone 32 basert på EUREF98/WGS84, høydegrunnlag NN2000. Basiskart er hentet fra Statens kartverk.

Plan ID :1703265

Saken var oppe til 1. gangsbehandling med befaring i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 10.04.2019 Helmersen, Hojem og Olsen fremmet følgende utsettelsesforslag;

-Saken utsettes. Utvalget ber om at forslagsstiller kommer med en skisse til utnyttelse av arealet med begrensing av høyden på bebyggelsen til 3-4.etasje.

Skissene er nå å finne som vedlegg 4, og det er laget 3 forslag til løsning i 4, 5 og 7 etasjer.

Forslag 1; 2 boligblokk 21,3meter høy (7etasjer) 34 leiligheter, BYA 1330m2/ Park 5770m2
Forslag 2; 3 boligblokk 15,3 meter høy (5 etasjer) 33 leiligheter, BYA 2000m2/ Park 5100m2
Forslag 3; 3 boligblokk 12,3 meter høy (4 etasjer) **26** leiligheter, BYA 2400m2/ Park 4700m2
(understreket tekst er riktig antall leiligheter, da det står feil på tegningen i vedlegget).

Hensikten med endring av gjeldende plan er å legge til rette for flere boenheter samtidig som det blir mere plass til grønt/friareal.

I alternativet som legges ved her ser man at man må gi slipp på grøntarealet, og planen minner mye om planen slik den var da den ble vedtatt i 2012.
Planen som ble vedtatt i 2012 er ifølge utbygger ikke salgbar, og det blir derfor gjort en reguleringsendring for å få til andre typer boliger med andre kvaliteter enn planen fra 2012.

I forhold til tidligere plan er det i denne lagt vekt på å få til store grøntområder som vil være åpne for offentligheten. Her vil det bli lekeareal og park. Det vil være positivt for nærliggende områder da det er mange boenheter og lite grøntområder her.

Rådmannen vurderer det til særs positivt at det legges til rette for grøntområder i sentrale områder i Vestbyen da det vil være helt nødvendig å legge inn grøntområder med tanke fortettingen vi har sett her den siste tiden. Derfor er det viktig at et slikt offentlig friareal også innbyr til at offentligheten vil bruke det.
Med bakgrunn i plankartet og vedlagt områdeskisse ser det ut til at det hovedsakelig er tenkt at grøntareal og lekeplass er tenkt mellom boligmassene og parkeringsplasser. Dermed virker det som at èn privatiserer leke-/grønt-området noe i forslaget.
Rådmannen foreslår derfor at plankartet revideres og at områdene tenkt til lek og rekreasjon blir plassert slik at de ikke ligger mellom byggene og parkeringsplassen.

Sol-studie som er gjort viser at det ikke er noen som blir rammet av total skyggelegging i de ulike tidsrommene studiet er gjennomført. Likevel må det tas med i beregningene at områdets solforhold er naturlig begrenset grunnet plasseringen nedenfor Vattafjellet/ Vedfjellet, og at det må tas ekstra hensyn til solforholdene på dagtid.

Det må også nevnes at selv om tiltaket kan være positivt for nærliggende områder med tanke på grøntareal, vil reguleringsforslaget gjøre beslag på noe utsikt til beboere i Bergstien, og dels i Strandveien.

Området er preget av boliger med 2-3 etasjer. Bygningene i reguleringsforslaget er tenkt 6 etasjer og en etasje med parkering halvt under bakkenivå. Det innebærer at de nye byggene strekker seg over dobbelt så høyt som eksisterende bygningsmasse.
Hvordan dette vil fremstå rent estetisk fremgår i fremlagte skisser (Figur 3 og 4).

Som beboerne i Bergstien påpeker kan det settes et spørsmålstegn ved at høyden på bygningene skal økes med over det dobbelte i forhold til vedtatt plan.
Rådmannen vurderer det til at dette er en nødvendighet for møte statlige krav til utnyttelse i sentrumssonen. Utnyttelsesgraden i planforslaget ligger på 5,2 boenheter pr daa, mens det statlige kravet ligger på min 6 boenheter pr daa.

Rådmannen ser likevel at det finnes andre gode kvaliteter i forslaget som felles grøntareal, med områder for lek og rekreasjon i ulike alderstrinn. Det kommer til gode for både beboere og naboer i området og vil gi vestre havn et «friareal» som det er et stort behov for i området i dag.

Figur 3: *Utsikt fra strandvegen 20 C*

Figur 4*: Utsikt fra Bergstien.*

Enkelte områder innenfor planavgrensningen ligger ca. 2,7 moh. Det er derfor viktig å ta hensyn til dette i reguleringsbestemmelsene og Rådmannen ønsker å tydeliggjøre disse i enkelte pkt.

Rådmannen foreslår følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene pkt. 6.2:
Det skal ifbm. byggesøknad vedlegges dokumentert løsning for vanntetthet for parkeringsareal i underetasje, under kote +3,20 m.

Rådmannen foreslår følgende endring av pkt. 6.9:
All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på min. kote 3.20.

For å imøtekomme krav om universell utforming er det viktig å legge til rette for gode parkeringsløsninger også for bevegelseshemmede.

Rådmannen foreslår derfor følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene pkt. 5.3:
Det skal avsettes minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser til HC Parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas. P-plassene skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngangen (maks avstand 20 meter) dog slik at kjøreveg ikke må krysses
Behovet for av- og påstigning nær hovedinngang skal ivaretas.

Miljømessig vurdering
Man kan ikke se at reguleringsendringene vil føre til vesentlige negative virkninger for miljø, naturressurser og samfunn.
Etter at naturmangfoldloven trådte i kraft 01.07.2009 har kravet om å ivareta naturmangfoldet i planleggingen blitt skjerpet. Saksbehandler har vurdert verdier innenfor planområdet gjennom tilgjengelig data i GisLink (innsynsløsning utarbeidet av Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag og Møre og Romsdal) og artsdatabanken, jf.nm. §8. Det er ikke registrert noen særskilte arter eller leveområder innenfor planområdet.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at planlagte tiltak ikke vil medføre store negative ulemper i forhold til biologisk mangfold, jf. nml. §§1, 10 og 12. Rådmannen mener det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon i saken, så nml. §9 om føre var prinsippet er lite aktuelt. En kan ikke se at det vil bli krav om avbøtende tiltak jf. nml. §11.

Konsekvenser for Nye Namsos
Tilrettelegging for flere nye sentrumsnære boenheter og grøntareal.

Konklusjon:
Som innstilling

Namsos kommune
Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Jon A. Olsen Arkitektkontor AS
Postboks 435
7801 NAMSOS

Melding om vedtak

Vår ref:	Deres ref	Saksbehandler	Dato
2011/3667-41		Kjeld Erik Sandbakken 97169371	20.06.2012

65/1400 og 65/1809 - 2. gangs behandling av reguleringsplan felt B3 - Vestre havn

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak;

Behandling i Namsos kommunestyre - 14.06.2012
Drifts innstilling enstemmig vedtatt av kommunestyret

Vedtak i Namsos kommunestyre - 14.06.2012

1. Namsos kommunestyre vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsplan for "Solsiden boligområde B3, Vestre Havn" i Namsos kommune datert 13.02.12, sist revidert 30.05.12 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 30.05.12.

   Tillegg §3.3. Innenfor lekearealet skal det anlegges ball-løkke og sandlekeplasser mm i henhold til Namsos kommunes vedtekt til pbl § 69, nr. 3 (gammel lov).

Som begrunnelse vises til saksutredningen.

2. Det skal ved feltutbygginger alltid foreligge skolemessige vurderinger. Disse vurderingene skal f.eks. gjelde eventuelle behov for barnehager, skoleutbygging, øking av antall klasser, endret klassedeling osv.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 12-12.

Postadresse
Postboks 333 Sentrum
7801 NAMSOS
E-post:
postmottak@namsos.kommune.no

Besøksadresse
Carl Gulbransonsgt. 4, 7800 Namsos

Telefon
74217100
Telefaks
74217271

Kontonr
Bank: 1644 24 28682
Skatt: 6345 06 17034
Org.nr

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vår ref. 2011/3667–41 bes oppgitt ved henvendelse

Med hilsen
Namsos kommune

Helge Guntvedt
Leder byggesak kart og oppmåling

Kjeld Erik Sandbakken
saksbehandler

Vedlegg: Reguleringsplan datert 13.02.12, sist revidert 30.05.12
Påtegnelse vedtatt plan datert 20.06.12
Reguleringsbestemmelser datert 13.02.12, sist revidert 20.06.12
Illustrasjonsplan datert 30.05.12

Eksterne kopimottakere:

MG Prosjekt AS	Postboks 4104	8089	Bodø
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Postboks 2600	7734	Steinkjer
Nord-Trøndelag Fylkeskommune	Postboks 2560	7735	Steinkjer
Norges vassdrags- og energidirektorat	Vestre Rosten 81	7075	Tiller
Statens vegvesen, Region Midt	Fylkeshuset	6404	Molde
Telenor Servicesenter for nettutbygging	Postboks 7150	5020	Bergen
Midtre-Namdal Avfallsselskap	Barlia	7863	Overhalla
Ole Mørkved AS	v/Lars Mørkved	7800	Namsos
Advokatene Hustad og Sørvig AS	P.b. 500	7801	Namsos
Vestre Havn Borettslag v/ Nadia Strømmen	Prærivegen 21b	7800	Namsos

Interne mottakere:
Arbeidsgruppa for trafikksikkerhet v/ Kari Vollan
Barns representant v/ Knut Storeide
Brann- og redning
Eldres råd v/ Marit Grøtan
Morten Sommer
Namsos bydrift v/ Nils Hallvard Brørs
Per Erik Arnø
Rådet for funksjonshemmede v/ Marit Grøtan
Svein-Arild Rye
Terje Adde
Ungdomsrådet v/ Tor Moltu

Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Saksmappe: 2011/3667-29

Saksbehandler:

Kjeld Erik Sandbakken

Saksfremlegg

65/1400 og 65/1809 - 2. gangs behandling av reguleringsplan "Solsiden boligområde - B3, Vestre Havn".

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Namsos Drift	51/12	13.06.2012
Namsos kommunestyre	58/12	14.06.2012

Rådmannens innstilling

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsplan for "Solsiden boligområde B3, Vestre Havn" i Namsos kommune datert 13.02.12, sist revidert 30.05.12 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 30.05.12.

Som begrunnelse vises til saksutredningen.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 12-12.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
I	27.04.2011	Referat fra oppstartsmøte	Monica Andreassen og Micael Løfsnes Hågensen
I	15.07.2004	Bekreftelse fra Ole Mørkved AS	Ole Mørkved AS
I	05.07.2011	Gravemelding	MG prosjekt as
U	07.07.2011	Svar på gravemelding gbnr 65/1400 Nye Vestre Havn - masseutskifting - Glømmen entreprenør	MG prosjekt as
I	03.10.2011	Reguleringsplan og utbyggingsavtale for Solsiden boligområde - Deler av gnr. 65, bnr. 1400 og 1809 i Namsos kommune - Varsel om oppstart	Statens vegvesen, Region Midt
I	06.10.2011	65/1400 og 65/1809 varsel om igangsatt arbeid med reguleringsplan og utbyggingsavtale	Jon A. Olsen Arkitektkontor AS
I	20.10.2011	Namsos - Varsel om igangsatt arbeid med reguleringsplan for deler av Solsiden boligområde og utbyggingsavtale for deler av eiendommene gnr 65 bnr 1400 og bnr 65 bnr 1809	Nord-Trøndelag Fylkeskommune
I	20.10.2011	Forhåndsuttalelse til oppstart av reguleringsplan for nye vestre havn 65/1400 og 65/1809 i Namsos kommune	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
I	27.02.2012	Plandokumenter for 1. gangs behandling	Michael Haagensen
S	27.02.2012	65/1400 - 1. gangs behandling av reguleringsplan felt B3 - Vestre havn.	
I	28.02.2012	Revidert reguleringskart (dato)	Mikael Løfsnæs Haagensen
I	08.03.2012	Bekreftelse fra Rambøll om at utførte vurderinger er tilstrekkelige for utbygging av B3	Mikael Løfsnæs Haagensen
U	22.03.2012	65/1400 - Melding om vedtak - 1. gangs behandling av reguleringsplan felt B3 - Vestre havn.	Jon A. Olsen Arkitektkontor AS
U	22.03.2012	Annonse offentlig ettersyn - 1. gangs behandling av reguleringsplan for Solsiden boligområde, B3 - Vestre havn.	Frantz annonseservice as
X	22.03.2012	Naboliste	Kjeld Erik Sandbakken
U	22.03.2012	65/1400 og 65/1809 - Reguleringsplan for Solsiden boligområde, B3 - Vestre havn - til uttalelse.	adresseliste
U	22.03.2012	65/1400 og 65/1809 -	Adresseliste

		Regujleringsplan for "Solsiden boligområde, B3 - Vestre havn - til uttalelse	
I	23.03.2012	Annonsekorrektur	Waar Monsen
I	26.03.2012	Automatisk svar på din henvendelse til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Postmottak FM-NT
I	26.03.2012	SV: 65/1400 og 65/1809 - Regujleringsplan for "Solsiden boligområde, B3 - Vestre havn - til uttalelse	Firmapost-Midt
I	10.04.2012	Reguleringsplan for Solsiden boligområde, B3 - Vestre Havn - gnr 65, bnr 1400 og 1809 - til uttalelse	Statens Vegvesen
U	30.04.2012	Uttalelse - 65/1400 - 1. gangs behandling av reguleringsplan felt B3 - Vestre havn.	Kjeld Erik Sandbakken
I	02.05.2012	Merknad fra Vestre havn borettslag	Helge Olav Guntvedt
I	07.05.2012	Reguleringsplan for Solsiden boligområde	Midtre Namdal Avfallsselskap
I	07.05.2012	Reguleringsplan for Solsiden boligområde - B3 - Vestre havn	Nord-Trøndelag fylkeskommune
I	07.05.2012	Uttalelse til regplan Solsiden boligområde B3, gnr 65 bnr 1400	Advokatene Hustad og Sørvig AS
I	09.05.2012	Fylkesmannens uttalelse til reguleringsplan for deler av Solsiden boligområde	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
I	22.05.2012	Kommentarer til merknader, reguleringplan B3	Mikael Løfsnæs Haagensen
S	23.05.2012	65/1400 - 2. gangs behandling av reguleringsplan felt B3 - Vestre havn	
I	29.05.2012	Kommentar til Sørvig	Mikael Løfsnæs Haagensen
I	31.05.2012	Revidert plankart 30.05.12	Mikael Løfsnæs Haagensen
I	31.05.2012	Reviderte bestemmelser 30.05.12	Mikael Løfsnæs Haagensen
I	31.05.2012	Revidert planbeskrivelse 30.05.12	Mikael Løfsnæs Haagensen
I	31.05.2012	Revidert illustrasjonsplan 30.05.12	Mikael Løfsnæs Haagensen

Vedlegg

1 Forslag til reguleringsplan datert 13.02.12, sist revidert 30.05.12
2 Forslag til planbestemmelser datetr 13.02.12, sist revidet 30.05.12
3 Planbeskrivelse datert 13.02.12, sist revidert 30.05.12
4 Illustrasjonsplan sist revidert 30.05.12
5 Illustrasjon datert 01.02.12
6 Støyberegning datert 08.02.12
7 Geotekniske notater fra Rambøll Norge AS
8 Bekreftelse fra Rambøll Norge AS datert 08.03.12
9 1. gangs behandling, saksfremlegg

Saksopplysninger

Namsos kommune mottok 15.09.11 varsel om oppstart av detaljregulering av "Solsiden boligområde B3 på Vestre havn".

Jon A. Olsen Arkitektkontor AS er engasjert av fester Solsiden AS for å utarbeide reguleringsplan for Solsiden boligområde B3 – Vestre Havn i Namsos kommune.

Planområdet er i eksisterende reguleringsplan for Solsiden Boligområde avsatt til boligområde og har betegnelsen B3. Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere et område av eksisterende plan til boligformål, lekeareal og infrastruktur.

Arbeidene ble kunngjort i september 2011 i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8.

Planområdet omfatter deler av eiendommene gnr. 65 bnr. 1400, gnr. 65 bnr. 1809 og gnr. 65 bnr. 1383 på Vestre byområde i Namsos. Området er avsatt som boligområde (B3) i reguleringsplan for Solsiden Boligområde. Planområdet grenser mot eksisterende boligområder, lekearealer, kommunale veier mm og ligger i nær tilknytning til skole, kollektivtransport og servicetilbud. Planområdet har et totalt areal på ca. 12 daa.

Behandling i Namsos Drift - 21.03.2012
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt av Drift.

Vedtak i Namsos Drift - 21.03.2012
Forslag til detaljregulering for "Solsiden boligområde B3 – Vestre havn" datert 13.02.12 og forslag til reguleringsbestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 26.03.12 – 07.05.12. i hht. plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

Planvedtaket ble sendt til berørte naboer og lagt ut til offentlig ettersyn den 26.03.12, frist for å komme med uttalelser var satt til 07.05.12.

Det har innkommet merknader innen fristens utløp fra følgende, (merknadene er i sin helhet gjengitt i saksfremstillingen):

1) Nord-Trøndelag Fylkeskommune, brev datert 04.05.12.
2) Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, brev datert 09.05.12.
3) Statens vegvesen, brev datert 10.04.12.
4) Vestre Havn Borettslag, brev datert 27.04.12.
5) Midtre Namdal Avfallsselskap, brev datert 07.05.12.
6) Rådet for funksjonshemmede, brev datert 30.04.12.
7) Advokatene Hustad og Sørvig AS, brev datert 07.05.12.

Merknadene er gjennomgått av forslagsstiller Jon A. Olsen Arkitektkontor AS, på vegne av fester Solsiden AS.

Nord – Trøndelag fylkeskommune, brev datert 04.05.12
"Forslag til detaljregulering skal legge til rette for oppføring av boliger på felt B3.

Området er tidligere regulert til boligformål i reguleringsplan for Solsiden i 2005 og ved senere delendring i 2010. Der framgår det at det innenfor B3 skal avsettes tilstrekkelig felles leikeareal til både eksisterende og planlagte boliger innen Solsiden.
I planen fra 2005 var det i dette delfeltet avsatt et større friareal illustrert med blant annet ballplass. Vi kan ikke se at det framlagte planforslaget følger opp vedtatt plan i tilstrekkelig grad. Størrelsen på leikeareal i forhold til antall boliger det skal betjene er ikke omtalt i beskrivelsen. Her må kommunen stille krav om dokumentasjon og påse at det blir avsatt tilstrekkelig felles leikeareal til å dekke opp både nye og eksisterende boliger innen Solsiden, slik det framgår av bestemmelsene.

Rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av leikeareal bør og omfatte friareal.

Kulturminner
Vi har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) §3. (Denne uttalelsen gjelder automatisk freda kulturminner). Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner vi at det ikke foreligger slik konflikt, jfr også KML §8.1. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.
Det kan likevel fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. ***Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet."***

Forslagsstillers kommentar
Areal for lekeplass er på ca. 1200 m2. Denne skal være felles for B1, B2 og B3, totalt ca. 60 boliger. I tillegg er det avsatt et friareal på ca. samme størrelse. Dette anses som tilstrekkelig størrelse i forhold til antall boliger.

Rekkefølgebestemmelsene gjelder lekeareal. Friområdene må tilpasses ny bebyggelse innenfor planområdet og bør derfor opparbeides i forbindelse med dette.

Fylkesmannen i Nord - Trøndelag, brev datert 09.05.12
"Saken er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger som har følgende merknader:

Fra Landbruksavdelingen:
Landbruksavdelingen har konstatert at planområdet i eksisterende reguleringsplan for Solsiden Boligområde er avsatt til boligområde. Formålet med planen er å detaljregulere et område av eksisterende plan til boligformål, lekeareal og infrastruktur.
Landbruksavdelingen har under henvisning til ovenstående ingen merknader til oppstart av arbeid med detaljregulering av planområdet.

Fra Miljøvernavdelingen:
Planforslaget er en detaljregulering av delområde B3 som er avsatt til boligformål i reguleringsplan for Solsiden. Forslaget legger opp til høy utnyttingsgrad med leiligheter i 3 plan. Konsekvensutredninger viser at bebyggelsen ligger i grønn sone i forhold til støyberegninger. Ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser har vi ingen merknader til planforslaget.

Fra Kommunalavdelingen:
Ingen merknader."

Forslagsstillers kommentar
Ingen kommentar.

Statens vegvesen, brev datert 10.04.12
"Viser til e-post datert 26. mars 2012 der vi inviteres til å avgi høringsuttalelse til reguleringsplan Solsiden boligområde B3 Vestre havn i Namsos kommune.

Vi har tidligere ifm. oppstart av planarbeid gitt innspill om at vi mener at ved planlegging av boligområder bør det tilrettelegges for alle brukergrupper (universell utforming), jf. vårt brev datert 3. oktober 2011. En bør videre legge innsats i løsninger som er trafikksikre og som letter adkomst for gående/syklende. En slik tilnærming vil ***være*** *gunstig ut i fra flere perspektiv.*

Området ligger tilknyttet kommunalt vegnett. Nærliggende fv. 459 har etablert fortau.

I vedlagte forslag til planbeskrivelse må dato rettes under pkt. 3.1.7.

Vi har ingen flere merknader."

Forslagsstillers kommentar
I reguleringsplanen er det tilrettelagt for universell utforming.

Vestre Havn Borettslag, brev datert 27.04.12
"Annonsert reguleringsplan påklages ut ifra at tiltaket er vesentlig endret i forhold til allerede vedtatt plan for området. Bl.a. er det i vedtatt reguleringsplan maks BYA = 50 %.
I omsøkt plan er dette endret til 80 %.

Det stilles også spørsmål om at "lavblokker" kan defineres i 3 etasjer.

Ved de del-reguleringsplaner som utbyggere har omsøkt er det i planene foretatt vesentlige endringer/fortettinger i forhold til de helhetsplaner som opprinnelig er vedtatt for området.

Derfor er det av vesentlig betydning for de som allerede har etablert seg i området at det er forutsigbarhet i de påfølgende del-endringer som følger.

Omsøkt reguleringsplan påklages med at tiltaket er vesentlig endret i forhold til vedtatte plan."

Forslagsstillers kommentar
Grad av utnytting for boligbebyggelse er satt til 80 %. Dette utgjør i underkant av 50 % av planens areal. Altså ihht reguleringsplan for Solsiden, delendring fra 2010.

Høyder på bebyggelse er satt ihht reguleringsplan for Solsiden, delendring fra 2010.

Midtre Namdal Avfallsselskap, e.post datert 07.05.12
"Vi på MNA ønsker at det planlegges inn undergrunnsbaserte avfallssystemer i tett bebygde områder, spesielt i tilknytning til leiligheter o.l.

Siden dette er en løsning som er svert plassbesparende og lite til sjenanse for beboere/brukere. Det er også en løsning som er gunstig hvis man er redd for lukt fra avfallet, siden det oppbevares under bakken holdes avfallet kjølig selv på varme sommerdager.

Hvis vi skal plassere ut standard beholdere for Solsiden boligområde vil dette kreve et avfalls hus med et areal på ***minst 80m2,*** *beregnet ut i fra 48 boenheter.*

Vi har sett ut oss flere aktuelle områder på Vestre Havn og andre steder i Namsos med denne løsningen."

Forslagsstillers kommentar
Avfallssystemer planlegges innenfor området for boligbebyggelse. Det vil bli lagt til rette for undergrunnsbasert avfallssystem.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 30.04.12
"Rådet for funksjonshemmede henstiller til planlegger å vurdere eventuelle problemer i forhold til snørydding og framkommelighet for bevegelseshemmede."

Forslagsstillers kommentar
Det forutsettes at veier innenfor planområdet blir ryddet for snø. Snødeponi skal skje på egnet sted innenfor planområdet.

Advokatene Hustad og Sørvig, brev datert 07.05.12
"Jeg viser til offentlig ettersyn - Solsiden boligområde med frist til dagens dato med uttalelser til planen.

På vegne av grunneier gjøres oppmerksom på at matrikkelen er feil med hensyn til grunneiendom på dette og tilstøtende boligområder.

Feilen er oppstått ved at grensene mellom gnr 65 bnr 1400 og gnr 65 bnr 1383 er flyttet sørover, uten at dette har grunnlag i avtale eller annen rettslig bindende disposisjon mellom partene. Feilen antas å omfatte over l0 DA sentral bygrunn i Namsos.

Det er Namsos kommune som er grunneier på gnr 65 bnr 1400 og Gullviken - Bråholmen sameie v/bestyrer Mimi Havig som er grunneier på gnr 65 bnr 1383.

Det kreves at grensene i matrikkelen rettes før det gis utbyggingtillatelse, slik at riktig grunneier blir registrert på grunnen til dette og tilstøtende arealer som også kan omfatte gnr 65 bnr 1845/1846/1837/1838.

Ettersom feilen har oppstått i kommunen kreves det at feilen rettes uten kostnad for de impliserte parter."

Forslagsstillers kommentar
Reguleringsplanen for B3 er utarbeidet i henhold til overordnet plan for Solsiden der området er avsatt til boligbebyggelse. Detaljreguleringen vil ikke endre noe på statusen for området. Før utbygging/ søknad om byggetillatelse må en selvsagt avklare eventuelle uklarheter med tanke på eiendomsforhold og eiendomsgrenser.

Vurdering

Planprosessen har fulgt lovverket.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av adkomst og bebyggelse av leiligheter og rekkehus, med tilhørende fellesområder/ grøntarealer.
Innenfor planområdet er det avsatt 3 områder for boligbebyggelse B3-1, B3-2 og B3-3.

Område B3-1 er planlagt med lavblokker som 3 frittstående bygninger i 3 etasjer med ca. 10 boenheter i hver, totalt ca. 30 boenheter samt parkeringsgarasje, boder etc. Område B3-2 og B3-3 er planlagt som konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer. Illustrasjonsplan viser ca. 21 boenheter.

Bebyggelsen danner et tun som skal inneholde lekeplasser, fellesområder og friområder. Planområdet omfatter eiendommen gnr 65 bnr 1400 og gnr 65 bnr 1809 på Solsiden boligområde – Vestre havn i Namsos. Planområdet grenser mot eksisterende boligområder, lekearealer, kommunale veier mm og ligger i nær tilknytning til skole, kollektivtransport og servicetilbud.

Utforming av planområdet tar hensyn til bruk av eksisterende vegnett for tyngre kjøretøy som buss og renovasjonsbiler.

Det planlegges mindre interne veier med utkjøring til eksisterende vegnett.
Parkering er planlagt i bygningenes 1. plan samt utvendig felles parkering. Forslagsstiller opplyser til saksbehandler at Namsos kommunes vedtekt til pbl § 69 nr. 3 (gammel pbl) er lagt til grunn for beregning av parkeringsbehov.

Det er utført en rekke geotekniske undersøkelser og vurderinger i forbindelse med tidligere utbygginger i området og i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Rambøll Norge AS bekrefter i e-post datert 08.03.12 at det ikke er behov for ytterligere utredninger i forbindelse med detaljregulering av B3.

"Bekrefter herved at Rambøll Norge AS notat 6020167 nr. 9, datert 2009-11-12, er tilstrekkelig og gjeldende for vurdering av flom, erosjon og kvikkleireskredfare for hele området som Solsiden AS planlegger utbygd på Vestre Havn i Namsos."

Utbygger ønsker å kunne tilby attraktive sentrumsnære boliger/ leiligheter. Vedlagt skisseprosjekt viser eksempel på bebyggelse i 3 etasjer med en maksimal gesimshøyde på 10 meter. Endelig utforming av bygninger avklares gjennom reguleringsarbeidet.

Etter at naturmangfoldloven trådte i kraft 01.07.2009 har kravet om å ivareta naturmangfoldet i planleggingen blitt skjerpet. Administrasjonen har vurdert verdier innenfor planområdet gjennom tilgengelige 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 mener administrasjonen 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.

Det er ikke uvanlig at det kommer merknader i forbindelse behandling av denne type reguleringsplaner. Samtidig må en ha fokus på sentrale områder for boligutvikling.

Administrasjonen kan slutte seg til forslagsstillers kommentarer til de mottatte merknadene, men vil kommentere enkelte forhold nærmere:

Nord - Trøndelag Fylkeskommune påpeker i høringsuttalelsen at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad følger opp overordna plan fra 2005, dette gjelder i forhold til areal avsatt til lek. I planen fra 2005 er det avsatt et større kombinert friareal lek/ opphold. Det ble i 2010 vedtatt en delendring av Solsiden boligområde, hvor B3 ble flateregulert til boliger med tilhørende anlegg. I foreliggende plan er det avsatt et område på 1,2 daa til lekeplass og et område på 1,2 daa til "friområde". Forslagsstiller opplyser til saksbehandler at de vil endre deler av "friområde" til "lekeplass" for å videreføre formålet i overordna plan fra 2005. Etter revidering vil det være avsatt et område på ca. 2,0 daa til "lekeplass" og 0,3 daa til "friområde".

Jfr. Namsos kommunes vedtekter til pbl som omfatter lekeareal står det i pkt 2. at "*det skal anlegges ball-løkker for boligfelt med mer enn 50 boliger*". Videre står det i pkt. 4 at "*sandlekeplass for småbarn skal anlegges for mindre boliggrupper og minst for hver 10. bolig. Sandlekeplassen skal være minst 75 m2 med god solbelysning og med sandkasse, bord og benker for barn og voksne*".

Saksbehandler har vært i samtale med forslagsstiller vedr. ovennevnte hvor det er diskutert en løsning hvor blant annet en ball-løkke blir tatt inn i planbestemmelsene og vist på illustrasjonsplan, samtidig at planbeskrivelsen oppdateres tilsvarende.

Når det gjelder kravet til sandlekeplasser vil det være et samlet behov jfr. vedtekten på 450 m2. Planbestemmelser og planbeskrivelse revideres ihht til dette.

Barns representant i plansaker er gitt mulighet for uttalelse etter første gangs behandling, men det er ikke mottatt uttalelse.

Vestre Havn borettslag bemerker at grad av utnytting er endret i for hold opprinnelig reguleringsplan for Solsiden fra 2005. Den opprinnelige planen operer med en annen benevnelse på utnyttelsesgrad (% TU), mens delendringen fra 2010 og foreliggende planforslag angir grad av utnytting som tillatt bebygd areal (BYA), for øvrig en benevnelse av utnyttelsesgrad som er vanlig i "nyere" reguleringsplaner.

Grad av utnytting i foreliggende planforslag er imidlertid i tråd med delendringen fra 2010.

Planlagt byggehøyde på B3 er i samsvar med delendring fra 2010.

Vestre Havn borettslag påpeker til slutt at foreliggende planforslag er vesentlig endret i forhold til opprinnelig reguleringsplan for Solsiden fra 2005. Administrasjonen er klar over at foreliggende planforslag er endret i forhold til opprinnelig reguleringsplan for Solsiden men kan ikke se at endringen er av vesentlig negativ betydning for Vestre Havn borettslag. En realisering av planen vil etter administrasjonen vurdering være et betydelig positivt bidrag til forskjønnelse av område.

Advokat Stein Aage Sørvig påpeker i brev datert 07.05.12 at matrikkelen er feil på eiendommen som omfattes av planforslaget og tilstøtende boligområder.

Dette forholdet er kontrollert ved oppmålingsavdelingen i Namsos kommune som bekrefter i e.post til Stein Aage Sørvig at kontroll av koordinatene ikke viser uoverensstemmelser mellom koordinatene på målebrev for gnr. 65/1383 og 65/1400 og koordinatene i matrikkelen.

Når det gjelder øvrige vurderinger i saken, vises det til den vurdering som ble gitt ved 1.gangs behandling av saken, vedlegg 9.

Miljømessig vurdering
En eventuell realisering av planforslaget vil bli en forskjønnelse av området.

Konklusjon:
Ut fra en helhetsvurdering og med bakgrunn i saksutredningen, anbefaler rådmannen Drift å fatte følgende vedtak:

Reguleringsplan for:

Solsiden boligområde B3, Vestre havn

2. REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 13.02.2012

Revidert: 20.06.2012

Vedtatt av ks 14.06.12

§ 1. Generelt

1.1 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5)
- Boligbebyggelse
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5)
- Veg
- Parkeringsplasser
- Avløpsanlegg

Grønnstruktur (Pbl § 12-5)
- Friområder

Hensynsoner (Pbl § 12-6)
- Frisikt

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming iht. gjeldende regelverk

2.2 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrensene ikke vises på plankartet skyldes dette at byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen.

2.3 Tekniske enheter for energiforsyning, renovasjon og lignende tillates plassert innenfor planområdet.

§ 3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse B3-1

Området omfatter arealer for leiligheter, inklusive parkering. Det tillattes oppføring av 3 frittliggende bygg innenfor byggegrenser. Mellomliggende områder opparbeides som friområder/ lekeplasser/ gangveger parkering.

Minimum høyde på gulv 1.etg er kote 3,2. For garasjeanlegg/ parkering er minimum høyde på gulv 1.etg kote 2,7

Bygninger tillates oppført i 3 etasjer med maksimal gesimshøyde på 10,0 meter over gjennomsnittlig terreng.

Tillatt bebygd areal % BYA = 80 %.

3.2 Boligbebyggelse – B3-2

Området omfatter arealer for rekkehus/ leiligheter, inklusive parkeringsarealer. Mellomliggende områder opparbeides som friområder/ lekeplasser/ gangveger/ parkering.

Minimum høyde på gulv 1.etg er kote 3,2.

Bygninger tillates oppført i 3 etasjer med maksimal gesimshøyde på 10,0 meter over gjennomsnittlig terreng ved flatt tak. Ved saltak og pulttak tillates en gesimshøyde på 7,5 meter og mønehøyde på 10,0 meter.

Tillatt bebygd areal % BYA = 80 %.

3.2 Boligbebyggelse – B3-3

Området omfatter arealer for tett småhusbebyggelse, inklusive parkeringsarealer. Mellomliggende områder opparbeides som friområder/ lekeplasser/ gangveger/ parkering.

Minimum høyde på gulv 1.etg er kote 3,2.

Bygninger tillates oppført i 3 etasjer med maksimal gesimshøyde på 10,0 meter over gjennomsnittlig terreng ved flatt tak. Ved saltak og pulttak tillates en gesimshøyde på 7,5 meter og mønehøyde på 10,0 meter.

Tillatt bebygd areal % BYA = 80 %.

3.3 Lekeplass

Felles lekeplass for B1, B2 og B3 i reguleringsplan for «Solsiden Boligområde». Lekearealet skal opparbeides i henhold til Namsos kommunes vedtekter til plan og bygningsloven.

Innenfor lekearealet skal det anlegges ball-løkke og sandlekeplasser mm i henhold til Namsos kommunes vedtekt til pbl § 69, nr. 3 (gammel lov).

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Arealer for veg omfatter private, interne veger.

4.3 Parkering

Områder avsatt til felles parkeringsplasser/ gjesteparkering for B3-1, B3-2 og B3-3.

§ 5. Grønnstruktur

5.1 Friområder

Område avsatt til friområder.

§ 6. Hensynssoner

6.1 Frisikt

Innenfor planområdet er det avsatt hensynsone for frisikt. I frisiktsonen skal det være fri sikt ned til 0,5 m over et plan gjennom de tilstøtende vegene

§ 7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Lekeplass skal opparbeides før brukstillatelse på boliger kan gis.

Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Saksmappe: 2009/4472-30

Saksbehandler:

Sturla Leirvik

Saksframlegg

2. gangs behandling, delendring av reguleringsplan for "Solsiden boligområde", gnr. 65 bnr. 1400 og bnr. 1809

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Namsos Drift	17/10	10.03.2010
Namsos kommunestyre	16/10	25.03.2010

Rådmannens innstilling

Namsos kommunestyre vedtar deleendring reguleringsplan ”Solsiden”, datert 05.06.09, sist revidert 01.03.2010 med reguleringsbestemmelser (”omforent forslag”) datert 05.06.09, sist revidert 01.03. 2010.

Som begrunnelse for vedtaket vises til saksutredningen.

Hjemmel for vedtaket er Plan og bygningslovens § 27-2.

Behandling i Namsos Drift - 10.03.2010

Tor Jørgen Olsen fremmet følg alt forslag på vegne av Sv:
§ 3 Offentlige trafikkområder
§ 3.1. Generelt
…….
Strandpromenaden opparbeides med fast dekke……

Votering
Sv`s forslag enstemmig vedtatt av Drift som innstilling til kommunestyret.
For øvrig ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt av Drift som innstilling til kommunestyret.

Innstilling i Namsos Drift - 10.03.2010

Namsos kommunestyre vedtar deleendring reguleringsplan ”Solsiden”, datert 05.06.09, sist revidert 01.03.2010 med reguleringsbestemmelser (”omforent forslag”) datert 05.06.09, sist revidert 01.03. 2010 med følgende endring :
§ 3 Offentlige trafikkområder
§ 3.1. Generelt
…….
Strandpromenaden opparbeides med fast dekke……

Som begrunnelse for vedtaket vises til saksutredningen.

Hjemmel for vedtaket er Plan og bygningslovens § 27-2.

Behandling i Namsos kommunestyre - 25.03.2010

Drifts innstilling enstemmig vedtatt av kommunestyret.

Vedtak i Namsos kommunestyre - 25.03.2010

Innstilling i Namsos Drift - 10.03.2010

Namsos kommunestyre vedtar deleendring reguleringsplan ”Solsiden”, datert 05.06.09, sist revidert 01.03.2010 med reguleringsbestemmelser (”omforent forslag”) datert 05.06.09, sist revidert 01.03. 2010 med følgende endring :
§ 3 Offentlige trafikkområder
§ 3.1. Generelt
…….
Strandpromenaden opparbeides med fast dekke……

Som begrunnelse for vedtaket vises til saksutredningen.

Hjemmel for vedtaket er Plan og bygningslovens § 27-2.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
Y	25.02.2010	Avklaring av "boligbegrepet i reguleringsplan"	
Y	25.02.2010	Avklaring i forbindelse med revidering av plan	
Y	26.02.2010	Avklaringer i reguleringsarbeidet	
I	05.06.2009	NYE VESTRE HAVN - FORHÅNDSKONFERANSE	Trønder-Plan AS
I	05.06.2009	VS: Reg. plan Solsiden	Trønder-Plan AS
S	15.06.2009	Deleendring av reguleringsplan Solsiden boligområde.	
I	15.06.2009	Utsnitt gjeldende reguleringsplan	Namsos kommune
U	30.06.2009	Melding om vedtak - Deleendring av reguleringsplan Solsiden boligområde.	Trønder-Plan AS v/Ertsås
I	29.06.2009	Annonse offentlig ettersyn	Frantz Annonsebyrå
U	30.06.2009	65/1400 og 65/1809, Delendring av reguleringsplan for "Solsiden boligområde" - Til uttalelse	Adresseliste
I	30.06.2009	Fylkesmannen har mottatt din henvendelse	Postmottak FM-NT
U	01.07.2009	65/1400 og 65/1809, Delendring av reguleringsplan for "Solsiden boligområde" Til uttalelse	Adresseliste hjemmelshavere og naboer til planforslaget
N	16.07.2009	Uttalelse fra arbeidsgruppa i trafikksikkerhet	Helge Guntvedt
I	17.07.2009	Uttalelse - delendring av reguleringsplan Solsiden boligområde	NTE- Nord-Trøndelag elektrisitetsverk Nett AS
I	17.07.2009	Uttalelse- reguleringsplan Solsiden boligområde	NVE- region Midt-Norge
I	16.07.2009	Uttalelse - delendring reguleringeplan Solsiden boligområde	Nord-Trøndelag fylkeskommune
I	09.07.2009	Merknad fra nabo	Saghaugen Boligbyggelag v/Rune Mortensen
I	21.07.2009	Uttalelse - delendring reguleringsplan Solsiden boligområde	Retura Midtre Namdal avfallsselskap
N	06.08.2009	Uttalelse vedrørende reguleringsplan for Solsiden	Helge Guntvedt
I	07.08.2009	Klage på vedtak	Vestre Havn Borettslag
I	07.08.2009	Klage på vedtak	Olatunet Borettslag
U	17.08.2009	Deleendring av reguleringsplan Solsiden boligområde.	Helge Guntvedt
U	18.08.2009	Deleendring av reguleringsplan Solsiden boligområde.	Helge Guntvedt
I	20.08.2009	Fylkesmannens uttalelse til forslag til endring av deler av	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

		reguleringsplan for Solsiden boligområde	
I	08.09.2009	Delendring av reguleringsplan for Solsiden boligområde - uttalelse	Statens vegvesen, Region Midt
I	24.09.2009	Delendring av reguleringsplan for Solsiden boligområde - Namsos kommune - uttalelse	Norges vassdrags- og energidirektorat
S	30.09.2009	2. gangs behandling delendring av reguleringsplan Solsiden boligområde	
I	02.11.2009	VS: Solsiden - Reg.plan	Trønder-Plan
I	13.11.2009	VS: Nye Vestre Havn. Områdesikkerhet. - Notat fra Rambøll	Rambøll
I	30.11.2009	Reguleringsbestemmelser - rådmannens forslag	Namsos kommune
I	02.12.2009	Solsiden boligområde - Vedrørende utsatt reguleringsbehandling	MG Prosjekt AS
I	01.02.2010	Forslag til reguleringsbestemmelser revidert 01.02.2010	Namsos kommune
S	25.02.2010	2. gangsbehandling, delendring av reguleringsplan for "Solsiden boligområde", gnr. 65 bnr. 1400 og bnr. 1809	
I	14.08.2009	Uttalelse fra Barns repr. i plansaker	Barns repr. i plansaker
I	25.02.2010	Referat fra møte mellom kommunen og MG-prosjekt	MG-Prosjekt
I	19.02.2010	Perspektivskisser	MG-Prosjekt AS
I	25.02.2010	Forslag til reguleringsbestemmelser, datert revidert 22.02.2010	MG Prosjekt AS
I	25.02.2010	Arkitektonisk vurdering av område og bebyggelse fra arkitekt.	Arkitekt Jon A. Olsen
U	24.02.2010	Kommunens kommentarer til Notat fra møte og forslag til reguleringsbestemmelser	MG-Prosjekt AS
I	25.02.2010	Reguleringsbestemmelser revidert forslag vestre havn	MG Prosjekt AS
I	26.02.2010	Plankart revidert 26.02.2010	Trønder - plan as
I	26.02.2010	Revidert forslag bestemmelser Vestre havn 100225 mgp.doc	Sturla Leirvik
I	01.03.2010	Plankart revidert 01.03.2010	Trønder - plan as
I	01.03.2010	Solsiden reviderte bestemmelser datert 01.03.2010	Sturla Leirvik

Vedlegg

1 Plankart, sist revidert 01.03.2010
2 Reguleringsbestemmelser, omforent forslag, sist revidert 01.03.2010
3 Reguleringsbestemmelser, planleggers forslag, sist revidert 01.10.2009
4 Reguleringsbestemmelser, rådmannens forslag, sist revidert 01.02.2010
5 Gjeldende reguleringsplan for området, nedfotografert
6 Sammendrag av reguleringsplaner for området

7 Situasjonsplan og perspektivskisser
8 Arkitektens beskrivelse av området og bebyggelsen
9 Notater fra Rambøll vedr. områdesikkerhet
10 Utdrag fra veileder "Grad av utnytting"

Saksopplysninger:
Saken var opp til behandling i drift den 10.02.10. Saken ble da trukket av rådmannen. Bakgrunn var at etterspurt opplysninger fra drift ikke var vedlagt saken.
Det vises til vedtak i drift den 24.06.2009 hvor bla. følgende ble vedtatt: *"Til 2. gangs behandling i drift skal det foreligge perspektivskisser og snittegninger av området med bygningsprofil."* Rådmannen beklager det inntrufne.
I etterkant er det arbeid en god del med saken fra administrasjonens side, både internt og i forhold til utbygger. Etter ønske fra MG Prosjekt AS ble det avholdt møte den 12.02.2010 med teknisk sjef og fungerende leder byggesak, kart og oppmåling. Det ble utarbeidet et referat fra møte, som kommunen har svart på. Det har vært en god og konstruktiv dialog mellom utbygger og kommunen. Det er fremlagte perspektivskisser og snitt som etterspurt. Det er utarbeidet en beskrivelse fra Jon A. Olsen arkitektkontor. Utarbeidet en sammenstilling av reguleringsplanene i området. Det utarbeidet nye forslag til reguleringsbestemmelser både fra MG – Prosjekt AS og rådmannen. Dette har ført til at saken er ytterligere bearbeidet og en har kommet fram til et "omforent forslag".
For at drift skal kunne se forhistorien, diskusjon og vurderingen, har en valgt å beholde den opprinnelige saksutredning med ny vurdering til slutt istedenfor å omarbeide saken totalt.
Det vises til "Vurderinger som er gjort etter at saken ble trukket og fremmet til ny behandling i møte i drift den 10.03.2010".

Denne saken behandles etter gammel planlov.
Saken har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 01.07.09 -10.08.09, på grunn av mange merknader og det forhold at noen av disse medfører endring i planen har en innhentet utbyggers/planleggers kommentar til merknadene, det har kommet inn følgende merknader:

<u>Nord-Trøndelag fylkeskommune:</u>
Vi viser til oversendelse datert 30.06.09.
Planen innebærer endring av reguleringsplan for Solsiden, der både type bebyggelse og omfang endres. Dette på grunn av endret markedssituasjon samt geotekniske forhold i utbyggingsområdet.
I alt fire blokker er utbygd på Solsiden etter gjeldende plan.(B3, B4, B5, B6).

Området som i ny plan er benevnt B3 omfatter store areal som er avsatt til felles leikeareal for hele området i gjeldende plan. Leikeområdene skal også dekke de boliger som allerede er utbygd. Det må derfor stilles konkrete krav i bestemmelsene til ny plan om at det innenfor nye B3 skal avsettes felles leikeareal tilstrekkelig til både eksisterende og planlagte boliger innen Solsiden.

I reguleringsbestemmelsene til ny plan framgår at inntegnet leikeplass skal være felles for B1 og B2. På grunn av beliggenheten ved sjøen bør ikke denne plassen være eneste leikemulighet for disse områdene. B1 og B2 bør derfor også sikres felles leikeareal innen B3.

Eksisterende ny bebyggelse som grenser inn til planområdet må tegnes inn på kartgrunnlaget for å se sammenheng med allerede utbygd del av Solsiden og med naboområdene. Planlagt gangveg og kjøreveg i nordenden av B1 avsluttes uten

noen videreføring. Her må tilknytning til eksisterende eller planlagt videre vegføring vises på kartet.

Kulturminner
Vi har undersøkt om tiltaket er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) § 3. (Denne uttalelsen gjelder automatisk freda kulturminner). Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner vi at det ikke foreligger slik konflikt, jfr også KML § 8.1. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.
Det kan likevel fortsatt ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. ***Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.***
Det oppfordres til bruk av askeladden; http://askeladden.ra.no og mittkulturminne; htt ://wvvw.mittkulturminne.no for informasjon om kulturminner i Nord-Trøndelag.

Planleggers kommentar:
1.1 Lekeareal
Vi vil foreslå tillegg til reguleringsbestemmelse pkt. 2.3 som følger:
Det skal avsettes felles leikeareal tilstrekkelig til både eksisterende og planlagte boliger innen Solsiden. Leikearealet skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bebyggelse i B1 og B2.
1.2 Eksisterende bebyggelse
Eksisterende ny bebyggelse tegnes inn på kartgrunnlaget.
1.3 Tilknytning vegføring.
Det er pr. dato usikkert hvordan tilknytningen til planlagt vegføring i nordenden av planen blir løst.
Tidligere godkjent reguleringsplan viser samme utforming. Planen beholdes uendret.

Rådmannens kommentar:
Veg i nordenden er den samme i godkjent plan. I gjeldende plan var det regulert 5 områder i sjø til felles areal lek/opphold. 4 av disse går ut på grunn av geoteknikk. Nødvendig lekeareal i henhold til Namsos kommunes vedtekter må i varetas i forbindelse med regulering av B3. Det er inn i bestemmelsene av lekeareal i B3 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger i B1 og B2.

Fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:
Fylkesmannen viser til Deres oversendelse av 29. juni 2009.
Planforslaget er forelagt Fylkesmannen fagavdelinger, og vi har etter dette følgende merknader:

Fra Landbruksavdelingen:
Landbruksavdelingen er opptatt av høg utnytting ved utbygging, dette må imidlertid være innenfor rammene av hva bl.a. de geotekniske forhold tilsier. Landbruksavdelingen har dermed ingen merknader til forslag til reguleringsendring.

Fra Miljøvernavdelingen:
Planforslaget er en deleendring av gjeldende reguleringsplan. Hovedendringen gjelder bortfall av byggeområde i sjø på grunn av ustabile grunnforhold i sjø. Miljøvernavdelingen har ingen merknader til denne endringen. Planforslaget er imidlertid endret når det gjelder grønnstruktur. I den gamle planen var grønnstruktur, deriblant lekeareal for barn, innarbeidet i planen. I nytt planforlag er dette endret til byggeområder for boliger. Forslaget inneholder kun

ett område i sør, ved sjøen, avsatt til lekeplass.
Miljøvernavdelingen viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-2/08 hvor det heter at i nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og unge kanutfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter bl.a. at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold.
Planforslaget legger opp til en utbygging med mange boenheter, og planen er ufullstendig i forhold til avsetting av tilfredsstillende areal for barn og unges lek og opphold. Det er innført krav om bebyggelsesplan for område B3. Kravet til bebyggelsesplan bør også innføres for B2 og B3 slik at hensynet til barn og unge kan ivaretas i detaljreguleringen for hele reguleringsplanområde.

Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:
Vi har ingen merknader til det foreliggende planforslaget.

Planleggers kommentar:
3.1 Areal til lek og opphold
Namsos kommune har krav til minst 75m2 sandlekeplass for hver 10 bolig.
Avsatt lekeplass -areal i denne planen er 403m2 og vurderes som tilstrekkelig.
Vi vil foreslå tillegg til reguleringsbestemmelse pkt. 2.3 som følger:
Det skal avsettes felles leikeareal tilstrekkelig til både eksisterende og planlagte boliger innen Solsiden. Leikearealet skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bebyggelse i B1 og B2.
3.2 Krav om bebyggelsesplan
Reguleringsbestemmelsene samt tomteinndelingen gir så stramme rammer og er så detaljerte at det ikke er nødvendig med bebyggelsesplan.

Rådmannens kommentar:
Viser til kommentar til Fylkeskommunens merknader over. For øvrig er det lagt opp til høy utnyttelsesgrad, men samtidig vil en begrense utnyttelsen i høyden med hensyn til bakenforliggende bebyggelse, rådmannen har utarbeidet eget forslag til reguleringsbestemmelser som er tilnærmet lik bestemmelsene i gjeldende plan fra 2005 med hensyn til byggehøyder.

Statens vegvesen:
Vi viser til deres utsendelse, datert 24. juni 2009, med høringsdokument for behandling av reguleringsplan for Solsiden boligområde.
Statens vegvesen har vurdert de veg - og trafikksikkerhetsmessige forholdene ved reguleringsplanen og har følgende merknader:
Det er tegnet inn sikttrekanter i to av fire kryss mellom kjøreveger. Sikttrekanter mangler fullstendig i alle avkjørslene. Reguleringsbestemmelsene nevner ikke hva som gjelder i sikttrekantene, dette må komme med. Klare siktbestemmelser og overholdelse av disse er viktig for trafikksikkerheten i et boligområde. En avkjørsel som krysser en gang- og sykkelveg har også siktkrav i forhold til denne (4 x 20m). For å tydeliggjøre hva som gjelder, anbefaler vi å tegne inn avkjørslene med sikttrekanter framfor den løsningen som er valgt her, hvor de fleste avkjørslene er tegnet inn med piler.
Langs kjørevegen i plankartet er det tegnet inn et langsgående areal som er benevnt som gang-/sykkelveg. Dette kan være en misvisende benevnelse for areal som kun er atskilt fra kjørebanen med kantstein. Slike areal framstår som oftest som fortau, og det anbefales ikke å illustrere fortau som et tilbud til syklende.
Planen har tegnet inn ei busslomme. Ut fra holdeplassens plassering antar vi at bussen er tenkt alltid å kjøre i samme retning en runde rundt område B3. Er det kontrollert at bussens sporingskurver ut fra holdeplassen ikke kommer i konflikt med parkeringsarealet og at bredden på atkomstvegene er tilpasset buss?

Planlegges kommentar:
8.1 Sikttrekanter
Det blir tegnet inn nødvendige sikttrekanter på reguleringsplanen.
Vi ønsker å beholde piler som symbol på enkeltavkjørsler til tomtene.
Nytt pkt 5.1 Frisiktsone ved veg
Innenfor frisiktsone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med større høyde enn 0,5meter over plannivå på tilstøtende veg.
8.2 Gang/-sykkelveg
Vi stryker benevnelsen gang- sykkelveg, benytter kun gangveg.
8.3 Busslomme
Busslomme beholdes som i dag. Det tas en ny vurdering av behov for busslomme.

Rådmannens kommentar:
Når det gjelder busslommen vil til dette bli tema ved detaljregulering av B3.

NVEs uttalelse.
Vi viser til brev datert 30.06.09 fra Namsos kommune, og til NVEs brev om ønsket utsatt svarfristdatert 17.07.09.
Bakgrunn
Formålet med deleendringen er å endre type bebyggelse i området samt å redusere omfanget av bebyggelsen ut i sjøen. Dette på grunn av endret markedssituasjon samt geotekniske forhold i utbyggingsområdet.
Grunnforholdene i planområdet består av fyllmasser. Under slike masser kan det forekomme bløt marin leire eller kvikkeleire. Vi viser her til Rambøll Norge AS notat 8 datert 24.03.09 som konkludere med følgende i forhold til kvikkleireskredfaren; "Leira i dette området er ikke kvikk eller sensitiv, verken i utbyggingsområdet eller i marbakken utenfor". Videre skriver Rambøll Norge AS følgende; "Området er klarert med hensyn til kvikkleireskredfaren jf NVEs retningslinjer 1/2008".

Skred
I forhold til en eventuell kvikkleireproblematikk på selve planområdet og i marbakken utenfor har Rambøll Norge AS avklart at området er klarert. Det er bra at dette allerede er avklart. Faregradskart for kvikkleire viser flere kvikkleiresoner i nærheten. Selv om det ikke er påvist kvikkleire innenfor planområdet, kan det ikke utelukkes at det finnes lommer med kvikkleire i området ovenfor planområdet Det er derfor viktig at geoteknisk fagkyndig får vurdert om planområdet har tilfredsstillende sikkerhet i forhold til faren for å bli oversvømt av skredmasser som kommer ovenfra. NVEs retningslinjer 1/2008 beskriver en dokumentasjonsprosedyre for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot flom, erosjon og skred.
Den generelle skredfaren i forhold til alle typer skred bør også vurderes, etter som at terrenget omkring domineres av til dels bratte skrenter og hellende skråninger. Vi viser til mer informasjon om skred på vår internettside (www.nve.no) og faktaark 3/2008 NVEs arbeid med skred.

Området ovenfor selve planområdet består av hav- og fjordavsetninger, og her kan det forekomme bløt marin leire eller kvikkleire. Dette området heller ned mot planområdet.

Rambøll Norge AS forutsetter at bekkeløpet som kommer ut i sjøen ved nedre deler av planområde skal erosjonssikres tilstrekkelig, og at det er uten betydning for de geotekniske forholdene at bekkenivået vil bli noe endret. NVE ber kommunen vurdere å åpne bekken. Bekker bør i utgangspunktet være åpne bl.a. på grunn av de allmenne interessene. Lukkede bekker kan forverre flomsituasjoner, enten fordi kulverten er underdimensjonert eller fordi de tilstoppes.

Planlegges kommentar:
9.1 Sikkerhet mot flom, erosjon og skred
Vi vil be om at Rambøll AS kommer med uttalelse vedrørende sikkerhet mot flom, erosjon og skred. Uttalelsen vil bli oversendt så snart vi får den fra Rambøll AS.

Rådmannens merknad:
Uttalelsen fra Rambøll A/S er kommet og er vedlagt saksutredningen - vedlegg 9 (Nota 8 side 2/2). Områdets stabilitet er klarert i samsvar med NVE sine retningslinjer 1/2008.

Uttalelse fra arbeidsgruppa i trafikksikkerhet
Viser til reguleringsplan "Deleendring Solsiden boligområde".
Arbeidsgruppa har ingen bemerkning til reguleringsplanen, men ber om at planmyndigheten ser til at trafikksikkerheten er ivaretatt.

NTE Nett A/S
Vi viser til Deres henvendelse av 30.06.09.
NTE Nett AS har ingen bemerkninger til delendring av planen, men ber om at nødvendig strømforsyningsanlegg, nettstasjon med høyspenningstrase til området blir innregulert i planen. Vi ber i den anledning utbygger ta nærmere kontakt med NTE Nett AS, enten pr. tlf. 74 15 07 30 eller via e-post til: post.nett &nte.no for videre avtale om strømtilførsel og ytterligere planlegging av dette.

Fra Saghaugen Boligbyggelag v/ Rune Mortensen.
Vedrørende reguleringsplan. Solsiden boligområde:
Det er visse reguleringer vi ikke kan godta, og noe vi ikke er fortrolig med.
Det er bl.a. parkeringsplassen som er markert som felles parkering... noe det ikke er!
Det er Saghaugen boligbyggerlag (Sagtunet) sine, de er regulert for oss og er tinglyst.
Når det gjelder busslommen har vi foreslått å flytte den.
Da kan de fleste nå den uten å krysse vegen.
Ifølge reguleringsplan er det tegnet en ny veg som forbindes med vegen Sagtunet, som allerede er for smal, og bør utvides når det blir mer trafikk.
Vi synes også at lekeplassen er veldig uheldig plassert. Den bør være på en sikrere plass lengre opp i byggefeltet og ikke på strandkanten

Planleggers kommentar:
2.1 Eierforhold til felles parkering
Reg. bestemmelsene pkt. 4.2 beholdes.

Rådmannens merknad:
Årsaken til at denne parkeringsplassen er med i planen, er at det ved en feil under regulering av Solsiden ikke ble tatt hensyn til at parkeringsplassen var regulert tidligere til Saghaugen borettslag som en felles parkeringsplass for borettslaget. Det vil den fortsatt være ved at den nå blir regulert tilbake som parkeringsplass. Det er Saghaugen borettslag som er eier i følge matrikkelen, og plassen er i henhold til reguleringsbestemmelsene felles parkering for Saghaugen borettslag.

Retura:
Vi kan ikke se at forslaget til delendring av reguleringsplan for Solsiden boligområde innholder bestemmelser for, eller beskrivelse av plassering av avfallsstativ, areal til fellesløsninger etc.
Med den konsentrerte bebyggelsen som det legges opp til i planforslaget, er det viktig at hentepunkt for avfall blir beskrevet i en endret reguleringsplan.

Det må i planleggingen av slike punkt tas hensyn til både praktisk plassering, trafikksikkerhetsmessige hensyn og ikke minst å finne gode estetiske løsninger for å få et fint nærmiljø. Det må legges vekt på at renovasjonsbil har gjennomkjøringsmuligheter for innsamling av hele boligområdet.
For boligfelt av denne typen skal hentepunkt skje gjennom fellesløsninger, der flere boenheter samarbeider om felles hjulbeholdere. I denne forbindelse bør avfallsbeholdere settes i avfallshus tilpasset formålet og omfatte 8 -10 boenheter. Det er viktig at plassering av avfallshus legges inn i reguleringsplanens kart enten som spesialområder eller fellesområder, slik at plasseringen er kjent.
Størrelse, plassering og utforming av avfallshus skal endelig godkjennes av MNA før ferdigstillelse av boenhetene.
Vi står til disposisjon hvis det er spørsmål om planlegging av renovasjonsløsninger for Solsiden boligområde.

Planleggers kommentar:
4.1 Plassering av avfallshus
Plasseres ved avløpspumpestasjon som fellesområde.
Plasseringen vises på reguleringsplankartet.

Kommuneoverlegen:
Kommuneoverlegen i MNR representert ved undertegnede samt folkehelsekoordinator Sissel Pettersen har følgende merknader knyttet til reguleringsplanen:
Hjemmel:
- *Vedtekter til bygningsloven for Namsos kommune*
- *Rikspolitiske retningslinjer Barn og planlegging Rundskriv, 20.09.1995*
- *Byggforsk blad 381.301 Lekeplasser*

Vår vurdering er:
- *Lekeplassen er tenkt plassert i utkanten av reguleringsområde og i nær tilknytning til sjø, dette er etter Kommuneoverlegens vurdering en uhensiktsmessig plassering.*
- *I de rikspolitiske retningslinjene er det skrevet i pkt. 5a at areal og anlegg skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.*
  Vi ser at her utgjør drukning en reell annen helsefare.
- *Barn har begrenset aksjonsradius og derfor burde lekearealet plasseres mer sentralt og ikke i en utkant.*
- *I vedtektene til Namsos kommune, så står det beskrevet i leikeareal*
  - *punkt 2 at det skal anlegges balløkker for mer enn 50 boliger, vi ber om at dette blir tatt høyde for i reguleringsplanen*
  - *punkt 3, så er vi usikre på om minimumsareal på minst 1000m2 er ivaretatt, vi ber om at dette følges opp.*
  - *punkt 4 at det skal anlegges sandlekeplass for småbarn, og vi ber om at også dette blir ivaretatt.*
- *I byggforskbladet er det henvist til*
  - *Punkt 12 - Teknisk forskrift til pbl (TEK) som sier at lekearealet skal være sikret mot drukning*
  - *Punkt 15 - kravene til universell utforming må ivaretas også for lekearealet*
  - *I punkt 211 - Ved prosjektering bør de gunstigst beliggende delene av området reserveres til felles oppholds- og lekearealer som vil komme alle beboerne til gode. Slik beliggende i et ytterkant - kan vi ikke se at dette punktet er ivaretatt.*
  - *punkt 311 - vi ber om at det utarbeides en sommer og vinterplan for lekearealet*
  - *Punkt 32 - Lekearealer bør ligge skjermet mot vind og kaldluft, og ha områder både med sol og med skygge. Klimahensyn er spesielt viktig i værharde strøk, vi kan ikke se at dette punktet er ivaretatt.*

- *Punkt 3.4 - Arealet bør ligge sentralt i boligområdet, inntil steder hvor voksne ferdes og gi brukerne trygghet og oversikt. Barna i området bør kunne nå lekeplassen via gangveier og uten å krysse trafikkerte veier, private hager eller gjerder.*

Vi ber om at alle disse forholdene blir innarbeidet i reguleringsplanen, med beskrivelse av hvordan disse utfordringene er tenkt løst.

Planleggers kommentar:
7.1 Ved en slik begrenset utbygging har Namsos kommune krav om kun en sandlekeplass. Balløkke for eks. og ny bebyggelse i Solsiden vil bli etablert innenfor område B3.
Vi vil foreslå tillegg til reguleringsbestemmelse pkt. 2.3 som følger:
Det skal avsettes felles leikeareal tilstrekkelig til både eksisterende og planlagte boliger innen Solsiden. Leikearealet skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bebyggelse i B1 og B2.

Rådmannens merknad:
Rådmannen er ikke fornøyd med plassering av lekeplass. I gjeldende plan er arealet benevnt fellesareal lek/opphold. Sandlekeplass og lekeområder må reguleres inn ved detaljregulering av B3.

Vestre havn borettslag:
Vestre Havn Borettslag klager herved på vedtak av 24/6-09 — ref.: 2009/4472-6- i Namsos Drift.

1) Anmerkninger til reguleringsbestemmelser:

§ 2.1 Byggeområde B1
I området skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg, BYA 50 %.
Maks gesimshøyde er 6,00meter.
Boligene skal vise naturlig fortsettelse fra eks. blokker og nedtrappes mot sjøen.
Tilføyelse 1: Vedr. naturlig forlengelse så bør bygningskropper i område B1 utføres parallelt med eksisterende blokkbebyggelse.
Endring 1: Linje 4: Utgår
Tilføyelse 2: Før utbygging av området skal det utarbeides bebyggelsesplan med angivelse av kotehøyder og snittegninger for angivelse av sol -/skyggeforhold.

§ 2.2 Byggeområde B2
I området skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg, BYA 50 %.
Maks gesimshøyde 6,00meter.
Namsos 07.08.09
Tilføyelse 1: Før utbygging av området skal det utarbeides bebyggelsesplan.

2) Merknader vedr. § 2.1 og § 2.2:
Vedr. takoppbygg:
Det må utarbeides bebyggelsesplan av følgende årsaker:

a) Det er benyttet BYA i fbm. takoppbygg areal.
Det er uheldig å benytte BYA pga. gjeldende definisjon av begrepet BYA.
(I BYA inngår bl.a. balkonger, takutstikk, overbygd areal, parkeringsareal (m.m.) som ikke bør være en del av beregningsgrunnlaget for evt. utstrekning av takoppbygg)

b) § 2.1: Takoppbygg

• Høyde er ikke oppgitt/definert
• Takoppbygg er i forslag til reguleringsbestemmelser satt til max 20 % av BYA.
Det vises til pkt. a) — bl.a. pga definisjon av BYA kan takoppbygg teoretisk få større areal enn "husets" grunnflate uten høydebegrensinger.
Forslag om takoppbygg bør utgå tilsvarende som byggeområde B2.
Det bes om at anmerkede forhold inkluderes i forslag til reguleringsbestemmelser for at det skal være forutsigbart for områdenes naboer om hvordan ny bebyggelse i Vestre Havn er tenkt utført, samt at det ved utbygging av områdene B1 og B2 tas omfattende hensyn til allerede eksisterende bebyggelse.

Olatunet Borettslag:
Olatunet Borettslag klager herved på vedtak av 24/6-09 — ref.: 2009/4472-6- i Namsos Drift.
1) Anmerkninger til reguleringsbestemmelser:

§ 2.1 Byggeområde B1
I området skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg, BYA 50 %.
Maks gesimshøyde er 6,00meter.
Boligene skal vise naturlig fortsettelse fra eks. blokker og nedtrappes mot sjøen.
Tilføyelse 1: Vedr. naturlig forlengelse så bør bygningskropper i område B1 utføres parallelt med eksisterende blokkbebyggelse.
Endring 1: Linje 4: Utgår
Tilføyelse 2:

2) Merknader. vedr. § 2.1 og § 2.2:
Vedr. takoppbygg:
Det må utarbeides bebyggelsesplan av følgende årsaker:
Før utbygging av området skal det utarbeides bebyggelsesplan med angivelse av kotehøyder og snittegninger for angivelse av sol-/skyggeforhold.

§ 2.2 Byggeområde B2
I området skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg, BYA 50 %.
Maks gesimshøyde 6,00meter.
Namsos 07.08.09
Tilføyelse 1: Før utbygging av området skal det utarbeides bebyggelsesplan.
a) Det er benyttet BYA i fbm. takoppbygg areal.
Det er uheldig å benytte BYA pga. gjeldende definisjon av begrepet BYA.
(I BYA inngår bl.a. balkonger, takutstikk, overbygd areal, parkeringsareal (m.m.) som ikke bør være en del av beregningsgrunnlaget for evt. utstrekning av takoppbygg)

b) § 2.1: Takoppbygg
• Høyde er ikke oppgitt/definert
• Takoppbygg er i forslag til reguleringsbestemmelser satt til max 20 % av BYA.
Det vises til pkt. a) — bla. pga definisjon av BYA kan takoppbygg teoretisk få større areal enn "husets" grunnflate uten høydebegrensinger.
Forslag om takoppbygg bør utgå tilsvarende som byggeområde B2.
Det bes om at anmerkede forhold inkluderes i forslag til reguleringsbestemmelser for at det skal Være forutsigbart for områdenes naboer om hvordan ny bebyggelse i Vestre Havn er tenkt utført, samt at det ved utbygging av områdene B1 og B2 tas omfattende hensyn til allerede eksisterende bebyggelse.

Planleggers kommentar til merknadene fra Olatunet borettslag og Vestre havn borettslag:
5.1 Begge borettslagene har en del kommentarer til reguleringsbestemmelsene og vi foreslår endringer som følger:
Reguleringsbestemmelsene § 2.1 Byggeområde, B1
I området kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg, BYA 50 %.
Maks gesimshøyde målt over gjennomsnittelig planert terreng = 6,50meter.
Maks mønehøyde målt over gjennomsnittelig planert terreng = 9,50meter.
Ved pulttak kan regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.
Ved valg av takterrase/flatt tak kan takoppbygg inntil regulert mønehøyde tillates dersom bruttoarealet av takoppbygg ikke er mer enn 50 % av bruttoareal underliggende etasje.
Bygningskroppene i området utføres parallelt med eks. blokkbebyggelse og adkomstveg.
Alle bygninger innenfor B1 skal ha samme takform.
Reguleringsbestemmelsene § 2.2 Byggeområde, B2
I området kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg, BYA 50 %.
Maks gesimshøyde målt over gjennomsnittelig planert terreng = 6,50meter.
Maks mønehøyde målt over gjennomsnittelig planert terreng = 9,50meter.
Ved pulttak kan regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.
Ved valg av takterrase/flatt tak kan takoppbygg inntil regulert mønehøyde tillates dersom bruttoarealet av takoppbygg ikke er mer enn 50 % av bruttoareal underliggende etasje.
Bygningskroppene i området utføres parallelt med eks. blokkbebyggelse og adkomstveg.
Alle bygninger innenfor B2 skal ha samme takform.
Tidligere reguleringsplan for område angir en mer omfattende utbygging foran blokkene.
En utbygging som denne planen vil derfor gi bedre utsikt for bakenforliggende bebyggelse.
Ved at alle de nye boligene står innbyrdes parallelle og parallelt med blokker og hovedgate er også dette med på å bedre siktforholdene for eksisterende bebyggelse.

Rådmannens kommentarer:
Det som er hovedendringen i denne reguleringsendringen er at utfyllingsområde er redusert. Samtidig var det krav til bebyggelsesplan for deleområdene, det var lagt føringer i reguleringsbestemmelsene, men det var uansett krav om bebyggelsesplan noe som etter 1. juli 2009 ville vært detaljert reguleringsplan. Det er lagt ned mye ressurser i sikkerhetsvurderinger, alle geotekniske forhold er belyst Det som nå gjenstår er å vurdere om virkningen av foreslått reguleringsendring har uheldige utslag.
Rådmannen ser at uttalelsene fra eiere i eksisterende bebyggelse er viktige parter i forslaget til reguleringsendring. Det bør være slik at de reguleringsbestemmelser som gjaldt når en kjøper en eiendom blir tillagt vekt.
I gjeldende reguleringsbestemmelser for område B1 og B2 skal det bygges horisontaldelte tomannsboliger med gesimshøyde inntil 6meter (2 etasjer). Det står ingenting om takform.
Boligtype er nå endret til eneboliger, noe som fører til færre boenheter i område.
Rådmannen foreslår derfor at høyder opprettholdes som i gjeldende plan.
I forbindelse med regulering av "Solsiden" var høyde et viktig tema
Rådmannen har utarbeidet forslag til reguleringsbestemmelser, sist revidert 01.02.10 som er mer i samsvar med gjeldende plan.
Det foreligger utbyggingsavtale fra tidligere utbygging som også gjelder for dette området.

Vurdering

Vurdering som var fremlagt ved behandling den 10.02.2010:
Solsiden var en vanskelig reguleringssak i forbindelse med gjeldende plan, den ble av kommunestyret først returnert til planutvalget uten realitetsbehandling. Det var uenighet om antall etasjer og andre forhold. Planen ble vedtatt i januar 2005, hvor høyden ble redusert fra 4 til 3 etasjer og muligheten for evt. "pent-hous" på tak fjernet.
Det er innen planområdet bygd 4 blokker. Det har vist seg at markedet har vært noe svekket for

denne type bebyggelse. Det er senere gjort mye arbeid for å få til en god avslutning mot sjøen. Dette arbeidet har vært krevende i forbindelse med grunnforhold, og deler av område ble ansett som ikke forsvarlig å bygge ut. Dette området er foreslått omregulert til "Friluftsområde sjø/vassdrag". B1 og B2 er klargjort for bebyggelse. Tomtene er forbelastet for å ta opp setninger i grunnen. Område B3 vil bli detaljregulert senere, hvis dette ikke er ferdig når boliger i B1 og B2 skal ha brukstillatelse, så er det stilt krav om at lekeareal, balløkke og annet lekeareal i henhold til kommunens vedtekter skal være opparbeidet innenfor område B3 før det gis brukstillatelse.

Når det gjelder høyde og utseende av bygninger i B1 og B2 så er det i gjeldende reguleringsplan bestemmelser om høyde "*Skal det bygges horisontaldelte tomannsboliger med gesimshøyde inntil 6meter (2 etasjer)"*

Utforming i gjeldende plan: "*Ny bebyggelse skal ha en estetisk tiltalende utforming. Det bør tilstrebes variasjon i bebyggelsen. Bebyggelsen mot sjøfronten skal utformes slik at den underbygger intensjonen i planen med maritim fasade mot sjøen og utstrakt bruk av treverk i fasadene".*

Når det gjelder utforming så var illustrasjonene ved behandling i 2005 bygg med flatt tak og treverk i fasadene mot sjøen. Når det gjelder utbygging langs sjøen (sjøfronten) for øvrig så har byggene i hovedsak saltak.
Med den endring av planen som er foreslått, vil bygningene i B1 og B2 være bebyggelse mot sjøfronten.

Rådmannen har utarbeidet nytt forslag til reguleringsbestemmelser som ivaretar at bebyggelsen ikke blir høyere enn i tidligere plan.

Utbygger har ønske om høyere bebyggelse enn i eksisterende plan. Rådmannen mener det er et viktig moment at en holder seg til høyder i opprinnelig plan. Dette har også sammenheng med at en ved kjøp og salg, og det forhold at det foreligger reguleringsplan, så må en ha forventninger om at intensjonene i planen følges i hovedsak, i alle fall når det gjelder høyder. Det var også ved 1. gangs behandling og utsending på høring for den behandling som nå pågår foreslått andre reguleringsbestemmelser for B1 og B2:
§ 2 Byggeområder
§ 2.1 Byggeområde, B1
I området skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg, BYA 50 %.
Maks gesimshøyde 6,00meter.
Boligene skal vise en naturlig fortsettelse fra eks. blokker og nedtrappes mot sjøen.
Dvs. flate takløsninger med takoppbygging, maks. 20 % av det bebygde arealet.

§ 2.2 Byggeområde, B2
I området skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg, BYA 50 %.
Maks gesimshøyde 6,00meter.

Byggehøyder var også tema ved regulering av "Solsiden" i 2004/05, hvor kommunestyret ved endelig vedtak reduserte høyden for blokkene med 1 etasje.

Lekeplasser.
I og med at det forsvant flere lekeområder i forbindelse med geotekniske vurdering, og det forhold at utbygger ønsker å ha bedre tid til å vurdere hva det største område skal reguleres til, har utbygger godtatt at lekeplasser for hele området skal opparbeides innen B3. Disse skal være ferdigstilt innen det gis brukstillatelse for B1 og B2. Disse lekeområdene skal være i henhold til

kommunes vedtekter og beregnes ut fra hele reguleringsplan ”Solsiden” og brukes av alle innenfor planen.

Vurderinger som er gjort etter at saken ble trukket og fremmet til ny behandling i møte i drift den 10.03.10:
For at drift skal kunne se forhistorien, diskusjon og vurderingen har en valgt å gjøre det på denne måten istedenfor å omarbeide saken totalt. Se innledning under saksopplysninger.

Følgende endringer:

- Byggeområde B1 og B2, endringer med hensyn til takform og høyder.
- Leke areal sikret, jfr. bestemmelsene og midlertidig opparbeidelse av lekeareal i B3.
- Endret byggegrense mot gangveg.
- Endring av tomtegrenser /bygningskropp i B1.
- Utvidelse av strandpromenaden.
- Ny vurdering av forhold til naboer i bakenforliggende blokker og merknad /klage på vedtaket.
- Uttalelse fra Barns representant i plansaker er tatt med og kommentert.

Se vurderinger av det enkelte punkt nedenfor:

Byggeområder B1 og B2):
I område B1 det tillates oppført boliger med flatt tak og gesimshøyde på 6,5m.
Det foreslås å ikke å tillate takoppbygg. Se § 2.2 i bestemmelsen (”omforent forslag”), vedlegg 2.
Garasjer, carport, sportsboder og lignende kan ha flatt tak med gesimshøyde på 4,0m. Det vises til § 2.1 i bestemmelsen (”omforent forslag”), vedlegg 2.
I område B2 tillates bare bygninger med saltak og uten takoppbygg. Det er foreslått gesimshøyde på 6,0m og mønehøyde på 7,5meter. Se Se § 2.1 i bestemmelsen (”omforent forslag”), vedlegg 2.
Garasjer, carport, sportsboder og lignende kan ha flatt tak med gesimshøyde på 4,0m. Det vises til § 2.2 i bestemmelsene. Dette er i tråd med eksisterende bebyggelse, bla. ”syv søstre”. Forslag til bygninger og takform er i tråd med den anbefaling som er gitt av Jon A. Olsen Arkitektkontor den 23.02.2010 i *”Beskrivelse av Vestre Havn og nye Vestre Havn - Namsos”*, se vedlegg 8.
Det vises videre til perspektivskisser og snitt utarbeidet av Jon A. Olsen Arkitektkontor, se vedlegg 7.

Det er benyttet boligtyper i tråd med veileder ”Grad av utnytting” som følger teknisk forskrift. Boligtypene har en klar og entydig definert. En slipper da å spekulere i etterkant hva som ligger i begrepet som småhus, enebolig, enebolig med utleiedel /sekundærleilighet, lavblokk. Definisjonene se vedlegg 10.

Lekeareal:
Det foreslås at eksisterende lekeareal sikres forsvarlig. Videre at det opparbeides midlertidig lekeareal på området B 3. Lekeareal vist i planen og midlertidig lekeareal skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelsen i område B1 og B2. Det vises til § 2.3 og § 4.1 i bestemmelsene (”omforent forslag”) vedlegg 2.
Ved å opparbeide et midlertidig lekeareal i B3 har en etter saksbehandlers syn kommet merknadene fra sektormyndighetene (Fylkesmannen i Nord – Trøndelag og Nord – Trøndelag fylkeskommune) og kommuneoverlegen i møte.

Endret byggegrense mot gangveg:
Etter en gjennomgang har en funnet det formålstjenlig å trekke bygningskroppen mot tomtegrense i nord øst. Husets bakside dermed blir mot nordøst og bruksområdet vil bli mot

sørvest. En kan dermed redusere byggegrense mot gangveg. En slipper da å få et ”dødareal” mot gangveg. Det vil bli en korridor på 6,0meter mot tidligere 12,0meter. Se plankart revidert 26.02.2010, vedlegg 1.

Endring av tomtegrenser /bygningskropp i B1 og B2:
Ettersom blokkene ikke er parallell i forhold til hverandre er det ikke mulig å ha teksten ”Bygningskroppene i området utformes parallelt med eksisterende blokkbebyggelse og adkomstveg”. Dette er endret til ”tilnærmet parallelt”. Se § 2.1 og 2.2 i bestemmelsene (”omforent forslag”), vedlegg 2 og plankart revidert 26.02.2010, vedlegg 1.

Utvidelse av strandpromenaden:
Strandpromenaden er utvidet med 2,0meter, slik at den får en total bredde på 4,5meter. Selve gangarealet er på 2,5meter. Det er avsatt en buffer på 2,0meter. Arealet er i planen vist som gangveg. Bestemmelsene har imidlertid inn en ordlyd om grøntbelte /skråning. Se § 3.1 i bestemmelsene (”omforent forslag”) vedlegg 2. Grunnen til at en ikke har brukt betegnelsen ”Friområde” er at da måtte kommunen ha innfridd arealet. Hadde en valgt å kalle det ”Fellesareal /lek/opphold” ville det ha vært forbeholdt beboerne i området. Dette er et forsøk på å ivareta signalene fra sektormyndighetene og drift. Løsningen er muligens ikke den optimale, men er etter saksbehandlers syn til å leve med.
På forespørsel har en laget sammenstilling (sammendrag) av reguleringsplanene i området, se vedlegg 6. Dette viser at en har brudd (ikke regulert) ved omsorgsboligene og i småbåthavna. Dette kan imidlertid ikke lastes utbygger av denne planen, da områdene ligger utenfor gjeldende reguleringsplan. Dette må opprettes på et senere tidspunkt gjennom delendringer av tilstøtende planer.

Forhold til naboer i bakenforliggende blokker og klage på vedtaket:
Som en ser foran har naboene i blokka merknader /klage både i forhold til planen og bestemmelsene: ”Rådmannens forslag” (vedlegg) 4 og ”planleggers forslag” (vedlegg 5). Mulighet til takoppbygg er fjernet. Hustype og takform er valgt, slik at en får saltak uten takoppbygg i B2 og flatt tak uten takoppbygg i B1. Ved å velge hustype med flatt tak vil det bli en naturlig nedtrapping og forlengelse i forhold til blokken. I og med at muligheten til takoppbygg er fjernet har en funnet rom for å akseptere en gesimshøyde på 6,5meter. Grunn for dette at en nå har fått en forutsigbarhet samtidig som det gir utbygger noe spillerom i forhold til nye tekniske forskrifter nå er vedtatt. Det er blant annet skjerpet krav til isolasjonstykkelse i yttervegger, gulv og tak. Se snitt vedlegg 7.
I forhold til krav /ønske om at byggene skal oppføres parallelt med blokkene blir vanskelig å gjennomføre i praksis ettersom blokkene ikke er parallell i forhold til hverandre. Her har en derfor valgt teksten ”tilnærmet parallell”. Se § 2.1 og 2.2 i bestemmelsene (”omforent forslag”), vedlegg 2.
Saksbehandler føler at merknader /klage på vedtak i drift 24.06.09- ref 2009/4472 – 6 fra beboerne i eksisterende blokker (Vestre Havn borettslag og Olatunet Borettslag) er tatt hensyn til. Hvis beboerne ikke deler denne oppfatning, må det klages på vedtak fattet av Namsos kommunestyre.

Uttalelse fra Barns representant i plansaker datert 14.08.2009(uteglemt da saken ble fremlagt for drift den 10.02.2010):
Endring i reguleringsplan medfører ingen spesielle endringer for barn og unges bruk av området. Avsetning av områder til lek og opphold må ivaretas ved utarbeidelse av bebyggelsesplan*). Gang og sykkelvei langs sjøkanten er en styrke for området.

Rådmannens merknad:
*) Bebyggelsesplan er erstattet av detaljert reguleringsplan, jfr. ny planlov vedtatt 01.07.2010.

Lekeareal er foreslått forsvarlig sikret og det opparbeides midlertidig lekeareal på området B3 inntil området er ferdig regulert. Se ovenfor under ”Lekeareal”.

Miljømessig vurdering
Ingen spesielle, utover at en må si å ha fått en miljøgevinst når en har fått sikret mer areal til strandpromenaden og ivaretatt barns interesser ved å få opparbeidet mer lekeareal.

Konklusjon:
Rådmann er av den oppfatning at en nå har kommet til et mer gjennomarbeidet og bedre forslag enn det som var fremmet til møte den 10.02.2010. Det har kommet på plass en bedre ivaretakelse av lekeareal. Det vil være opparbeidet lekeareal både i tilknytning til B 2 og i B3. Strandpromenaden er utvidet med 2m. Bygningstype og takform uten takoppbygg er bestemt. Det er blitt en forutsigbarhet for eksisterende bakenforliggende bebyggelse. Ved å ikke tillate takoppbygg har en funnet rom for å tillate en gesimshøyde på 6,5meter i byggeområde B1. Merknader fra sektormyndigheter, kommuneoverlege samt beboerne sitt syn i Vestre Havn borettslag og Olatunet Borettslag er etter rådmannens syn ivaretatt.
Endringen anses ikke å være av en slik karakter at saken må sendes på en ny høringsrunde før 2. gangs behandling.
Rådmannen anbefaler drift å fatte følgende vedtak: