



Namsos Kommune

Byggesak, kart og oppmåling

7801 NAMSOS

Namsos den 07.11.2019.

Klage på vedtak i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift- 25.09.2019

Vi viser til e-post mottatt den 1/10- 19 angående melding om vedtak - Ny 1.gangs behandling- Reguleringsendring for Solsiden boligområde B3,Vestre havn, og vil med dette påklage dette vedtaket.

Vi vil i det følgende beskrive årsaken til vår andregangs klage i denne saken.

For oss naboer til den aktuelle byggetomta utgjør det siste vedtaket absolutt ingen positiv forskjell i forhold til det første forslaget kommunen hadde til behandling. Det nye forslaget er jo faktisk en forverring i forhold til det første forslaget i saken. I brevet som ble sendt oss fra Arkplan den 5 desember 2017 står følgende:» Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge området for oppføring av punktbebyggelse i form av leilighetsbygg i 4 til 6 etasjer, hvor nederste plan vil være tilrettelagt for parkering delvis under bakkenivå.» At antall etasjer som var planlagt var på 6 etasjer eller mindre ble atter bekreftet i informasjonsmøtet vi hadde med Arkplan den 9.november. I referatet fra møtet står følgende: «Høyden på ny bebyggelse ble informert til å være maksimalt 6 etasjer og at det mest sannsynlig vil bli snakk om å ha forskjellig høyde på bebyggelsen». Hva er det egentlig som har skjedd her? Det ser ut som om utbygger har fått godkjenning til å bygge enda en etasje høyere enn hva de har informert og søkt om.

I saksdokumentene fra kommunen står det at saken var oppe til 1. gangs behandling 10.04.19, men ble returnert til administrasjonen da det ble ytret ønske fra de folkevalgte om at det skulle legges ved et alternativt forslag med lavere bebyggelse. Dette var jo i utgangspunktet veldig positivt for oss, men resultatet av denne saksgangen ble faktisk mer negativt enn noen gang. Resultatet ble et nytt vedtak om bygninger med enda en etasje, tilsammen 7 etasjer.

Hvordan er dette mulig, og i denne anledning er det derfor betimelig å spørre om hvem det er som styrer byutviklingen i byen vår? Er det våre folkevalgte med administrasjonen i kommunen, eller er det mektige utbyggere med mulighet for høy profitt? Utbygger er et firma som heter Solsiden. Solsiden eies av storkapitalister med kun et mål for øyet, å øke sin formue ytterligere. Er det riktig at utviklingen av vår engang så fine by skal styres av mennesker som ikke i det hele tatt bryr seg om byen vår, eller ikke engang har noe tilknytning til Namsos? Har vi folkevalgte og en kommuneadministrasjon i Namsos som løper utbyggerens ærend og velger å prioritere utbyggerens fortjeneste framfor å lytte til byens innbyggere?

Bydelen Vestre havn i Namsos er et grelt eksempel på hvor galt byutvikling kan gå. Det har aldri vært en overordnet plan for denne bydelen, og resultatet er en bydel som er preget av mange ulike enkeltprosjekter. Bydelen framstår i dag egentlig som et planløst kaos der vi har store og små, høye og lave bygninger om hverandre og uten sammenheng. Det kan virke som at byutviklingen ikke bare i Vestre Havn, men i hele byen faktisk har foregått etter innfallsmetoden.

Beboerne i Vestre Havn og og tiliggende områder har måttet forholde seg til uttalige runder med nye prosjekter fra diverse utbyggere. Dette har medført lite eller ingen forutsigbarhet for oss beboerne i

området, med stor usikkerhet og mangel av nattesøvn og livskvalitet for mange i årenes løp. Vi har for eksempel Bjerkhoeltunet som først brøt med en opprinnelig plan om lavhusbebyggelse i området. Etter at Bjerkhoeltunet ble bygd ser det ut til at det har vært fritt fram for alle slags utbyggere å få gjennomført sine prosjekter. Senere fikk vi blokkene (Vestre Havn borettslag) der beboerne i rekka med lavhus bak ble forsikret av utbygger at det aldri skulle komme høyere bygninger foran. De ble fullstendig overkjørt i den prosessen, og resultatet ble to store blokker som fullstendig ødela bydelen. Nå skal dette toppes med å sette opp to mastodonter på 7 etasjer som er 4 etasjer høyere på nabotomta.

Det er absolutt mulig og overkjøre de folkevalgte i en by som mangler en overordnet plan for hvordan de enkelte bydeler skal se ut og utvikles over tid. De folkevalgte burde vært mer opptatt av hvordan bydelen skal se ut i framtiden, og hvordan miljøet i bydelen skal være for framtidige generasjoner. Vi mener det er et politisk ansvar å tenke langsiktig, og ha langsiktige planer for byens utvikling.

I saksdokumentene argumenteres det med at høy fortetting er anbefalt i sentrumsområder. Det er ifølge rådmannen retningslinjer som kommer fra Nord Trøndelag Fylkeskommune og er statlige retningslinjer. Dette er muligens riktig, men i følge saksdokumentene ligger faktisk ikke den aktuelle tomten innenfor det som regnes som sentrumsområdet i Namsos. I saksdokumentene står følgende: «Vestre Havn» ligger vest for Namsos sentrum og kan på mange måter defineres som en del av stor-sentrum Namsos». Videre står det svart på hvitt at området er marginalt ikke i henhold til til Fylkeskommunens definisjon av fortettingsområder med 6-8 boenheter pr.dekar. Dette viser jo at den aktuelle byggetomta faktisk ikke ligger innenfor et område som i henhold til sentrale myndigheter skal fortettes. Videre er det slik at Namsos kommune med administrasjonen ikke har definert hva som regnes å være en del av sentrum i Namsos. Det er tydeligvis ingen klar grense, og det betyr etter vårt skjønn at Vestre Havn og byggetomta faktisk ikke er en del av eller kan regnes som en del av Namsos sentrum. Det betyr at sentrale anbefalinger angående fortetting ikke kan gjelde for den aktuelle delen av byen, og at «fortetting i sentrumsnære områder» ikke kan brukes som argument for å bygge høyere i dette tilfellet.

Det argumenteres videre i saksframlegget at bygninger på 7 etasjer vil søke å skape balanse mellom øvrig sentrumsbebyggelse og Vestre havn. Er det virkelig mulig at dette er brukt som argument i saken? Det blir det samme som å si at Sjøsidan(Kornsiloen) ble bygd for å skape balanse med kirketårnet i byen. Dette er rett og slett en meningsløs argumentasjon.

I Nord Trøndelag fylkeskommunes planfaglige uttalelse i denne saken uttrykkes følgende: «Fylkeskommunen er positiv til at sentrumsnære arealer egnet til boligformål utnyttes høytforutsatt at bokvaliteten for nye og eksisterende beboere i området ivaretas mht. tilgang på lysforhold, innsynsproblematiske, uteareal etc.»

Her uttaler fylkeskommunen at det er anbefalt og bygge i høyden så fremt det blir tatt hensyn til eksisterende beboeres bokvalitet. I denne saken blir det absolutt ikke tatt hensyn til eksisterende beboeres bokvalitet. For det første så vil antall beboere i området økes betraktelig, med de konsekvenser det vil få med blant annet økt trafikk og støy gjennom hele Vestre havn fra krysset ved Habu og utover Strandveien, og for naboer til den aktuelle tomten.

I tillegg vil disse bygningene total ødelegge utsiktsforholdene for en rekke naboer. Spesielt gjelder dette naboer i det bakenforliggende området som vestsiden av Strandveien og Bergstien. Det kan sikkert argumenteres med at utsikt ikke er en selvfølge der du bor, men i dette tilfellet er utsikt og utsyn et privilegium vi har rett til. Vi har kjøpt hus i et område der kommunale planer sier at det ikke skal bygges høyere enn 3 etasjer. Vi valgte å kjøpe våre eiendommer på grunn av flott utsikt og

beliggenhet. Beliggenhet og utsikt er uten tvil det kriterium som er det aller viktigste ved valg og kjøp av bolig. At vi skal forholde oss til at kommunen etter bare 5 år plutselig skal ombestemme seg er uholdbart. Det er fordi dette vil medføre en total forandring i livskvalitet og bokvalitet for oss. Det vil også medføre store økonomiske konsekvenser for oss i forhold til verdifall på våre hus og eiendommer. Ved en eventuell utbygging må jo dette bli kompensert for på en eller annen måte, enten økonomisk eller ved at utbygger kjøper ut eiendommene som blir mest skadelidende.

En annen problematikk som er vesentlig i saken er innsyn og lysforhold. Mange naboer i umiddelbar nærhet vil oppleve at beboerne i høyblokkene vil kunne se direkte inn i boligene deres. I tillegg vil utbyggingen få endel konsekvenser i forhold til skyggeproblematikk. Skissen som viser sol og skyggeforhold viser jo bare dette ved sommersolverv. Det er jo da sola står aller høyest på himmelen, og skissen viser ikke hvordan sol/skyggeforholdene forverres betydelig ved andre årstider når sola står lavere på himmelen. Dette vil gjelde alle beboerne vest for Strandveien(bak), alle de som bor i den tilliggende blokka i Vestre Havn borettslag. I tillegg gjelder dette også de tre eneboligene som ligger i Sagtunet og eneboligene i Fjordveien.

Å ha grønne lunger eller parkanlegg er viktig i alle bysentrum. Her er dette brukt som argument for å bygge høyt for derved å frigjøre plass på bakkenivå. I dette tilfellet er det veldig vanskelig å forstå at dette ikke er noe annet enn et påskudd for å få bygge høyere. Selvsagt trenger bydelen flere grønne områder for lek og rekreasjon. Men det er jo litt i seneste laget å sørge for dette nå når hele bydelen unntatt den aktuelle tomte faktisk er utbygd. Hvis de folkevalgte hadde vært opptatt av flere grønne lunger så kunne jo kommunen sørget for det tidligere. De kunne for eksempel ha kjøpt denne tomte da den var til salgs. Det er jo en av de fineste tomtene i byen og hadde egnet seg ypperlig som rekreasjonsområde for innbyggerne i Namsos. Der kunne vi hatt et flott parkanlegg med bystrand nede mot sjøen. Nå har jo dessverre dette toget gått.

Det ser ut som de folkevalgte ikke evner å se de muligheter som finnes for å skape hyggelige bymiljø til felles glede for oss som bor i byen. Å anlegge et parkanlegg bak to store blokker med en høyde på over 21 meter er jo ikke annet enn et påskudd for å få gjennomført noe annet. Hvem ønsker å oppholde seg der unntatt kanskje beboerne i de aktuelle bygningene? Å påstå at et slikt grønt/parkanlegg vil bli brukt av almenheten er nok ikke annet enn enda et søkt argument i saken. Uansett så vil forslagene med lavere bebyggelse ikke legge betydelig mer beslag på friområder rundt bygningene, og argumentasjon for høyere bygninger har utvilsomt bare et formål, å oppnå bedre lønnsomhet i prosjektet. Alle forstår jo dette.

Vi mener at argumentasjonen i saksframlegget er tannløs. Finnes det egentlig noen gode grunner for at disse bygningene skal være på 4,5 eller 7 etasjer? Nei, det gjør ikke det. Vi har allerede en reguleringsplan for tomte som bare er 5 år gammel. Å gå bort fra denne planen allerede nå er meningsløst. Denne planen sier at det kan bygges boliger inntil 3 etasjer, og etter vår mening finnes det absolutt ingen nye gode argumenter for at denne planen skal forandres nå.

Vi mener at de folkevalgte og kommuneadministrasjonen virkelig må gå i seg selv. Er det virkelig nødvendig og fullstendig ødelegge vår bydel bare for å tilfredstille ønskene til tilfeldige utbyggere? Er dette så viktig at dere vil gjøre et vedtak som vil få store negative konsekvenser for bydelen Vestre havn og byen vår for flere generasjoner framover? Vi tenker at nå får nok være nok. Byen vår er allerede ødelagt nok som den er, og det siste byen vår trenger nå er enda flere store og stygge betongkolosser som ødelegger bomiljøet og byen vår. Nå må vi bare håpe at de folkevalgte her i byen endelig skal sette ned foten, å sørge for at den planlagte utbyggingen blir stoppet. Namsos by og vi som bor i denne byen fortjener det.

May Kristin Nordbø - Bergstien 7
 Ellen Rehm-Brandt, Åsveien 7
 Teje Kristiansen, Bergstien 1
 Guri Dahl - Bergstien 2
 Aud Dahl - Bergstien 2
 Gunn Mari Grøttum, Åsveien 3b
 Randi Norum Rasmussen, Åsveien 3A
 Gunde Rasmussen, Åsveien 3A
 Joanne Noroak, Strandveien 20b
 Steg Berg, Almenningen 32
 Jan K. Halm, Almenningen 35
 Guri F. Dahle, Almenningen 35
 Anita Nilsen, Almenningen 33b
 Kristine Anddal, Almenningen 33a
 Heidi Skjelvnes, Almenningen 31B
 Elisabeth Antonsen, Strandvg 32 C
 Jens Follisen — " — 32 C
 Ove Kristiansen — " — 32 D
 Steinar G. Olafsen, Strandveien 32 C
 Mart Guntvedt — " — 32 B
 Reger Buvap, Strandveien 20A
 Ole Kjerfald, Sagtunet 6
 Ailin Melsbo Hestmo, Sagtunet 8
 Gunn-Britt Samgestad, Sagtunet 4
 Roger Skjerve, Fjordveien 8
 Sigrund Kvell, Fjordveien 2
 Elisabeth Jordham, Fjordveien 4
 Svein Rung, Fjordveien 6
 Ann-Britt Aarstad, Fjordveien 6

Veste Havn Borettslag
 1/ Kristin Godejord (28 andeler)
 styreleder
 Jan Arne Alstad, Birta Øien
 Fjordveien 12
 Torodd S + f. u. orsen.
 Bente Bentzen, 2 store lvs
 Morten Bentzen, 5
 Katarina Grieg (v. 2) Åsveien 7
 Ulla Lene Schjor, Fjordveien 5A
 Mette Aune, Åsveien 5A
 Lene H. Sørensen, Åsveien 5B
 35
 Tommy Østborg, Bergstien 4

Gloria D. Gupetz
 Guri Opland, Bergstien 9
 Jost-Swift, Bergstien 9
 Hilde Lyngve, Bergstien 5
 Frank M. Nordskog, Bergstien 5
 Bent Ole Bergstien, 2
 Endre Høyby
 Strandveien 20 C

Fra: post@xn--grnn-fremtid-wjb.no

Sendt: 02.11.2019 12:15:53

Til: Postmottak Namsos Kommune

Kopi:

Emne: Merknad til 1. gangsbehandling Reguleringsendring- "Solsiden B3, Vestre Havn"

Vedlegg:

Merknad til 1. gangsbehandling Reguleringsendring- "Solsiden B3, Vestre Havn"

Miljøvernorganisasjonen Grønn Fremtid arbeider for å sikre tilfredstillende helse, miljø og sikkerhet i samfunnet.

I planforslaget er det opplyst om flomfare, og behov for heving av byggegrunn. Denne oppfyllingen later til å ikke være medregnet i den geotekniske rapporten som fastslår skred materialer innen planområdet.

Vi ber om at flomsone påtegnes plankartet med tilhørende bestemmelse jf, pbl § 4-3, alternativt at det positivt bekreftes at oppfylling er medregnet i geotekniske rapport, eller at oppfylling nektes eller medtas i den geotekniske rapporten sammen med påtegning av faresonen.

Prosedyre for vurdering av områdestabilitet i NVE veilederen "Sikkerhet mot kvikkleireskred" kap 4.5 bør legges til grunn for geotekniske rapport for 2. gangs behandling. Dette da prosedyren er den pre aksepterte ytelsen til TEK17 § 7-3. Alternativ metode krever analyse iht. TEK17 § 2-2. Dersom sikkerhetsfaktor for områdestabilitet er under 1,4 bes det om at faresone skred påtegnes plankartet med tilhørende bestemmelse jf. TEK17 §7-3 og pbl § 4-3. Rapporten bør også kvalitetssikres av uavhengig foretak iht. NVE veilederen "Sikkerhet mot kvikkleireskred" kap 5.3 eller analyseløsning jf. TEK17 § 2-2.

Mvh

Magne Pettersen

Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid

www.grønn-fremtid.no

post@grønn-fremtid

Fra: Thomas Hestmo (t-hestm@online.no)

Sendt: 31.10.2019 21:56:37

Til: Postmottak Namsos Kommune

Kopi:

Emne: Klage på vedtak ref. 2017/7125-16

Vedlegg:

Hei,

Vil først kommentere pkt. 1,4 i planbeskrivelsen. Det refereres her til estetikk og at dette vil legge høye krav til bygningsarkitektur og utforming, i tillegg til uteområder, gangveger og interne kjøreveger. Det virker på meg som om riktig utforming, farge- og materialvalg vil unngå at disse blokkene skiller seg nevneverdig ut i forhold til eksisterende bebyggelse. Hvis man ser på hele områdets estetikk vil disse to blokkene skille seg vesentlig ut pga. høyden, dette kan vanskelig endres med riktig materialvalg.

Vil også påpeke at strandveien er tvilsomt konstruert for en slik belastning den vil få ved denne økningen av trafikk og ferdsel, den er allerede i dag overbelastet. Dette merkes svært godt for oss som ferdes her daglig. Vil det bli lagt inn et større vedlikeholdsbudsjett på denne veien?

Ser det refereres til et informasjonsmøte i pkt. 1.13, der bare 4 eiendommer og ett borettslag meldte sin interesse, da må jeg nesten be om å få fortalt når ble det nevnte oppstartvarselet sendt ut? Hvis det er oppstart av bygging etter gammel reguleringsplan dere mener så er det jo ikke så rart at det ikke var fler som meldte sin interesse, bebyggelse av 3-4 etg. ville kun påvirket området positivt.

Har en følelse av at hele prosessen med først å melde om 3-4 etg. bebyggelse så endre dette til 7 etg. i etterkant har vært nøye planlagt.

Det sies også i pkt. 1.3 at man anser at planforslaget oppfyller Namsos kommunes retningslinjer og overordnede føringer for krav til lekeareal og uteopphold. Da er jeg overrasket over at det i utbyggingsavtalen under pkt. 2.10 (Utbyggers ansvar) står at lekearealer utgår, mens det i pkt. 3.10 under kommunens ansvar står at dette blir ivaretatt av utbygger.

Mener med disse innvendingene at beslutningen om å endre fra 3 til 7 etg. uten konsekvensutredning er direkte feil, og at det i tillegg foreligger motstridende punkter i utbyggingsavtalen vitner om slett arbeid, dermed må vedtaket forkastes.

Med hilsen

Thomas Hestmo



Fylkesmannen i Trøndelag

Tröndelagen fylhkenålma

Vår dato:

20.11.2019

Vår ref:

2019/11514

Deres dato:

26.09.2019

Deres ref:

2017/7125-16

Namsos kommune
Postboks 333 Sentrum
7801 NAMSOS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse- ny 1. gangsbehandling - reguleringsendring for Solsiden Boligområde B3 - Vestre Havn - Namsos kommune

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

Landbruk

Ingen merknad.

Klima og miljø

Vi viser til vår forhåndsuttalelse til varsel om oppstart detaljregulering, datert 02.10.2017. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) er godt ivaretatt med tanke på at det er lav parkeringsdekning og gode forbindelser for syklende og gående inn mot sentrum. Det er i bestemmelsene stilt krav om maksimalt antall parkeringsplasser pr. boenhet samt minimumsantall sykkelplasser pr. boenhet. Dette er positivt.

Det mangler bestemmelser som sier noe om minimumsantall ladepunkt for el-bil. Dette bør tas inn.

Det er tatt hensyn til støy i planleggingen, og det er tatt inn bestemmelse som sikrer at temaet blir ivaretatt.

Planområdet har 5,1 boenheter pr. dekar, og dette er ikke i henhold til Fylkeskommunens definisjon av fortetningsområder med 6-8 boenheter pr. dekar, jf. Regional plan for arealbruk. I planen er det beskrevet at dette oppveies av å tilføre området en parkmessig oppbygning av et stort uteområde til bruk for alle som ferdes i området. Vi ser det positive i at det er mye grøntareal i sentrumsområdet med tanke på infiltrering av overflatevann, men dersom «parken» skal oppveie for den relativt lave andelen boenheter pr. dekar må det sikres gjennom bestemmelsene at området er tilgjengelig for allmenheten. Det vil si at utforming av området må gjøres på en slik måte at det ikke oppfattes som et privat område som ikke er tilgjengelig for andre enn beboerne i planområdet.

Vi vil til slutt påpeke at hele arealet er markert i forurensningsdatabasen som et område med forurenset grunn. Det må sjekkes ut om dette er uproblematisk med tanke på etablering av boliger i området og ikke minst lek- og oppholdsareal.

E-postadresse:
fmtlpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.fylkesmannen.no/tl
Org.nr. 974 764 350



Helse og omsorg, Barn og unge

For folkehelse er det positivt med uteområder som bidrar til økt bokvalitet i fortetningsområder. Tilgang til gode grøntområder og lys er viktig for helse og trivsel og det bør foreligge sol/skyggestudie som viser at uteområder får tilstrekkelig med sollys på nøkkeltidspunkt. Det er videre bestemmelser som sikrer tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming. Fylkesmannen minner om at belysning på uteområder også er viktige tiltak for god universell utforming.

Vedrørende forurenset grunn må kommunen som planmyndighet sikre at fremtidige beboere ikke utsettes for helseskadelig påvirkning fra forurenset grunn.

Bygge- og anleggsfase:

Det bør foreligge vurdering som viser utbyggingsrekkefølge med beskrivelser av hvordan utbyggingsrekkefølgen vil bidra til å skjerme etablerte boliger i området og nye fra anleggsvirksomheten. Det må videre foreligge en plan for bygge og anleggsfasen hvor det fremkommer hvordan trafiksikkerhet, støy/luftforurensning skal ivaretas under bygge- og anleggsfasen. Fylkesmannen gir **faglig råd** om at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16 kapittel 4 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 tas inn i bestemmelsene.

Samfunnssikkerhet

I henhold til nye nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 er klimatilpasning en stor utfordring for samfunnsplanleggingen fremover. Det er forventet fra regjeringen at kommunene legger vekt på klimatilpasning og samfunnssikkerhet i sin planlegging og at de høye tallene fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn for arbeidet. Lokalkunnskap kan utfylle nasjonale og regionale data.

Fylkesmannen påpeker at temaet endret klima og overvann ikke er vurdert i ROS-analysen. Løsninger for håndtering av overvann bør følge plan på høring, slik at høringspartene får anledning til å vurdere de foreslåtte tiltakene, og slik at god håndtering kan sikres igjennom bestemmelsene. Dette blant annet ved at man kan styre overvannshåndteringen til løsninger på bakkeplan, som er å foretrekke, fremfor løsninger i rør. Vårt **faglige råd** er at temaet overvann tas inn i ROS-analysen, at avbøtende tiltak vurderes og at god håndtering av overvann sikres i bestemmelsene.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen gir faglig råd om at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16 kapittel 4 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 må tas inn i bestemmelsene.
2. Temaet overvann bør tas inn i ROS-analysen og at avbøtende tiltak vurderes.



Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
Seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25

Landbruk: Aino Holst Oksdøl – 74 16 82 00

Samfunnssikkerhet: Isabell Engvik Lykke – 73 19 92 24

Oppvekst og velferd: Knut Dypvik – 74 16 83 74

Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



NAMSOS KOMMUNE
Postboks 333 Sentrum
7801 NAMSOS

Vår dato:	12.11.2019	Vår referanse:	201955287-2	Vår saksbehandler:
Deres dato:		Deres referanse:	2017/7125-16	Anne Caroline Haugan

Fylkeskommunens uttalelse - Reguleringsendring for Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn - Høring - Plan ID 1703265 - Namsos kommune

Vi viser til forsendelse mottatt 1.10.2109 med reguleringsendring for Solsiden boligområde B3 på Vestre havn i Namsos.

Formålet med endringen er tilrettelegge deler av området for høyere utnyttning enn den gjeldende reguleringsplanen fra 2012 åpner for, med en økning fra 3 til 7 etasjer. BB1 (B3-1 i gjeldende plan) er byggesøkt og godkjent med tiltak innenfor gjeldende plan.

Fylkeskommunens merknader:

Som beskrevet i vår uttalelse til varsel om oppstart, datert 27.9.2017, er fylkeskommunen positiv til høyere utnyttelse av planområdet, gitt at en del forutsetninger om bokvalitet, areal til lek- og opphold, tilgjengelighet og parkering i kjeller er oppfylt. Disse forholdene er delvis fulgt opp i planforslaget. Ifølge oppstartvarselet skulle det planlegges for leilighetsbygg i 4-6 etasjer, med om lag 50 flere leiligheter enn gjeldende regulering åpner for. Planforslaget åpner for to massive blokker med inntil sju etasjer (6 boligetasjer + delvis nedgravd parkeringskjeller).

Sentrumsnær tomt bør ha bymessig utforming

Planområdet omfattes ikke av kommunedelplanen for Namsos sentrum, men er likevel sentrumsnært. Etter vår vurdering ville en kvartalsmessig utbygging, i tråd med gjeldende plan, og med noe økt byggehøyde, gitt et hyggeligere bomiljø og like bra, om ikke bedre, tomteutnyttelse.

De to store blokkene med mye luft rundt gir en lite bymessig situasjon.

Utearealene rundt denne type blokker blir ofte skyggefulle og lite «menneskelige», med mindre det legges ressurser i god planlegging og bevisst vegetasjonsbruk. Planbeskrivelsen presenterer store utearealer, men det følger ikke med sol- skyggestudier. Det er bra at bestemmelsene hjemler at

uteområdene skal være tilgjengelig for alle, men vi er likevel usikre på om selve plangrepet er heldig.

Byggesøkt og godkjent område bør vises slik det er godkjent

Planbeskrivelsen oppgir at område BB1 er byggesøkt og godkjent. Vi går ut fra at dette er gjort i tråd med gjeldende plan. Område BB1 og f_GB (?) bør vises i ny plan slik det er godkjent. Omriss av ny bebyggelse bør vises med omriss som «planlagt ny bebyggelse».

Planen bør sikre at fasader på parkeringsbygg får tiltalende utforming

Planen legger til rette for parkering delvis under bakkenivå. Ved varsel om oppstart påpekte vi at en slik løsning krever at fasader mot offentlige ferdselsårer og felles uterom gis en tiltalende utforming. Vi kan ikke se at dette sikres spesifikt gjennom bestemmelsene, utover fellesbestemmelsenes § 5.4 estetikk. Dette kan med fordel strammes opp.

Anbefaler byggetrinn med rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplan og bestemmelser er utformet som om hele området skal bygges i ett byggetrinn. Dette er etter vår vurdering lite hensiktsmessig. For å sikre en god og helhetlig utvikling av uteområder og fellesanlegg, også om ikke alt blir bygd samtidig, anbefaler vi at planområdet blir delt opp i byggetrinn hvor utbyggingsrekkefølgen blir definert i rekkefølgebestemmelsene.

Lite fleksibelt plankart kan føre til unødvendig dispensasjonsarbeid

Plankartet er utformet på en slik måte at det gir lite fleksibilitet. Dette er ikke ulovlig, og har kanskje sammenheng med at det regulerer et konkret byggeprosjekt. Å utforme en boligplan på denne måten kan føre til unødvendig merarbeid når små endringer som oppstår under detaljprosjekteringen utløser krav om dispensasjon. Det er heller ikke nødvendig å ha byggegrenser på formål som ikke er byggeformål.

I tillegg til maksimal utnyttelsesgrad bør planen også hjemle minimum utnyttingsgrad.

I § 6.1. ser ut til å ha en skrivefeil, det skal trolig stå BB2-3 og ikke BB1-2.

Kulturminnevern eldre tid: Ingen nye kommentarer. Vi viser til vår uttalelse om kulturminner i denne saken i forbindelse med Nord-Trøndelag fylkeskommune sitt brev av 27.09.2017.

For øvrig minner vi om kulturminnelovens §8 om aktsomhets- og meldeplikt. Hvis man under grunnarbeidet treffer på gjenstander/strukturer som kan være automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune bli varslet.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Anne Caroline Haugan
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Areal- og samfunnsplanlegging: Gunhild Kvistad og Anne Caroline Haugan
Eldre tids kulturminnevern: Frode Kristiansen

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
STATENS VEGVESEN REGION MIDT STEINKJER KONTORSTED

Velg kommune

Mål i kart

Tegn i kart

Ruteplanlegger

Terrengprofil

Del kart

Skriv ut

Hjelp

Om løsningen

3D-kart



NORKART



Vestre Havn Borettslag - 28 andeler

Naboklager -
markert med fiolett og røde ringer

30m