**Namsos kommune**

# PLANBESKRIVELSE

for

# "Solsiden B3, Vestre Havn"

## Detaljregulering / Endring av eksisterende plan

**Planid: 1703265**

| | |
|---|---|
| Beskrivelse er datert: | 04.05.2018 |
| Dato for siste revisjon av beskrivelse: | 09.04.2020 |
| Dato for kommunestyres vedtak: | |

**Innholdsfortegnelse** **SIDE**


**BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN** ..... **3**

**PLANOMRÅDET** ..... **3**

**DAGENS SITUASJON** ..... **4**

**PLANSTATUS I OMRÅDET** ..... **4**

1.1 Overordnede planer ..... 4
1.2 Godkjente reguleringsplaner ..... 4
1.3 Andre planer av betydning for planarbeidet ..... 4

**ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG RELEVANTE PROBLEMSTILLINGER** ..... **4**

1.4 Lek og rekreasjon ..... 4
1.5 Landskap og fjernvirkning ..... 5
1.6 Trafikkforhold ..... 6
1.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse ..... 6
1.8 Biologisk mangfold ..... 6
1.9 VA-anlegg ..... 6
1.10 EL-anlegg ..... 6

**MEDVIRKNING OG SAMORDNING** ..... **6**

1.11 Forhåndsvarsling ..... 6
1.12 Innkomne merknader ..... 7
1.13 Innkomne merknader 1.høring ..... 11
1.14 Informasjonsmøte ..... 16
1.15 Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget ..... 16

**BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET** ..... **17**

1.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget ..... 17
1.2 Planområde med arealbruk ..... 18
1.3 Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til. ..... 19
1.4 Bebyggelsen ..... 19
1.5 Veisystemer, veityper og standard ..... 21
1.6 Universell utforming ..... 21
1.7 Støy ..... 22
1.8 Grunnforhold ..... 22

**RIKSPOLITISKE OG STATLIGE RETNINGSLINJER** ..... **23**

1.9 Forslaget sett i forhold til ” Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging” ..... 23
1.10 Forslaget sett i forhold til ”Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen” ..... 24

**KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET** ..... **24**

**GJENNOMFØRING OG TIDSPERSPEKTIV FOR GJENNOMFØRING** ..... **24**

## Bakgrunn for reguleringssaken

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge området for oppføring av punktbebyggelse i form av leilighetsbygg i 7 etasjer, hvor nederste plan vil være tilrettelagt for parkering delvis under bakkenivå.

Antallet boenheter er estimert til å være minimum 60 boenheter totalt i planområdet. Det vil bli lagt mye vekt på sikre en åpen bebyggelse langsmed Strandvegen og anlegge gode ute- og lekeområder mot Prærievegen, samt at ny bebyggelse vil søke å skape balanse mellom øvrig sentrumsbebyggelse og Vestre Havn.

## Planområdet

Planområdet består i dag av 6 eiendommer:

| Gnr. | Bnr. |
|---|---|
| 65 | 1383 |
| 65 | 1400 |
| 65 | 1886 |
| 65 | 1887 |
| 65 | 1809 |
| 65 | 460 |
| 65 | 1901 |
| 65 | 1902 |
| 65 | 1903 |

**Figur 1: Planområdet**

## Dagens situasjon

Planområdet er i dag regulert til bolig fordelt på tre delområder, hvor det tillates leilighetsbygg/rekkehus inntil 3 etasjer. Område B3-1 er byggesøkt og godkjent med tiltak innenfor gjeldende reguleringsplan. Øvrig areal i planområdet har i dag ingen kjent bruk.

Området grenser til eksisterende boligbebyggelse i alle himmelretninger, selv om Strandvegen skiller området fra eksisterende bebyggelse i vest.

**Figur 2: Utsnitt reguleringsplan**

## Planstatus i området

### 1.1 Overordnede planer

Kommuneplanens Arealdel, Namsos kommune

### 1.2 Godkjente reguleringsplaner

Planområdet (gnr. 65 bnr. 1383/1400/1886/1887/1809/460/1901/1902/1903) er tidligere regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse og lekeplass/friområde med plannavn «Nye Vestre Havn-B3». Planen ble stadfestet juni 2012.

### 1.3 Andre planer av betydning for planarbeidet

- Nord Trøndelag Fylkeskommunes Regional plan for arealbruk
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og Transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging

## Analyse av planområdet og relevante problemstillinger

### 1.4 Lek og rekreasjon

Planområdet har pr. i dag ingen opparbeidede områder for lek og rekreasjon. I eksisterende reguleringsplan er et område på ca. 2da avsatt til lekeplass, som i tråd

med eksisterende reguleringsplan, vil bli opparbeidet i forbindelse med pågående byggesak i B3-1 (eksisterende plan, BB1).

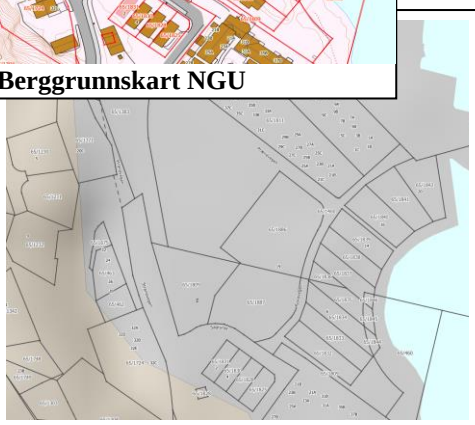
Dagens situasjon er et grøntområde uten noen form for opparbeidelse eller tilpasning med hensyn til lek og rekreasjon. Det er imidlertid flere områder for lek i umiddelbar nærhet.

## 1.5 Landskap og fjernvirkning

«Vestre Havn» ligger vest for Namsos sentrum og kan på mange måter defineres som en del av stor-sentrum Namsos. Basert på tidligere erfaringer i området, består grunnen mest sannsynligvis av fyllmasser i øvre sjikt tilført av menneskelig aktivitet og innspylte sandmasser med varierende innhold av humus. Det kan ikke utelukkes sagbruksavfall i fyllmassene. Original grunn består trolig av sandige masser i toppen og mer finkornige masser i dybden. Under dette befinner det seg mest sannsynlig leire med varierende siltinnhold med lagdelte masser og liten bormotstand. Dybden til berg kan variere mellom 25-60m.

Figur 3: Berggrunnskart NGU

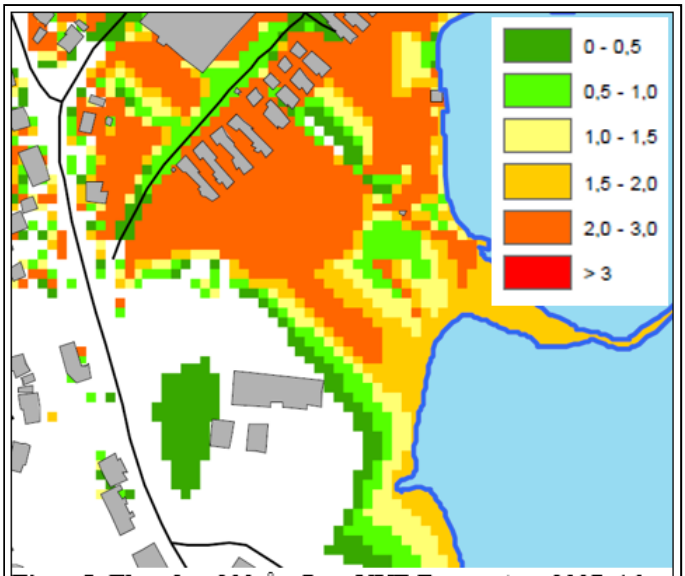
Berggrunnskart fra NGU over området viser til innhold av granittisk til granodiorittisk gneis, amfibolførende, som bare delvis er migmatittisk.


Figur 4: Løsmassekart NGU

Løsmassekart viser at grunnen består i fyllmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet.

Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering, som medfølger planforslaget, for å vurdere stabiliteten i området.

Vestre Havn, på lik linje med store deler av sentrumsnære områder i Namsos, er utsatt for flom. Illustrasjonen til høyre viser planområdet utsatt for 200-årsflom og et flomdyp på 0,5-3m, med beregninger gjort i flomrapport fra 2007 (NVE Rapportnr. 2007_16)



Figur 5: Flomdyp 200-årsflom NVE Rapportnr. 2007_16

Det vil derfor være naturlig med oppfylling av masser til kote 3.2, i likhet med omkringliggende nybygg, men at parkeringsareal tillates under dette ved gitte forutsetninger.

## 1.6 Trafikkforhold

Planområdet har i dag adkomst fra Prærievegen, Fjordvegen og Sagtunet, via hovedfartsåre Strandvegen. Trafikk fra sentrum kommer inn langs Gullvikvegen og videre inn i Strandvegen. Både Gullvikvegen og store deler av Strandvegen, er oppbygd med gangfelt for myke trafikanter med god kvalitet, i tillegg til gangfelt over vei på strategiske plasser. I tillegg er det en sjøpromenade fra Sagtunet, sør for planområdet, med gang og sykkelfelt helt inn til sentrum. Sistnevnte er den mest naturlige innfartsåren til sentrum for myke trafikanter.

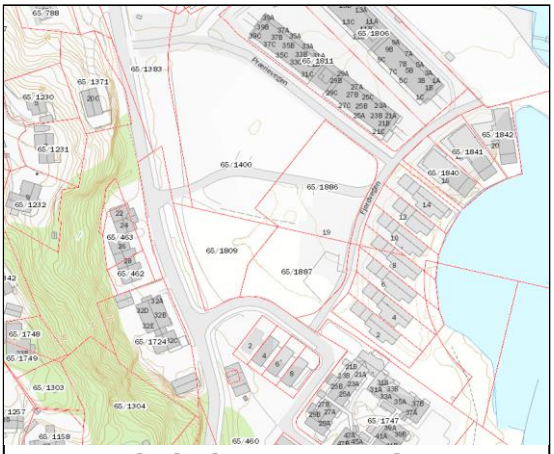
## 1.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se vedlagt sjekkliste og ROS-analyse.

## 1.8 Biologisk mangfold

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde og det er ikke spesielle registreringer av dyreliv eller naturtyper i det aktuelle området eller i umiddelbar nærhet. Tiltakets art og dets forholdsmessige inngrep i naturmangfoldet, medfører at det kun er foretatt søk i Naturtypebasen og Artsdatabanken. Her er det ikke funnet noen registreringer av spesielle naturtyper, rødlistede arter eller andre truede arter. Dette menes å være tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag etter NML §8.

Planområdet vurderes ikke spesielt viktig for dyrelivet eller til å inneha viktige naturtyper.



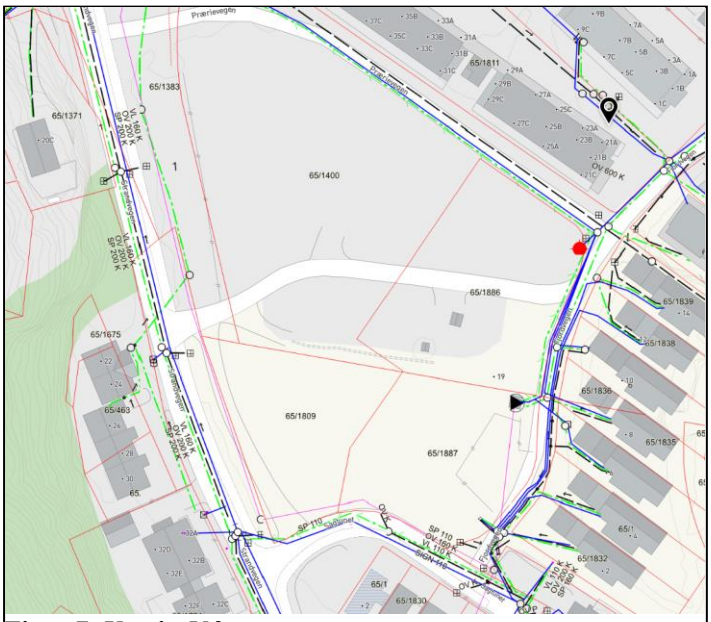
**Figur 6: Miljødirektoratet - Naturbase**

## 1.9 VA-anlegg

Namsos kommunes ledningskart (figur 7) viser at det ligger vann- og avløpsledninger tilknytning til området. Denne skal hensynstas videre i regulerings- og byggeprosess.

## 1.10 EL-anlegg

NTE sitt ledningskart (figur 8) viser at det ligger trafokiosk og ledningsnett i tilknytning til området. Denne skal hensynstas, ev. omlegges, i samråd med anbefalinger og avtaler med netteier NTE.



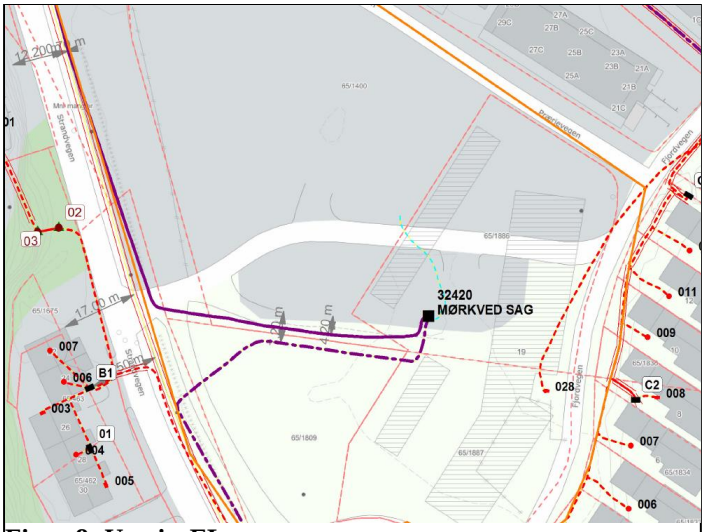
**Figur 7: Utsnitt VA-nett**

# Medvirkning og samordning

## 1.11 Forhåndsvarsling

Oppstartsmøte med Namsos kommune ble gjennomført 31.08.2017 og oppstart av planarbeidet ble annonsert 14.09.2017 i Namdalsavisa. Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev (elektronisk og pr. post) til følgende mottakere:

- Grunneiere
- Naboer
- Nord-Trøndelag fylkeskommune
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- Statens vegvesen, Region midt
- NVE, Region Midt
- NTE Nett
- Namsos Kommune
- Borettslag



**Figur 8: Utsnitt EL-nett**

## 1.12 Innkomne merknader

<u>13.09.17 - NTE NETT</u>

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

*Arkplan Arkitektontor:*

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

<u>21.09.17 - NVE</u>

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

*Arkplan Arkitektontor:*

*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 Arkitektontor:*
*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 Arkitektontor:*

*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 Arkitektontor:*

*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 Arkitektontor:*

*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 som ferdes i området. 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 busstrassè 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. Dette virke nå som om det er sett bort fra, og vil bli en belastning for eksisterende bebyggelse. Det må kunne forventes en forutsigbarhet i forhold til planen fra 2012!
- Det vises til at vedtatte plan har en gesimshøyde på maks 10meter.
- Antall etasjer i prosjekt B1 var planlagt til 5, men ble forlangt redusert til 3 av kommunen. Vi kan derfor ikke forstå at bolighøyden er foreslått til 4 og 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 Arkitektontor:*

*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, deriblant et dobbelt så stort uteområde med en parkmessig oppbygning til bruk av alle som ferdes i området. 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.*

06.11.17 – Endre Olav Husby – Strandvegen 20c

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 Arkitektontor:*

*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 som ferdes i området.. 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.*

## 1.13 Innkomne merknader 1.høring

31.10.19 – Thomas Hestmo

Viser til planbeskrivelsens pkt. 1.3, 1.4 og 1.13 og påpeker følgende:

- Krav til bygningsarkitektur og utforming vil ikke medføre at byggene blir lavere, som vil være hovedårsaken til at disse blokkene vil skille seg ut fra øvrig bebyggelse.
- Påpeker at Strandveien ikke er konstruert for den trafikale belastningen planforslaget legger opp til. Etterspør om vedlikeholdsbudsjettet vil økes for denne vegen.
- Etterlyser når oppstartsvarselet ble utsendt.
- Viser til utbyggingsavtalens pkt. 2.10 og 3.10 og mener at disse punktene er motstridende hva angår lekeareal.
- Mener at overnevnte punkter taler for at planforslaget ikke skal godkjennes.

*Arkplan Arkitektontor:*

*Planforslaget beskriver både høyde og arkitektur, uten at disse nødvendigvis kan knyttes sammen. Pkt. 1.4 i «Beskrivelse av planforslaget» viser til høyder nærmest planforslaget og i byen for øvrig, tilsvarende gjelder også arkitektur.*

*Vi har ingen indikasjoner på at Strandvegen ikke er dimensjonert til økt trafikk. Vedlikeholdsbudsjett styres av Namsos Kommune og må rettes dit.*

*Oppstartsvarselet ble sendt pr. e-post og Digipost 11.09.17. Interessenter ble bedt om å melde seg, hvorpå både eiere av eneboliger og representanter fra borettslag meldt seg. Møtet ble gjennomført 16.11.2017.*

*Punkt 2.1 i utbyggingsavtalen viser til at utbygger forplikter seg til å planlegge, gjennomføre utbygging av gatelys, lekeplass og grønnstruktur – inne i planområdet. Dette er også sikret i reguleringsplanens bestemmelser 4.3 og plankart.*

07.11.19 – Vestre havn Borettslag m.fl.

Viser til at forslaget som nå ligger til høring er en forverring i forhold til første forslaget i planen. Påpeker at det i oppstartsvarsel og informasjonsmøte var lagt opp til maksimalt 6 etasjer og ønsker å høre hva som har skjedd når det nå er snakk om 7 etasjer.

Påpeker videre følgende:

- Stiller spørsmålstegn ved saksgang.
- Skulle sett at det ble utarbeidet en overordnet plan for området for mange år siden.
- Er av oppfatning at beboerne i området Vestre Havn ikke har blitt hensyntatt i noen av prosjektene som har blitt gjennomført opp gjennom årene, heller ikke denne. Viser da til bokvaliteten i området vil forringes, herunder støy fra økt trafikk, solforhold, utsikt og innsyn.
- Påpeker at sol- og skyggestudie er gjennomført når sola står som høyest og at dette ikke er representativt for området.
- Viser til at reguleringsplanen definerer området som å ikke være en del av sentrum Namsos, og at området derfor ikke omfattes av Regional Plan for arealbruk i Nord-Trøndelag. Viser for øvrig til at Namsos ikke har en sentrumsavgrensning og at de ikke omfatter eiendommen å være en del av Namsos Sentrum.
- Viser til argumentasjon for antall etasjer i form av balansering av øvrig sentrumsbebyggelse og vestre del av byen og oppfatter denne som meningsløs.
- Mener at parkanlegget ikke vil bli benyttet av andre enn beboerne i ny bebyggelse og at en alternativ plan med lavere utnyttelse i høyden ikke vil legge betydelig mer beslag på friområdene rundt bygningene. Argumentasjonen synes å tjene ett formål; å bygge i høyden.

*Arkplan Arkitektontor:*

Spørsmål vedrørende saksgang, tidligere saker og overordnet plan bør rettes til Namsos Kommune.

Spørsmålet rundt bokvalitet og hvorvidt naboer har blitt hørt i denne reguleringsplanen

I reguleringsplan for Solsiden, har naboer blitt varslet i tråd PBL §12-8 og informasjonsmøte har blitt gjennomført. Informasjonsmøtet ble gjennomført før arbeidet med planen ble igangsatt og innspill gitt her ble både formidlet til arkitekt og forsøkt hensyntatt, i den grad at det lot seg gjennomført. Hovedsakelig gikk innspillene på bebyggelsens høyde, samt plassering av disse, i tillegg til økt trafikkmengde og trafikksikkerhet. Dette har medført at bebyggelsen har gått fra 3 til 2 bygg og dermed skapt større rom mellom byggene, samt at høyden på disse har økt med en etasje. Det har blitt utformet nye solstudier (vårjevndøgn og sommersolverv), samt tatt en befaring, med utvalg for plan og byggesak, på eiendommen for å vurdere både utsikt og solforhold. Det ble benyttet brannbil for å illustrere høyden på aktuelle bygg.

Det har også blitt utformet alternative bebyggelsesstrukturer med lavere bebyggelse, hvorpå utnyttelsen av bolig blir høyere jo lavere bebyggelsen blir. Det er riktig, som innspillet sier, at arealet for uteopphold ikke har et stort spenn (4700m2-5800m2), men forskjellen på brukbarhet og oppfattelsen av privatisert areal er stor. Forslaget har også blitt optimalisert med hensyn til plassering opp mot utsikt fra bakenforliggende boliger, i tillegg til sol- skyggeforhold.

Planen ligger nå til høring i tråd med PBL §12-10 og 11, hvorpå innspill til planen kan gis av berørte parter.

Det medfører riktighet at Namsos ikke har en definert sentrumsavgrensning pr. d.d. Vi er av den oppfatning at Vestre Havn kan oppfattes som en del av sentrum, eller som en randsone av sentrum, noe vi opplever at også kommunen og regional myndighet gjør. Imidlertid, som innspillet også viser til, oppnår vi ikke 6-8 boenheter pr. daa i dette området, da fokuset i dette prosjektet går mer på uteområder enn nødvendigvis på antall boenheter. En utnyttelse i tråd med 6-8 boenheter ville vært ca. 71-93 boenheter, noe som hadde medført et helt annet prosjekt. Regional plan for arealbruk (for gamle nord-trøndelag) sier følgende om utbygging i sentrumskjernen og randområder:

«Ved utbygging i sentrumskjernen bør minimum 6 boenheter per dekar legges til grunn, med avtrapping til 3 boenheter per dekar i tilstøtende områder med kort avstand til kollektivknutepunkt.»

Planområdet har en utnyttelse på 5.1 boenhet pr. daa og er slik sett i tråd med avtrappende tetthet ift. sentrumskjernen.

12.11.2019 Trøndelag Fylkeskommune

- Positiv til høyere utnyttelse av planområdet, gitt at en del forutsetninger om bokvalitet, areal til leik- og opphold, tilgjengelighet og parkering i kjeller er oppfylt.
- Usikker på om plangrepet er heldig og om ikke en kvartalmessig utbygging, tilsvarende gjeldende plan, kunne gitt et hyggeligere bomiljø og like bra, om ikke bedre, tomteutnyttelse.

- Det er bra at bestemmelsene hjemler at uteområdene skal være tilgjengelige for alle, men skulle sett at det fulgte en sol- og skyggeanalyse med planforslaget.
- Omriss av allerede omsøkt tiltak i BB1 bør vises med omriss av planlagt bebyggelse.
- Planbestemmelsene bør sikre at fasader på parkeringsbygg får en tiltalende utforming.
- Anbefaler oppdeling av byggetrinn, hvor rekkefølgebestemmelser sikrer en god og helhetlig utvikling av uteområder og fellesanlegg.
- Lite fleksibelt plankart, men det har kanskje sammenheng med at det reguleres mot et konkret byggeprosjekt.
- Byggegrenser på formål som ikke er byggeformål er ikke nødvendig.
- I tillegg til maksimal utnyttelsesgrad bør planen også hjemle minimum utnyttingsgrad.
- §6.1 ser ut til å ha en skrivefeil, skal trolig stå BB2-3 og ikke BB1-2.
- Minner om kulturminneloven §8.

*Arkplan Arkitektontor:*

Utnyttelsen av området er gjort med henblikk på kvalitet på uteområder og optimalisert i forhold til utsikt og sol- skyggeforhold for omkringliggende boliger. Det har også blitt utformet alternative bebyggelsesstrukturer med lavere bebyggelse, hvorpå utnyttelsen av bolig blir høyere jo lavere bebyggelsen blir og hvor antallet boenheter er omtrent på samme nivå som gjeldende forslag. Derimot vil en annen type bebyggelsesstruktur ha mye å si for utearealene, hvorvidt disse oppfattes som privatisert og har god kvalitet både med henblikk på brukbarhet og sol-skyggeforhold. Administrasjonen i Namsos Kommune anbefalte, i tråd med vår og arkitekts oppfatning, at forslaget med punkthus var å foretrekke.

Sol- skygge analyse for sommersolverv og vårjevndøgn er utarbeidet og medfølger planforslaget.

Omriss av planlagt bebyggelse er lagt inn i plankart.

Planbestemmelsene er oppdatert ift. at fasader på parkeringsbygg får en tiltalende utforming.

Rekkefølgebestemmelsene er oppdatert for å sikre en god og helhetlig utvikling av uteområder og fellesanlegg ift. byggetrinn.

Plankartet er, som fylkeskommunen antar, spisset mot et konkret byggeprosjekt. Vi jobber også stort sett mot fleksible planer, men ser at det stort sett kreves spissing mot konkrete prosjekt i mange kommuner de senere årene. I denne reguleringsplanen er det også hensiktsmessig for å sikre at plangrep blir gjennomført med store og gode utearealer.

Byggegrenser er tatt bort på ikke byggbare areal.

Bestemmelsene er oppdatert med minimum utnyttelsesgrad.

Skrivefeil i §6.1 er rettet opp.

Kulturminneloven §8 er videreformidlet og sikret i planens bestemmelser §5.5.

20.11.2019 Fylkesmannen i Trøndelag

- Landbruk har ingen merknad
- SPR-BATP er godt i varetatt mht. lav parkeringsdekning og gode forbindelser for syklende og gående inn mot sentrum.
- Mangler bestemmelse om minimumsantall ladepunkt for el-bil.
- 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.
- Området er markert i forurensningsdatabasen som et område med forurenset grunn. Det må sjekkes om dette er uproblematisk eller om tiltak må iverksettes ifm. tiltaket.
- Minner om at belysning på uteområder også er viktige tiltak for god universell utforming.
- Bestemmelsene må sikre at det foreligger en plan for bygge og anleggsfasen, som dekker følgende områder:
    - Skjerming av etablerte boliger fra anleggsvirksomhet
    - Traikksikkerhet
    - Støy og luftforurensning
- Anbefaler at T-1442 (Støy) og T-1520 (Luftkvalitet) tas inn i planbestemmelsene
- Påpeker at klima og overvann ikke er vurdert i ROS-analysen. Løsninger for håndtering av overvann bør følge plan på høring. 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.

*Arkplan Arkitektontor:*

Minimumsantall el-ladepunkter er tatt inn i bestemmelsene

Bestemmelsene for reguleringsplanen har allerede bestemmelser som sikrer tilgjengelighet for allmennheten, både i utforming og bruk av uteområder. Se bestemmelse §6.12, §6.15 og §6.17. Det er også en bestemmelse knyttet til uteområdene vedrørende universell utforming og parkmessig oppbygging, med gode bruks- og visuelle kvaliteter.

Bestemmelse rundt avsjekk rundt forurenset grunn og avbøtende tiltak er tatt inn i rekkefølgebestemmelse §4.6 og §5.2.

Bestemmelse rundt tiltak i bygge- og anleggsfasen er tatt inn, mht. T-1442 og T-1520. Se §5.6 og §5.7 i tillegg til §5.2

Klima og overvann er tatt inn i ROS-analysen og planbestemmelsene.

02.11.2019 Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid

- Heving av byggegrunn later til å ikke være medregnet i den geotekniske rapporten.

- Ber om at flomsone påtegnes i plankartet med tilhørende bestemmelse, alternativt at det positivt bekreftes at oppfylling er medregnet i geoteknisk rapport.
- 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 preaksepterte ytelsen til TEK17 § 7-3.

*Arkplan Arkitektontor:*

Heving av byggegrunn og kriterier for oppfylling er vurdert i tråd med gjeldende standarder, håndbøker og regelverk. TEK17 §7 ligger også til grunn for geoteknisk prosjektering.

## 1.14 Informasjonsmøte

Det ble varslet 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. Det vises til vedlagt referat for øvrig informasjon.

## 1.15 Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget

Det har kommet innspill fra NTFK og Fylkesmannen, som omhandler forholdet til barns medvirkning. Innspillene går på generell planlegging og retningslinjer i forhold til barn og unges interesser, noe planen allerede hadde intensjon om å ta høyde for.

Planforslaget vil sendes til intern høring i kommunen, hvor blant annet barnas representant i Namsos kommune vil være en av høringsinstansene. I tillegg er det tatt utgangspunkt i rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt T-5/99B om tilgjengelighet for alle i planarbeidet.

I dagens reguleringsplan for, er det satt av et stort område (2da) for lek og opphold. Dette området er pr. i dag ikke særlig tilrettelagt for lek og er dermed heller ikke særlig egnet for opphold og rekreasjon med dagens oppbygging. Området er imidlertid flatt og dermed et godt grunnlag for tilgjengelighet og opparbeidelse i sammenheng med planforslaget, som har til hensikt å videreføre denne kvaliteten. I forbindelse med påstartet tiltak i B3-1 (eksisterende reguleringsplan), vil imidlertid dette området kreves opparbeidet til lekeplass, i tråd med eksisterende reguleringsplan.

Planforslaget legger opp til formål til lek og rekreasjon som er over dobbelt så stort som opprinnelig, i tillegg til at bestemmelsene sikrer at området opparbeides med parkmessig kvalitet og blir tilgjengelig for alle som ferdes i området.. Bestemmelser i reguleringsplanen vil sørge for at området tilrettelegges for lek og uteopphold iht. kravene gitt Namsos kommunes retningslinjer for lek og opphold, i tillegg til overordnede krav og retningslinjer. Dette vil også ivaretas i

rekkefølgebestemmelsene for å sikre at området tilrettelegges før bebyggelsen kan benyttes.

Området vil da kunne benyttes av barn i alle aldre, på ulike årstider og være et behagelig sted å oppholde seg for voksne. Det vil også kunne føre til mer uteaktivitet ute blant beboerne i området og derav skape et sted for sosial interaksjon. Dette vil kunne bidra til å forme et enda bedre bomiljø og derav kvalitet for alle beboere i nærområdet. Området for lek vil være minimum i henhold til Namsos Kommunes vedtekter for lekeplasser, med min. 75m$^2$ pr. 10 boenhet. (min. 375m$^2$).

**Figur 7 – Tur- og lekeområder**

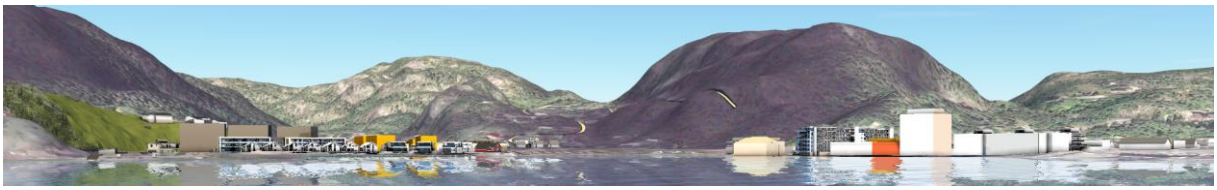
Ser man på omkringliggende områder for lek og opphold (se Figur 7), er det innen forholdsvis kort avstand både nærlekeplasser for småbarn og skole med kunstgressbane og ballbinge, i tillegg til grønne lunger og nærhet til marka.

## Beskrivelse av planforslaget

### 1.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget

Eiendommene, omfattet av planområdet, har i dag ingen kjent bruk, men er regulert til boligformål og lekeplass. Første byggetrinn B3-1 er søkt og godkjent som tiltak og man ser for seg at bakenforliggende areal kan omstruktureres, både for en mer hensiktsmessig utnyttelse, men også for å skape en balanse opp mot bebyggelsen nærmere sentrum med utstrakt bruk av bebyggelse i høyden.

Det planlegges med en større konsentrasjon av boenheter over et mindre areal, både for å frigjøre plass til uteoppholdsareal og dermed skape en grønn lunge i et sentrumsnært område, men også for å skape boliger på vestre byområde som veier opp mot den tyngre og høye bebyggelsen nærmere sentrum. (se figur 8)


**Figur 8: Illustrasjon fra sjøsiden (høyder)**

Uteoppholdsarealet vil være sentralt i dette planforslaget, derav er det også doblet i forhold til opprinnelig plan. En parkmessig oppbygging med gangveger og beplantning, samt gode lekeareal og oppholdssteder, vil bidra til å forsterke et åpent areal. Samtidig vil det også være til bruk for alle som ferdes i området. og kan slik sett bidra til å bli et samlende punkt for flere enn beboerne innenfor reguleringsplanen.

## 1.2 Planområde med arealbruk

| Arealtabell | |
|---|---|
| **§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg** | **Areal (daa)** |
| Annet uteoppholdsareal | 0,2 |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (3) | 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** | |

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

Det legges opp til 1.2 parkeringsplasser pr. boenhet i BB1-3, med 2 sykkelplasser pr. boenhet, hvor 0.2 parkeringsplasser pr. boenhet kan erstattes med ett elbil-ladepunkt.

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 imidlertid kunne vurderes å senke parkeringsanlegg under dette kotenivået, under visse forutsetninger angitt i planbestemmelsene. Boligrom vil følge kommunal norm på OK-gulv på kote 3.2.

Utnyttelsen av området benytter prinsippene for punkthusbebyggelse hvor større deler av området er avsatt til grøntområder, slik at det både skapes rom mot eksisterende boenheter i øst og at trafikk til boligene ikke påvirker området for øvrig. I tillegg vil dette skape godt med rom mellom planlagt bebyggelse og bidra til et åpent og luftig område. Slik sett vil ikke en endring av parkering til under bakkenivå utgjøre en forskjell på utnyttelsen av området.

Barnehagedekningen i området er antatt tilstrekkelig etter informasjon fra Namsos kommune. Vestbyen Skole ligger 480m nord i forhold til planområdet og har gode gang og sykkelforbindelser.

Lek er vil bli ivaretatt innenfor reguleringsplanen. I direkte tilknytning til boligene er det avsatt et område på 4.3da til uteoppholdsareal (f_U_1), i tillegg til lekeplass (f_BLK) og et oppholdsareal avsatt til eldre barn og voksnes behov (f_AU). Dette området, er som tidligere nevnt, ikke spesielt tilrettelagt for lek og rekreasjon slik det er i dag, men vil tilrettelegges slik at det blir egnet for uteopphold og lek for alle beboere i området, også utenfor planområdet, med en parkmessig oppbygging, både gjennom pågående tiltak i BB1 og når planområdet er ferdig utbygd. Dette er også en forutsetning gitt i rekkefølgebestemmelsene for delendret område. Man anser derfor at planforslaget oppfyller Namsos kommunes retningslinjer og overordnede føringer for krav til lekeareal og uteopphold.

Planforslaget søker i tillegg å tilrettelegge for godt med privat uteoppholdsarealer i tillegg til nevnte lek og felles uteoppholdsområder. Uteoppholdsarealer vil være i henhold til Regional plan for arealbruk for fortettings- og transformasjonsområder.

## 1.4 Bebyggelsen

Omkringliggende boliger består i hovedsak av trehusbebyggelse i form av leilighetsbygg med flate tak, eneboliger med og uten utleiedel, samt to-mannsboliger og eneboliger i kjede over to plan med saltaks form og klassisk estetikk. Dette var, ved oppføringstidspunkt, samtidsarkitektur og naturlig estetikk som kan gi assosiasjoner til de gamle bryggene Namsos er kjent for i sin «skyline» fra sjøsiden.

Nærmeste bebyggelse i sør, B3-1, kommer et moderne leilighetsbygg over tre etasjer, samt eksisterende eneboliger over to plan. Videre sør finner vi Sagtunet, bestående av leilighetsbygg med saltaksform over to etasjer og Saghaugen, leilighetsbygg med saltaksform i fire etasjer. Ser man til øst ligger Vestre Havn borettslag, et leilighetsbygg med moderne utforming, høy første etasje og flatt tak over tre etasjer. Nærmere sentrum i øst finner Scandic Rock City på ni etasjer og

Rock Garden på 7 etasjer. I vest, på motsatt side av Strandvegen, finner man en kombinasjon av rekkeboliger på ett plan og flermannsbolig over to plan, samt eneboliger opp mot Byåsen.

I utrykk vil punkthusbebyggelsen være forskjellig fra eksisterende bebyggelse, samtidig som det legges opp til hovedsakelig tilsvarende materialvalg og fargebruk som ikke skiller seg vesentlig ut fra det man finner i bybildet fra før av. Estetetisk sett vil det legges høye krav til bygningsarkitektur og utforming, i tillegg til uteområder, gangveger og interne kjøreveger.

Det er gjennomført sol- og skyggestudie basert på høyde og volumstudie. Denne ligger vedlagt i planforslaget. Denne viser at det ved sommersolverv vil få liten eller ingen grad av innvirkning, mens det ved vårjevndøgn vil bevege seg en skyggeside fra nordre bygg over deler av Vestre Havn borettslag utover ettermiddagen.

En bygningsform som eksisterende plan legger til rette for, vurderes å ha mindre innvirkning på de øvre etasjene i Vestre Havn borettslag enn planforslagets innvirkning. Samtidig vil første etasje mest sannsynligvis oppleve skyggepartier over større deler av dagen enn planforslagets innvirkning på sol og skygge forhold. Slik sett vurderes det til å ha tilsvarende innvirkning, men uten at en eller flere leiligheter blir skyggelagt mer enn 30-60 minutter i løpet av en hel dag ved vårjevndøgn.

Utsikt vil påvirkes i forskjellig grad for boliger i lavere høyde i vest. (se illustrasjon nedenfor) Samtidig vil bebyggelse som ligger lavest også påvirkes i stor eller større grad med dagens reguleringsplan.

**Illustrert utsikt fra Strandvegen 20c**

Selv om bebyggelsen utvilsomt vil rage høyere enn dagens planlagte bebyggelse på tre etasjer, vil det også bli et mer åpent område hvor bebyggelsen konsentreres rundt et mindre areal. Dette vil etter vår oppfatning skape et område som preges av luft og store uteoppholdsareal. For at sistnevnte skal oppfattes som en kvalitet for beboere i det nye området og for eksisterende rundt, vil det bli satt høyere krav enn normalt til oppbygging og innhold av grønnstruktur og uteoppholdsområde.

**Illustrasjon av utnyttelse iht. dagens reguleringsplan fra vest**

**Illustrasjon av utnyttelse iht. ny reguleringsplan fra vest**

Det planlegges med 34 boenheter i område BB2-3, noe som gir en tetthet på 21 boliger pr. da innenfor områder avsatt til bolig. Totalt i planområdet er det planlagt med 61 boenheter, noe som gir en tetthet på 19 boliger pr. da innenfor områder avsatt til bolig.

Tetthet for planområdet totalt sett, vil med 61 boenheter være på 5.1 bolig pr. da. Dette er noe under anbefalingene fra fylkesmannen og regionalpolitiske retningslinjer for byene på 6 boenheter pr. da. RPR for byene sier også sammenhengende grøntstruktur, friområder og parker for felles bruk skal sikres. Vestre bydel ned mot sjøkanten har pr. i dag ingen felles park eller friområde av størrelse. Dette er en kvalitet utbygger ønsker å vektlegge i dette prosjekte t og vi er derfor av den oppfatning at kvalitetene som legges i uteområdene i denne planen vil veie opp for en marginal lavere utnyttelse av området.

## 1.5 Veisystemer, veityper og standard

De er tatt utgangspunkt i Statens vegvesen, ”Veg- og gateutforming – håndbok N100” ved utforming av avkjørsler, siktlinjer og parkering.

Det tas utgangspunkt i å beholde dagens innkjøringer til området, da disse ansees som å være etablerte og i henhold til sikkerhet og siktlinjer.

## 1.6 Universell utforming

Området er i dag ikke spesielt opparbeidet og universelt tilgjengelig.

Det er innenfor planområdet ikke ansett å være krav til universell utforming etter TEK10 §8-2, men man vil allikevel etterstrebe at utomhusarealer og områder for lek blir tilrettelagt alle brukergrupper. Man vil være i henhold på tilgjengelighetskrav og vil tilrettelegge boenheter med alle hovedfunksjoner på et plan i henhold til kravene gitt i byggteknisk forskrift.

## 1.7 Støy

Til eksisterende reguleringsplan, har Trønder-Plan AS utført en støyvurdering av området, sett opp mot tilstøtende vei Strandvegen. Rapporten ligger vedlagt planforslaget.

Rapporten konkluderer med:

*«Beregningene er utarbeidet iht. trafikkprognose framskrevet til 2032. Støyberegning viser at størsteparten av området ligger innenfor grenseverdiene, dvs. i grønn sone. Innenfor grenseverdiene er det ikke nødvendig med særlige tiltak i forhold til støy.»*

## 1.8 Grunnforhold

Dokumentasjon på områdestabiliteten for planområdet, har blitt dokumentert i flere omganger, senest av Rambøll Norge AS i notat 6020167 nr.9. Sistnevnte ble også bekreftet igjen av samme selskap i 2012, samt av Norconsult i 2017. Disse ligger vedlagt i plansaken i tillegg til en ny geoteknisk rapport utført i 2018 av Norconsult, som konkluderer med følgende:

Reinsholm Sør AS planlegger å bygge boliger ved Vestre havn i Namsos kommune. I den forbindelse er Norconsult AS engasjert for å utføre geotekniske grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering.

Norconsult foreslår følgende klassifisering av tiltaket:

| Klasse/kategori | Klassifisering |
|---|---|
| Pålitelighets-/konsekvensklasse | CC2/RC2 |
| Kontrollklasse prosjektering og utførelse | PKK2/UKK2 |
| Tiltaksklasse | 2* |
| Geoteknisk kategori | 2 |
| Grunntype | D |
| Sikkerhetsklasse | F2 |
| Seismisk klasse | II |

** For tiltak i tiltaksklasse 2 er det krav om uavhengig kontroll iht. PBL*

Terrenget på tomta er tilnærmet horisontalt med terrenghøyde ca. kote +1,8-2,9 (NN2000), og er opparbeidet gjennom utfylling i strandsonen. Grunnforholdene på tomta består av et topplag av fyllmasser med en mektighet på omtrent 3-4 meter over leire. I overgangen til berg forekommer det lokalt et fastere lag av antatt morenemateriale i ca. 5-14 meters mektighet. Dybde til berg varierer mellom 9 m - 54 m.

Bygget skal fundamenteres på spissbærende peler til berg. Det er beregnet følgende kapasiteter for 270MA betongpeler forutsatt at pelene påføres bitumen for å minimere påhengskrefter.

Pelearbeidene er beskrevet i forhold til ramming, kapping og dokumentasjon.

Norconsult har også utformet en datarapport, etter 15 totalsonderinger på tomta, samt utført trykksondering (CPTU) i ett av punktene. I tillegg er det tatt opp uforstyrrede sylinderprøver fra ett punkt og representative prøver fra 2 punkt. Denne konkluderer med følgende:

*Totalsonderingene indikerer et topplag av friksjonsmasser eller fyllmasser over leire ned til berg over hele det undersøkte området. Trykksonderingen utført i borpunkt 14-NO17 indikerer et topplag av grovere masser over siltig leire til leire gjennom hele sonderingsdybden. Laboratorieundersøkelsene utført på uforstyrrede sylinderprøver i borpunkt 14-NO17 viste at massene består av middels fast leire gjennom hele prøvedybden, med et lag med svært lav skjærfasthet ved 4-5 meters dybde.*

## Rikspolitiske og statlige retningslinjer

### 1.9 Forslaget sett i forhold til ” Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging”

Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til senterstruktur, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv.

Planen legger til rette for en utbygging som fortetting i nær tilknytning til eksisterende transportnett, kollektivtransport og gang- og sykkelvegnett. Sett i lys av lavere parkeringsdekning og høyere tetthet av sykkelparkering enn det som ligger til grunn i Namsos Kommunes retningslinjer, legger dette til rette for klima- og miljøvennlige transportformer og reduserer transportbehovet i bil.

Området er marginalt ikke i henhold til Fylkeskommunens definisjon av

fortettingsområder med 6-8 boenheter pr. dekar, jmf. Regional plan for arealbruk, men oppveies av å tilføre området en parkmessig oppbygning av et stort uteområde for bruk til alle som ferdes i området.. Trafikksikkerheten menes og være godt ivaretatt. Planforslaget vurderes å være i tråd med de prinsipper som ligger bak SPR-BATP.

### 1.10 Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen"

Planforslaget legger til rette for at bolig- og lekeområder blir sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planen har også lagt til rette for gode lekearealer, som gir ulike muligheter for aktivitet, og kan brukes av ulike aldersgrupper hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Herunder kan nevnes områdelekeplass og store uteområder med parkmessig oppbygning, til bruk for alle boenheter i og i rundt planområdet, men også nærhet til andre områder for lek i gangavstand. (se figur 7)

## Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget er vurdert å ikke komme i konflikt med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller annet kulturmiljø av vernet eller fredet art. Det er heller ikke registrert at området har noen vesentlig del av barns utvikling i form av lek eller friluft.

Planarbeidet er i samarbeid med Namsos Kommune vurdert til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning og planprogram etter plan- og bygningsloven §4-1 første ledd og § 4-2 annet ledd.

## Gjennomføring og tidsperspektiv for gjennomføring

Prosessen med etablering av boligområdet vil bli iverksatt så snart reguleringsplanen er godkjent.