

Gjeldende reguleringsplan

Da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2012, ble det satt et minimumskrav for antall boenheter pga. omdisponering av dyrkbar jord.

Dette antallet er i gjeldende bestemmelser satt til 141 boenheter.

For at dette skulle være gjennomførbart, måtte det bygges ca. 3-4 enheter per dekar.

Så langt er det bygd i underkant av 30 boliger. (enebolig i hovedsak, med noen flermannsboliger).

I Namsos er boligmarkedet for nybygg usikkert og stagnerende. Det er lite befolkningsvekst/tilflytting til byen og boligmarkedet fører dermed til lite byggeaktivitet. Byggherrens erfaring rundt dette er at tomtesalg i Høknestia består i hovedsak av småbarnsfamilier som ønsker tomt for enebolig.

For å gi et eksempel på hvordan boligmarkedet har stagnert, kan vi se nærmere på område BK1.



Område BK1: (sentralt i boligfeltet, gode solforhold og fin utsikt)

- **2012**
Hele feltet ligger ferdig til salgs for flermannsboliger av enhetlig karakter. Eiendomsmegler1 har dialog med forskjellige aktører om muligheter for ny bebyggelse, men uten interesse.
- **2014**
Overhalla hus prøver på samme område med «standard hus» uten suksess
- **2015-2016**
Trønder Element AS prøver å sette opp 4-mannsboliger på område, men får ikke solgt unna og trekker seg til slutt ut av prosjektet. De fikk satt opp 1x 4-mannsbolig, som var vanskelig å selge og delvis solgte til kostpris.
- Snu AS, 3 investorer får arkitekttegnet tomannsbolig, men dette ga ikke nødvendig salg.
- I senere tid har det vært dialog med andre husfirma som ikke vil ta prosjektet.

Problemstilling

Etter å ha forsøkt å selge unna tomter uten suksess, ser vi at det vil være store vanskeligheter med å nå dagens krav til «0-sum» for å nå 141 boenheter. For å få plass til kravet som ligger til grunn i dag, må arealet per tomt ligge på 230-400 m². For å finne tilsvarende tetthet i boligbebyggelse kan det sammenlignes med Ranheim, utenfor Trondheim sentrum. Dette er et område som under stor utvikling og har økt befolkningsvekst.



Denne type tetthet og utnyttelse av boliger som vist på kartet over Ranheim/Charlottenlund er ikke tilsvarende veksten som er i Namsos. Boligmarkedet i Namsos er ikke moden for slik tetthet. Etterspørselen for boliger i Høkneslia er populært for småbarnsfamilier som ønsker hage og enebolig.

Dette bør tas i betraktning når krav om antall enheter vurderes.

Forslag til endringer

Med omregulering av reguleringsplanen ser vi oss derfor nødt til å se på andre mulige løsninger.

Vi jobber nå med å se på tomteinndeling på hvor mange boliger det *faktisk* er plass til på området. Det vurderes å sette inn en variasjon av eneboliger og flermannsboliger, med minimumskrav til hvert område for å få inn flest mulig enheter. Byggherren har dialog med utbyggere om salgbare leiligheter og areal som kan fungere. For å få til dette må hvert av delområdene sees på.

Det er videre en dialog med Namsos kommune om å prøve ut «leie før eie» modellen i Namsos. Dette skaper en variasjon i leilighetstyper fra små hybler til større leilighetstyper for å dekke flere aldersgrupper og flere behov. Dette kan være med å stimulere boligvekst i Høkneslia.

Området BBB1
(Markert i rødt)



Dette området er det som er minst egnet til boligbebyggelse. Det ligger i terreng med skråning, bak eksisterende hus og er vendt mot øst. Det har dermed kun morgensol og blir fort skyggelagt utover dagen. Vi har vært ute og tatt litt dronebilder som viser hvordan området ser ut i dag.





Veien videre?

Med pågående omregulering ser vi på muligheten for å ha kombinert formål næring/bolig på område BBB1. Namsos kommune har de uttrykt at det ikke er ønskelig med «frimerkeregulering», men heller en helhetlig plan.

- 1 Hva er det utløsende kravet i henhold til «0-sum» enheter for regnskapet? Når dyrkbar jord blir omdisponert, er det naturlig at det føler krav til tetthet og tomteutnyttelse. Hva gjør man når området ikke er gunstig for boligutbygging?
- 2 Dersom området blir kombinert formål næring/bolig, er det da utnyttelse på tomta som utgjør faktor om antall boenheter. Kan næringsbygg tilfredsstillende samme krav?

Som avbøtende tiltak for næringsareal er det mulig å stille krav til evt. grønne tak, solcellepanel eller «grønne bygg» som kompenserer for å bruke areal for dyrkbar jord.

Det er for lite næringsareal i Namsos, så en løsning med kombinert formål kan være med å løse dette problemet. På denne måten kan bolig høyere opp på tomta og få med mer sollys og utsikt.