



HD PLAN & ARKITEKTUR AS
Havbruksparken Storlavika 7
7770 FLATANGER

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/119-26		Ingvild Sund Trana	922 95 538	06.01.2021

Melding om vedtak

Melding om vedtak - 2.gangs behandling - privat forslag til endring av reguleringsplan Peter Øiens gate 1

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak;

Behandling i Namsos kommunestyre - 17.12.2020:

Utvalg for plans innstilling enstemmig vedtatt av kommunestyret

Vedtak Namsos kommunestyre - 17.12.2020

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-12, endring av reguleringsplan for Peter Øiens gate 1, datert 29.11.2019 med bestemmelser av samme dato, sist revidert 19.10.2020.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. 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.

Oppgi vårt referansenummer når du tar kontakt med oss.

Hilsen

Ingvild Sund Trana

Arealplanlegger / Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan vedtatt 171220
- 2 Reguleringsbestemmelser vedtatt 171220

Kopimottakere:

BRUTOMTA AS	Postboks 240	7601	LEVANGER
Berit Marie Havig	Munkerudbakk en 12	1165	Oslo
Mimi Margrete Havig	Anders Havigs Alle 14	7804	Namsos
ANDREAS JENSENS LEGAT	Postboks 321	7801	NAMSOS
ULLVAREN EIENDOM AS	Th. Sommerschiold s gate 5	7800	NAMSOS
PETER ØIENS GATE BORETTSLAG	c/o Fakturamottak Postboks 4382 Vika	8608	MO I RANA
Lars Johannes Utnes Mørkved	Alfheim 2	7803	NAMSOS
Lars Arnfinn Fjær	Peter Øiens Gate 6	7800	Namsos
Inger Helene Johansen	Peter Øiens Gate 5	7800	NAMSOS
Elina Karpinska	Peter Øiens Gate 6	7800	Namsos
Astor Erling Hasfjord	Postboks 59	7801	Namsos
Eldres råd v/ Jørund Sverre Sandnes	Lensmann Havigs gate 2 A	7800	NAMSOS
Funksjonshemmedes råd v/ Ann Kristin Hepsø	Åsvegen 19	7802	NAMSOS
Fylkesmannen i Trøndelag	Postboks 2600	7734	STEINKJER
Midtre-Namdals Avfallsselskap	Barlia 45	7863	OVERHALLA
Miljødirektoratet	Postboks 5672 Torgarden	7485	TRONDHEIM
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstuen	0301	OSLO
NTE Energi AS	Postboks 2552	7736	STEINKJER
Samediggi / Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Statens vegvesen, Region Midt	Fylkeshuset	6404	MOLDE
Telenor Norge	Postboks 800	1331	FORNEBU
Trøndelag Fylkeskommune	Postboks 2560	7735	STEINKJER

STATKRAFT VARME AS AVD NAMSOS VARMESENTRAL	Postboks 2400	7005	TRONDHEI M
TENSIO TN AS AVD NAMSOS	Bøndernesvege n 2	7805	NAMSOS
Kirsten Wagnild	Peter Øiens Gate 3	7800	Namsos

Interne kopimottakere:

Andrè Michael Aglen	Kommunalteknikk
Kari N. Thorsen	Opplæring og oppvekst
Håvard Sæther	Brann og redning
Gørhill Skogseth Andreassen	Helse og velferd
Nils Hallvard Brørs	Kommunalteknikk
Per Erik Arnø	Strategi og samfunnsutvikling
Per Olav Meosli	Natur og næring
Roger Sæthre	Opplæring og oppvekst
Roger Johansen	Samfunnssikkerhet og Teknisk drift
Sigrid Tørriseng Angen	Strategi og samfunnsutvikling

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/119-20
Saksbehandler: Ingvild Sund Trana
Dato: 17.11.2020

2.gangs behandling - privat forslag til endring av reguleringsplan Peter Øiens gate 1

Utvalg	Møtedato	Saksnummer

Kommunedirektørens innstilling:

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-12, endring av reguleringsplan for Peter Øiens gate 1, datert 29.11.2019 med bestemmelser av samme dato, sist revidert 19.10.2020.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §12-12

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune – vedtatt av kommunestyret 14.11.19.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
X	07.01.2020	Sammenstilling av dokumenter - historisk sak 2016/7478	
I	07.01.2020	Forslag til reguleringsplan - Peter Øiens gt. 1	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
S	20.01.2020	1. gangs behandling endring Peter Øiens gate 1	
I	05.02.2020	Etterspurte illustrasjoner Peter Øiens gate 1	HD Plan & Arkitektur
I	05.02.2020	Etterspurt fotomontasje veranda	HD Plan & Arkitektur
I	18.03.2020	NOTAT Skredfarevurderinger, Peter Øiensg.1	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
I	16.04.2020	Peter Øiens gate - solstudie	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
I	17.04.2020	Peter Øiens gate - solstudie, med og uten planlagt bygg	HD PLAN & ARKITEKTUR
X	21.05.2020	Særutskrift 1. gangs behandling endring Peter Øiens gate 1	
U	25.05.2020	Melding om vedtak -1. gangs behandling av privat forslag til endring av reguleringsplan for Peter Øiens gate 1	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
U	25.05.2020	Offentlig ettersyn - Privat forslag til endring av reguleringsplan for Peter Øiens gate 1, Gnr. 65 Bnr. 844 og 1427	Adresseliste
U	25.05.2020	Offentlig ettersyn - Privat forslag til endring av reguleringsplan for Peter Øiens gate 1	Adresseliste
I	05.06.2020	Vedrørende offentlig ettersyn - Privat forslag til endring av	Steinar Johansen

		reguleringsplan for Peter Øiens gt. 1	
I	09.06.2020	Statens vegvesens uttalelse til offentlig ettersyn for privat forslag til endring av reguleringsplan for Peter Øiens gate 1	Statens vegvesen
I	10.07.2020	Uttalelse fra Tensio	Tensio TN AS
I	10.07.2020	Innspill fra NVE	Åse Sofie Winther
I	13.07.2020	Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag	FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
I	03.08.2020	Fylkeskommunens uttalelse til - Offentlig ettersyn vedrørende privat forslag til endring av reguleringsplan	Trøndelag fylkeskommune
S	17.11.2020	2.gangs behandling - privat forslag til endring av reguleringsplan Peter Øiens gate 1	
I	19.10.2020	Peter Øiens gt1 - Kommentarer og forslag til endrede bestemmelser etter off. Høring	HD PLAN & ARKITEKTUR AS
U	30.10.2020	Vedrørende innsigelse til reguleringsplan for Peter Øiens gate 1	Fylkesmannen i Trøndelag m.fl.
I	13.11.2020	Reguleringsplan for Petter Øiens gt. 1 - Namsos kommune	FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
X	18.12.2020	Særutskrift 2.gangs behandling - privat forslag til endring av reguleringsplan Peter Øiens gate 1	
U	22.12.2020	Melding om vedtak - 2.gangs behandling - privat forslag til endring av reguleringsplan Peter Øiens gate 1	HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Vedlegg

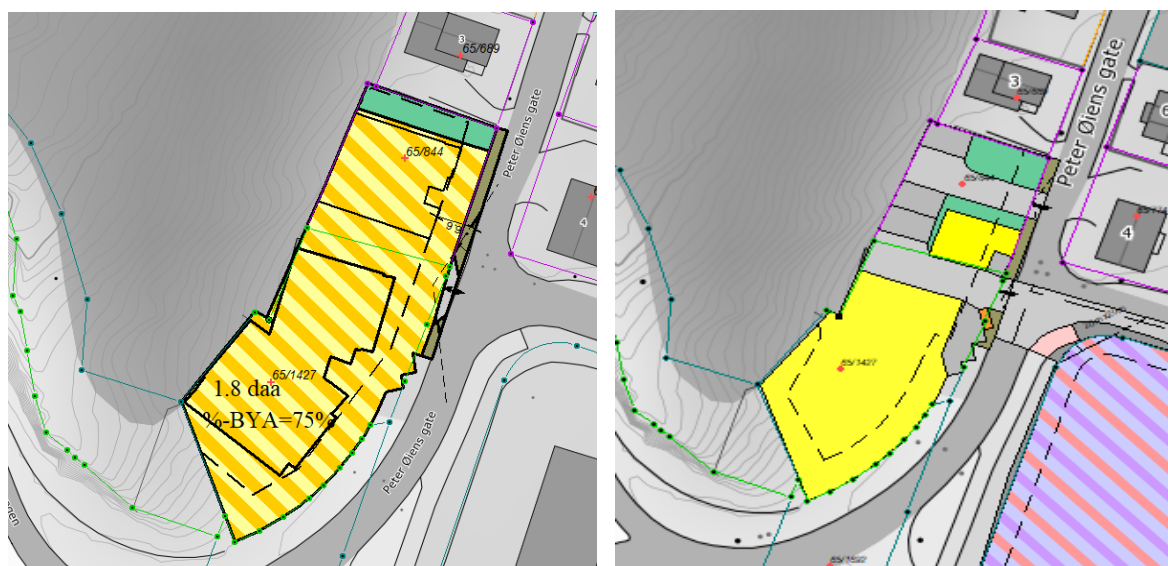
1 1 Reguleringsplan datert 29.11.19

- 2 2 Reguleringsbestemmelser datert 29.11.19 rev. 19.10.20
- 3 3 Planbeskrivelse datert 29.11.19
- 4 4 Melding om vedtak - 1.gangs behandling 20.05.2020
- 5 5 ROS-analyse datert 28.11.19
- 6 6 Geoteknisk vurdering datert 02.04.19
- 7 7 Geologisk uttalelse datert 17.03.2020
- 8 8 Støyutredning datert 14.08.17
- 9 9 Innspill etter varsel om oppstart
- 10 10 Innspill med kommentar etter offentlig ettersyn
- 11 11 Utomhusplan
- 12 12 Montasje fra verdanda i Peter Øiens gate 3
- 13 13 Fotomontasje Peter Øiens gate 1
- 14 14 Solstudie datert 14.04.20
- 15 15 Solstudie, med og uten planlagt bygg, datert 14.04.2020
- 16 16 Gjeldende reguleringsplan datert 22.04.13 rev 17.01.14
- 17 17 Gjeldende bestemmelser datert 22.04.13 rev 27.02.14
- 18 Brev Fylkesmannen datert 131120

Saksopplysninger

HD plan&arkitektur fremmer på vegne av Brutomta AS forslag til endring av reguleringsplan for Peter Øiens gate 1. Hovedformålet for planen er fortetning innenfor eksisterende planområde med høy arealutnyttelse. Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på 1930m². Det skal legges til rette for ny boligblokk med minimum 5 boenheter på inntil 3 etasjer. Området består av to eiendommer 65/844 og 65/1427, og ligger i Lavika i Namsos kommune. Som en del av reguleringen vil gnr/bnr 65/844 reguleres tilbake til boligformål og antall avkjørsler til planområdet reduseres fra to til en.

Planforslag til venstre og gjeldende reguleringsplan til høyre



Det skal parkeres på egen tomt. I parkeringsgarasje i 1.etg er det planlagt 1 parkeringsplass for hver boenhet. Resterende parkering skjer innenfor regulert område som uteparkering.

Avfallshåndtering etableres med en løsning for nedgravde containere, som skal benyttes av både eksisterende og ny bebyggelse. Vann og avløp skal tilkobles kommunale løsninger.

Planstatus:

Peter Øiensgt 1 vedtatt 22.02.2014. På grunn av endringer i prosjektet ble det stilt krav om å erstatte gjeldende reguleringsplan med en ny.

Tomten er delvis bebygd etter gjeldende plan og ny bebyggelse skal ivareta form og arkitektur som for eksisterende bebyggelse.



Eksisterende bebyggelse til venstre og ny bebyggelse til høyre

Behandling i Utvalg for plan – 20.05.2020

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

Privat forslag til endring av reguleringsplan for Peter Øiens gate 1, datert 29.11.2019 og bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker iht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

Vedtak i Utvalg for plan – 20.05.2020

Privat forslag til endring av reguleringsplan for Peter Øiens gate 1, datert 29.11.2019 og bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker iht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Innspill etter offentlig ettersyn:

Plansaken ble sendt til berørte naboer, interne høringsparter og sektormyndigheter.

Ved høringsfristens utløp mottok planforslaget totalt 6 innspill:

- 1) Peter Øiens gate 1 borettslag, e-post datert 09.06.2020
- 2) Statens vegvesen, brev datert 10.07.2020
- 3) NVE, brev datert 10.07.2020
- 4) Tensio TN, e-post datert 10.07.2020
- 5) Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 10.07.2020
- 6) Trøndelag fylkeskommune, brev datert 03.08.2020

1. Peter Øiens gate 1 borettslag

innkjøringen til garasjene (særlig den innerste) på nordsiden av bygget er allerede kritisk trang. Den bør forbedres, og må i alle fall ikke forverres.

Mulighetene for gjesteparkering tilknyttet eksisterende bygningsmasse har hittil blitt løst ved at vi bruker tilstøtende tomt. Ved utbygging av trinn to, vil denne muligheten falle bort. Når det i dag parkeres på tiltenkte plasser foran bygget (P.Ø.1A), gjør kort avstand mellom gate og bygning at inn/utkjøring til østvendte garasjer langt på veg blokkeres. Med nye fem boenheter fortettes området ytterligere, og behovet for ny gjesteparkering oppstår.

Kommentar fra planlegger

Situasjonen er ikke forverret. Detaljene i plankartet er flyttet til krav om godkjent situasjonsplan. Det skal derfor være mulig å endre på.

Parkeringsbehovet er tilpasset kommunens parkeringsforskrift.

2. Statens vegvesen

Vår merknad til adkomstforholdene i forbindelse med varsel om oppstart er ivaretatt.

Vårt faglige råd, selv om det ligger utenfor planforslaget, er at kryssing må vurderes i forhold til kriteriene før eventuell etablering.

Kommentar fra planlegger:

Anbefaler at kommunalt utvalg/funksjon ser på krysning for fotgjengere.

3. NVE

Generell tilbakemelding

Kommentar fra planlegger:

NVE's ansvarsområder er ivaretatt i planforslaget.

4. Tensio TN AS

Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes, må det settes av plass til ny trasé.

Kommentar fra planlegger:

Innspill er tatt til etterretning og forlagt utbygger for videre oppfølging.

5. Fylkesmannen i Trøndelag**Innsigelse:**

1. Det må tas inn i bestemmelser i planen som setter krav til utforming av boligbebyggelsen som ligger i gul støysone. Bestemmelsene må sikre at alle boenheter for en stille side og utearealer med tilfredsstillende støynivåer.

2. Det må vises i planen og/eller presiseres i bestemmelsene hvilke støydempende tiltak det stilles krav om.

3. Det må tas inn bestemmelser om støy og luftkvalitet i anleggsfasen i henhold til T-1442/2016, tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Kommentar fra planlegger:

1. Anbefalingene fra støyfaglig utredning er oppfulgt i oppføring av eksisterende bygg. Planlagt bebyggelse ligger i grå støysone og godt innenfor anbefalte støyverdier. I forslag til bestemmelser er dette hensyntatt med egen bestemmelse. Bestemmelsene for bebyggelse og anlegg er delt opp slik at det skiller mellom eksisterende bebyggelse og planlagt bebyggelse. I bestemmelsene for eksisterende bebyggelse i pkt.2.1.1 – Støybehandling er det nå regulert følgende: *Alle leiligheter skal være gjennomgående og ha tilgang til stille side.*

I tillegg er det i fellesbestemmelsene (pkt.1.4 Støy og luftkvalitet) henvist til retningslinjer for luftkvalitet T-1520.

2. Viser til punkt 1.

3. Bestemmelser om støy og luftkvalitet i anleggsfasen. T-1442, byggeteknisk forskrift etter PBL og T-1520 er tatt inn i fellesbestemmelsene pkt. 1.4.

6. Trøndelag fylkeskommune

Ingen spesielle merknader til planforslaget.

Vurdering

Planprosessen har fulgt lovverket.

Reguleringsplan er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens §12-3. Reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata, basert på koordinatsystem UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84, høydegrunnlag NN2000. Tilhørende SOSI-fil er utarbeidet i versjon 4.5.

Hensikten med planarbeidet er å regulere eiendommen med gnr/bnr 65/844 tilbake til boligformål, og med dette legge til rette for fortetting av eksisterende reguleringsplan. I tillegg er det gjort en endring i adkomsten til planområdet, hvor to avkjørsler reduseres fra én.

PlanID: 1703257.

Etter 1.gangs behandling ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 27.05.2020-22.07.2020, med frist for uttalelser innen 22.07.2020.

Det kom inn 6 uttalelser til planforslaget. Uttalelsene er kommentert av planlegger og kommunedirektøren slutter seg til de vurderinger og svar som er gitt.

Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslaget:

1. Med hjemmel i T-1442/16 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging fremmes det innsigelse til framlagte planforslag da dette ikke ivaretar kravene til støy på en tilfredsstillende måte:

- *Det må tas inn bestemmelser i planen som setter krav til utforming av boligbebyggelsen som ligger i gul støysone. Bestemmelsene må sikre at alle boenheter får en stille side og utearealer med tilfredsstillende støynivåer.*
- *Det må vises i planen og/eller presiseres i bestemmelsene hvilke støydempende tiltak det stilles krav om.*
- *Det må tas inn bestemmelser om støy og luftkvalitet i anleggsfasen i henhold til T-1442/2016, tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.*

Reguleringsbestemmelsene er endret i henhold til fylkesmannens uttalelse.

Fylkesmannen bekrefter at innsigelsen er imøtekommet i brev datert 13.11.2020

ROS-analysen ga utslag på blant annet snø/-isras, hvor Norconsult AS har utført en skredfarevurdering i forbindelse med ny bebyggelse for å vurdere hvordan tiltaket påvirker situasjonen og om det er skredfare til stede. Norconsult konkluderte med følgende:

- Årlig nominell sannsynlighet for steinsprang, snøskred samt jord- og flomskred på tomta vurderes å ikke være større enn 1/1000.

- Årlig nominell sannsynlighet tilfredsstillende kravene til sikkerhetsklasse S2 jf. TEK 17 §7-3.

Eksisterende skog og vegetasjonsdekket ovenfor tomta i skrånningen kan redusere sannsynligheten for utløsning og rekkevidde på snøskred og steinsprang. Ved endringer i vegetasjonen vil skredfaren kunne endre seg.

For byggetrinn 2 er det utarbeidet en geoteknisk prosjektering, datert 02.04.2019, som sikrer i reguleringsbestemmelsene pkt. 1.5 at arbeid før og under bygg- og anleggsfasen utføres i henhold til denne.

Arealet avsatt lekeplass i reguleringsplanen sikres i bestemmelsene pkt. 6 å være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

Nytt bygg skal etableres med parkering i parkeringsgarasje i 1.etasje, med henholdsvis 1 parkeringsplass for hver boenhet. Resterende parkering skjer innenfor regulert område som uteparkering. Pkt. 1.1 i reguleringsbestemmelsene sikrer at parkeringsløsning leveres som en del av situasjonsplan ved byggesøknad.

Det er etablert en løsning for nedgravde containere for renovasjonshåndtering for eksisterende boenheter i planområdet. Dette skal også benyttes av planlagte boenheter. Vann og avløp skal tilkobles kommunale løsninger.

Det ble utført støyberegninger for eksisterende bygning og for uteområdene. Eksisterende støyberegninger legges til grunn for nytt bygg og anses som dekkende for tiltaket. Planområdet ligger delvis i gul sone, med et beregnet støynivå på opptil Lden 58 dB. Punkt 2.1.1 og punkt 2.1.2 sikrer både eksisterende og planlagt bebyggelse tilgang til stille side. I tillegg er det i fellesbestemmelsene pkt 1.4 henvist til retningslinjer for luftkvalitet T-1520.

Etter at naturmangfoldloven trådte i kraft 01.07.2009 har kravet om å ivareta naturmangfoldet i planleggingen blitt skjerpet. Det er 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 kommunedirektøren at planlagte tiltak ikke vil medføre store negative ulemper i forhold til biologisk mangfold, jf. nml. §§1, 10 og 12. Kommunedirektøren 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.

Det er ikke registrert kulturminner. Planen er vurdert til å ikke være i konflikt med automatisk freda kulturminner. Kulturvern er regulert i bestemmelsene pkt.1.2: *«Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»*

Miljømessig vurdering

En kan ikke se at planforslaget fører til vesentlige negative virkninger for miljø, naturressurser og samfunn.