



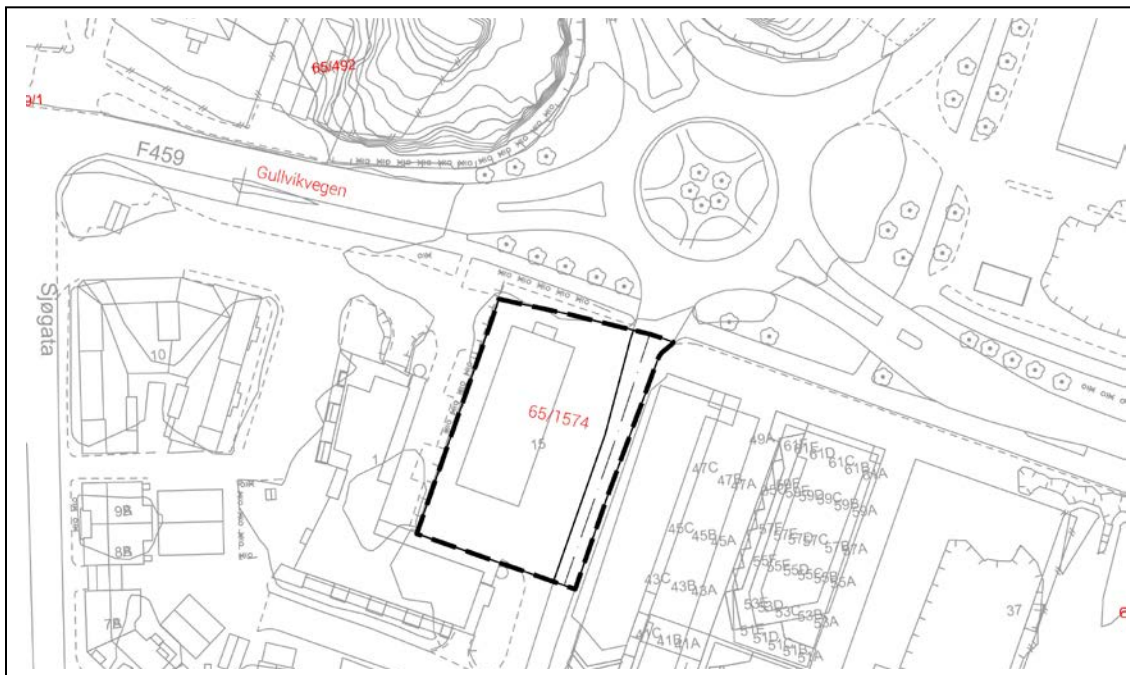
Namsos kommune

PLANBESKRIVELSE

for

Gullvikvegen 15

Detaljregulering



Beskrivelse er datert:

23.06.2020

Dato for siste revisjon av beskrivelse:

Dato for kommunestyrets vedtak:

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN | 3 |
| 2 | PLANOMRÅDET | 3 |
| 3 | DAGENS SITUASJON | 3 |
| 4 | EIENDOMSFORHOLD..... | 3 |
| 5 | PLANSTATUS I OMRÅDET | 4 |
| 5.1 | Kommuneplan og godkjent reguleringsplan | 4 |
| 5.2 | Andre planer av betydning for planarbeidet..... | 4 |
| 6 | ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG RELEVANTE PROBLEMSTILLINGER | 5 |
| 6.1 | Lek og rekreasjon | 5 |
| 6.2 | Trafikkforhold | 5 |
| 6.3 | Risiko- og sårbarhetsanalyse | 5 |
| 6.4 | VA-anlegg | 7 |
| 7 | MEDVIRKNING OG SAMORDNING | 7 |
| 7.1 | Forhåndsvarsling | 7 |
| 7.2 | Innkommne merknader..... | 7 |
| 7.3 | Oppstartsmøte..... | 9 |
| 7.4 | Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget | 9 |
| 8 | BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET..... | 9 |
| 8.1 | Planområde | 9 |
| 8.2 | Planområde med arealbruk | 9 |
| 8.3 | Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til..... | 10 |
| 8.4 | Bebyggelsen | 10 |
| 8.5 | Veisystemer, veityper og standard | 11 |
| 8.6 | Universell utforming | 11 |
| 8.7 | Støy..... | 12 |
| 9 | RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER | 12 |
| 9.1 | Forslaget sett i forhold til” Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging” | 12 |
| 9.2 | Forslaget sett i forhold til” Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen” | 12 |
| 10 | KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET | 12 |
| 11 | GJENNOMFØRING OG TIDSPERSPEKTIV FOR GJENNOMFØRING | 13 |

1 Bakgrunn for reguleringsaken

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for næring- og boligformål i blokkbebyggelse.

2 Planområdet

Planområdet for Gullvikvegen 15 i Namsos kommune, består av én bygning med bakkeplan parkering.

Øst for bygningen er gjennomkjøring via Canninggata og fotgjengerfelt.

3 Dagens situasjon

Arealet benyttes i dag som kontor og verkstedbygning for Boligpartner.

4 Eiendomsforhold

Gårds- og bruksnummer:
65/1574
Område: 1.3 daa.



| Gnr/Bnr | Eier |
|---------|--------------|
| 65/1574 | Boligpartner |

5 Planstatus i området

5.1 Kommuneplan og godkjent reguleringsplan

Eiendommen omfattes i dag av reguleringsplan Vestre Havn-delendring- alternativ A (Rock City) vedtatt 30.10.2008.

Området er i gjeldende arealplan avsatt til:

- Bolig/forretning/kontor med maksimal byggehøyde på kote +10.5.



5.2 Andre planer av betydning for planarbeidet

Tilgrensende reguleringsplaner for Rock Garden ble vedtatt 27.03.2014



6 Analyse av planområdet og relevante problemstillinger

6.1 Lek og rekreasjon

Planområdet ligger plassert i sentrumskjernen av Namsos, i et tettbebyggt boligområde. Tomta ligger plassert nært trafikkert vei, Gullvikvegen og Sverres gate i nord og gjennomkjøring via Canninggata i øst. Eksisterende bebyggelse i sør/vest gir sørsiden av tomta delvis skyggelagt. Det er derfor ikke hensiktsmessig med leke- og oppholdsareal på bakkeplan.

6.2 Trafikkforhold

Reguleringen medfører ikke endring i adkomst til eiendommen.

6.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Grunnforhold:

Multiconsult har laget geoteknisk notat basert på prøver tatt i området. I notatet står følgende:

«Konklusjonen i notatet er at tomta er skred sikker. Dette baseres på tidligere grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger i området i forbindelse med tidligere utbygging på Vestre havn. Bygg må påregnes å fundamenteres på peler».
(Vedlegg 5).

Geoteknisk dokumentasjon av planområdet skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging på tomta.

Flom:

Ifølge flomsonekart fra NVE er området flomutsatt. Kommunale krav tilsier at ferdig gulv i første etasje skal etableres ved minimum kote +3.20.

Ras:

Området er ikke i faresone for ras. Det er ikke nødvendig med tiltak innenfor planområdet.

Forurensninger:

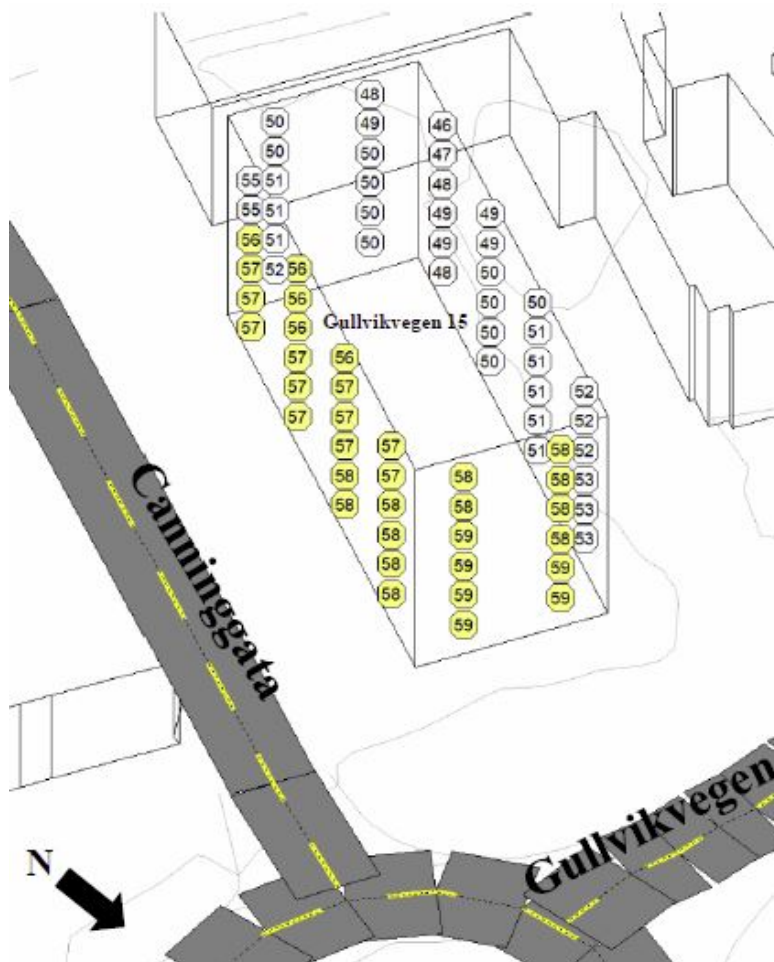
Området er ikke i nærheten av industriområde. Det har blitt registrert grunnforurensning i nærliggende områder. Ved evt. funn må tiltak gjennomføres for å fjerne forurensning før det kan etableres bolig og leke- og uteoppholdsareal.

Støy:

Planområdet ligger med eksisterende boligbebyggelse rundt og nært hovedvei Gullvikvegen/Sverresgate. Støysonekart viser at området ligger i gul støysone (55-60 dB). Støyvurdering ligger vedlagt (vedlegg 6).

Følgende vurderinger er tatt fra COWI:

- Avhengig av planløsning, og utforming av bygget vil bygget ha mulighet til tilgang til *stille side* mot vest og sør som tilfredsstiller myndighetskravene til støy på fasader
- Næringsareal kan oppta de mest støyende arealene (eksempelvis mot øst og nord).
- Bygget bør være sammenhengende og tett slik at bygget kan fungere som en støyskjerm mot veien.
- Alle boenheter må ha tilgang til stille side for minimum ett soverom hver.



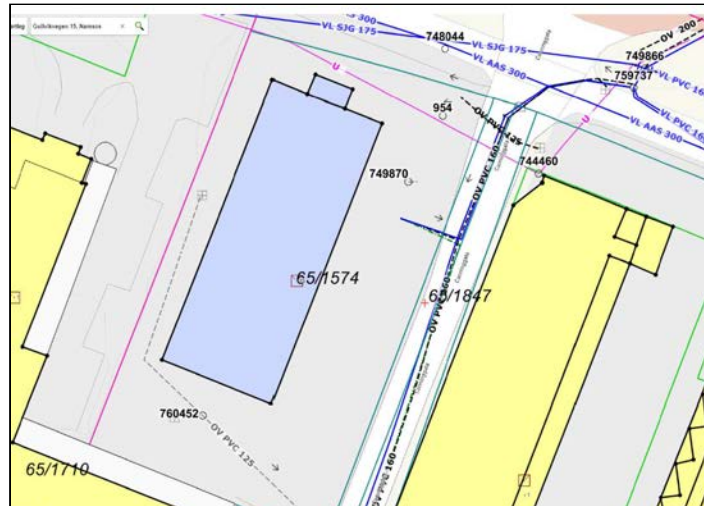
Områder illustrert i gult med mest støy

6.4 VA-anlegg

Namsos kommunes ledningskart viser at det ligger vann- og avløpsledninger nord for tomta langs Gullvikvegen og Canninggata i øst.

Stikkledningene for vann, overvann og spillvann som kommer inn fra Canninggata er ikke kartlagt inne på område.

Overvannsledningen inne på området er privat og tilhører eiendommen.



7 Medvirkning og samordning

7.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert onsdag 15.04.2020 i Namdalsavisa. Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til følgende:

- Grunneiere
- Naboer
- Namsos kommune
- Trøndelag fylkeskommune
- Fylkesmannen i Trøndelag
- Statens vegvesen, Region midt
- MNA
- Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)
- Miljødirektoratet

7.2 Innkomne merknader

Det kom inn 5 innspill til varsel om regulering med følgende kommentarer:

- **Fylkesmannen i Trøndelag**

Klima og miljø:

Andre nærliggende arealer har registrert grunnforurensning. På det aktuelle området ligger det ikke inne en slik registrering... Grunnen må undersøkes med tanke på forurensning. Dersom det blir påvist forurensning må det

gjennomføres tiltak for å fjerne forurensningen før det kan etableres bolig og leke- og uteoppholdsareal.

Helse og omsorg, klima og miljø:

Området ligger i delvis gul støysone. Planforslaget må derfor inneholde en støyutredning, og i tillegg tydelig vise at luftkvaliteten er vurdert.

Samfunnssikkerhet:

Det må gjennomføres en ROS-analyse som er i tråd med plan- og bygningsloven §4-3. Planområdet ligger i en flomsone. Fylkesmannen påpeker at det må gjøres en vurdering av flomfaren og hvordan klimaendringer kan påvirke tiltaket.

Kommentar: Undersøkelser om forhold som forurensning, støy og grunnforhold dokumenteres i eget skriv. ROS-analyse er utført i tråd med Pbl §4-3.

- **Trøndelag Fylkeskommune**

Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget.

Kommentar: Aktsomhets- og meldeplikten §8 i kulturminneloven settes inn i planbestemmelsene.

- **Midtre Namdal Avfallsselskap (MNA)**

Infrastruktur for avfall skal videre planlegges med fellesløsninger for områder med konsentrert boligbebyggelse/blokkbebyggelse. Avfallsløsninger skal tilrettelegges for kildesortering. Der forholdene ligger til rette, skal det etableres nedgravde eller bunntømte felles avfallsløsninger.

Kommentar: Renovasjonsteknisk plan settes inn i planbestemmelser og skal godkjennes av MNA.

- **Statens Vegvesen**

Planområdet ligger nært fv. 7067/769 og gang- og sykkelvei. Vi forutsetter at reguleringen ikke medfører endring i adkomst til eiendommen.

Kommentar: Adkomst til eiendommen blir beholdt slik den er i dag.

- **Vestre havn Terrasse, Rock Garden bygg A, B og C**

Formålet «bolig/næring» bør endres til «bolig» da næringsvirksomhet vil gi større fremmedtrafikk og dermed skape større trafikkmessige problemer.

For å begrense gjennomgangstrafikken bør Canninggata reguleres som blindvei slik den formelt sett er i dag... I tilfelle godkjenning vil vi kreve en mer omfattende analyse av grunnforholdene og mulige konsekvenser for eksisterende bygg og påpeke relevante ansvars- og erstatningsrettslige forhold.

Kommentar: Eksisterende formål for planområdet er bolig/forretning/kontor. En endring til næring/bolig er i tråd med nåværende reguleringsplan. Før byggetillatelse skal det foreligge geoteknisk prosjektering av pelearbeider/fundamentering.

7.3 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 11.03.20. 6 personer var til stede. Det vises til vedlagt referat. Det ble i ettertid av møte, 03.04.20 sendt ut informasjonsbrev om reguleringen til borettslag og naboer som blir berørt av planforslaget.

7.4 Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget

Planområdet ligger inneklemt mellom eksisterende boligbebyggelse på 4 etasjer og trafikkert veg. Lekeplass på bakkeplan anses som lite hensiktsmessig med hensyn til støy og solforhold. Etablering av grøntareal på takterrasse kan være en likeverdig løsning. En slik løsning er både trafikksikker og arealeffektiv.

Som alternativ til uteoppholdsareal på egen tomt finnes nærliggende og lett tilgjengelige byrom med trafikksikker atkomst 200 m i luftlinje fra tomte, samt bryggepromenaden Vestre havn med 60 m avstand.

Muligheten for å benytte offentlige byrom og lekeareal kan løse krav om tilstrekkelig uteoppholdsareal og bør derfor medregnes i kravet.

8 Beskrivelse av planforslaget

8.1 Planområde

Planforslaget omfatter eiendommen Gnr./ Bnr. 65/1574. Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på 1.3 daa.

8.2 Planområde med arealbruk

Området i ny reguleringsplan er avsatt til parkeringskjeller, næringsformål i 1. etasje og boligbebyggelse i øvrige etasjer.

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

Parkeringsdekning i planforslaget er avsatt i parkeringskjeller og på bakkeplan:

Bolig 1 plass per boenhet

Næring 1 bil per 100m² bruksareal

Det skal settes av 4% av parkeringsareal til forflytningshemmede.

Eventuelle frikjøp av parkeringsplasser avklares med Namsos kommune.

8.4 Bebyggelsen

I tråd med omkringliggende bolig- og blokkbebyggelse er det naturlig å regulere et nytt bygg med fokus på fortetting i Namsos sentrum. Det planlegges derfor bolig- og næringsformål.

Utforming:

Fasadeutformingen skal ha et moderne arkitektonisk uttrykk som er tilpasset omgivelsene og nærliggende bygninger og terreng.

Tomteutnyttelse:

85% BYA

Byggehøyde:

- Ferdig gulv i 1. etasje kote + 3,20
- Maksimal takhøyde kote +23,00.

3D-skisser:

3d-skisser viser volum av ny bygning i gult på tomte med tenkt tomteutnyttelse på 85% BYA og høyde på kt+23.00. Bygningsform er kun illustrasjon for å vise volum i eksisterende omgivelser. Det er laget en interaktiv modell som viser volum og plassering av tenkt bebyggelse. Med denne løsningen er det mulig å se bebyggelse fra forskjellige vinkler og sol/skygge på f.eks. nabobebyggelse fra web-løsningen i linken under:

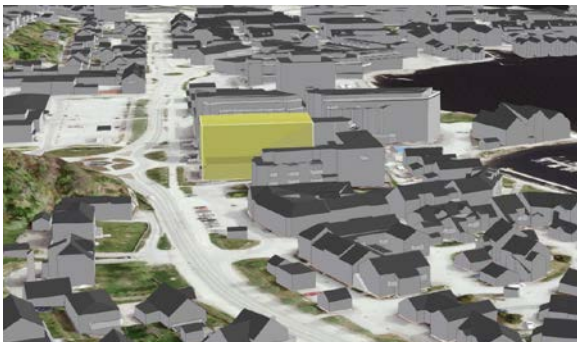
<https://arcg.is/m1a1D>.



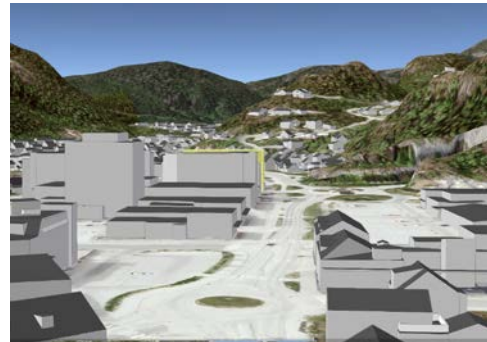
Sør



Nord



Vest



Øst

8.5 Veisystemer, veityper og standard

Eksisterende vei, 65/1847 Canninggata blir forbehold Namsos kommune sitt ansvar. Veien blir ivaretatt som kjørevei og gjennomkjøring slik den er i dag.

8.6 Universell utforming

Alle nye bygg til nærings- og boligformål skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle. Parkeringsareal skal ha tilstrekkelig med plass avsatt for forflytningshemmede.

8.7 Støy

Nordre del av planområdet ligger ved trafikkert veg, Gullvikvegen/Sverresgate, og i henhold til Statens Vegvesen «støysonekart» i gul støysone (55-60 dB).

Konkrete løsninger for avbøtende tiltak mot støy ivaretas i prosjekteringsfasen, men kan løses med isolasjon, at soverom etableres mot stille side og at eventuelle balkonger mot støykilde innglasses.

9 Rikspolitiske retningslinjer

9.1 Forslaget sett i forhold til” Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging”

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til senterstruktur, transportsoner, 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.

9.2 Forslaget sett i forhold til” Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen”

Planen sikrer uteoppholdsareal i form av takterrasse, gir ulike muligheter for aktivitet og som kan brukes av ulike aldersgrupper hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø i nærmiljøet.

10 Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget anses ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planer kommer ikke i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet.

Nærliggende bebyggelse:

Eksisterende blokkbebyggelse til Rock Garden bygg C og Bjerkhoeltunet 1 er de byggene som blir direkte berørt av planforslaget. Med ny blokkbebyggelse i området vil solforhold mot vest til Rock Garden bygg C bli berørt. Bjerkhoeltunet 1 får redusert utsikt mot nord fra svalgang og utganger.

Ligger i 100-metersbeltet:

I henhold til PBL §11-9 pkt. 5 og 6, og §11-11 pkt. 2 og 4:

«For områder der strandsonen allerede er bebyggt eller det er inngrep i for av veg mellom strandlinje og aktuelt område for etablering av ny bebyggelse, kan det åpnes for bygging nærmere enn 100m fra sjø».

Infrastruktur:

Eksisterende veg, Canninggata bevares slik den er i dag.

Renovasjon:

Renovasjon for planområdet avklares med MNA.

11 Gjennomføring og tidsperspektiv for gjennomføring

Proessen med etablering av blokkbebyggelse på Gullvikvegen 15 har ikke satt tidsperspektiv for gjennomføring av planen.

- ROS-Analyse referanser:

<https://temakart.nve.no/link/?link=flomsone>

<https://gis3.nve.no/link/?link=SteinsprangAktksomhet>

<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>

- Interaktiv 3D modell

<https://arcg.is/m1a1D>

Vedlegg 1: Plankart

Vedlegg 2: oppstartsmøte referat

Vedlegg 3: ROS-analyse

Vedlegg 4: Innspill etter varsel om oppstart

Vedlegg 5: Geoteknisk notat

Vedlegg 6: Støyvurdering