

Referat fra oppstartsmøte – «Abel Meyers gate 30 + Carl G. Gate 23» (PlanID: 2023006)

| Plan | Sted | Referent | Saksnr | Dato |
|---|---------------------------|------------------------------|-----------|------------|
| Abel Meyers gate 30 + Carl G. Gate 23 | Møteromsavdelingen CG7 | Ingeborg Aalstad Grønvoll | 2023/8712 | 03.10.2023 |

Deltagere:

Fra forslagsstiller: Nils Sigurd Klykken (Arkplan) og Randi Dille (NiB), Reidar Klykken (Trønderplan)

Fra Namsos kommune: Ingeborg Aalstad Grønvoll (Arealplanlegger), Thomas Aarskog (Virksomhetsleder Plan, bygg og areal), Ingvild Sund Trana (Fagansvarlig plan), André Aglen (Kommunalteknikk)

Planens hensikt

Planområdet omfatter eiendommene 65/1113 (Gamle branntomta), og 65/10, som utgjør «NTE-bygget» og «Transformatorbygget». Arealet er en del av reguleringsplan «Namsos sentrum, sjøfronten og østre byområde», vedtatt 25.05.2023.

Hensikten med planen er utbygging og videreutvikling av området til næringsareal og leiligheter.

Planens innhold

Den gamle branntomta er i dag en grusplass som blir brukt til parkering. Transformatorbygget er delvis i bruk med en trafo i 1. etasje som forsyner store deler av Namsos sentrum med strøm. NTE-bygget er også for det meste tomt, men med noe næring i 1. etasje.

Skissene som ble lagt frem i oppstartsmøtet tar sikte på å rive eksisterende bebyggelse. Det planlegges for ca. 2000m³ med næringsarealer på bakkeplan, med ca. 50 leiligheter i etasjene over. For å bevare kulturmiljøet i Namsos sentrum viste skissene at «transformatorbygget» planlegges å bygges opp i samme stil.

Området ligger midt i sentrum av Namsos og det vil bli sett på en høy utnyttelse av og å se på tomten i sin helhet.





Tiltakshaver ønsker et nært samarbeid med kommunen, for å bygge/etablere boliger som vil gagne kommunen. Det er blant annet sett på et «Gaining by sharing»-konsept, hvor det etableres fellesarealer i tillegg til egne private områder.

Etter oppstartsmøte planlegges det et videre møte med Trøndelag fylkeskommune for å se på byggenes historiske betydning for Namsos, samt se på føringer for hvordan estetikk og «gjenreisningsbyen Namsos» kan bevares for område.

Tiltakshaver ønsker at Namsos kommune blir med i møte med Trøndelag fylkeskommune.

Gjeldende reguleringsplan

Planen omfattes av sentrumsplanen for Namsos.

Tilbakemeldinger fra Namsos kommune

Generelt:

Namsos kommune anbefaler at det tas med ekstra areal rundt planområde ved varsel om oppstart, for å hindre at man må varsle oppstart på nytt
Kommunen anbefaler at eiendommene 65/1203 og 65/225 (GP16 i sentrumsplanen) tas med i planområdet. GP16 skal være offentlig.

Namsos kommune minner om EU-kommisjonens forslag til revidert direktiv for bygningers energiytelse. Forslaget stiller krav om at alle offentlige bygg skal ha oppnådd minst energimerke E i 2030.

Når fristen for å komme med innspill til varsel om oppstart er utgått, ber kommunen om at alle innspill oversendes.

Sosifil + kontrollrapport for plangrense oversendes før planen sendes til varsel om oppstart. Ved endringer i plankartet senere i planprosessen skal ny sosifil + kontrollrapport oversendes.

Kotehøyde:

Namsos kommune har pr. dag et vanntettkrav på kote + 3,20.

Geoteknikk:

Det stilles krav om geoteknisk vurdering som en del av planmaterialet som innsendes til 1. gangs behandling. Reguleringsbestemmelsene må inneha krav om geoteknisk prosjektering ifbm. Byggesøknad.

Kulturminner:

GISLINK/Askeladden må sjekkes. Avklar med nødvendige sektormyndigheter på forhånd hvilken kulturminneverdi eksisterende bygg har.





Utbyggingsavtale:

Det er ikke krav om utbyggingsavtale.

Planprogram og konsekvensutredning:

Det vil ikke være krav om planprogram eller konsekvensutredning da planer er under 15daa og er i tråd med formålet i sentrumsplanen.

Det kreves imidlertid utredninger på kulturmiljø og støy.

Det er spesielt viktig med støykartlegging og avbøtende tiltak som rekkefølgebestemmelser ifm. Utearealene og boligformål.

Fjernvarme:

Område ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Illustrasjoner:

Sol- og skyggestudier

Utenomhusplan

Parkering:

Planen må ivareta kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven. Henviser også til frikjøpsordningen vedtatt i kommunestyret i februar 2021.

Parkering vil hovedsakelig basere seg på p-kjeller under bakkeplan. Inngang til p-kjeller skal være på minimum kotehøyde 3,2.

Mulighet for parkering i to plan.

Lekeplass:

Planen må ivareta kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

Etter bestemmelse 3.4 i sentrumsplanen, tredje avsnitt siste setning;

«I områder der det ikke tillates boliger på bakkeplan kan alt av felles uteoppholdsareal anlegges i takterrasser», vil lekearealer plasseres på takterrasse.

ROS-analyse:

Det må gjøres ROS analyse, det vil gjennom denne avklares om det må foretas ytterligere utredninger.

Utredningsbehov:

Forurensning i form av luft og støy, samt kontrollere forurensning i grunn.

Trafikksikkerhet

Overvann/ flom

Geoteknikk

Vann og avløp:





Krav om VAO-plan.

Snøopplag:

Det bør settes av areal på egen eiendom til lagring av snø, eller avsatt areal i område. Det er lite miljøvennlig og svært kostnadskrevende å transportere dette over store avstander.

Vurdering av planskissen

Namsos kommune anbefaler tiltakshaver å varsle oppstart av et område som inkluderer område GP16. Dette for å unngå å «rykke tilbake til start» på et senere tidspunkt hvis det blir nødvendig med tiltak innenfor nevnte område.

Kunngjøring / varsling om oppstart av planarbeid, jf. pbl. § 12-8

Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Det anbefales å kunngjøre i 1 avis samt på kommunens nettside med lenke til mer informasjon på forslagsstillers nettside. Kunngjøring på kommunens nettside bestilles via plansaksbehandler. Avgrensing av planområdet skal angis. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal underrettes ved brev.

Varsel om oppstart sendes følgende overordnede myndigheter:

- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Namsos kommune
- Avinor
- Sametinget
- Direktoratet for mineralforvaltning
- NTE Energi AS
- AtB
- BaneNOR
- Midtre Namdal Avfallsselskap (MNA)
- Tensio
- Statkraft varme AS
- Forsvarsbygg
- Naboer og hjemmelshavere

I tillegg skal varsel om oppstart sendes følgende kommunale instanser:

- Barns representant / Ungdomsrådet v/Kari N. Thorsen
- Eldreråd v/ Jørund Sverre Sandnes
- Råd for personer med nedsatt funksjonsevne v/Tommy Torseth

Adresseliste for varsel om oppstart bestilles i ekspedisjonen. Forslagsstiller må i tillegg selv velge fra adresselista hvilke andre høringsparter som er aktuelle å varsle.





For planer som omfattes av konsekvensutredning bør forslag til planprogram, som er avklart med kommunen, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Dersom man etter en vurdering, i samråd med kommunen, har funnet at planen som omfattes av § 3 i forskrift om konsekvensutredninger ikke faller inn under kriteriene i § 4, skal dette framgå av varsel og kunngjøring om planoppstart.

Det kreves ikke planprogram.

Ved samtidig behandling av plan- og byggesak, må varsel om oppstart inneholde opplysning om dette.

Krav til dokumentasjon

- Reguleringsplankart og illustrasjonsplan i målestokk 1:1000 i farger, som pdf-filer. Dersom formatet er større enn A3, sendes også papirkopi. Plankartet skal utarbeides i samsvar med Miljøverndepartementets veiledere for fremstilling av planer.
- Digitalt plankart som SOSI-fil i henhold til nasjonal produktspesifikasjon og Namsos kommunes krav. Reguleringsbestemmelser utarbeidet i samsvar med Namsos kommunes normer.
- Beskrivelse av planen etter kommunens normer.
- Terrengsnitt med riktig husplassering og høyder inkludert nabobebyggelse. Snittene markeres på illustrasjonsplan/planskisse. Nytt terreng skal fremgå på illustrasjoner.
- Fasadeoppriss med riktige høyder.
- Parkeringsløsning og uteoppholdsarealer skal dokumenteres. Jfr. Kommunens vedtekter.
- ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse), jf. pbl. § 4-3.

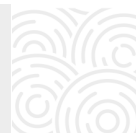
Det skriftlige materialet sendes inn fortrinnsvis elektronisk. Tegningsmaterialet sendes inn elektronisk og papirkopi (over A3-format).

Det ble opplyst om følgende

- Krav til rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk og sosial infrastruktur.
- Muligheten til å få planutvalgets råd om det bør arbeides videre med å utarbeide en reguleringsplan, behandlet som en prinsipp sak etter pbl. § 12-8 1. ledd.
- Muligheten om felles behandling av plan- og byggesak.
- Gjeldende gebyrregulativ. Se kommunens hjemmeside.

Videre fremdrift

Følgende fremdrift ble diskutert:





- Det er opplyst om at det er stor pågang og liten kapasitet i planavdelingen som vil kunne få konsekvenser for behandlingstiden.

Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt dato for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet - både kartdel og skriftlig del, inkludert bestemmelsene. Hvis materialet ikke har nødvendig kvalitet og/eller ikke er entydig må ny fremdrift avtales, evt. nytt møte avholdes. Kommunen er pliktig til å melde fra innen 4 uker etter mottak av dokumentasjonen.

Dersom forslagsstiller ønsker flere møter med kommunen før planen fremmes, må det fremgå i oversendelsesbrevet at planutkastet er midlertidig og eventuelt ønskes bearbeidet ytterligere før planen tas opp til formell behandling. Saksbehandlingstiden begynner først å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig.

Dersom forslagstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis innen 1 uke fra mottak av referatet.

Ved alle henvendelser vedrørende denne sak vises til saksnr. 2023/8712: Benyttes e-post sendes denne til postmottak@namsos.kommune.no.

Det er forslagsstillers ansvar å følge med på i hvilket møte saken tas opp til behandling. På kommunens internettsider, under menyen "Politisk virksomhet > politiske utvalg", gis det tilgang til de politiske sakene.

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på Namsos kommunes internettsider www.namsos.kommune.no.

Papirkopier

Papirdokumenter blir scannet på kommunens servicekontor. Postadresse: Namsos kommune, Plan- og byggesak, Postboks 333 Sentrum, 7801 Namsos.

Filformat

De mest vanlige filformatene vi tar imot er PDF og DOC - format. Namsos kommune ønsker fortrinnsvis pdf-filer. Max størrelse pr. elektronisk fil er 10 megabyte.

Diverse avklaringer – revisjon av plandokumenter i prosessen

Forslagsstiller har ansvar for å kommentere innspill i planprosessen

Forslagsstiller dekker kostnader med eventuelle endringer etter 1. gangs behandling

Forslagsstiller har ansvar for å revidere tegnforklaring etter 1. gangs behandling og endelig vedtak.

Hva må være egen fil

Vi må ha én fil for hvert dokument som skal sendes inn, se eksempelliste nedenfor. Hver tegning må registreres for seg. Flere fasader/oppriss på samme tegning kan være én fil.





Eksempler på dokument som må være egen fil

1. Oversendelsesbrev
2. Forslagsstillers plankart
3. Forslagsstillers bestemmelser
4. Forslagsstillers beskrivelse
5. Illustrasjonsplan
6. Snitt
7. Fasade(oppriss) øst, nord, syd, vest
8. Perspektiv
9. Tilleggsillustrasjoner
10. Modellbilder
11. Soldiagram
12. Trafikkrapport
13. Støyrapport
14. Biologisk mangfold - rapport
15. Miljøoppfølgingsprogram
16. Andre dokumenter ...

Vedlegg

Mal reguleringsbestemmelser

Mal planbeskrivelse

Gebyrregulativ for Namsos kommune 2023

Naboliste

