

## Referat fra oppstartsmøte plansaker – Namsos kommune.

Plan id: 202001

<b>Møtedato:</b>	11.03.20
<b>Møtested:</b>	Plan og Byggesak i Namsos kommune
<b>Deltakere:</b>	
<u>Fra forslagsstiller:</u>	Tonje Nyrud og Kurt Even Lindseth
<u>Fra Namsos kommune:</u>	Ingvild Sund Trana, Per Tore Brunæs, Andre Aglen og Kjeld Erik Sandbakken

### **Planens hensikt**

Regulering av eiendommen 65/1574 – Gullvikvegen 15.  
Eiendommen omfattes i dag av reguleringsplan Vestre Havn – delendring – alternativ A (Rock City) vedtatt 30.10.08.

### **Planens innhold**

Området er i gjeldende arealplan avsatt til "Bolig, forretning, kontor" med maksimal byggehøyde på kote + 10,5. Det ønskes nå en byggehøyde på kote + 17,0 som tilsvarer byggehøyden på Rock Garden (vestre blokk). Det er stilt krav om endring av gjeldende reguleringsplan.

### **Tilbakemeldinger**

#### Generelt:

Reguleringsbestemmelsene må inneholde fellesbestemmelser og konkrete krav til ytterligere dokumentasjon ifbm. søknad om byggetillatelse. Dette gjelder bl.a tegninger av bygg, snitt- og fasadetegninger. Videre krav om utenomhusplan som viser disponering av utearealer inkl. løsning for oppbevaring av avfall, bil- og sykkelparkering osv. HC parkering gjelder ihht. lovkrav.

Parkering for boliger  
Fortrinnsvis i parkeringskjeller

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

Geoteknikk  
Det stilles krav om geoteknisk vurdering/ undersøkelse som en del av planmaterialet som innsendestil 1. gangs behandling. Reguleringsbestemmelsene må inneha krav om geoteknisk prosjektering ifbm. byggesøknad

Utbyggingsavtale  
Det stilles ikke krav om utbyggingsavtale jfr. informasjon fra kommunalteknikk.

#### Fjernvarme

Eiendommen ligger utenfor konsesjonsområdet men det anbefales at det vurderes tilknytning til fjernvarmealegget.

#### Lekeplass

Planen må ivareta kommunens krav om lekeplass som er 75 m<sup>2</sup> pr. 10 boenhet.

#### Antall boenheter

Generelt krav ligge på 6-8 boenheter pr. daa i sentrumsnære områder.

#### Byggegrenser

- Byggegrense mot sjø legges i formålsgrense
- Byggegrense mot off. veger inntegnes ihht SVV's standard

#### Vann og avløp

VA tilknyttes eksisterende anlegg som ligger i Canninggata

#### Teknisk rom på tak

Det tillates teknisk rom på tak ihht gjeldende regler

#### ROS-analyse

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

#### **Vurdering av planskissen**

Bygg videre på planskissen som ble framlagt og utarbeid reguleringsbestemmelser med fellesbestemmelser som ivaretar dokumentasjonskrav ifbm. byggesaken, dette gjelder som nevnt under generelle tilbakemeldinger.

#### **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. Avgrensning av planområdet skal angis. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal underrettes ved brev.

Varsel om oppstart sendes følgende overordnede myndigheter:

- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- Nord-Trøndelag Fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags og energidirektorat
- Miljødirektoratet
- Namsos kommune

Adresseliste for varsel om oppstart vedlegges referatet. 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**

- Gjeldende gebyrregulativ. Se kommunens hjemmeside.

### **Videre fremdrift**

Følgende fremdrift ble avtalt:

- *Avhenger av når saken kommer inn til behandling*  
*Møteplan for Namsos kommune vedlegges.*

*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 uker fra mottak av referatet.*

*Ved alle henvendelser vedrørende denne sak vises til saksnr.: 20/3127 Benyttes e-post sendes denne til [postmottak@namsos.kommune.no](mailto:postmottak@namsos.kommune.no) eller [pb@namsos.kommune.no](mailto:pb@namsos.kommune.no).*

Det er forslagsstillers ansvar å følge med på i hvilket møte saken tas opp til behandling. På kommunens internettsider, under menyen ”Politiske saker og møter”, gis det tilgang til de politiske sakene.

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på Namsos kommunes internettsider [www.namsos.kommune.no](http://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.

### **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.

### **Diverse avklaringer – revisjon av plandok. 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.

### **Eksempler på dokument som må være egen fil:**

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

Namsos 11.03.20

Kjeld Erik Sandbakken

Vedlegg

Naboliste

Møteplan

Gebyrregulativ for 2020