



ARKPLAN AS AVD NAMSOS
Postboks 172
7801 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/849-7		Per Tore Brunæs	917 10 926	19.11.2020

Melding om vedtak

Melding vedtak - 2.gang behandling endring reguleringsplan Solsiden B3

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak.

Vedtak Utvalg for plan - 18.11.2020

1. Forslag til endring av privat reguleringsplan for "Solsiden boligområde B3, Vestre Havn" i Namsos kommune datert 09.04.20, sist revidert 09.04.20 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 09.04.20 returneres til administrasjonen for ny utredning.
2. Utvalg for plan ber Kommunedirektøren gå i dialog med forslagstiller for utbygging av område B3 med bygninger på inntil 4 etasjer.

Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen**. 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

Per Tore Brunæs

Arealplanlegger / ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

- 1 Forslag til plankart 09.04.2020
- 2 Forslag til planbestemmelser 09.04.2020
- 3 Forslag til planbeskrivelse 09.04.20
- 4 ROS - analyse
- 5 Geoteknisk rapport og støyberegningsrapport
- 6 Mulighetstudie 4 -7 etasjer
- 7 Utomhusplan
- 8 Kombinert_utsikt og solstudie
- 9 Diverse 3D illustrasjoner, kart , eiendomsforhold mm
- 10 Merknader under offentlig ettersyn
- 11 Forslag utbyggingsavtale
- 12 Gjeldende reguleringsplan datert 14 juni 2012
- 13 Gjeldende reguleringsbestemmelser datert 14 juni 2012
- 14 Sakspapirer 2019 - 2012 - 2010
- 15 Befolknings rapport 17.05.2020

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/849-2
Saksbehandler: Per Tore Brunæs
Dato: 16.10.2020

2.gang behandling endring reguleringsplan Solsiden B3

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan	18.11.2020	87/20

Kommunedirektørens innstilling

Forslag til endring av privat reguleringsplan for "Solsiden boligområde B3, Vestre Havn" i Namsos kommune datert 09.04.20, sist revidert 09.04.20 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 09.04.20 returneres til administrasjonen for ny utredning.

Utvalg for plan ber Kommunedirektøren gå i dialog med forslagstiller for å vurdere utbygging av område B3 med bygninger på inntil 4 etasjer.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan og bygningsloven § 12-12

Behandling i Utvalg for plan - 18.11.2020:

Forslag fra Utvalget: Endringsforslag i punkt 2 om å fjerne ordene «å vurdere».

Votering: Kommunedirektørens innstilling med Utvalget's endringsforslag enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

Vedtak Utvalg for plan - 18.11.2020

1.

Forslag til endring av privat reguleringsplan for "Solsiden boligområde B3, Vestre Havn" i Namsos kommune datert 09.04.20, sist revidert 09.04.20 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 09.04.20 returneres til administrasjonen for ny utredning.

2.

Utvalg for plan ber Kommunedirektøren gå i dialog med forslagstiller for utbygging av område B3 med bygninger på inntil 4 etasjer.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
I	21.01.2020	Reviderte plandokumenter etter offentlig ettersyn	Arkplan
S	16.10.2020	2.gang behandling endring reguleringsplan Solsiden B3	
X	27.03.2020	Dokumentsammenstilling fra historisk sak 2017/7125	
I	14.10.2020	Reviderte plandokumenter - april	ARKPLAN AS
X	18.11.2020	Særutskrift 2.gang behandling endring reguleringsplan Solsiden B3	Ingvill Dahl
U	19.11.2020	Melding om vedtak - Reguleringsendring Solsiden B3	
U	19.11.2020	Melding vedtak - 2.gang behandling endring reguleringsplan Solsiden B3	ARKPLAN AS AVD NAMSOS
U	19.11.2020	Melding om vedtak 2.gang behandling reguleringsendring Solsiden B3	Adresseliste

Journalposter:

Doknr	Tvøe	Innhold	Journaldato	Dok. dato	Saksbehandler	Avsender/Mottaker
1	X	Referat fra oppstartsmøte vedr. reguleringsendring "Solsiden boligområde B3, Vestre Havn"	04.09.2017	04.09.2017	NABKO/KJSAN	
2	X	Skisser framlagt i møte	04.09.2017	04.09.2017	NABKO/KJSAN	
3	I	Annonsering - Oppstartsvarsel detaljregulering: Solsiden boligområde B3, Vestre Havn	26.03.2020	11.09.2017	NABKO/KJSAN	Arkplan
4	I	Uttalelse til Oppstart av arbeid - Reguleringsplan - Solsiden boligområde B3, Vestre Havn i Namsos kommune sendt fra Statens vegvesen	27.09.2017	27.09.2017	NABKO/KJSAN	Statens vegvesen Region midt
5	I	Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for Solsiden boligområde - B3 - Vestre havn sendt fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune (kopi av brev til Arkplan)	02.10.2017	02.10.2017	NABKO/KJSAN	Nord-Trøndelag fylkeskommune
6	I	Forhåndsuttalelse til varsel om oppstart detaljregulering - Solsiden boligområde B3 - Vestre Havn, Namsos	02.10.2017	02.10.2017	NABKO/KJSAN	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
7	I	Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	09.05.2018	04.05.2018	NABKO/KJSAN	Arkplan AS
8	S	Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	02.04.2019	12.06.2018	NABKO/OYSTHO	
9	I	Klage på utbygging - Solsiden boligområde B3, Vestre Havn	25.07.2018	01.10.2017	NABKO/OYSTHO	Frank M. Nordskag m/flere
10	X	Særutskrift Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	10.04.2019	10.04.2019	NASER/MG	
11	U	Melding om vedtak - Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	11.04.2019	10.04.2019	NABKO/OYSTHO	ARKPLAN AS
12	S	Ny 1. gangsbehandling - Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	17.09.2019	22.08.2019	NABKO/OYSTHO	
13	X	Geoteknisk datarapport	19.09.2019	04.05.2018	NABKO/OYSTHO	
14	X	Geoteknisk prosjekteringsrapport	19.09.2019	04.05.2018	NABKO/OYSTHO	

15	X	Særutskrift Ny 1. gangsbehandling- Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	26.09.2019	25.09.2019	NASER/MG	
16	U	Melding om vedtak- Ny 1. gangsbehandling- Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"	01.10.2019	26.09.2019	NABKO/OYSTHO	ARKPLAN AS
17	X	Innspill etter varsel om oppstart	10.10.2019	20.09.2017	NABKO/OYSTHO	
18	I	Klage på vedtak ref. 2017/7125-16	01.11.2019	31.10.2019	NABKO/OYSTHO	Thomas Hestmo
19	I	Merknad til 1. gangsbehandling Reguleringsendring- "Solsiden B3, Vestre Havn"	04.11.2019	02.11.2019	NABKO/OYSTHO	Miljøorganisasjonen Grønn fremtid
23	I	Fylkeskommunens uttalelse - Reguleringsendring for Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn	12.11.2019	12.11.2019	NABKO/OYSTHO	Trøndelag fylkeskommune
24	I	Klage på vedtak - Solsiden boligområde B3	18.11.2019	07.11.2019	NABKO/OYSTHO	Vestre Havn borettslag m/ flere
25	I	Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune	25.11.2019	12.11.2019	NABKO/OYSTHO	Trøndelagfylke - Anne Caroline Haugan
26	I	Uttalelse- ny 1. gangsbehandling - reguleringsendring for Solsiden boligområde B3 - Vestre Havn - Namsos kommune	26.11.2019	20.11.2019	NABKO/OYSTHO	Fylkesmannen i Trøndelag

Vedlegg:

- 1 1 Forslag til plankart 09.04.2020
- 2 2 Forslag til planbestemmelser 09.04.2020
- 3 3 Forslag til planbeskrivelse 09.04.20
- 4 4 ROS - analyse
- 5 5 Geoteknisk rapport og støyberegningsrapport
- 6 6 Mulighetstudie 4 -7 etasjer
- 7 7 Utomhusplan
- 8 8 Kombinert_utsikt og solstudie
- 9 9 Diverse 3D illustrasjoner, kart , eiendomsforhold mm
- 10 10 Merknader under offentlig ettersyn
- 11 11 Forslag utbyggingsavtale
- 12 12 Gjeldende reguleringsplan datert 14 juni 2012
- 13 13 Gjeldende reguleringsbestemmelser datert 14 juni 2012
- 14 14 Sakspapirer 2019 - 2012 - 2010
- 15 15 Befolknings rapport 17.05.2020

Historikk

Delområdet B3 er tidligere regulert 3 ganger, i år 2005 (Overordnet plan for Solsiden boligområde), år 2010 og i år 2012, alle ganger med 3 etasjers bygg i område B3.

Planområdet er sist gang regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse og lekeplass/friområde med plannavn «Nye Vestre Havn- B3». Gjeldende plan ble stadfestet 12 juni 2012.

Vedtakene i forbindelse med 1. gang behandling:

Vedtak i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 10.04.2019

Saken utsettes. Utvalget ber om at forslagsstiller kommer med en skisse til utnyttelse av arealet med begrensing av høyden på bebyggelsen til 3-4.etasjer.

Melding om vedtak- Ny 1. gangs behandling- Reguleringsendring "Solsiden Boligområde B3, Vestre Havn"

Behandling i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 25.09.2019

Tor Jørgen Olsen fremmet følgende forslag:

Bebyggelsen settes til 3-4 etasjer.

Votering:

1. *Olsens forslag fikk 3 stemmer, 3 stemte imot (Kvåle, Dille og Skillingstad) forslaget falt med leders dobbelstemme.*
2. *Kommunedirektørens innstilling fikk 3 stemmer (Kvåle, Dille og Skillingstad), 3 stemte imot, Forslaget vedtatt med leders dobbelstemme.*

Vedtak i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 25.09.2019

Forslag til endring av privat reguleringsplan «Solsiden boligområde B3, Vestre Havn» datert 04.05.18 sist revidert 19.02.19 og forslag til reguleringsbestemmelser av samme dato sist revidert 17.09.18, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. Plan og bygningsloven § 12-10 og 12.11.

Kommunedirektøren foreslår følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene:

• **Pkt 5.3:**

Det skal avsettes minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser til HC Parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas. P-plassene skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngangen (maks avstand 20 meter) dog slik at kjøreveg ikke må krysses. Behovet for av- og påstigning nær hovedinngang skal ivaretas.

- **Pkt. 6.2:**

Det skal ifbm. byggesøknad vedlegges dokumentert løsning for vanntetthet for parkeringsareal i underetasje, under kote +3,20 m.

*Kommunedirektøren foreslår følgende **endring** i bestemmelsene av pkt. 6.9:
All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på min. kote 3.2.*

Saksopplysninger

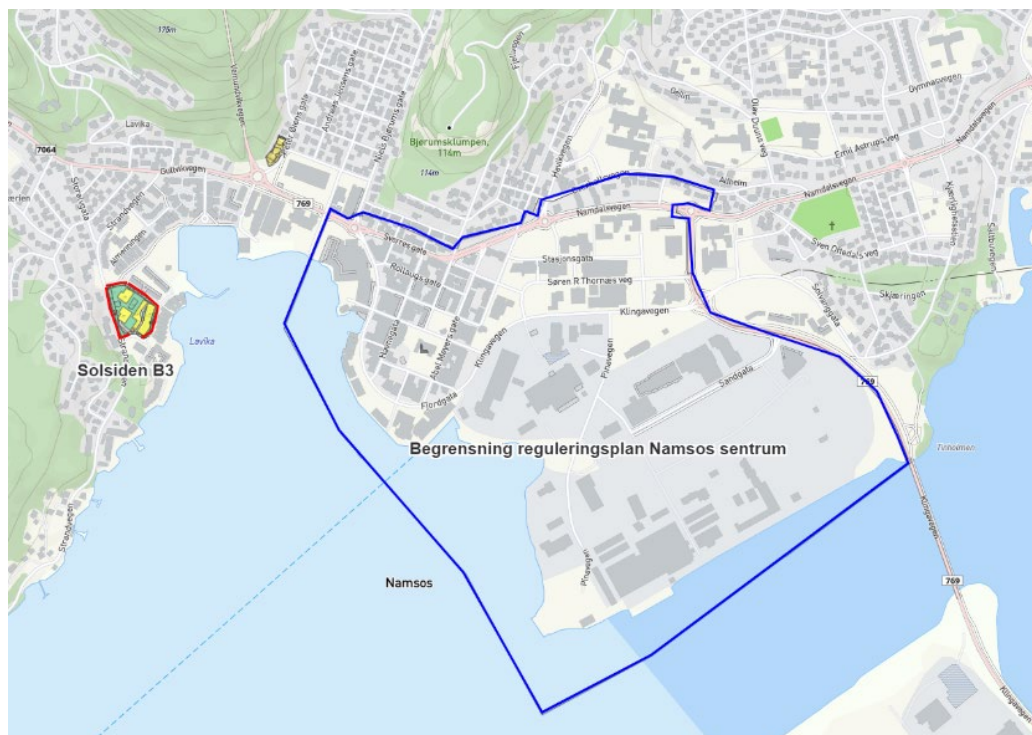
Forslagstiller Arkplan fremmer forslag til endring av reguleringsplan «Solsiden B3, Vestre Havn» på vegne av Solsiden AS / SEBO AS.

Planområdet omfatter 9 eiendommer; Gnr.65 Bnr. 1383/1400/1886/1887/1809/460/1901/1902/1903 der grunneier har festekontrakter/fremfestekontrakter på 80 år med Solsiden AS / SEBO AS. Festekontakten gjelder hele Solsiden boligområde, som ble regulert første gang i 2005.

Det er gitt rammetillatelse 15.08.2017 og igangsettingstillatelse 10.09.2019 til leilighetsbygg i 3 etasjer (27 boenheter) samt frittstående garasjeanlegg innenfor område B3-1 i gjeldende reguleringsplan fra 2012. Rekkefølgebestemmelsene i gjeldende reguleringsbestemmelser (Vedtatt 12.06.2012) sikrer ferdigstilling av lekeområder (2 dekar) før brukstillatelse gis for boenhetene som pr juni 2020 er under bygging innenfor område B3-1.

Oppstartsmøte mellom Arkplan og Namsos kommune ble gjennomført 31.08.2017.

Planområdet ligger vest for Namsos sentrum, men kan defineres som en del av sentrum, randzone til sentrum eller utenfor sentrum. Området er i gjeldende arealdel til kommuneplanen definert som: *Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.* Planområdet er i dag regulert til bolig fordelt på tre delområder, hvor det tillates leilighetsbygg/rekkehus inntil 3 etasjer. Området grenser til eksisterende bebyggelse (2-3 etasjer) i alle himmelretninger.



Figur 1. Beliggenhet Solsiden B3

I forslag til endring av reguleringsplan for Solsiden B3, har naboer blitt varslet i tråd med PBL §12-8 og informasjonsmøte har blitt gjennomført. Informasjonsmøtet ble gjennomført (17.11.2017) før arbeidet med planen ble igangsatt og innspill gitt her ble både formidlet til arkitekt og forsøkt hensyntatt, i den grad at det lot seg gjennomført. Hovedsakelig gikk innspillene på bebyggelsens høyde, samt plassering av disse, i tillegg til økt trafikkmengde og trafiksikkerhet.

Dette har medført at forslag til bebyggelse har gått fra 3 til 2 bygg og dermed skapt større rom mellom byggene, samt at høyden på disse har økt. Det har blitt utformet nye solstudier (vårjevndøgn og sommersolverv), samt tatt en befarig, med utvalg for plan og byggesak, på eiendommen for å vurdere både utsikt og solforhold. Det ble benyttet brannbil for å illustrere høyden på aktuelle bygg.

Det har også blitt utformet alternative bebyggelsesstrukturer med lavere bebyggelse, hvorpå utnyttelsen av bolig blir høyere jo lavere bebyggelsen blir.

Arealet for uteopphold har ikke et stort spenn (4700m²-5800m²), men forskjellen på brukbarhet og oppfattelsen av privatisert areal er stor.

Forslaget har blitt optimalisert med hensyn til plassering opp mot utsikt fra bakenforliggende boliger, i tillegg til sol- skyggeforhold.

En utnyttelse i tråd med 6-8 boenheter pr dekar ville vært ca. 71-93 boenheter for hele delområde B3, noe som hadde medført et helt annet prosjekt.

Regional plan for arealbruk sier følgende om utbygging i byene:

«Ved utbygging i sentrum og ved kollektivknutepunkt skal det legges opp til fortetting og transformasjon. I sentrumskjernen kreves høyere tetthet enn ved utbygging i omkringliggende boligområder. Ved utbygging i sentrumskjernen bør minimum 6 boenheter per dekar legges til grunn, med avtrapping til 3 boenheter per dekar i tilstøtende områder med kort avstand til kollektivknutepunkt»

Planområdet har en utnyttelse på 5.1 boenhet pr. daa og kan ansees å være i tråd med avtrappende tetthet ift. sentrumskjernen.

Innkommne merknader

Etter offentlig tilsyn 02.10.2019 – 13.11.2019 ble det mottatt i alt 5 merknader.

Alle disse merknadene er kommentert av Arkplan. Her i saksfremstillingen for 2. gangs behandling ligger merknadene oppsummert av Arkplan og kommentert av Arkplan:

07.11.19 Vestre havn Borettslag og andre naboer:

Viser til at forslaget som nå ligger til høring er en forverring i forhold til første forslaget i planen. Påpeker at det i oppstartvarsel og informasjonsmøte var lagt opp til maksimalt 6 etasjer og ønsker å høre hva som har skjedd når det nå er snakk om 7 etasjer.

Påpeker videre følgende:

- *Stiller spørsmålstegn ved saksgang.*
- *Skulle sett at det ble utarbeidet en overordnet plan for området for mange år siden.*
- *Er av oppfatning at beboerne i området Vestre Havn ikke har blitt hensyntatt i noen av prosjektene som har blitt gjennomført opp gjennom årene, heller ikke denne. Viser da til bokkvaliteten i området vil forringes, herunder støy fra økt trafikk, solforhold, utsikt og innsyn.*
- *Påpeker at sol- og skyggestudie er gjennomført når sola står som høyest og at dette ikke er representativt for området.*
- *Viser til at reguleringsplanen definerer området som å ikke være en del av sentrum Namsos, og at området derfor ikke omfattes av Regional Plan for arealbruk i Nord-Trøndelag. Viser for øvrig til at Namsos ikke har en sentrumsavgrensning og at de ikke omfatter eiendommen å være en del av Namsos Sentrum.*
- *Viser til argumentasjon for antall etasjer i form av balansering av øvrig sentrumsbebyggelse og vestre del av byen og oppfatter denne som meningsløs.*
- *Mener at parkanlegget ikke vil bli benyttet av andre enn beboerne i ny bebyggelse og at en alternativ plan med lavere utnyttelse i høyden ikke vil legge betydelig mer beslag på friområdene rundt bygningene. Argumentasjonen synes å tjene ett formål; å bygge i høyden.*

Kommentar fra Arkplan Arkitektkontor:

Spørsmål vedrørende saksgang, tidligere saker og overordnet plan bør rettes til Namsos Kommune.

Spørsmålet rundt bokvalitet og hvorvidt naboer har blitt hørt i denne reguleringsplanen

I reguleringsplan for Solsiden, har naboer blitt varslet i tråd PBL §12-8 og informasjonsmøte har blitt gjennomført. Informasjonsmøtet ble gjennomført før arbeidet med planen ble igangsatt og innspill gitt her ble både formidlet til arkitekt og forsøkt hensyntatt, i den grad at det lot seg gjennomført. Hovedsakelig gikk innspillene på bebyggelsens høyde, samt plassering av disse, i tillegg til økt trafikkmengde og trafiksikkerhet. Dette har medført at bebyggelsen har gått fra 3 til 2 bygg og dermed skapt større rom mellom byggene, samt at høyden på disse har økt med en etasje. Det har blitt utformet nye solstudier (vårjevndøgn og sommersolverv), samt tatt en befaring, med utvalg for plan og byggesak, på eiendommen for å vurdere både utsikt og solforhold. Det ble benyttet brannbil for å illustrere høyden på aktuelle bygg.

Det har også blitt utformet alternative bebyggelsesstrukturer med lavere bebyggelse, hvorpå utnyttelsen av bolig blir høyere jo lavere bebyggelsen blir. Det er riktig, som innspillet sier, at arealet for uteopphold ikke har et stort spenn (4700m²-5800m²), men forskjellen på brukbarhet og oppfattelsen av privatisert areal er stor. Forslaget har også blitt optimalisert med hensyn til plassering opp mot utsikt fra bakenforliggende boliger, i tillegg til sol- skyggeforhold.

Planen ligger nå til høring i tråd med PBL §12-10 og 11, hvorpå innspill til planen kan gis av berørte parter.

Det medfører riktighet at Namsos ikke har en definert sentrumsavgrensning pr. d.d. Vi er av den oppfatning at Vestre Havn kan oppfattes som en del av sentrum, eller som en randsone av sentrum, noe vi opplever at også kommunen og regional myndighet gjør. Imidlertid, som innspillet også viser til, oppnår vi ikke 6-8 boenheter pr. daa i dette området, da fokuset i dette prosjektet går mer på uteområder enn nødvendigvis på antall boenheter. En utnyttelse i tråd med 6-8 boenheter ville vært ca. 71-93 boenheter, noe som hadde medført et helt annet prosjekt. Regional plan for arealbruk (for gamle nord-trøndelag) sier følgende om utbygging i sentrumskjernen og randområder:

«Ved utbygging i sentrumskjernen bør minimum 6 boenheter per dekar legges til grunn, med avtrapping til 3 boenheter per dekar i tilstøtende områder med kort avstand til kollektivknutepunkt.»

Planområdet har en utnyttelse på 5.1 boenhet pr. daa og er slik sett i tråd med avtrappende tetthet ift. sentrumskjernen.

31.10.19 – Thomas Hestmo

Viser til planbeskrivelsens pkt. 1.3, 1.4 og 1.13 og påpeker følgende:

- *Krav til bygningsarkitektur og utforming vil ikke medføre at byggene blir lavere, som vil være hovedårsaken til at disse blokkene vil skille seg ut fra øvrig bebyggelse.*
- *Påpeker at Strandveien ikke er konstruert for den trafikale belastningen planforslaget legger opp til. Etterspør om vedlikeholdsbudsjettet vil økes for denne vegen.*
- *Etterlyser når oppstartsvarselet ble utsendt.*
- *Viser til utbyggingsavtalens pkt. 2.10 og 3.10 og mener at disse punktene er motstridende hva angår lekeareal.*
- *Mener at overnevnte punkter taler for at planforslaget ikke skal godkjennes.*

Kommentar fra Arkplan Arkitektkontor:

Planforslaget beskriver både høyde og arkitektur, uten at disse nødvendigvis kan knyttes sammen. Pkt. 1.4 i «Beskrivelse av planforslaget» viser til høyder nærmest planforslaget og i byen for øvrig, tilsvarende gjelder også arkitektur.

Vi har ingen indikasjoner på at Strandvegen ikke er dimensjonert til økt trafikk. Vedlikeholdsbudsjett styres av Namsos Kommune og må rettes dit.

Oppstartsvarselet ble sendt pr. e-post og Digipost 11.09.17. Interessenter ble bedt om å melde seg, hvorpå både eiere av eneboliger og representanter fra borettslag meldt seg. Møtet ble gjennomført 16.11.2017

Punkt 2.1 i utbyggingsavtalen viser til at utbygger forplikter seg til å planlegge, gjennomføre utbygging av gatelyst, lekeplass og grønnsstruktur – inne i planområdet. Dette er også sikret i reguleringsplanens bestemmelser 4.3 og plankart.

12.11.2019 Trøndelag Fylkeskommune

- *Positiv til høyere utnyttelse av planområdet, gitt at en del forutsetninger om bokvalitet, areal til leik- og opphold, tilgjengelighet og parkering i kjeller er oppfylt.*
- *Usikker på om plangrepet er heldig og om ikke en kvartalmessig utbygging, tilsvarende gjeldende plan, kunne gitt et hyggeligere bomiljø og like bra, om ikke bedre, tomteutnyttelse.*
- *Det er bra at bestemmelsene hjemler at uteområdene skal være tilgjengelige for alle, men skulle sett at det fulgte en sol- og skyggeanalyse med planforslaget.*
- *Omriss av allerede omsøkt tiltak i BB1 bør vises med omriss av planlagt bebyggelse.*
- *Planbestemmelsene bør sikre at fasader på parkeringsbygg får en tiltalende utforming.*

- *Anbefaler oppdeling av byggetrinn, hvor rekkefølgebestemmelser sikrer en god og helhetlig utvikling av uteområder og fellesanlegg.*
- *Lite fleksibelt plankart, men det har kanskje sammenheng med at det reguleres mot et konkret byggeprosjekt.*
- *Byggegrenser på formål som ikke er byggeformål er ikke nødvendig.*
- *I tillegg til maksimal utnyttelsesgrad bør planen også hjemle minimum utnyttingsgrad.*
- *§6.1 ser ut til å ha en skrivefeil, skal trolig stå BB2-3 og ikke BB1-2.*
- *Minner om kulturminneloven §8.*

Kommentar fra Arkplan Arkitektkontor:

Utnyttelsen av området er gjort med henblikk på kvalitet på uteområder og optimalisert i forhold til utsikt og sol- skyggeforhold for omkringliggende boliger. Det har også blitt utformet alternative bebyggelsesstrukturer med lavere bebyggelse, hvorpå utnyttelsen av bolig blir høyere jo lavere bebyggelsen blir og hvor antallet boenheter er omtrent på samme nivå som gjeldende forslag. Derimot vil en annen type bebyggelsesstruktur ha mye å si for utearealene, hvorvidt disse oppfattes som privatisert og har god kvalitet både med henblikk på brukbarhet og sol-skyggeforhold. Administrasjonen i Namsos Kommune anbefalte, i tråd med vår og arkitekts oppfatning, at forslaget med punkthus var å foretrekke.

Sol- skygge analyse for sommersolverv og vårjevndøgn er utarbeidet og medfølger planforslaget.

Omriss av planlagt bebyggelse er lagt inn i plankart.

Planbestemmelsene er oppdatert ift. at fasader på parkeringsbygg får en tiltalende utforming.

Rekkefølgebestemmelsene er oppdatert for å sikre en god og helhetlig utvikling av uteområder og fellesanlegg ift. byggetrinn.

Plankartet er, som fylkeskommunen antar, spisset mot et konkret byggeprosjekt. Vi jobber også stort sett mot fleksible planer, men ser at det stort sett kreves spissing mot konkrete prosjekt i mange kommuner de senere årene. I denne reguleringsplanen er det også hensiktsmessig for å sikre at plangrep blir gjennomført med store og gode utearealer.

Byggegrenser er tatt bort på ikke byggbare areal. Bestemmelsene er oppdatert med minimum utnyttelsesgrad. Skrivefeil i §6.1 er rettet opp.

Kulturminneloven §8 er videreformidlet og sikret i planens bestemmelser §5.5.

20.11.2019 Fylkesmannen i Trøndelag

- *Landbruk har ingen merknad*
- *SPR-BATP er godt i varetatt mht. lav parkeringsdekning og gode forbindelser*

for syklende og gående inn mot sentrum.

- Mangler bestemmelse om minimumsantall ladepunkt for el-bil.
- Vi ser det positive i at det er mye grøntareal i sentrumsområdet med tanke på infiltrering av overflatevann, men dersom «parken» skal oppveie for den relativt lave andelen boenheter pr. dekar må det sikres gjennom bestemmelsene at området er tilgjengelig for allmenheten. Det vil si at utforming av området må gjøres på en slik måte at det ikke oppfattes som et privat område som ikke er tilgjengelig for andre enn beboerne i planområdet. Området er markert i forurensningsdatabasen som et område med forurenset grunn. Det må sjekkes om dette er uproblematisk eller om tiltak må iverksettes ifm. tiltaket.
- Minner om at belysning på uteområder også er viktige tiltak for god universell utforming.
- Bestemmelsene må sikre at det foreligger en plan for bygge og anleggsfasen, som dekker følgende områder:
 - Skjerming av etablerte boliger fra anleggsvirksomhet
 - Trafikksikkerhet
 - Støy og luftforurensning
- Anbefaler at T-1442 (Støy) og T-1520 (Luftkvalitet) tas inn i planbestemmelsene
- Påpeker at klima og overvann ikke er vurdert i ROS-analysen. Løsninger for håndtering av overvann bør følge plan på høring. Vårt faglige råd er at temaet overvann tas inn i ROS-analysen, at avbøtende tiltak vurderes og at god håndtering av overvann sikres i bestemmelsene.

Kommentar fra Arkplan Arkitektkontor:

Minimumsantall el-ladepunkter er tatt inn i bestemmelsene

Bestemmelsene for reguleringsplanen har allerede bestemmelser som sikrer tilgjengelighet for allmennheten, både i utforming og bruk av uteområder. Se bestemmelse §6.12, §6.15 og §6.17. Det er også en bestemmelse knyttet til uteområdene vedrørende universell utforming og parkmessig oppbygging, med gode bruks- og visuelle kvaliteter.

Bestemmelse rundt avsjekk rundt forurenset grunn og avbøtende tiltak er tatt inn i rekkefølgebestemmelse §4.6 og §5.2.

Bestemmelse rundt tiltak i bygge- og anleggsfasen er tatt inn, mht. T-1442 og T-1520. Se §5.6 og §5.7 i tillegg til §5.2

Klima og overvann er tatt inn i ROS-analysen og planbestemmelsene.

02.11.2019 Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid

- Heving av byggegrunn later til å ikke være medregnet i den

geotekniske rapporten.

- *Ber om at flomsone påtegnes i plankartet med tilhørende bestemmelse, alternativt at det positivt bekreftes at oppfylling er medregnet i geoteknisk rapport.*
- *Prosedyre for vurdering av områdestabilitet i NVE veilederen "Sikkerhet mot kvikkleireskred" kap 4.5 bør legges til grunn for geotekniske rapport for 2. gangs behandling. Dette da prosedyren er den preaksepterte ytelsen til TEK17 § 7-3.*

Kommentar fra Arkplan Arkitektkontor:

Heving av byggegrunn og kriterier for oppfylling er vurdert i tråd med gjeldende standarder, håndbøker og regelverk. TEK17 §7 ligger også til grunn for geoteknisk prosjektering.

Kommunedirektørens vurdering

Proessen har fulgt lovens krav med hensyn til kunngjøringer, forhåndsuttalelser og offentlig ettersyn.

Det er under saksbehandlingen gjennomført separate dialogmøter mellom Planmyndigheten/Arkplan og Planmyndigheten/Representanter for naboinnspillene uten at det har resultert i dempede synspunkter på effekten av en foreslått utbygging med 7 etasjer.

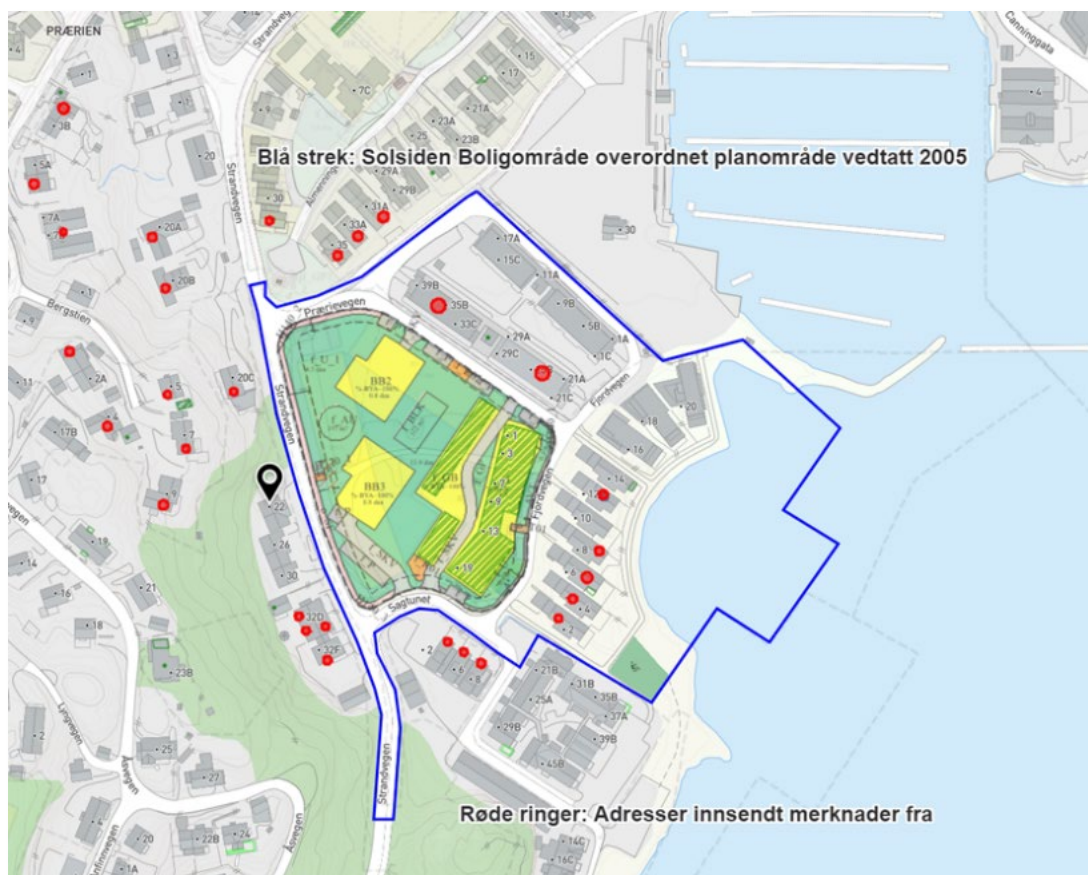
Reguleringsplankartet er utarbeidet ved hjelp av FKB-kartdata basert på koordinatsystem UTM sone 32 basert på EUREF98/WGS84, høydegrunnlag NN2000. Basiskart er hentet fra Statens kartverk.

Reguleringsplanen er utredet som detaljregulering jfr. Plan og bygningsloven.

Reguleringsplan ID er: **1703265**

Etter 1. gangs behandling ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 02.10.19 – 13.11.19. Det er mottatt i alt 5 merknader/ innspill ifbm. offentlig ettersyn. Uttalelsene er kommentert av planlegger og Kommunedirektøren slutter seg til vurderinger og svar som er gitt.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for oppføring av punktbebyggelse i form av leilighetsbygg i 6 etasjer, samt et plan tilrettelagt for parkering delvis under bakkenivå. Totalt 7 etasjer. Det er estimert 61 boenheter innenfor hele B3-planområdet. 34 nye boenheter fremfor 21 boenheter i gjeldende plan. I tillegg til de 27 boenhetene som er under bygging og ferdigstilling sommeren 2020/vinter 2020/2021.



Figur 2: Hvor bor naboene som har underskrevet på merknadene

Foreliggende merknader fremkommet under offentlig ettersyn synliggjør et betydelig engasjement fra naboer på alle kanter av aktuelt byggeområde. Se kartvedlegg og vedlagt samlefil med alle innkomne merknader i sin helhetlige form.

Denne saken er en sakstype som ofte byr på vanskelige vurderinger i mange byer og tettsteder, også i Namsos. Utbyggeres ønske om aksept for endret reguleringsplan med bygg som har vesentlig større høyde enn i omkringliggende etablert boligområde.

Planforslaget kan vurderes å være i tråd med de prinsipper som ligger bak SPR-BATP, (SPR-BATP = Statlige plan retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport planlegging), men hvorvidt aktuelt planområde ligger innenfor, utenfor eller i randsonen for sentrums avgrensningen er et viktig spørsmål når det kommer til arealutnyttelse/ antall boenheter.

Området er planlagt marginalt ikke (5,2 boenheter pr dekar) i henhold til Fylkeskommunens regional plan for arealbruk, men det avhenger til en viss grad av hvilke type sentrumsområde dette planområdet defineres innenfor.

Det er kommunens oppgave å legge til rette for tilstrekkelig boligproduksjon til befolkningen. Når det kommer til hvor man skal utnytte, og i hvilken grad kan det være et moment å se til hvilke annen boligproduksjon som er under planlegging/utvikling sentrumsnært i Namsos. Pr 4 kvartal 2020 er det på planstadiet under utvikling

boligprosjekt med ca 25 leiligheter i Rockområdet/Sverresgate 33 og 300-600 leiligheter som potensielt resultat av områdereguleringsplan for sentrum, sjøfronten og østre bydel.

I vurderingen av ønskeligheten/hensiktsmessigheten/nødvendigheten av å bygge i 7 etasjer med store innvendinger fra naboer kan dette tas med i den helhetlige vurderingen.

Utfordringen her er at ved å bygge dobbelt så høyt som nabolaget, lett fører til naboreaksjoner, og graden av redusert bokvalitet for disse. Innkomne merknader fra naboer inneholder noen poeng som oppfattes som relevante av Kommunedirektøren. Forutsigbarhet, innsyn, utsikt, solforhold og byggehøyde er momenter som åpenbart engasjerer de som bor i nærområdet til bygninger som eventuelt vil reise seg mer enn dobbelt så høyt som etablerte nabobygg på alle kanter. Forutsetningen for fylkeskommunens positivitet (i uttalelsen til planen) til høyere utnyttelse av planområdet er en del forutsetninger om bokvalitet. Om disse er oppfylt vil fort være et skjønsspørsmål.



Illustrasjon av utnyttelse iht. dagens reguleringsplan fra vest



Illustrasjon av utnyttelse iht. ny reguleringsplan fra vest



Gjeldende plan til venstre og nytt planforslag til høyre. Pågående bygging i område B3-1 er skissert inn i kartene.

Fylkeskommunen har i sine merknader uttrykt positivitet til utbygging i tråd med gjeldende plan, men med noe økt byggehøyde.

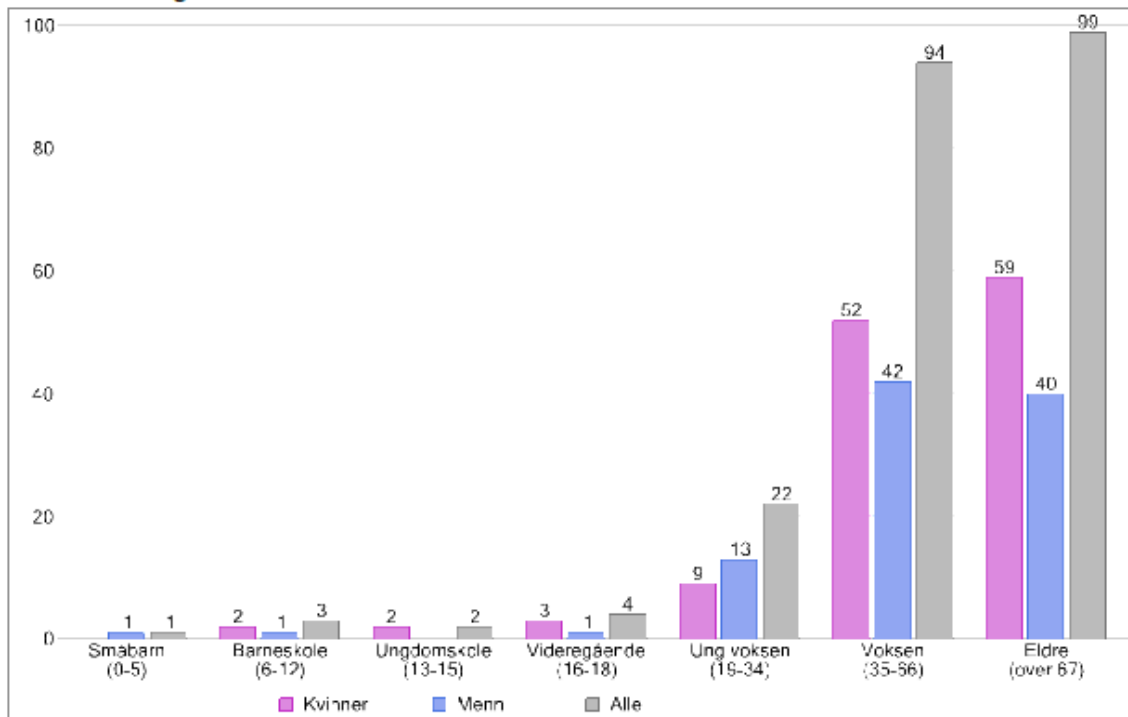
Det skal ifbm. byggesøknad vedlegges dokumentert løsning for vanntetthet for parkeringsareal i underetasje, under kote +3,20 m. da dette medfører at man unngår de utfordringer området kan ha ved 200-årsflom.

Skole og barnehagedekningen i området er antatt tilstrekkelig, iht dialog med skoleadministrasjonen. Vestbyen Skole ligger 480m nord i forhold til planområdet og har gode gang og sykkelforbindelser. Befolkningsanalyse (se nedenfor) basert på ferske folkeregisterdata i nærområdet til planområdet viser veldig tydelig at det er svært få barn og svært stor andel voksne/eldre.

Befolkningsrapport

Utskriftsdato: 17.05.2020

Aldersfordeling



Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes; jfr. «Lov om kulturminner § 8, annet ledd»

Universell utforming

For å imøtekomme krav om universell utforming er det viktig å legge til rette for gode parkeringsløsninger også for bevegelseshemmede, dette er hensyntatt i reguleringsbestemmelsene, pkt. 5.3.

Naturmangfold

Etter at naturmangfoldloven trådte i kraft 01.07.2009 har kravet om å ivareta naturmangfoldet i planleggingen blitt skjerpet. Kommunedirektøren har vurdert verdier innenfor planområdet gjennom tilgjengelig data i GisLink (innsynsløsning utarbeidet av Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag og Møre og Romsdal) og artsdatabanken, jf. nml. §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.

ROS-analyse

Saken er vedlagt ROS-analyse med skisserte tiltak.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen er signert 27.11.2018 av Solsiden AS. Utbyggingsavtalen avklarer forholdet til kommunaltekniske anlegg mellom utbygger og kommunen når boligområdet skal realiseres.

Parkering og trafikk

Planforslaget innebærer lavere parkeringsdekning og høyere tetthet av sykkelparkering enn det som ligger til grunn i Namsos kommunes [vedtekter](#). Dette legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer og reduserer transportbehovet i bil.

Planforslaget legger opp til 1 bil pr boenhet i utendørs garasjeanlegg (BB-1) og kjellerplan punktblokker (BB2-3). Så kommer det ca 20 felles parkeringsplasser som skal dekke opp behovet til 61 boenheter i planområde B3 angående behov for husholdningens eventuelle bil nummer 2, gjesteparkering, HC parkering, el ladepunktparkering, tilhengerparkering, campingbilkparkering, hybelparkering, sykkelparkering mm. Det er ingen kjente ledige fellesarealer for temporær parkering av kjøretøyer i naturlig nærhet til planområdet. Bobiler, hengere, båter mm som de siste årene har vært hensatt i planområde B3 av beboere i dagens etablerte nabolag vil måtte finne annen oppholdsplass for slike objekter sammen med beboere til de 61 nye boenhetene.

Trafikksikkerheten synes å og være nokså godt ivaretatt iht tiltak skissert i ROS analysen. Imidlertid vil 61 nye boenheter, med lav parkeringsdekning utfordre trafikksikkerheten, særlig i temporære situasjoner når gateparkering gatelangs Strandvegen 20 – 30 trolig vil benyttes.

Til planforslaget har Trønder-Plan i 2012 utført en støyvurdering av området, sett opp mot tilstøtende vei, Strandvegen.

«Støyberegning viser at størsteparten av området ligger innenfor grenseverdiene, dvs. i grønn sone. Innenfor grenseverdiene er det ikke nødvendig med særlige tiltak i forhold til støy».

Sentrumstilknytning

Namsos kommune har ingen tydelig definert sentrums avgrensning, men det kan selvsagt argumenteres for at den kommende plan for Namsos sentrum, Sjøsiden og Østre bydel (Planen ligger på offentlig ettersyn i oktober 2020, med videre behandling 1 kvartal 2021) innebærer en avgrensning av nettopp sentrum. I aktuelt planområde B3 kan det konstateres vesentlig forskjell i forhold til nevnte planområde når det gjelder sentrumsfunksjoner som handel, restauranter, kontor mm. Det går også å argumentere andre veien, hvorpå kort gange inn til sentrum og til kollektivknutepunkt og handel

baner vei for å bedømme område til å være i randsonen til sentrum. Tolkningen av om planområdet ligger i sentrum vil ha betydningen i anvendelse av SPR-BATP. Namsos kommune skal kommende 2-3 år utarbeide arealdelen til kommuneplanen - en god anledning til å konkludere rundt sentrums avgrensning.

Bygge alternativene

Saken var oppe til 1. gangs behandling med befaring i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 10.04.2019 der det ble vedtatt følgende utsettelsesforslag;

-Saken utsettes. Utvalget ber om at forslagsstiller kommer med en skisse til utnyttelse av arealet med begrensing av høyden på bebyggelsen til 3-4.etasje.

Skissene som ble fremlagt i fornyet 1.gang behandling 25.09.2019 er også å finne som vedlegg til 2.gangs behandling, der Arkplan har laget 3 forslag til løsning for 4, 5 og 7 etasjer:

- Forslag 1; 2 boligblokk 21,3meter høy (7etasjer) 34 leiligheter, BYA 1330m2/ Park 5770m2
- Forslag 2; 3 boligblokk 15,3 meter høy (5 etasjer) 33 leiligheter, BYA 2000m2/ Park 5100m2
- Forslag 3; 3 boligblokk 12,3 meter høy (4 etasjer) 26 leiligheter, BYA 2400m2/ Park 4700m2

(understreket tekst er riktig antall leiligheter, da det står feil på tegningen i vedlegget)

Det er ikke laget forslag til løsning med 3 etasjer nå i 2020, utover hva gjeldende reguleringsplan fra 2012 viser angående grovdisponering av arealene, samt illustrasjonsplan fra 2012. Om ikke planforslaget som nå er til behandling blir vedtatt vil reguleringsplan og bestemmelser fra 2012 være gjeldende, planen og bestemmelsene som ligger til grunn for pågående bygging av 27 boenhet på område B3-1.

Forslag 1,2 og 3 innebærer alle over dobbelt så store arealer til uteopphold enn gjeldende reguleringsplan. Forslag 1-3 innebærer betydelig høyere bebyggelse enn nabobygningene, over dobbelt så høyt for 7 etasjer, som for gjeldende reguleringsplan og etablert nabobebyggelse.

Solforhold

Sol studie som er gjort for 7 etasje alternativet viser at det ikke er noen som blir rammet av total skyggelegging i de ulike tidsrommene studiet er gjennomført. Det må tas med i beregningene at områdets (Bergstien - Strandveien) solforhold er naturlig begrenset på ettermiddag/kveld grunnet plasseringen nedenfor Vattafjellet/ Vedfjellet. Vestre Havn Borettslag og deler av Strandveien vil bli mest berørt i forhold til solforhold.

Planarbeidet viser gjennom solstudier og 3D tegninger at det er tatt hensyn til nabolaget på en så god måte som mulig, om det skal bygges 7 etasjer i området.

Utomhus-områder

Kommunedirektøren vurderer det positivt at det legges til rette for offentlig tilgjengelig grøntområder (økning med 2-3 da i forhold til plan fra 2012) i sentrale områder i Vestbyen/Vestre havn da det vil være gunstig å legge inn opparbeidet grøntområder/leik/opphold her med tanke på fortettingen vi har sett her siden midt på 2000 tallet, basert på overordnet reguleringsplan fra 2005.

Større grøntområder med følelse av åpent landskap kommer til gode for både beboere og naboer i området. Det vil gi Vestre havn et opparbeidet «friareal/utomhusareal» som det er et stort behov for i området i dag og var planlagt for i overordnet plan for Solsiden, datert 2005.

Utsikt og høyder

Det bør nevnes at selv om tiltaket kan være positivt for nærliggende områder med tanke på grøntareal, vil reguleringsforslaget gjøre beslag på noe utsikt til beboere i Bergstien, og dels i Strandveien. Se vedlagte utsikt illustrasjoner.



Figur 3: Utsikt fra Strandvegen 20 C

Det kan antas å være gunstig for ca. halvparten av beboerne i Vestre Havn Borettslag med så lave nabohus som mulig.

Området rundt planområdet er preget av boliger med 2-3 etasjer. Bygningene i reguleringsforslaget er primært tenkt 7 etasjer. Det innebærer at de nye byggene strekker seg over dobbelt så høyt som eksisterende bygningsmasse. Det ble fremlagt 3 alternativer fra forslagstiller i planutvalget 25.09.2019. 4, 5 og 7 etasjer, ikke 3 etasjer. Illustrasjonsplan til gjeldende plan fra 2012 viser mulig utnyttelse av området med 3 etasjer.

Hvordan 2 punktbygg med 4, 5 og 7 etasjer vil kunne fremstå rent estetisk vil blant annet fremgå i fremlagte skisser og vil fort bli subjektive vurderinger.

Som beboerne i nabolaget påpeker kan det settes et spørsmålstegn ved at høyden på bygningene skal økes med over det dobbelte i forhold til vedtatt plan. Og om forutsigbarheten overfor nabolaget er brutt siden 3 vedtatte planer for Solsiden Boligområde delområde B3 siden år 2005 har lagt til rette for 3 etasjers bygg.

Utnyttelsesgraden i foreliggende planforslag ligger på 5,2 boenheter pr daa, mens føringer fra «Regional plan for arealbruk» ligger på minimum 6 boenheter pr dekar, dersom området ansees som sentrumsområde.

Kommunedirektøren antar nabomotstanden ville dempes vesentlig om byggene ble lavere enn 7 etasjer.

Miljømessig vurdering:

Man kan ikke se at reguleringsendringene vil føre til vesentlige negative virkninger for miljø, naturressurser og samfunn.

Kommunedirektørens konklusjon:

Saken var til behandling 2 ganger før planforslaget ble lagt ut på offentlig tilsyn, der 7 etasjer var et tema som var mye i fokus, blant annet ble det gjennomført befaringspåkyn på stedet.

Kommunedirektøren mener det har fremkommet momenter under offentlig ettersyn som peker i retning av at planforslaget bør avvises i sin nåværende form.

Begrunnelsen er hensyn til naboers opplevde bokvalitet tilknyttet planlagt byggehøyde. Naboers opplevde forutsigbarhet i forhold til opprinnelige reguleringsplan for Solsiden fra 2005, og etterfølgende politiske behandlinger av planer for delområdene i 2010 og 2012 er også et moment som er tillagt vekt.

Ut fra en helhetsvurdering og med bakgrunn i saksutredningen, anbefaler Kommunedirektøren utvalg for plan å fatte følgende vedtak:
Som innstillingen.