

REGULERINGSPLAN NAMSOS SENTRUM

PLANPROGRAM



Forslagsstiller: Namsos kommune

Kommune: Namsos kommune

Rådgiver: Trønderplan, Jonark, HD plan og arkitektur

Dato: 12.03.2018.

Revidert 05.11.2018.



Trønderplan
Rådgivende ingeniører MRIF



arkitektbedriftene

HD
plan & arkitektur

Rapportnavn:	Planprogram, reguleringsplan «Namsos sentrum»
Prosjektnummer:	201779
PlanID:	1703267
Forslagsstiller:	Namsos kommune
Oppdragsgiver:	Namsos kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:	Kjeld Erik Sandbakken
Rådgiver:	Trønderplan, Jonark, HD-arkitektur
Rådgivers oppdragsleder:	Jan Ola Ertsås
Rådgivers saksbehandler:	Jon A Olsen, Arnt Ove Ellerås, Carl Danielsen
Kommunens kontaktperson:	Kjeld Erik Sandbakken

Innhold

1. INNLEDNING	4
1.1 FORMÅL MED PLANARBEIDET	4
1.2 PLANPROGRAM	4
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
2.1 OMRÅDETS BELIGGENHET	5
2.2 DAGENS AREALBRUK	5
2.3 GRUNNFORHOLD	8
3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	9
3.1 NASJONALE FØRINGER	9
3.2 LOKALE FØRINGER	9
3.2.1 Gjeldende reguleringsplan	9
4. BESKRIVELSE AV DET PLANLAGTE TILTAKET	10
4.1 OVERORDNET BESKRIVELSE	10
5. PLAN OG AKTUELLE UTREDNINGSTEMA	10
5.1 GENERELT	10
5.2 UTVIDELSE AV SENTRUM	10
5.3 AREALUTNYTTELSE OG SIGNALBYGG	11
5.4 BOLIGER I SENTRUM	11
5.5 NÆRING OG ARBEIDSPLASER	12
5.6 OFFENTLIG SERVICE (OG SOSIAL INFRASTRUKTUR)	12
5.7 KULTUR	12
5.8 TUNGTRANSPORT	13
5.9 SENTRUMSOMRÅDENES TILGJENGELIGHET	13
5.10 PARKERING	13
5.11 TRAFIKKSITUASJON I EKSISTERENDE SENTRUM	14
5.12 GATEROM	14
5.13 GRØNNSTRUKTUR OG FRIOMRÅDER	15
5.14 OVERVANNSHÅNDTERING, VANN OG AVLØP	15
5.15 KULTURMINNER	15
5.16 FOLKEHELSE	16
5.17 UNIVERSELL UTFORMING	16
5.18 AVFALLSORIENTERING	16
5.19 KOLLEKTIVTRAFIKK OG SYKKEL	16
5.20 KOLLEKTIVT TRANSPORTSENTER	17
5.21 SJØAREALER, HAVNEOMRÅDE, GJESTEHAVN	18
5.22 NEXANSTOMTA OG INDUSTRIBYGGET	19
5.23 JERNBANETOMTA OG JERNBANETRASE	19

5.24	PARALLELE PROSESSER	20
5.25	ROS-ANALYSE	20
6.	ORGANISERING, PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	21
6.1	ORGANISERING.....	21
6.2	PLANPROSESS	22
6.3	MEDVIRKNING	23
6.4	FORELØPIG FRAMDRIFTSPLAN.....	23
7.	MERKNADER	24
7.1	INNKOMNE MERKNADER OPPSTART	24

1. INNLEDNING

1.1 Formål med planarbeidet

Planen har som mål at det blir utarbeidet en framtidsrettet og omforent reguleringsplan som skal legge vekt på en optimal arealutnyttelse av sentrumsområdene i Namsos.

Planen er vurdert av kommunen til å kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er derfor stilt krav om at det skal utarbeides planprogram. Planen er vurdert av kommunen opp mot Konsekvensutredningsforskriften for planer etter plan- og bygningsloven. Planen vil sannsynligvis utløse krav om konsekvensutredning. Dette vil ikke bli klarlagt før reguleringsplanforslaget er klart.

1.2 Planprogram

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn utredes nærmere. Planarbeidet innledes med utarbeidelsen av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av planen og tiltak. Planprogrammet skal vise hvordan planprosessen skal gjennomføres, slik at man oppnår medvirkning og forutsigbarhet tidlig i planprosessen. Konsekvensene måles i forhold til «0-alternativet» som er dagens situasjon.

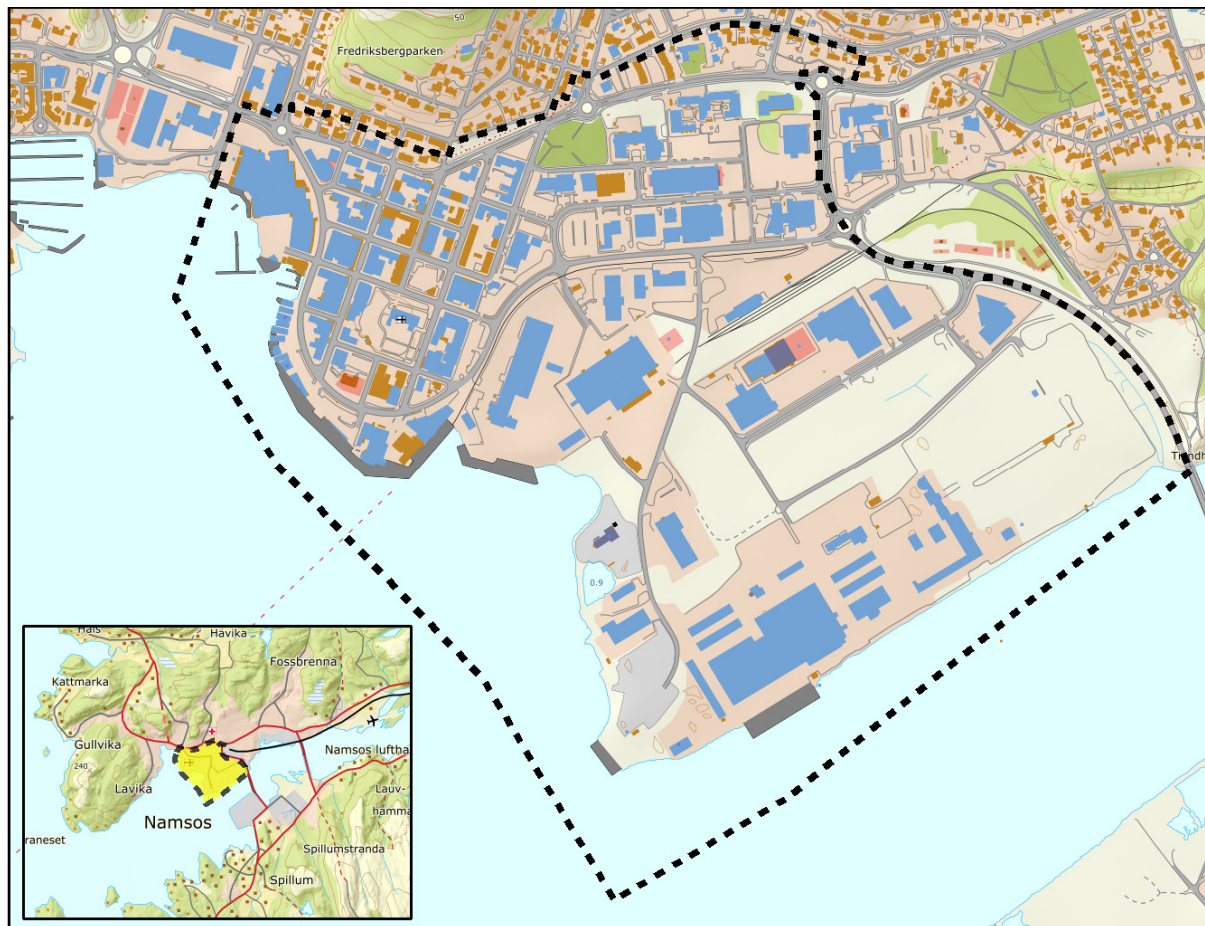
Planprogrammet skal:

- klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet
- vise behov for nødvendige utredninger
- vise opplegg for informasjon og medvirkning
- vise organisering og framdriftsplan

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Områdets beliggenhet

Planområdet omfatter området langs sjøen fra Storsentret til Kiskaia. Østre byområde til og med uregulert industriområde Moelven Van Severen.



Figur 1. Kartutsnitt av planområdet

2.2 Dagens arealbruk

Dagens arealbruk er beskrevet i «Sentrumsplan for Namsos (2006)» og er oppdelt i; bykjerne, avlastningsområde handel og Industri/lager.

Bykjerne:

Området utgjør Bråholmen og sjøfronten, inkludert Storsenteret. Innen bykjernen er det høy arealutnytting. Arealene benyttes til publikumsorientert handel og service, boliger, offentlige uterom samt nødvendige arealer til trafikk og parkering.

Innenfor dette området, ved sjøfronten, er det også et kommunikasjonsknutepunkt, med hurtigbåtanløp, start/endepunkt for busstransport og drosjesentral.

Avlastningsområder:

Østre byområde (utenom Van severen). Området brukes i dag til handel og service med stort plassbehov, offentlig tjenesteyting, service, industri og nødvendige arealer til trafikk og parkering noen områder for boliger.

Dette området inneholder også et større område med fabrikklokaler og industritomt (tidligere Nexans) der driften nå er stanset.

Arealene nord for Sverres gate og Namdalsveien (Fylkesveg 769) brukes i hovedsak til boliger. Noe av arealene nord for Namdalsvegen er avsatt til arealer tilknyttet Sykehuset Namsos men brukes i dag i hovedsak til boligformål.

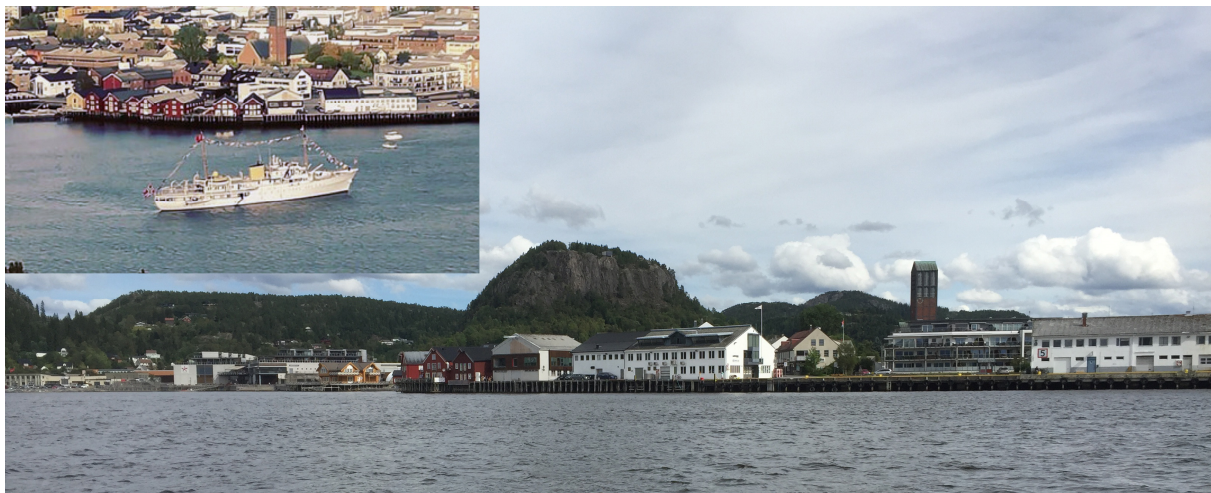
Industriområdet er i dag i hovedsak Van Severen og området rund «Kiskaia». Arealet beslaglegger i dag et stort sentrumsnært område uten at dette forringer området mellom bykjernen og industriområdet.



1 Namsos sentrum med Namsos Storsenter i høyre bildekant, bykjernen, Nexans og Van Severen i venstre bildekant.



2 Østre byområde mot øst. Namsosbrua i øvre høyre bildekant, Fylkesvegen midt i bildet.



3 Sjøfronten sett fra sør.



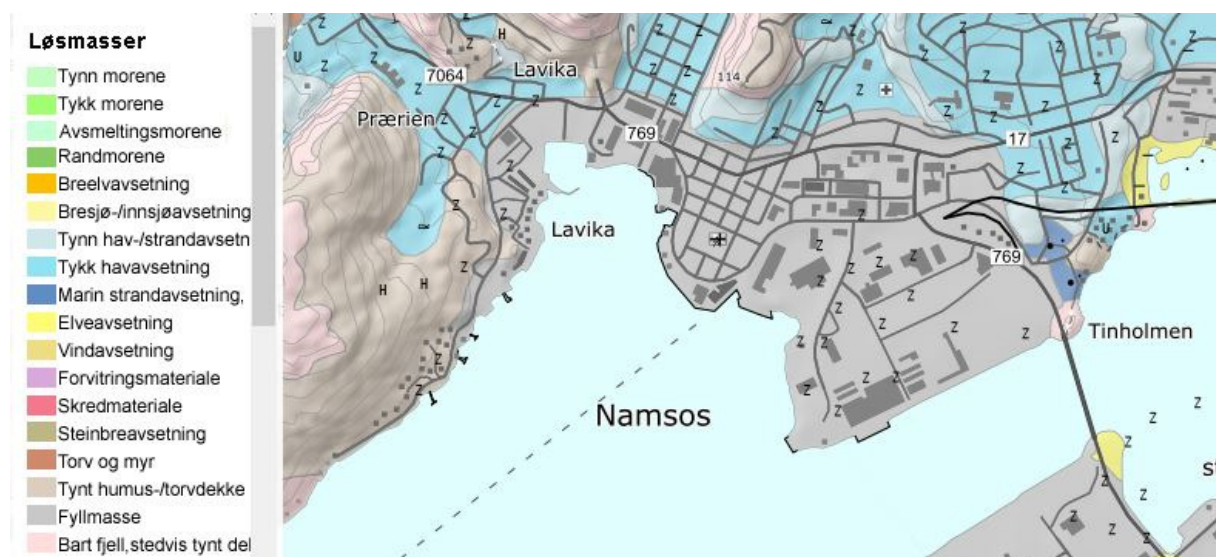
4 Tidligere Nexans, større Industribygg/industriområde i sentrum.



5 Veg inn i til østre byområde, ved Otto Moer fra sørøst. Viser områder med ledige arealer.

2.3 Grunnforhold

Det vises til løsmassekart (Figur 2) fra NGU. Hele det aktuelle området er oppfylt området over fjell eller leire.



Figur 2. Utsnitt fra Nasjonal løsmassedatabase, NGU.

3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

- Nasjonale forventninger
- Rikspolitisk retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging
- Rikspolitisk retningslinjer for barn og planlegging
- Rikspolitisk retningslinjer for universell utforming
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1521
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven
- Folkehelseloven
- Den europeiske landskapskonvensjonen

3.2 Lokale føringer

- Kommuneplanens arealdel vedtatt 25.11.2010.
- Sentrumsplan, vedtatt 21.06.2007.
- Formingsveileder, vedtatt 24.02.1997.
- Strategisk næringsplan
- Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel for Namsos kommune 2020-2032
- Intensjonsavtale – Sammenslåing av Namsos, Fosnes og Namdalseid

3.2.1 Gjeldende reguleringsplan

Arealbruken innenfor området er i dag fastlagt gjennom eldre bebyggelse- og reguleringsplaner. Det er en intensjon at de fleste eksisterende reguleringsplanene blir opphevet.

- Vestre Havn, vedtatt 1986
- Vestre havn, verftsgata-roklubben, vedtatt 2004.
- Verftsgata strekn. Sverresgate – Tollbugate, vedtatt 2009.
- Østre byområde, vedtatt 1983.
- Gammelsaga, vedtatt 1983.
- Rv.769 Høknes – Orientkrysset, vedtatt 2000.
- Del av Østre byområde, vedtatt 2000.
- Del av Østre byområde – Brannstasjon, vedtatt 2010.
- Rv. 769 Spillum-Namdalsvegen
- Norske skog Østre bydel – Plantasjen, vedtatt 2006.
- Norske skog, Østre byområde, vedtatt 2001.
- Norske skog Østre bydel – Bebyggelsesplan, vedtatt 2006.
- Norske skog Østre bydel – Otto Moe, vedtatt 2003.
- Tiendeholmen boligprosjekt, vedtatt 1989.
- Namsos sentrum, vedtatt 1967.
- Område mellom Overhallsv. – Namdalsavg., vedtatt 1992.

4. BESKRIVELSE AV DET PLANLAGTE TILTAKET

4.1 Overordnet beskrivelse

Namsos kommune mener det blir viktig å vektlegge og skape omgivelser hvor folk trives og ferdes. Området bør få et stort innslag av «grønne lunger» i form av parker og beplantninger, aktivitetsområder for barn og unge, blandet formål av boliger og næring samt trygge og tilgjengelige områder og gode forbindelser for myke trafikanter.

Kommunen ser for seg at bykjernen/kvadraturen bør forlenges mot øst, for å forsterke og forlenge den urbane delen av bykjernen. Dette vil knytte gjenreisningsbyen sammen med østre byområde, uten å endre den eksisterende infrastrukturen vesentlig.

En forbindelse mellom havnepromenaden i vest og brurunden i øst er sentralt i planarbeidet, sammen med en oppgradering av sjøfronten fra Namsos storsenter til fjernvarmeanlegget på Østre byområde. Tre-byen Namsos bør formes lekent og innovativt langs sjøfronten og Østre byområde.

Det er betydelige sentrumsområder som skal utformes og materialet byen er tuftet på bør benyttes i rikt monn. Trevirket bør brukes flittig i utformingen og artikuleringen av plasser, promenader og gateløp. Den eksisterende bebyggelsen kan transformeres og endres men må forholde seg til eksisterende materialbruk på Bråholmen. Ved utstrakt bruk av konstruksjoner, kledninger og overflater i tre kan det skapes en moderne arkitektur som vil være særegen for regionbyen og sagbruksbyen Namsos.

Samferdsel via sjø, kollektivtrafikk og taxi bør eksponeres og legges til et egnet sted. Kommunen vil i planarbeidet også foreslå løsninger for å minske tung trafikk gjennom det utvidede bysentrum. Trafikken til Van severen/ «Kiskaia» bør kanskje kanaliseres nærmere Namsosbrua. Dette vil gi et enklere kjøremønster inn og ut av industriområdet og avlaste sentrumsområder for tungtrafikk.

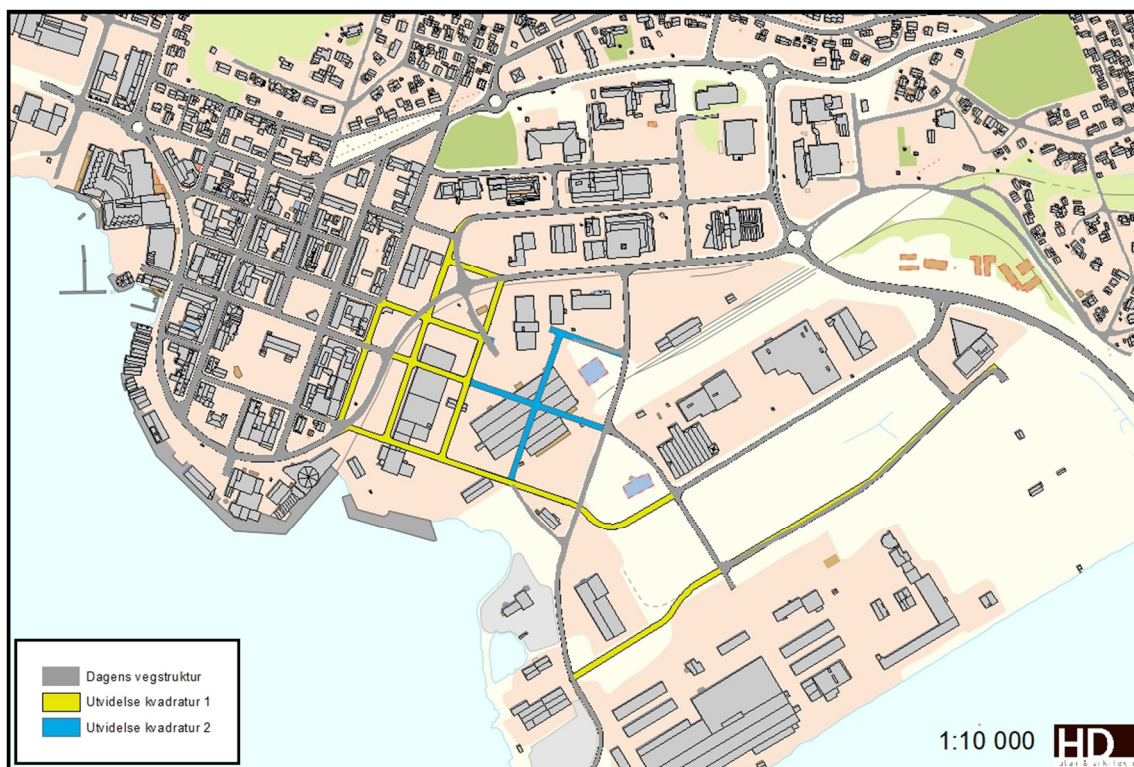
5. PLAN OG AKTUELLE UTREDNINGSTEMA

5.1 Generelt

I dette planprogrammet er det forsøkt å fokusere på de problemstillinger og temaer som er beslutningsrelevante i forhold til å avgjøre om planområdet er egnet for tiltaket, og de forhold som skal utredes nærmere før behandlingen av planforslaget. Det er ikke skilt mellom temaer som skal konsekvensutredes og andre problemstillinger knyttet til planforslaget.

5.2 Utvidelse av sentrum

Gatestruktur og kvadratur er en viktig del av planleggingen av byutvidelsen. Når bruken av nexansbygget/tomta nå er under utredning, gir dette mulighet til å utvide gateløp og kvadratur. En utvidelse bør vurderes i forhold til flere momenter. Momenter som, eksisterende teknisk infrastruktur, sentrumsområdenes tilgjengelighet, bestående bygningsmasse, eiendomsstruktur osv. En byutvidelse må også se på tidligere prosjekter/planer for Namsos sentrum. Arkitektkonkurransen «Sjøfronten» bør videreføres i planforslaget, og vurderes konvertert til utvidelsen av Namsos sentrum. Kvadratur og åpne siktelinjer mot sjø er noen av momentene som bør videreføres.



Eksempel på utvidelse av kvadraturen: Eksemplet viser 2 muligheter for utvidelse av kvadraturen. Alt 1 vil ha liten innvirkning på eksisterende bygninger og for dagens tekniske infrastruktur og vil i hovedsak legge beslag på areal som allerede disponeres av Namsos kommune. Det 2. alternativet vil gi større inngrep i private eiendommer og medfører også fjerning/ombygning av etablert bygningsmasse.

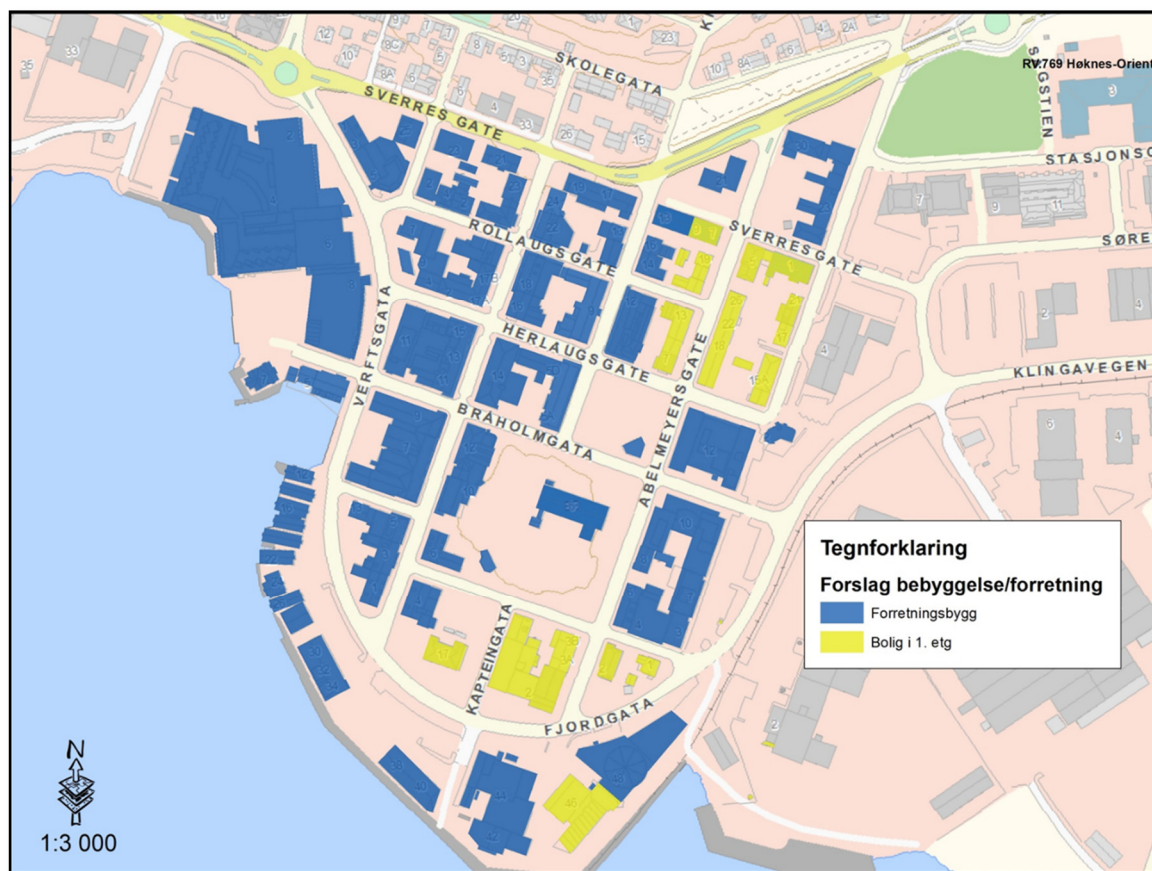
5.3 Arealutnyttelse og signalbygg

Det bør vurderes høy arealutnyttelse i sentrumsområdene. Namsos sentrum og områdene mot øst består av varierende grunnforhold. Fra fjell i dagen til bunnløse fyllinger med vanskelig byggegrunn. Høyere bygninger (signalbygg) må vurderes lagt til områder som er egnet til dette, både av økonomiske og praktiske årsaker. Byggegrunn bør derfor legges til grunn i reguleringen av utnyttelsesgrad og høyder i de enkelte områdene. Områder med dårlig byggegrunn kan med fordel brukes mer til områder for infrastruktur, byrom, grønnstruktur mm.

5.4 Boliger i sentrum

Planen må inneholde en betraktning iht. fordeling mellom bolig og næring ut fra nærhet til kollektivknutepunkt og sannsynlig behov. Det skal følge en betraktning iht. boligtyper og fordeling av disse (utnyttelsesgrad) lokalisering, samt hvilke kriterier som skal stilles for å sikre god bokvalitet. Det må vurderes en variasjon i beboersammensetning (sosialt, aldersmessig, etnisk mm) Eksisterende- og en utvidelse av sentrum bør vurderes fortettet iht. til boliger. Dette kan gi et mer «levende sentrum» og dra fordeler av nærhet til sentrumsfunksjoner mm. Konsekvenser for eksisterende bebyggelse skal beskrives. Da spesielt bråholmgata/gjennreisningsbyen. Det bør ses nærmere på om bygningene skal bevare sin opprinnelige form, eller om det skal tillates endringer. Eventuelle endringer i arkitektur og fasade bør behandles spesielt i henhold til eksisterende formingsveileder.

Reguleringsplanen bør ta for seg og utrede eksisterende bebyggelse på Bråholmen og problematikk rundt bolig/forretning i 1. etasje. Kommunen har nedsatt en arbeidsgruppe for dette, der det nedlagte arbeidet bør benyttes videre.



I arbeidet med boliger i sentrum er dette et av forslagene administrasjonen la fram.

5.5 Næring og arbeidsplasser

Planen bør sikre en variasjon i arbeidsplasser og tilbud/tjenester. Planen skal legge føringer for et levedyktig næringsliv i sentrum med tilstrekkelig fleksibilitet.

Planforslaget bør inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens tilbud i sentrum, mangler i dagens tilbud samt forslag til hvordan framtidens behov kan løses. Konsekvenser for eksisterende næringsbebyggelse og virksomheter skal beskrives.

5.6 Offentlig service (og sosial infrastruktur)

Planforslaget bør inneholde en vurdering av behov for offentlig service og tjenester og vurdere mulig lokalisering av disse, eks skole/undervisning, idrettsanlegg, eldreomsorg, ulike omsorgsboliger mm.

5.7 Kultur

Kulturmøteplasser bør sammen med andre «magneter» i sentrum lokaliseres strategisk for å gi liv og aktivitet i byrommene og gatene. Dette bør gjenspeiles i plandokumentet.

5.8 Tungtransport

Dagens trafikksituasjon medfører ferdsel av tungtrafikk innenfor regulerte boligområder i dag samt eventuelle arealer til boligformål og forretning. Det bør ses på alternative muligheter/tiltak for denne type trafikk.



Et alternativ for å endre kjøremønsteret for tungtrafikken er å stenge deler av Pinavegen og etablere veg fra Sandgata til «industriområdet fram til «Kiskaia».

5.9 Sentrumsområdenes tilgjengelighet

Med økt utnyttelse av arealene i sentrum følger økt trafikk. Planen må vurdere transportsystemet mht. struktur og kapasitet, også sett mot planens tilgrensede arealer.

Planen skal gi god tilgjengelighet for alle trafikantgrupper, hvor bilister ledes raskt til parkeringsplasser for å unngå unødvendig letetekjøring, busser har ruter og stopp sentralt i forhold til målepunkter og det er trygt og attraktivt å gå og sykle.

Planen skal sette av tilstrekkelig areal til framtidige transportbehov inkl. gater med fortau, sykkelfelt, bussholdeplasser med leskur, sykkelparkering og bilparkering (parkerings-hus/kjeller).

Nødvendige infrastrukturtiltak bør vurderes knyttet opp mot rekkefølgekrav for utbygging for å sikre gode forhold i sentrum.

5.10 Parkering

Parkeringssituasjonen i Sentrum er et viktig tema. Mangel på parkeringsplasser i sentrumsområdene og problematikk med brøyting/døgnparkerte biler om vinteren.

Det bør også vurderes om verdifulle sentrumsområder skal brukes som parkeringsplasser alene. Parkeringshus og parkeringskjellere bør vurderes som et krav i reguleringsbestemmelsene.

Parallelt bør også gjeldende parkeringsforskrift for Namsos sentrum vurderes. Spesielt i forhold til parkeringskrav og boliger.

5.11 Trafikksituasjon i eksisterende sentrum

Eksisterende trafikksituasjon må utredes i de eksisterende sentrumsområdene.

Det bør ses på områder og løsninger som skaper et levende sentrum, som ivaretar sentrums tilgjengelighet iht. biltrafikk, gående og syklende. Løsninger som også ser på sentrum som handelsområde med tilgjengelighet for publikum og for vareleveranser. Momenter som bør vurderes er f.eks. enveiskjørte gater, stengte gater/gågater, parkeringsmuligheter mm.



Havnegata som gågate? Noen av ideene fra Namsos innbyggere som må vurderes i en god planprosess. (Kilde: Knut Høyhjelle/Namdalsavisa)

5.12 Gaterom



Både private, felles og offentlige uterom må sikres områder som er skjermet mot støy og som har gode solforhold.

Planforslaget bør vurdere byggegrenser opp mot nye byggehøyder og beskrive konsekvenser av byggehøyde og utnyttelsesgrad for gater, plassrom og grønne områder (uteareal).

Byrom må ha god kvalitet og et formspråk som gjenspeiler urbane kvaliteter. Planen bør stille krav til kvaliteten på uterom.

5.13 Grønnstruktur og friområder

Grøntstrukturen i byen er flerfunksjonell og skal ivareta mange hensyn. Grøntstruktur skal gi rom for rekreasjon, lek, opplevelse, fysisk aktivitet, sosialt samvær m.m. og omfatter parker, grønne elementer i gater og på plasser samt større grøntområder. En god grøntstruktur er bla. viktig for folkehelsen.

Grøntstrukturen fungerer ofte som transportåre for myke trafikanter, og er en del av det biologiske mangfoldet. Grøntstruktur har betydning for vannhushold og vannavrenning.

Planforslaget skal vise framtidig grøntstruktur og krav til opparbeidelse av denne. Konsekvenser for eksisterende grøntstruktur skal også beskrives. Planforslaget bør opprettholde etablert grøntareal i sentrumsområdene.

5.14 Overvannshåndtering, vann og avløp

Overvannshåndtering må sees sammen med grøntstruktur og annen infrastruktur. Planen må anbefale en strategi for håndtering av økt nedbør, mulige endringer i grunnvannstander ol.

Økt andel tette overflater øker belastningen på overvannssystem og løsninger for håndtering av overvann på grunn av økt nedbørs-intensitet skal beskrives og sikres gjennom reguleringsbestemmelser.

Det må settes av tilstrekkelig areal til håndtering av vann. Konsekvenser av økt fortetting for overvann, spillvann og grunnvann og samt avbøtende tiltak skal beskrives.

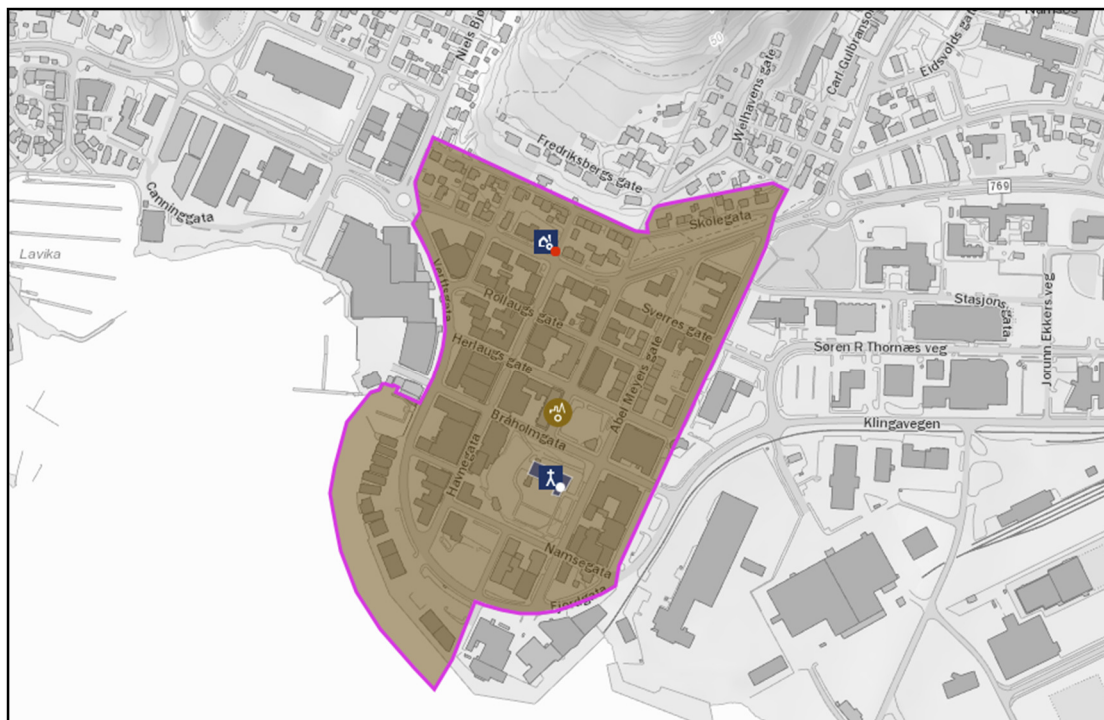
Ny bebyggelse må ta hensyn til flom og stormflo med kotebestemmelser for vanntettkrav. Det bør stilles krav til heving av terrenget rundt bebyggelse for å unngå kjelleretasje over gateplan, man bør unngå at sentrumsbebyggelsen blir «som å se inn i en grunnmur». Det må skapes levende fasader. Det bør derfor vurderes regulerte minimumshøyder/kote-bestemmelser for bebyggelse og terreng.

Eksempel på avbøtende tiltak kan være miljø tak/grønne tak som krav til ny bebyggelse, lokal magasinerings, åpning av bekker (Steinsbekken), naturlig drenering i gateløp, permeable dekker/overflater (minimere tette asfaltflater) mm.

5.15 Kulturminner

Innenfor planområde er det registrert 3 kulturminner. Fogdgården (Vernet) Namsos kirkested (ikke vernet) og Namsos Sentrum BSR (Brente Steders Regulering)

Namsos sentrum og gjenreisninga etter bombingene har Nasjonale interesser. Namsos sentrum er bygget på rutenetts-planen, slik det framstår i dag, en god dokumentasjon på en intakt plan utarbeidet av B.S.R.(Brente steders regulering) Videre er det et godt eksempel på den tidlige etterkrigstidens byggeskikk. Bygningene i gjenreisningsområdet er i hovedsak autentiske når det gjelder hovedform, konstruksjon og materialer. Byen og bygningene forteller bl.a. om byggeteknikk, materialbruk, planløsning, husenes innbyrdes forhold til hverandre, stil og estetiske normer i etterkrigstida, bestemt ut fra planen som ble godkjent i 1941.



Kart over kulturminner i Namsos sentrum. Kilde Askeladden

Planens eventuelle konsekvenser for eksisterende bebyggelse skal beskrives. Bygningene i nåværende sentrum bør bevare sin opprinnelige form. Eventuelle endringer i arkitektur og fasade bør behandles spesielt i henhold til eksisterende formingsveileder.

5.16 Folkehelse

Videre utbygging av Namsos sentrum skal gi grunnlag for god folkehelse. Økt aktivitet i hverdagen er viktig for folkehelsen. Planforslaget skal legge grunnlaget for en god folkehelse og valgte løsninger skal vurderes ut fra et folkehelseperspektiv. Stikkord her er fysisk aktivitet, støy, luftforurensning, klima og energiltak, sol, grøntareal, trygghet mm.

5.17 Universell utforming

I offentlige rom (både ute og inne) skal universell utforming legges til grunn. I sentrum vil særlig fysisk opparbeidelse samt grep som tas for en logisk orientering være viktig.

5.18 Avfallsorientering

Avfallshåndtering skal være lett tilgjengelig for bruker og operatør samtidig som omgivelsene skal skjermes mest mulig for ulempene iht. tilliggende arealbruk, transport, støy og lukt.

Planen skal inneholde en vurdering av alternativer, beskrive anbefalt løsning for avfallshåndtering og begrunne valgt løsning.

5.19 Kollektivtrafikk og sykkel

Det må legges til rette for økt kollektivtrafikk i årene som kommer. Det forventes økt bosetting rundt og i sentrum og kravet til gode bussforbindelser til og fra sentrum må tas høyde for. Det bør vurderes endrede ruter iht. kollektivtrafikk og avsette arealer til kollektivstoppeplasser/lommer.

Det må settes av arealer til sykkelparkering i sentrum og sørge for å klargjøre for gode og trygge sykkelveier. Sykkelparkering må gjerne planlegges sammen ned grønne lunger og restitusjonsplasser i sentrum.

I reguleringsplanen må det utredes alternativer for en sammenhengende promenade fra vestre byområde gjennom sentrum/havna og fram til «brurunden» på østre byområde.



En mulig lokalisering av en havnepromenade som knytter vestre bydel og østre bydel sammen.

5.20 Kollektivt transportsenter.

Dagens rutebilstasjon har små utvidelsesmuligheter og ligger på det mest værutsatte området i Namsos. Det bør derfor vurderes lokalisering av og et økende arealbehov for et framtidig kollektivsenter.



En mulig lokalisering av et kollektivt transportsenter kan være i området kornsiloen/nexanstomta.

5.21 Sjøarealer, havneområde, gjestehavn

Namsos har mangel på muligheter til å ta imot turister sjøveien. Dette gir et stort behov for gjesteplasser. Det bør vurderes om noen av sjøområdene innafor planområdet er egnet til dette formålet.



En mulig plassering av gjestehavn er i havna ved dagens Nexans. her lokalisert sammen med en mulig bystrand.

5.22 Nexanstomta og industribygget

I reguleringsplanen er dette arealet sentralt. I planprosessen bør bruken av eksisterende bygningsmasse avgjøres. Avhengig av hvilken funksjon arealet reguleres til, kan bygningsmassen enten rives eller transformeres. Bygningene står på god byggegrunn og konstruksjonene er solide men bygningsmassen vil f.eks. være til hinder for en utvidelse av kvartalsstrukturen/rutenettet i sentrum.



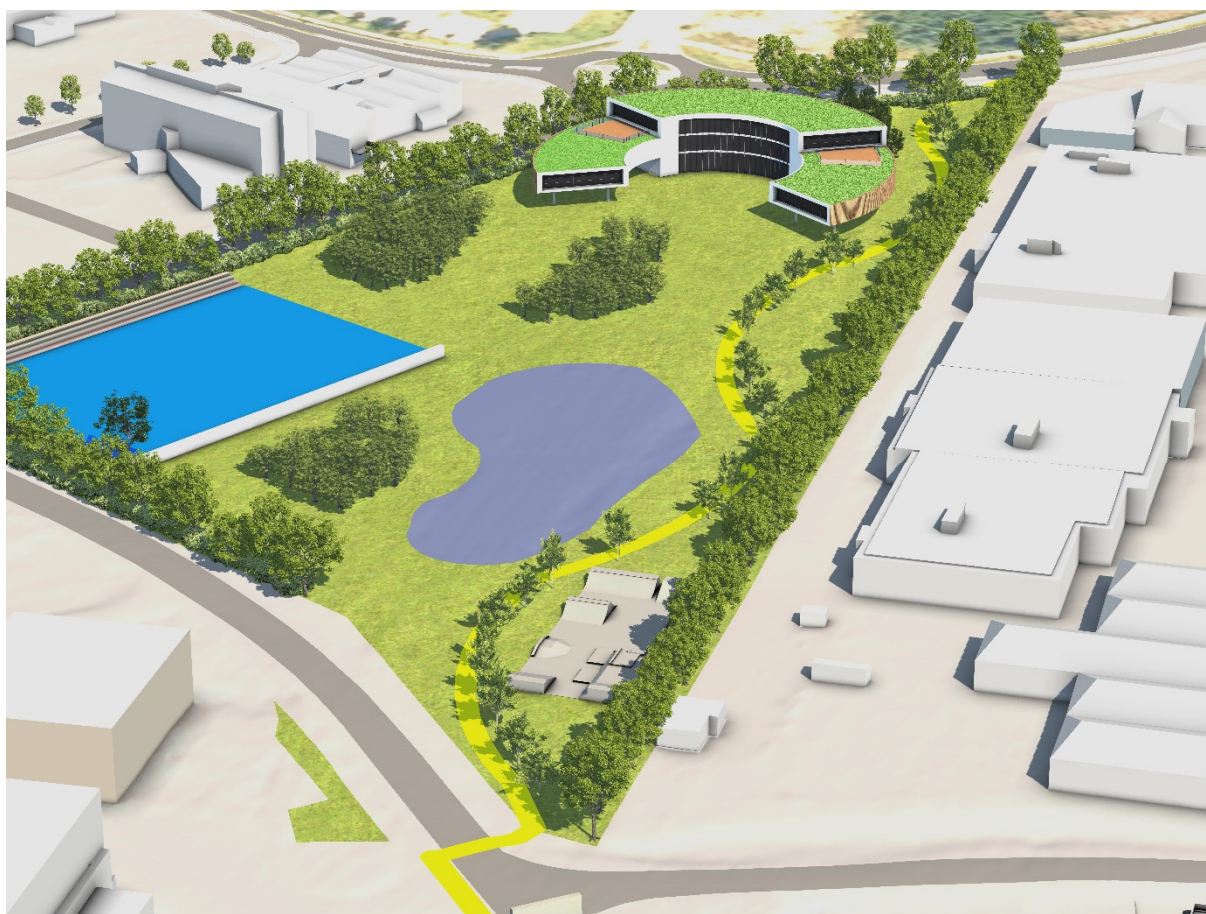
Bildet viser et eksempel på bygningsmassen på «Nexanstomta» transformert og tilpasset en utvidelse av sentrum til kvartalsstrukturen. (Gamle Nexansbygget i grå farge.)

5.23 Jernbanetomta og jernbanetrasè



Bruken av dette område bør vurderes. Dette området er i dag et lite brukt område tilhørende Bane-Nor. Området er potensielt viktig i byutvidelsen og kan benyttes til mange formål. F.eks går Steinsbekken i en kulvert gjennom området og kan gi muligheter til åpning av bekkeløp og vannspeil.

Videre bør bruken av hele jernbanetrasèen gjennom planområdet belyses. Det må søkes å få en avklaring på om arealene fortsatt skal være avsatt til jernbaneformål, eller om hele eller deler av arealet kan endre formål.



Illustrasjonen viser en mulig bruk av "Jernbanetomta" Med vannspeil, grønnsstruktur/park, promenade, nærmiljøanlegg og anlegg for idrett. Det er også funnet plass til et skolebygg på området.

5.24 Parallele prosesser

Namsos kommune skal sammenslås med Namdalseid og Fosnes kommuner i 2020. I arbeidet med dette er det startet flere prosjekter og prosesser. Disse har sterke forbindelser med det arbeidet og utrednings-temaene som skal hensyntas i reguleringsarbeidet og i medvirkningsprosessen.

Arbeidet med samfunnsplan for Nye Namsos er godt i gang og det er gjennomført mye arbeid som kan ha direkte innvirkning på arbeidet planarbeid og medvirkning. Reguleringsplanarbeidet bør ta sikte på ett tett samarbeid i prosessen.

Nye Namsos har gjennomført og gjennomfører flere prosjekter som har direkte tilknytning til sentrumsplanen. Misjon Visjon er en av disse, med flere folkemøter, spørreundersøkelser, fremtidsverksteder, visjoner mm som har verdifulle innspill i en planprosess.

Media har også fokus på utvikling og endring i Namsos sentrum. Utvikling og endring som er verdifull i arbeidet med utarbeidelse av plandokumentene.

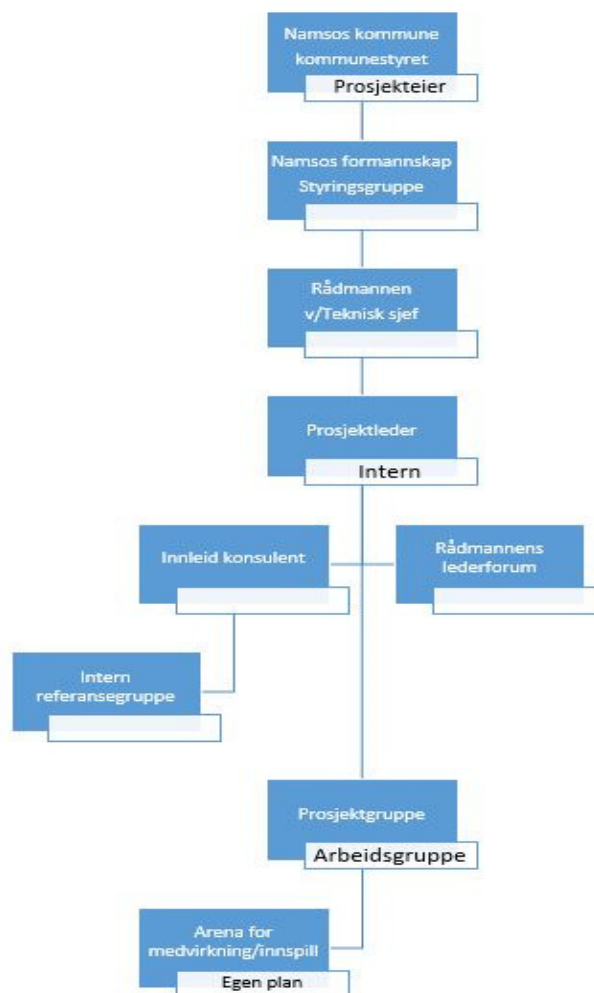
5.25 ROS-analyse

Det vil bli utført ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

6. ORGANISERING, PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

I denne saken vil kommunen foreslå en utvidet prosess med medvirkning fra næringsliv, private hjemmelshavere, sektormyndigheter og andre aktører.

6.1 Organisering



Kommunen ønsker å etablere en referansegruppe i planarbeidet. Denne gruppen vil bli benyttet som en sparringspartner for prosjekterende under planprosessen. Det tas sikte på at referansegruppen har flere møter under planprosessen.

Det foreslås at referansegruppen består av personer fra følgende grupper:

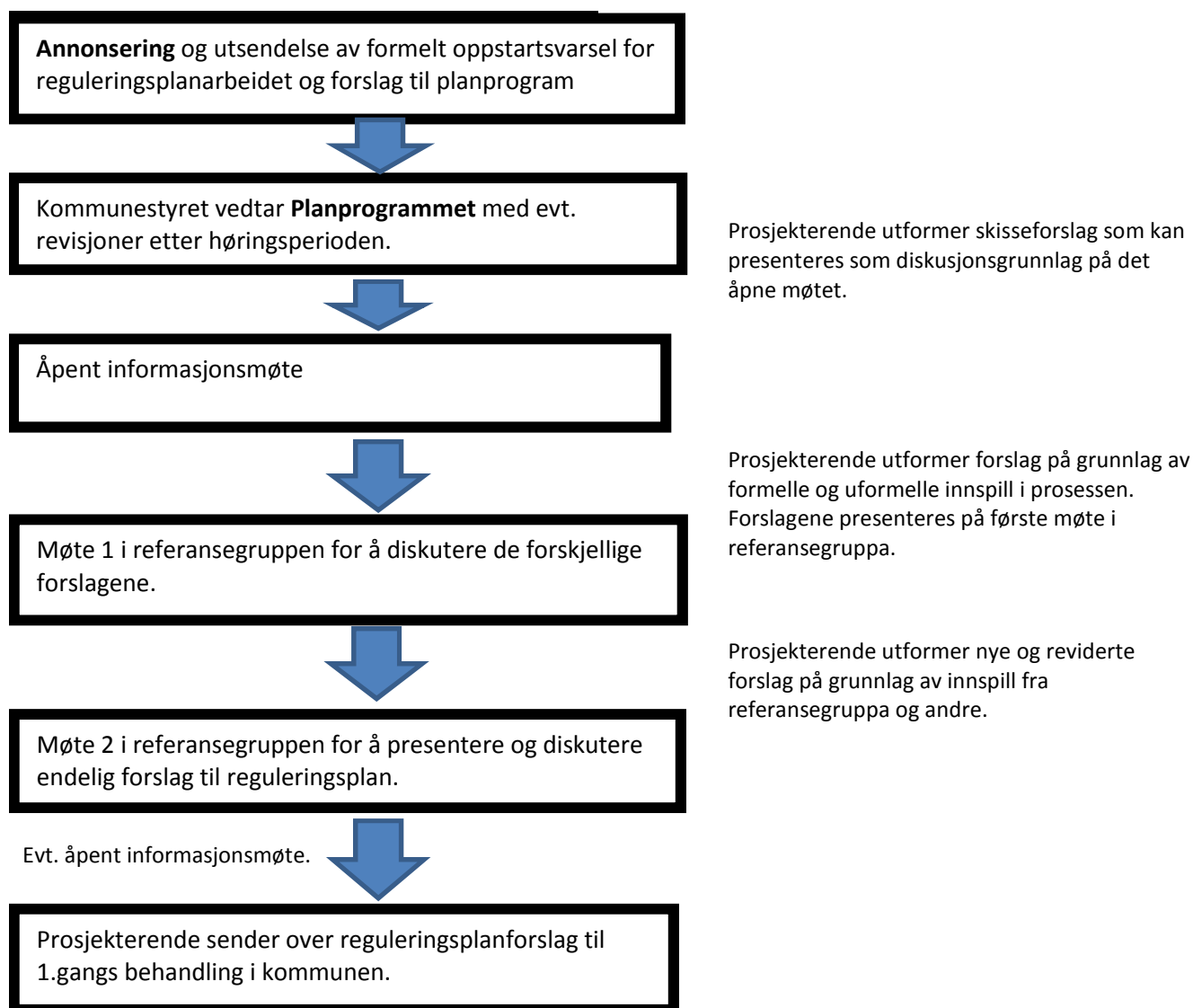
Representant fra Næringsforeningen.	(1 person)
Representant fra Trondheim havn	(1 person)
Representant fra Trøndelag Fylkeskommune	(1 person)
Representant fra Taxi/buss	(1 person)
Namsos Ungdomsråd	(1 person)
Samfunnsplanlegger	(1 person)

Kommunens prosjektleder (KES)	(1 person)
Representant for barn- og unge	(1 person)
Representant fra Eldres råd	(1 person)
Representant for funksjonshemmede	(1 person)

I tillegg vil prosjekterende stille med aktuelle medarbeidere på møtene.

6.2 Planprosess

Kommunen ser for seg følgende planprosess:



I tillegg til disse milepælene kan det bli aktuelt å avholde separate møter/befaringer med flere aktuelle interessegrupper underveis. Prosjekterende vil også avholde jevnlig møter med kommunens prosjektleder (Kjeld Erik Sandbakken) for informasjon og utveksling av synspunkter.

6.3 Medvirkning

Kommunen vil bestrebe oss på å holde nær kontakt med lokalpressen slik at det jevnlig kan skrives artikler og informasjon om planarbeidet. Prosjekterende vil kunne være en aktiv bidragsyter ved å sende over skisser, perspektivskisser og illustrasjoner som kan presenteres i pressen. Kommunen håper at en slik prosess kan engasjere flest mulig og at det vil komme inn mange og viktige innspill i planprosessen.

Namsos kommune vil også etablere en egen portal/link på kommunens hjemmeside der det vil bli informert om status i planarbeidet og gi alle interesserte anledning til å komme med innspill til planen. Facebook vil bli benyttet som supplement til portalen. Det bør klargjøres at evt. formelle innspill må sendes inn via kommunens planportal.

Detaljer vedrørende disse metodene vil bli avklart med kommunens administrasjon.

Det vil bli avholdt ett eller to åpne møter hvor kommunen legger opp til en aktiv diskusjon på grunnlag av foreløpige skisser og forslag.

6.4 Foreløpig framdriftsplan

	2018							2019								
	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt
Oppstart																
Utarbeidelse av planprogram																
Vedtak forslag til planprogram																
Annonsering og formell oppstart av planen																
Høringsperiode for forslag til planprogram og oppstartsvarsel																
Vedtatt planprogram																
Åpent møte																
Planbeskrivelse, møter og bearbeiding																
1.gangs behandling reg.planforslag																

7. MERKNADER

7.1 Innkomne merknader oppstart

Følgende uttalelser (sammendrag) er kommet inn i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplan (forslagsstillers kommentar i kursiv):

Fylkesmannen i Trøndelag, 30.05.18

- Parkeringsplasser bør i hovedsak legges under bakken for å sikre effektiv arealutnyttelse. I det videre planarbeidet bør det vurderes å ta inn parkeringsrestriksjoner for de parkeringsplassene som er knyttet til forretning og kontor i sentrumsområdet.
- Det må skapes omgivelser hvor folk rives og ferdes og området må få et stort innslag av grønne lunger.
- Det bør vurderes å sikre adkomsten mot sjøen ved å skape en sammenhengende turveg i planområdet.
- Det må legges opp til en konsentrert utbygging med høy arealutnyttelse. Det bør settes minimumskrav til utnyttelse som innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
- Planforslaget bør inneholde beskrivelse og tiltak for overvannshåndtering samt evt. andre klimatiltak
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, skal benyttes.
- Viktig at det fokuseres på temaet luftkvalitet i den videre planleggingen (T-1520).
- Det må gjøres vurderinger om forurensset grunn i planområdet.
- Det bør tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge. Dette bør tas med i rekkefølgebestemmelsene.
- Hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt må framgå av reguleringsplanen.
- Det må utarbeides ROS-analyse.
-

→ *Kommentar: Kommentarene er i stor grad ivaretatt i det reviderte planprogrammet og vil bli implementert i reguleringsplanen.*

Trøndelag Fylkeskommune, 04.07.18

- Anbefaler at reguleringsplanen blir utarbeidet som en områdereguleringsplan.
- Påpeker at store deler av Namsos sentrum består av bevaringsverdig gjenreisingsbebyggelse.
- Krav om arealøkonomisering og fokus på redusert transportbehov, bedre tilrettelegging for gang- og sykkel, bokvalitet i by, styrking av sentrumshandel m.v. bør fremheves.
- Bør være et mål at flest mulig eksisterende reguleringsplaner skal oppheves
- Positivt at bruk av tre blir lagt til grunn for planarbeidet.
- Utredningsstema og utredningbehov bør inngå tidlig i planarbeidet.
- Det må legges opp til en god dialog med gårdeierne og separate møter med utvalgte grupper.
- Viktig å avklar forholdet til kulturminner, kulturmiljø, landskap og estetisk utforming så tidlig som mulig i planprosessen.
- Oppfordrer til at plansaken meldes inn som sak til «Planforum» før den legges fram til 1.gangs behandling.

→ *Kommentar: Reguleringsplanen vil bli utarbeidet som en kombinasjon av detaljregulering og områderegulering. Alle de andre kommentarene er innarbeidet i det reviderte planprogrammet. Plansaken bør meldes inn som sak i «Planforum».*

Statens vegvesen, 28.05.18

- Viktig å planlegge for helhetlig, trafikk sikre sammenhengende løsninger for myke trafikanter.
- Trafikksikkerheten og framkommeligheten på fv.769 må opprettholdes eller bedres.
- Støy fra biltrafikk må være et tema i planleggingen.
→ *Kommentar: Merknadene vil bli tatt til etterretning.*

NTE, 07.05.18

Forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i reguleringsplanprosessen.

→ *Kommentar: Det legges opp til dialog med NTE i planprosessen.*

Sametinget, 22.05.18

- Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Minner om det generelle aktsomhetsansvaret og at det bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.
→ *Kommentar: Tekst om kulturminner og aktsomhetsplikten legges inn som eget punkt i bestemmelsene.*

NVE, 30.04.17

- Ber om at det utredes detaljert faglig utredning av faren for flom, erosjon og skred.
- Planen må ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.
- Foreslår bruk av forskjellige veiledere og verktøy i planarbeidet.
→ *Kommentar: Merknader tas til etterretning.*

Trondheim Havn, 18.06.18

- Ønsker å videreutvikle havneaktivitetene i Namsos.
- De er i startgropa for å utarbeide strategiplan for selskapet.
- Ønsker et nært samarbeid med kommunen i planarbeidet.
→ *Kommentar: Representant fra Trondheim Havn er foreslått som medlem i referansegruppa og vil således få direkte innflytelse til planarbeidet.*

Kystverket, 31.05.18

- Ber om at det blir tatt hensyn til trygge og farbare sjøareal.
- Alle tiltak/bygg/etableringer i sjø krever egne tillatelser etter havne- og farvannsloven.
- Foreslår at «Kystinfo» blir benyttet i planarbeidet.
→ *Kommentar: Merknader tas til etterretning.*

Direktoratet for mineralforvaltning, 05.06.18

- DMF har ingen kommentarer til planoppstarten.

Helse Nord-Trøndelag, 05.06.18

- Helse Nord-Trøndelag HF er egen juridisk enhet og part i reguleringsprosessen og ber om at all korrensopdanse går dit og ikke til Helse Midt-Norge.
→ *Kommentar: Merknader tas til etterretning.*

Bane Nord, 07.06.18

- Ønsker at Namsosbanen skal ansees som aktuell for fremtidig trafikkering med tog med de begrensninger det legger på aktiviteten langsmed og på tvers av banen.
→ *Kommentar: Det er ikke på nåværende tidspunkt tatt stilling til om planforslaget vil ta hensyn til dette ønsket.*

Kommuneoverlegen i Midtre Namdal, 04.05.18

- Ønsker at folkehelseaspektet burde få en tydeligere plass i prosjektet med den hensikt å ivareta mjuke trafikanter, lekeplasser/aktivitetsplasser for barn og unge osv.
- Ber om at representant fra kommuneoverlegen får plass i referansegruppa.
→ *Kommentar: Merknader tas til etterretning. Når det gjelder plass i referansegruppa vil det bli vurdert av oppdragsgiver og rådgiver.*

Felleskjøpet Agri SA, 15.06.18

- Anmoder om at Felleskjøpets arealer reguleres til blandet formål.
→ *Kommentar: Merknader vil bli vurdert i det videre planarbeidet.*

Namsos Arbeiderlag, 15.06.18

- Ønsker ikke åpning for boliger i 1.etasje.
→ *Kommentar: Ønsket vil bli vurdert i det videre planarbeidet.*

Namsos Syvendedags Adventistkirke, 08.05.18

- Melder om interesse for ny kirketomt.
→ *Kommentar: Ønsket vil bli vurdert i det videre planarbeidet.*

Asbjørn Solum, 06.05.18

- Ønsker å gjenskepe «Kapteinhullet».
- Havnelagret og slakteriet (FK) må ofres for å gi plass til en restaurant med tilhørende uteservering. Andre etasje kan disponeres til leiligheter eller kontorarealer.
→ *Kommentar: Forslaget vil bli vurdert i det videre planarbeidet.*

Aud Berg Bolkan,

- Campus på Nexanstomta.
- Industriområde ved Moelven van Severen omreguleres til Olav Duun.
- Havnelagret rives og erstattes med grøntområde.
- Felleskjøpet rives og erstattes med forretningsbygg og leiligheter i 3.etasje.
- Havnepromenaden utbygges helt til Kiskaia.
- Restaurere kaia utenfor Nexans, innenfor bygges småhus som kan brukes til kafeer og studentaktiviteter.
- Rådhuset bør ikke legges til Nexanstomta men nærmere Namdalsveien.
→ *Kommentar: Forslagene vil bli vurdert i det videre planarbeidet.*

Jenny og Ivar Teigen, 09.06.18

- Utvid skulpturparken til å bli en bypark.
- Rive NTE byggene
- Bastionen bør bli sentral for større markeringer.
→ *Kommentar: Forslagene vil bli vurdert i det videre planarbeidet.*

Johnny Nilsen, 09.05.18

- Ønsker å gjenskape «Kapteinhullet».
- Anlegge bystrand i området sør for den gamle kabelfabrikken.
 - *Kommentar: Forslaget vil bli vurdert i det videre planarbeidet.*