

Referat fra oppstartsmøte **Rock området - reguleringsendring - planid 202003**

Møtedato: 09.06.2020

Møtested: Arcon Prosjekt as sine lokaler

Deltakere:

Fra forslagsstiller: Jørgen Wien, Arcon Prosjekt as
Eilif Myren, Arcon Prosjekt as
Tonje Nyrud, Arcon Prosjekt as - Arcons kontaktperson
Espen Ledang, Jaras as
Kari-Anne Rasmussen, Jaras as

Fra Namsos kommune: Kjeld Erik Sandbakken, plan og byggesak
Ingvild Sund Trana arealplanlegger/ingeniør
Per Tore Brunæs arealplanlegger/ingeniør - NK kontaktperson
Nils Halvard Brørs, kommunalteknikk

Planforslagets hensikt:

Regulering av eiendommen 65/1308 og omkringliggende parkeringsområde. Dette arealet har en beliggenhet som gir muligheter for utvikling innenfor forretning/kontor/ bolig/parkering. Initiativet med å komplettere Eiendommen med moderne bebyggelse der bygg og utenomhusplan resulterer i et funksjonelt byområde er spennende og potensielt berikende for Namsos. Rask realisering av prosjektet er viktig for forslagstiller, innenfor foreliggende regelverk, spesielt siden tid gikk tapt ifm dispensasjonsbehandling til foreliggende reguleringsplan.

Planforslagets innhold:

Det er stilt krav om detaljregulering i planutvalget 25.05.2020. Forslagstiller har omformet utbyggingsplanene noe siden dispensasjonsbehandlingen og er opptatt av rask framdrift i den kommunale saksbehandlingen.



Gjeldende plan

Arealet omfattes av reguleringsplan «Vestre Havn, alternativ A stadfestet 30.10.08 og har betegnelsen BFKP1.

Plankrav

«For byggeområde BFKP 1 skal det utarbeides bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiene, bebyggelsens form og dimensjoner, takform og møneretning, opparbeidelse av felles og private uterom, herunder terrengbehandling, grøntanlegg og leikearealer, forslag til materialbruk og formspråk, bil- og fotgjengeradkomst, evt. støyskjermingstiltak og arealer til avfallshåndtering.»

Begrepet «Bebyggelsesplan» har gått ut av bruk som planredskap og kravet i dag vil da være detaljregulering.

Det vises forøvrig til gjeldende plan- og bestemmelsene som følger vedlagt.

Opplisting reguleringsplaner i området, se kartvedlegg:

2004: Vesentlig endring av reguleringsplan Vestre havn, Området mellom Verftsgata og Robrygga

2008: Delendring av reguleringsplan Vestre havn, Området mellom Verftsgata og Robrygga

2014: Reguleringsplan Rock Garden - Vestre Havn

2020: Gullvikveien 15 - Planoppstart varslet. Arcon plankonsulent

2020: Sverresgate 33 - Oppstartmøte berammet. Arcon plankonsulent

Historikk:

Behandling i Utvalg for plan - 20.05.2020:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

Vedtak Utvalg for plan - 20.05.2020

1. Namsos kommune gir ikke dispensasjon fra pkt. 1.2 i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan «Vestre Havn, området mellom Verftsgata og Robrygga, stadfestet 30.10.2008.
2. Det kreves at området underlegges detaljregulering.

Tilbakemeldinger fra kommunen:

Generelt:

Det vises til referat med vedlegg fra møte 30.09.2019 og 15.10.2019 i forkant av dispensasjonssøknad.

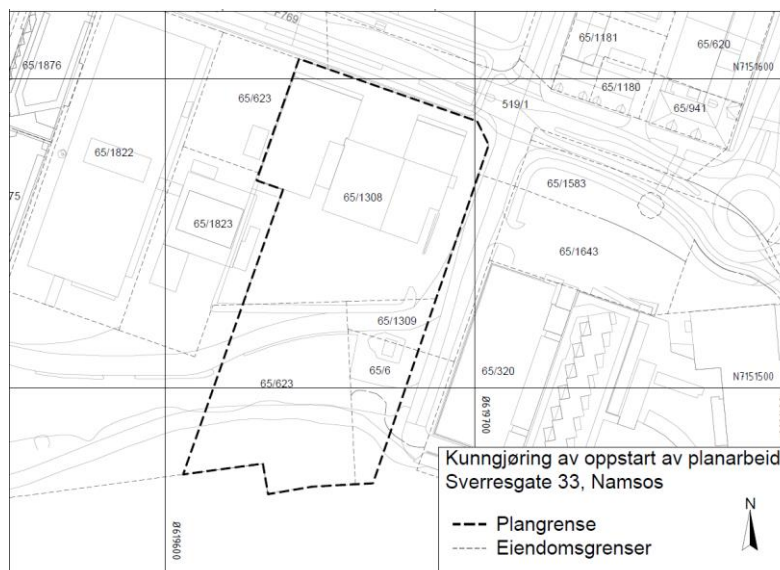
Kommune råder til å se på et større område enn fotavtrykket av et prosjektert bygg på egen eiendom siden flere utfordringstema ikke begrenser seg til fotavtrykk på planlagt bygg. Flere momenter berører aksene Storsenteret – Gullvikvegen 15, og det kan således være hensiktsmessig å regulere aktuelt område i et grep.

Følgende forhold er det aktuelt å se helhetlig på:

Leikeareal, grøntareal, sjøfronthensyn, utomhusarealer, parkering, trafikkavvikling, estetikk, byggehøyde, mm. Helhetlig reguleringsarbeid for et område med større geografisk utstrekning enn fotavtrykk for planlagt bygningsmasse antas å være en rask veg til endelig vedtak, mener kommunen som svar på spørsmål fra forslagstiller på hva som er risikofaktorene i den videre administrative og politiske saksbehandling.

Raskest saksbehandlingstid administrativt og politisk vil erfaringsmessig oppnås om alt som trengs avklaring på, utredes og tydeliggjøres på så tidlig tidspunkt i prosessen som mulig.

Utkast til utomhusplan som ble utlevert under oppstartsmøtet ser svært krevende ut i forhold til kommunens parkeringsvedtekt og tinglyste parkeringsretter datert 06.03.2017. Arcon Prosjekt as oversendte 12.06.2020 nytt utkast til planbegrensning. Kommunen legger til grunn at det varsles med denne reviderte planbegrensningen. Det forutsettes at referatet fra oppstartsmøte legges ved varselet.



Planbegrensning oversendt fra Arcon 12.06.2020

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 iht. lovkrav. Særsilt fokus på sjøfronten er ønskelig.

Forslagstiller og kommunen er enig om at godt og dynamisk samarbeid med respekt for hverandres rammevilkår vil gi den beste fremdriften.

Kotehøyde:

Namsos kommune har pr. dag et vanntettkrav på kote + 3,20. Deler av området ligger under dette høydenivå.

Parkering:

Planforslaget skal i utgangspunktet ivareta kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven: <https://namsos.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/vedtekter-til-plan-og-bygningsloven/>

Eventuelle ønsker om antall frikjøpte parkeringsplasser bør angis i planforslaget, for de ulike alternativene, samt belysning av behov for parkeringsavgift (gratis i dag) gis en evaluering.

Parkeringsanalyse med følgende momenter skal følge planforslaget:

Nåsituasjon, avtaler i områder, opplisting av konkret brukerbehov/brukerdekning for Namsos kino, Rock City, evt Rock Garden, evt Gullvikveien 15, Robrygga Helsesenter, Scandic hotel, Thon Storsenter, Namsos Storsenter Borettslag og eventuell offentlig/turist/vertskap funksjon (siden det delvis er slik i dag mot sjøfronten).

Det er ønskelig med presentasjon av analyseresultat verbalt og på ortofoto/kart (koordinatfesta) for utendørs plasser og i form av målsatte etasjeplaner for innendørs plasser. Det bør legges vekt på presentasjon av parkeringsforhold som er lett å oppfatte for allmenheten.

Tinglyst dokument 06.03 2017 ligger til grunn for dagens parkeringsdisponeringer.

Parkeringsregistreringer på plassen mellom Sverres gate 33 og sjøen igangsettes på ulike tidspunkt og dager i regi av Namsos kommune for å få et bilde av behov og kapasitetsutnyttningen i området.

Visualisering bygningsvolum og høyder:

Det utarbeides 3D modell med skravur på nærliggende bygninger, som man kan bevege seg fritt i, og som er tilrettelagt for bruk av VR-briller dersom dette skulle bli aktuelt.

Modellen skal begrenses av FV 769 i nord - mellom rundkjøringene - og sjøen i syd. Det utarbeides forslag til byggehøyder/volum i 4 etasjer og 7 etasjer for Sverres gate 33, eventuelt mellomliggende etasjeantall, slik at det ikke oppstår etterspørsel etter slike visualiseringer under politisk behandling.

Det bør legges vekt på en presentasjon av bygningsvolumer og høyder som er lett å oppfatte for allmenheten.

Utnyttelsesgrad:

Det planlegges for 85% utnyttelse.

Geoteknikk:

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

Støy:

Støyutredninger forventes fremlagt til 1. gangs behandling

Estetikk:

Tilpassing til omgivelsene forventes.

Forurensning i grunnen:

Miljøgeologisk vurdering forventes.

Trafikk sikkerhet:

Trafikkflyt analyse for området forventes fremlagt til 1.gang behandling. Kjørende, gående, syklende, universell utforming, fortau, fotgjengeroverganger, evt bussholdeplass mm vurderes. Trafikkstrøm fra Sverres gate via Canninggata syd om Rock City og tilbake til Sverres gate via Lensmann Haviks gate vurderes spesielt mht eventuell enveiskjøring, gjennomkjøring bil, fysisk sperring. Fortausituasjon og tilrettelegging for gående /syklende/rullestol langs samme trase gis også fokus. Rundkjøring på enden av Lensmanns Haviks gate/eventuelt rundt pumpestasjon vurderes i lys av behov for avstignings korttidsparkering for temporære besøkende biler/bobiler til byens best tilrettelagte sjøfront fra Storsenteret til Vinsjan på kaia.

Kulturminner:

Iht dialog med fylkeskommunens kulturminneseksjon er det ingen registrerte kulturminner på aktuelt areal. Behov for arkeologiske undersøkelser ansees som lavt.

Fjernvarme:

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegget og signaler om ønsket tilknytning er registrert.

Lekeplass:

Planen må ivareta kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven:

<https://namsos.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/vedtekter-til-plan-og-bygningsloven/>

Vann og avløp:

VA tilknyttes eksisterende anlegg

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. Sende denne ut sammen med oppstartvarsel anbefaler Fylkesmannen.

Utbyggingsavtale:

Det stilles krav om utbyggingsavtale, som ferdigstilles før 1 gang behandling.

Fornytt vurdering av aktuelle arealer for makebytte mellom kommunen og utbygger igangsettes i takt med utviklingen av utomhusplan/parkeringsanalyse.

Vurdering av planskissen :

Fremlagt under møte utomhusplan og byggvolum som vedlegges referat.
Geotekniske vurderinger setter rammer for evt parkeringskjeller/parkering over bakken.
Naturlig å bygge videre på det fremlagt forslag og utarbeid reguleringsbestemmelser med fellesbestemmelser som ivaretar dokumentasjonskrav ifbm. byggesaken, dette gjelder 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.

<https://namsos.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kunngjoring-offentlig-ettersyn/>

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

Varsel om oppstart sendes følgende overordnede myndigheter:

- Fylkesmannen i Trøndelag
- Trøndelag Fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags og energidirektorat
- Miljødirektoratet
- Namsos kommune
- Naboer ihht naboliste

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.
- 3D modell ihht omtale i referat
- Parkeringsanalyse ihht referat
- Trafikkflytanalyse ihht referat

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.
- Referatet vedlegges maler for planbeskrivelse og planbestemmelser

Videre fremdrift

Følgende fremdrift ble belyst:

- Avhenger av når saken kommer inn til behandling, og om saken er tilstrekkelig opplyst.
- Møteplan for Namsos kommune [vedlegges](#) ut 2020.
- Normal saksbehandlingstid før endelig kommunestyrevedtak er erfaringsmessig 8-12 måneder, avhengig av sakenes kompleksitet og tilpassing til gjeldende regler/avtaler.

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.

Både forslagstiller og kommunen er innstilt på en så rask og smidig framdrift som praktisk mulig, med samarbeidsfanen høyt heiset.

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 2020/5539.: Benyttes e-post sendes denne til postmottak@namsos.kommune.no eller 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 møter og saksdokumenter", gis det tilgang til de politiske sakene:

<https://namsos.kommune.no/tjenester/politikk-og-organisasjon/politikk/politiske-moter-og-saksdokumenter/>

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

Forslagstiller har ansvar for å kommentere innspill i planprosessen

Forslagstiller dekker kostnader med eventuelle endringer etter 1. gangs behandling

Forslagstiller 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 12.06.2020

Kjeld Erik Sandbakken

Vedlegg:

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsbestemmelser

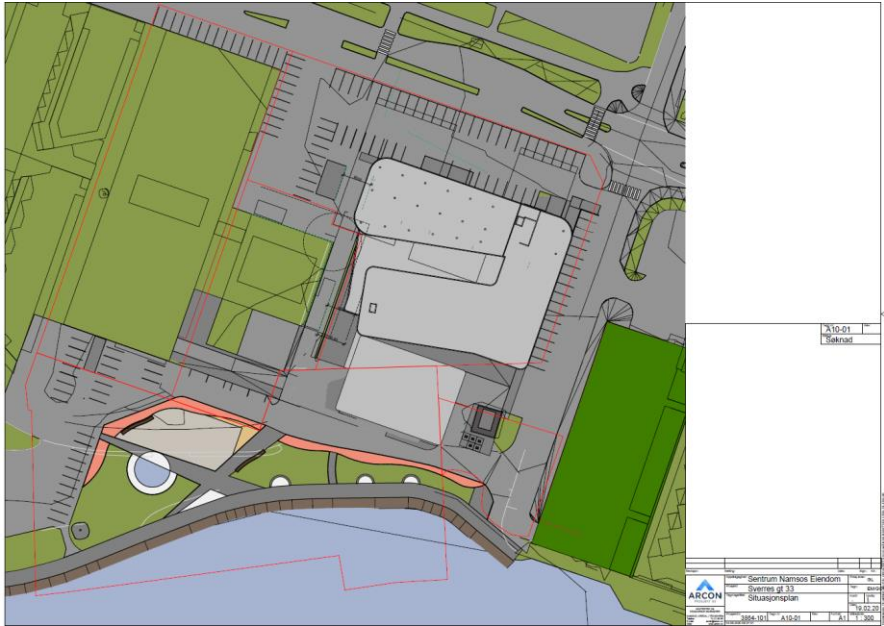
Naboliste

Møteplan

Gebyrregulativ for 2020

Maler for utarbeidelse av reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse

Oversendt illustrasjoner og situasjonsplan, se nedenunder.





Prosjekt	Byggher	Arkitekt	Dato	Blad	Skala
3864-101	Sentrum Namsos Eiendom	ARCON	13.03.20	01	A2
	Sverres gt 33				
	Illustrasjon 2				