



ARCON PROSJEKT AS AVD NAMSOS  
Postboks 224 Sentrum  
7801 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/3127-12		Ingvild Sund Trana	922 95 538	19.11.2020

## Melding om vedtak

### Melding om vedtak -1. gangs behandling - detaljregulering Gullvikvegen 15

#### Behandling i Utvalg for plan - 18.11.2020:

**Forslag fra Margreet Sloot (SV):** Nytt punkt 3. Utvalg for plan oppfordrer utbygger til å medta relevante punkter fra FN bærekraftsmål i planforslaget. FN s bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Utvalgt mener dette vil styrke planforslaget.

**Votering:** Kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslag om nytt punkt 3 enstemmig vedtatt i utvalg for plan.

#### Vedtak Utvalg for plan - 18.11.2020

1. Privat forslag til detaljregulering av Gullvikvegen 15, datert 23.06.2020 og bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker iht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.
2. Kommunaldirektøren foreslår følgende endring i reguleringsbestemmelsene:  
*Endring pkt. 4.2 første avsnitt:* Innenfor området kan det oppføres bygning med maksimal takhøyde, uavhengig av takform, kt. +17.00.

*Tillegg til pkt.4.6:* Parkeringskjeller skal opparbeides med et vanntettkrav på kt. +3,20

*Endring pkt.4.7:* Det skal avsettes tilstrekkelig areal for renovasjon med god tilgjengelig fra offentlig veg. Avfallsanlegget skal etableres som nedgravd løsning, og være felles for alle innenfor planområdet.

*Nytt pkt. i fellesbestemmelser, under pkt.3:* Dokumentasjonskrav. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk, som viser bebyggelsens plassering og utforming, byggehøyde, adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, vurdering av mulighet for universell utforming samt plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv, takhøyde og terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også leveres terrengsnitt i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger.

3. Utvalg for plan oppfordrer utbygger om å medta relevante punkter fra FN bærekraftsmål i planforslaget. FN's bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Utvalgt mener dette vil styrke planforslaget.

Oppgi vårt referansenummer når du tar kontakt med oss.

---

*Hilsen*

*Ingvild Sund Trana*

*Arealplanlegger / Ingeniør*

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Eksterne kopimottakere:

BUL HOLDING AS Postboks 468 7801 NAMSOS

# Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/3127-10  
Saksbehandler: Ingvild Sund Trana  
Dato: 11.09.2020

## 1. gangs behandling detaljregulering Gullvikvegen 15.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan	18.11.2020	91/20

### Kommunedirektørens innstilling

1. Privat forslag til detaljregulering av Gullvikvegen 15, datert 23.06.2020 og bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker iht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.
2. Kommunaldirektøren foreslår følgende endring i reguleringsbestemmelsene:  
*Endring pkt. 4.2 første avsnitt:* Innenfor området kan det oppføres bygning med maksimal takhøyde, uavhengig av takform, kt. +17.00.

*Tillegg til pkt.4.6:* Parkeringskjeller skal opparbeides med et vanntettkrav på kt. +3,20

*Endring pkt.4.7:* Det skal avsettes tilstrekkelig areal for renovasjon med god tilgjengelig fra offentlig veg. Avfallsanlegget skal etableres som nedgravd løsning, og være felles for alle innenfor planområdet.

*Nytt pkt. i fellesbestemmelser, under pkt.3:* Dokumentasjonskrav. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk, som viser bebyggelsens plassering og utforming, byggehøyde, adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, vurdering av mulighet for universell utforming samt plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv, takhøyde og terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med

tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også leveres terrengsnitt i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger.

**Hjemmel for vedtaket er:**

Plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-10 og 12-11

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune – vedtatt av kommunestyret 14.11.2019.

**Dokumenter i saken**

Type	Dato	Tittel	Adressat
U	11.03.2020	Referat fra oppstartsmøte	Arcon
I	15.04.2020	Varsel om regulering- Gullvikvegen 15	ARCON PROSJEKT AS
I	19.05.2020	Vedr. 20-73524-3 - Statens vegvesen sin uttalelse til varsel om oppstart av regulering Gullvikvegen 15 i Namsos kommune	Statens vegvesen
I	19.05.2020	Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid - detaljregulering for Gullvikvegen 15 - Namsos 65/1574	FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE
I	26.05.2020	Fylkeskommunens uttalelse til varsel om regulering - Gullvikvegen 15	Trøndelag fylkeskommune
I	27.05.2020	Felles innspill til omregulering fra Vestre Havn Terrasse, Rock Garden blokk A, B og C	Rock Garden m.fl v/ Arne Ramstad
I	24.06.2020	Planbeskrivelse og bestemmelser- Gullvikvegen 15	ARCON PROSJEKT AS
I	15.06.2020	Sosi-fil og kontrollrapport	Arcon Prosjekt AS
S	11.09.2020	1. gangs behandling - detaljregulering Gullvikvegen 15	

**Vedlegg**

- 1 Reguleringsplan datert 230620
- 2 Reguleringsbestemmelser datert 230620
- 3 Planbeskrivelse datert 230620
- 4 01 Referat oppstartsmøte
- 5 02 ROS-analyse 290520
- 6 03 Innspill etter varsel om oppstart
- 7 04 Geoteknisk vurdering
- 8 05 Støyvurdering
- 9 Utomhusplan

## Saksopplysninger

Arcon prosjekt AS fremmer på vegne av forslagsstiller Boligpartner privat forslag til detaljregulering av Gullvikvegen 15. Namsos kommune mottok planforslaget 24.06.2020.

Planområdet er på 1,3 dekar, med gårds- og bruksnummer 65/1574, og består av én bygning med parkering på bakkeplan. Arealet benyttes i dag som kontor og verkstedbygning for Boligpartner. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for næring- og boligbebyggelse i blokk.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Namsos kommune 11.03.20, hvor planforslaget ble gjennomgått, aktuelle problemstillinger ble vurdert og dokumentasjonskrav avklart. Området som skal reguleres er en del av reguleringsplan Vestre havn – delendring – Alternativ A, vedtatt 30.10.2008.



Planen er vurdert av Namsos kommune å ikke kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er derfor ikke stilt krav om planprogram.

## Beliggenhet og områdekarakter

Planområdet omfatter hele eiendommen med gårds- og bruksnummer 65/1574, og ligger nær Namsos sentrum. Øst for bygningen er gjennomkjøring via Canninggata og et fotgjengerfelt. Grunneier er BUL Holding AS, sett bort i fra veistripen som er en del av planforslaget og eies av Namsos kommune.

Eiendommen som skal reguleres ligger nært trafikkert vei, Gullvikvegen og Sverres gate i nord og gjennomkjøring via Canninggata i øst. På grunn av eksisterende bebyggelse i sør/vest er sørsiden av tomte delvis skyggelagt.

I tråd med omkringliggende bolig- og blokkbebyggelse er det naturlig å regulere et nytt bygg med fokus på fortetting i Namsos sentrum.

## Lek og rekreasjon

Det anses som lite hensiktsmessig med leke- og oppholdsareal på bakkeplan, på grunn av omkringliggende forhold, som trafikk og lysforhold. I lys av dette anses grøntareal på takterrasse å være en likeverdig løsning. En slik løsning er både trafikksikker og arealeffektiv.

Som alternativ til uteoppholdsareal på egen tomt finnes nærliggende og lett tilgjengelige byrom med trafikksikker adkomst 200 m i luftlinje fra tomta, samt bryggepromenaden Vestre havn med 60 m avstand. Muligheten for å benytte offentlige byrom og lekeareal kan løse krav om tilstrekkelig uteoppholdsareal og kan medregnes i kravet.

## VA-anlegg

Namsos kommunes ledningskart viser at det ligger vann- og avløpsledninger nord for tomta langs Gullvikvegen og Canninggata i øst.

Stikkledningene for vann, overvann og spillvann som kommer inn fra Canninggata er ikke kartlagt inne på området. Overvannsledningen inne på området er privat og tilhører eiendommen.

## Parkering

Parkeringsdekning i planforslaget er avsatt i parkeringskjeller og på bakkeplan, med henholdsvis:

- 1 plass per boenhet
- 1 bil per 100m<sup>2</sup> bruksareal for næring
- 4% av parkeringsareal til forflytningshemmede

Eventuelle frikjøp av parkeringsplasser skal avklares med Namsos kommune.

Reguleringen medfører ingen endring i trafikkforhold, og adkomst til eiendommen blir lik dagens.

## Geoteknikk

Multiconsult har laget geoteknisk notat basert på prøver tatt i området, og konkluderer med følgende;

*«Konklusjonen i notatet er at tomta er skredsikker. Dette baseres på tidligere grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger i området i forbindelse med tidligere utbygging på Vestre havn. Bygg må påregnes å fundamenteres på peler.»*

Geoteknisk dokumentasjon av planområdet skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging på tomta.

## Støy

Planområdet ligger med eksisterende boligbebyggelse rundt og nært hovedvei Gullvikvegen/Sverresgate. Støysonekart viser at området ligger i gul støysone, støyvurdering ligger vedlagt.

Følgende vurderinger er tatt fra COWI:

- Avhengig av planløsning og utforming av bygget vil det være mulighet til tilgang til stille side mot vest og sør som tilfredsstillende myndighetskravene til støy på fasader.
- Næringsareal kan oppta de mest støyende arealene (eksempelvis mot øst og nord).
- Bygget bør være sammenhengende og tett slik at byggen kan fungere som en støyskjerm mot veien.
- Alle boenheter må ha tilgang til side for minimum et soverom hver.

Området i ny reguleringsplan er avsatt til parkeringskjeller, næringsformål i 1.etasje og boligbebyggelse i øvrige etasjer.

## Innspill etter varsel om oppstart

Planforslaget mottok 5 innspill etter varsel om oppstart med følgende kommentarer:

### Fylkesmann i Trøndelag:

#### Klima og miljø:

*Andre nærliggende arealer har registrert grunnforurensning. På det aktuelle området ligger det ikke inne en slik registrering. Grunnen må undersøkes med tanke på forurensning. Dersom det blir påvist forurensning må det gjennomføres tiltak for å fjerne forurensningen før det kan etableres bolig og leke-uteoppholdsareal.*

#### Helse og omsorg, miljø og klima:

*Området ligger i delvis gul støysone. Planforslaget må derfor inneholde en støyberegning, og i tillegg tydelig vise at luftkvaliteten er vurdert.*

#### Samfunnssikkerhet:

*Det må gjennomføres en ROS-analyse som er i tråd med plan- og bygningsloven §4-3. Planområdet ligger i en flomsone. Fylkesmannen påpeker at det må gjøres en vurdering av flomfaren og hvordan klimaendringer kan påvirke tiltaket.*

#### Kommentar fra planlegger:

Undersøkelser om forhold som forurensning, støy og grunnforhold



dokumenteres i eget skriv. ROS-analyse er utført i tråd med plan- og bygningsloven §4-3.

### **Trøndelag fylkeskommune**

*Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget.*

#### Kommentar fra planlegger:

Aktsomhets- og meldeplikten §8 i kulturminneloven settes inn i planbestemmelsene.

### **Midtre Namdal Avfallsselskap (MNA)**

*Infrastruktur for avfall skal videre planlegges med fellesløsninger for områder med konsentrert boligbebyggelse/blokkbebyggelse. Avfallsløsninger skal tilrettelegges for kildesortering. Der forholdene ligger til rette, skal det etableres nedgravde eller bunntømte felles avfallsløsninger.*

#### Kommentar fra planlegger:

Renovasjonsteknisk plan settes inn i planbestemmelser og skal godkjennes av MNA.

### **Statens vegvesen**

*Planområdet ligger nært fv. 7067/769 og gang- og sykkelvei. Vi forutsetter at reguleringen ikke medfører endring i adkomst til eiendommen.*

#### Kommentar fra planlegger:

Adkomst til eiendommen blir beholdt slik den er i dag.

### **Vestre havn terrasse, Rock Garden bygg A, B og C**

*Formålet «bolig/næring» bør endres til «bolig» da næringsvirksomheten vil gi større fremmedtrafikk og dermed skape større trafikkmessige problemer.*

*For å begrense gjennomgangstrafikk bør Canninggata reguleres som blindvei slik den formelt sett er i dag. I tilfelle godkjenning vil vi kreve en mer omfattende analyse av grunnforholdene og mulige konsekvenser for eksisterende bygg og påpeke relevante ansvars- og erstatningsrettslige forhold.*

#### Kommentar fra planlegger:

Eksisterende formål for planområdet er bolig/forretning/kontor. En endring til næring/bolig er i tråd med nåværende reguleringsplan. Før byggetillatelse skal det foreligge geoteknisk prosjektering av pelearbeider/fundamentering.

## Vurdering

Prosesen har fulgt lovens krav med hensyn til kunngjøring og forhåndsuttalelser.

Reguleringsplan er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningsloven §12-3. Reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata basert på koordinatsystem UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84, høydegrunnlag NN2000. Tilhørende SOSI-fil er utarbeidet i versjon 4.5.

Det ble avholdt oppstartsmøte 11.03.20, hvor 6 personer var til stede. Det ble i ettertid av møtet, den 03.04.20 sendt ut informasjonsbrev om reguleringen til borettslag og naboer berørt av planforslaget.

PlanID er 202001.

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan avsatt med formål om bolig/forretning/kontor, og benyttes i dag som kontor og verkstedbygning for Boligpartner. Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for næring- og boligformål i blokkbebyggelse. Det planlegges for 85% BYA.

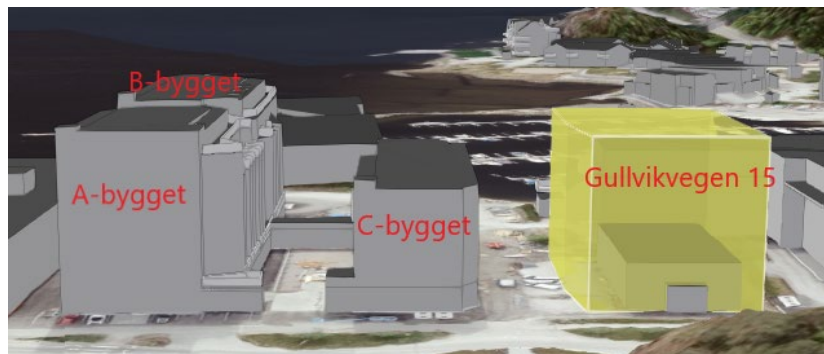
Planforslaget er vedlagt ROS-analyse der risikofaktorer er vurdert.

I forbindelse med reguleringsarbeidet ble Multiconsult engasjert til å utarbeide en geoteknisk vurdering av området. I vedlegg 6 ligger fullstendig rapport. Kort oppsummert konkluderer rapporten med at tomta ikke står i fare for å rase ut og heller ikke er utsatt for skred fra ovenforliggende områder.

Vurderingen er av generell karakter, da det ikke foreligger detaljerte tegninger og lastoppgaver for det planlagte bygget. Så per nå vurderes mest sannsynlig fundamenteringsmetode å være pelefundamentering. Rapporten signaliserer også kun foreløpige vurderinger i forbindelse med regulering av tomta. Det må derfor utarbeides geoteknisk prosjektering og grunnundersøkelser i neste planfase. Denne må også omfatte utenomhusområder og ledningsanlegg. Dette er sikret i punkt 3.3 i reguleringsbestemmelsene.

Området som skal reguleres er ikke i nærheten av industriområde, men det har blitt registrert grunnforurensning i nærliggende områder. Ved eventuelle funn må tiltak gjennomføres for å fjerne forurensning før det kan etableres bolig og leke- og utenoppholdsareal.

Nytt bygg i Gullvikvegen 15 er foreslått med en høyde på kote +23, som er lik høyde som A- og B-bygget i Rock garden. Kommunedirektøren vurderer dette som uheldig, og foreslår en lavere byggehøyde på kote +17, lik C-bygget i Rock garden.



En lavere byggehøyde anses å harmonere bedre med nærliggende bygg, og med det bidra til å skape en større helhet i området. Fasadeutformingen skal ha et moderne arkitektonisk uttrykk som er tilpasset omgivelsene. Kommunedirektøren foreslår en endring av bestemmelsene for maksimal byggehøyde slik at denne reduseres til maks kote + 17 som samsvarer med C-blokka i Rock Garden

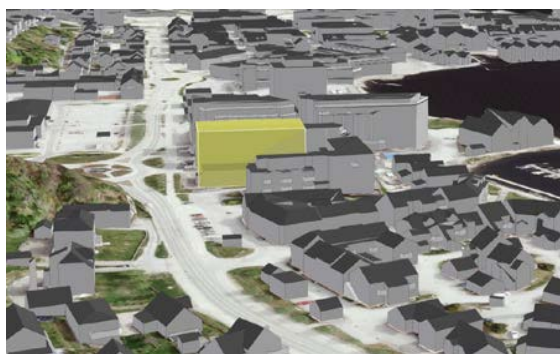
For å kunne se et reelt avtrykk av planlagt bygg, med kote +23, er det utarbeidet en 3D-modell og en presentasjon av bygningsvolumet. Bygningsvolumet er kun en illustrasjon for å vise størrelse i eksisterende omgivelser.



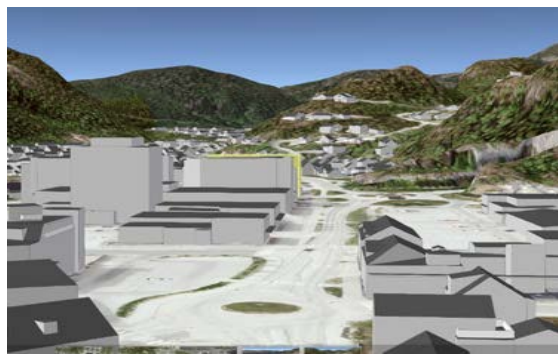
Sør



Nord



Vest



Øst

**3D-modell:**

<https://www.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webscene=8eccc15429374ed7b424bb298fd2ab42&viewpoint=cam:331108.52025421,7153908.33490481,1002.101,25833;15.885,0.5>

For en mer detaljert illustrasjon, se vedlagt utomhusplan.

Støyutredningen viser at planområdet ligger i gul støysone. De mest støyutsatte arealene ligger mot øst og nord, og bør opptas i størst grad av næringsareal. Konkrete løsninger for avbøtende tiltak med tanke på boliger kan være isolering, soverom etableres mot stille side og at eventuelle balkonger mot støykilde innglasses.

For å imøtekomme krav om lekeareal i kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven (<https://namsos.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/vedtekter-til-plan-og-bygningsloven/>) foreslås det å legge arealet til takterrassen. Dette anses til å være et godt alternativ da planområdet ligger i et trafikkert, støyutsatt område med dårlige solforhold.

Adkomst til planområdet beholdes lik dagens situasjon, hvor adkomstveg (Canningata) kun har fortau på motsatt side av planforslaget. I planforslaget er det regulert et fotgjengerfelt for å kanalisere myke trafikanter over til eksisterende fortau.

Det bør vurderes om det skal tas inn et fortau i reguleringsforslaget. En løsning med fortau på begge sider av Canningata anses til å være et godt grep for å skape en større helhet i området. Samtidig kan det også bidra til en tryggere ferdsel for gående og syklende.

Et eventuelt fortau vil strekke seg langs eiendommen til Gullvikvegen 15, og

Namsos kommune blir ansvarlig for videre utarbeidelse for tilknytning til gang- og sykkelvei ved Sjøgata.

Parkering er foreslått i parkeringskjeller, samt på egen tomt. Kommunedirektøren foreslår følgende tillegg i bestemmelsene pkt. 4.6 at parkeringskjeller skal utarbeides med et vanntettkrav på kote +3.20 for å forhindre eventuell oversvømmelse.

Eiendommen ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Namsos kommune, men sikres i punkt 5.2 i reguleringsbestemmelsene å knyttes opp til eksisterende fjernvarmenett.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for avfallsbeholdere med god tilgjengelighet fra offentlig vei. Avfallsløsning skal være felles for alle innenfor planområdet. Kommunedirektøren foreslår en endring i bestemmelsene, som sikrer avfallsanleggene til å etableres som en nedgravd løsning.

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.

Dersom det i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i om rådet, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget om gående, jf. lov 9. juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml) §8 annet ledd.

### **Miljømessig vurdering**

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

### **Konklusjon**

Som innstilling:

**E-post:** [postmottak@namsos.kommune.no](mailto:postmottak@namsos.kommune.no)  
**Tlf:** 74 21 71 00  
**Internett:** [namsos.kommune.no](http://namsos.kommune.no)

**Postadresse:**  
Stavarvegen 2  
7856 Jøa

**Besøksadresse:**  
Carl Gulbrandsens gt. 7,  
Namsos

**Kontonr:** 4212.31.87436  
**Kontonr skatt:** 7855.05.17034  
**Org.nr:** 942 875 967