



ARCON PROSJEKT AS
Postboks 224 Sentrum
7801 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/5539-14		Per Tore Brunæs	917 10 926	26.10.2020

Melding om vedtak

Melding om vedtak - 1. gangs behandling av reguleringsendring til reguleringsplan "Delendring av reguleringsplan Vestre havn, området mellom Verftsgata og Roklubben"

Vedtak Utvalg for plan - 22.10.2020

1. Forslag til reguleringsplan for "Sverres gate 33" datert 06.08.2020 med bestemmelser av samme dato sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.
2. Forslag til utbyggingsavtale mellom Sentrum Namsos Eiendom AS og Namsos kommune legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 17-4 i samme periode.
3. Utvalg for plan forutsetter at det opprettes dialog mellom utbygger og Namsos kommune for å finne en omforent løsning på parkerings- og trafikk sikkerhet i området både på kort og lang sikt.
4. Oppfordring til utbygger: Reguleringsplanen bør inneholde krav for å sikre hensynet til klimamål og miljø. Nye bygg skal oppføres med mindre energikrevende byggematerialer, effektive energiløsninger og bruk av fornybar energi.

Oppgi vårt referansenummer når du tar kontakt med oss.

Hilsen
Per Tore Brunæs

Arealplanlegger / ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eksterne kopimottakere:

SENTRUM NAMSOS EIENDOM AS Postboks 194 7800 NAMSOS

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/5539-8
Saksbehandler: Per Tore Brunæs
Dato: 08.10.2020

1. gangs behandling av reguleringsendring til reguleringsplan "Delendring av reguleringsplan Vestre havn, området mellom Verftsgata og Roklubben"

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan	14.10.2020	83/20
Utvalg for plan	22.10.2020	84/20

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til reguleringsplan for "Sverres gate 33" datert 06.08.2020 med bestemmelser av samme dato sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.
2. Forslag til utbyggingsavtale mellom Sentrum Namsos Eiendom AS og Namsos kommune legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 17-4 i samme periode.

Hjemmel for vedtaket er:

Behandling i Utvalg for plan - 14.10.2020:

Saken utsettes på grunn av sen utsendelse med 7 mot 3 stemmer (Bjørnar Schei SP, Svein Erik Bugge FrP og Joar Grøtting H).

Vedtak Utvalg for plan - 14.10.2020

Saken utsettes på grunn av sen utsendelse.

Behandling i Utvalg for plan - 22.10.2020:

Kommunedirektørens innstilling tilføyes nytt pkt 3:

Utvalg for plan forutsetter at det opprettes dialog mellom utbygger og Namsos kommune for å finne en omforent løsning på parkerings- og trafiksikkerhet i området både på kort og lang sikt.

Forslag fra Margreet Sloot SV: Nytt pkt 4, Oppfordring til utbygger:

Reguleringsplanen bør inneholde krav for å sikre hensynet til klimamål og miljø. Nye bygg skal oppføres med mindre energikrevende byggematerialer, effektive energiløsninger og bruk av fornybar energi.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

Kommunedirektørens tilleggsforslag til nytt pkt 3 enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

Forslag fra Margreet Sloot SV, forslag til nytt pkt 4, oppfordring til utbygger, enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

Vedtak Utvalg for plan - 22.10.2020

1. Forslag til reguleringsplan for "Sverres gate 33" datert 06.08.2020 med bestemmelser av samme dato sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.
2. Forslag til utbyggingsavtale mellom Sentrum Namsos Eiendom AS og Namsos kommune legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 17-4 i samme periode.
3. Utvalg for plan forutsetter at det opprettes dialog mellom utbygger og Namsos kommune for å finne en omforent løsning på parkerings- og trafiksikkerhet i området både på kort og lang sikt.
4. Oppfordring til utbygger: Reguleringsplanen bør inneholde krav for å sikre hensynet til klimamål og miljø. Nye bygg skal oppføres med mindre energikrevende byggematerialer, effektive energiløsninger og bruk av fornybar energi.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
U	15.06.2020	Referat fra oppstartsmøte	Arcon Prosjekt AS
I	15.06.2020	Varsel om oppstart- Sverresgate 33, Namsos kommune	ARCON PROSJEKT AS
I	19.06.2020	Statens vegvesens uttalelse til oppstartsvarsel om regulering Sverresgate 33	Statens vegvesen
I	23.07.2020	Fylkeskommunens tilbakemelding til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Sverresgate 33	Trøndelag fylkeskommune
I	04.08.2020	Uttalelse til oppstart - detaljregulering av Sverresgate 33	FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
I	06.08.2020	Planforslag med planbeskrivelse og bestemmelser - Sverres gate 33	ARCON PROSJEKT AS
I	12.08.2020	Tilleggsinformasjon	ARCON PROSJEKT AS
S	08.10.2020	1. gangs behandling av reguleringsendring til reguleringsplan "Delendring av reguleringsplan Vestre havn, området mellom Verftsgata og Roklubben"	
U	09.10.2020	Invitasjon til dialog om oversendt privat reguleringsendring	Tonje Nyrud
X	28.08.2020	Maildialog Jaras AS	
X	12.08.2020	Oversending mail - tilleggsinformasjon Arcon Prosjekt AS	
I	15.10.2020	Uttalelse reguleringsplan Sverres gate 33 - Fra arbeidsgruppa for TS-utvalg	Namsos Kommune - André Michael Aglen

Vedlegg

- 1 Oppstartsmøte referat Sverres gate 33
- 2 Plankart Sverresgate 33 datert 06.08.20
- 3 Planbestemmelser Sverresgate 33 datert 06.08.20
- 4 Planbeskrivelse Sverresgate 33 datert 06.08.20
- 5 ROS analyse
- 6 Geoteknisk undersøkelse

- 7 Sverresgate 33 - Støyfaglig utredning
- 8 Innspill-Uttalelser til planforslag
- 9 Parkeringsanalyse utarbeidet av Arcon Prosjekt AS
- 10 Visualisering av bygningsmasse
- 11 Telling av bilparkeringsplasser utarbeidet av Namsos kommune
- 12 Utomhusplan - med parkering og planbegrensning
- 13 Kart trafiksikkerhet Rockområdet
- 14 Plankart i Rockområdet 7 stk
- 15 Tinglyst parkerings dokument i Rockområdet datert 06.03.17
- 16 Utbyggingsavtale Sentrum Namsos Eiendom AS



Bilde av planområdet

Kartlink - oversikt over reguleringsplaner i området

<https://kommunekart.com/?urlid=d3d3bd87-ce60-48d5-bc4b-2133a88aa269>

Kartlink – oversikt over eierforhold og planområdets begrensninglinjer

<https://kommunekart.com/?urlid=812e1da5-9452-4420-9b46-25441bf8a793>

Saksopplysninger:

Historikk/ saksgang vedrørende utbygging av Sverres gate 33 (hovedtrekk)

30.09.19 Møte Namsos kommune, Arcon Prosjekt AS og Sentrum Namsos Eiendom AS
 15.10.19 Oppstartmøte byggesak/dispensasjonssøknad
 13.03.20 Byggesøknad/dispensasjonssøknad
 20.05.20 Utvalg for plan - avslag på dispensasjonssøknad
 09.06.20 Oppstartmøte reguleringsplan Rockområde/Sverres gate 33
 27.07.20 Frist ute for merknader til oppstarts varsel
 07.08.20 Privat planforslag med vedlegg oversendt fra Arcon Prosjekt AS til Namsos kommune

Formål med planarbeidet

Regulering av Sverres gate 33. Dette arealet har en beliggenhet som gir muligheter for utvikling innenfor forretning/kontor/ bolig/parkering (offentlig/privat). Initiativet med å komplettere Rockområdet iht. utomhusplan og fremlagt bygningsmasse kan resultere i et funksjonelt byområde i Namsos sentrum i aksen Rockområdet - Storsenteret. Planarbeidet vil avklare nærmere om bebyggelsesform, friarealer, parkering, infrastruktur mv.

Planprogram

Planen er vurdert av kommunen til ikke å kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er derfor ikke stilt krav om at det skal utarbeides planprogram.

Planområde

Planområdet omfatter eldre bygningsmasse i Sverresgate 33 inkludert dagens offentlige parkeringsareal mellom Scandic Rock City hotell og Storsenteret.



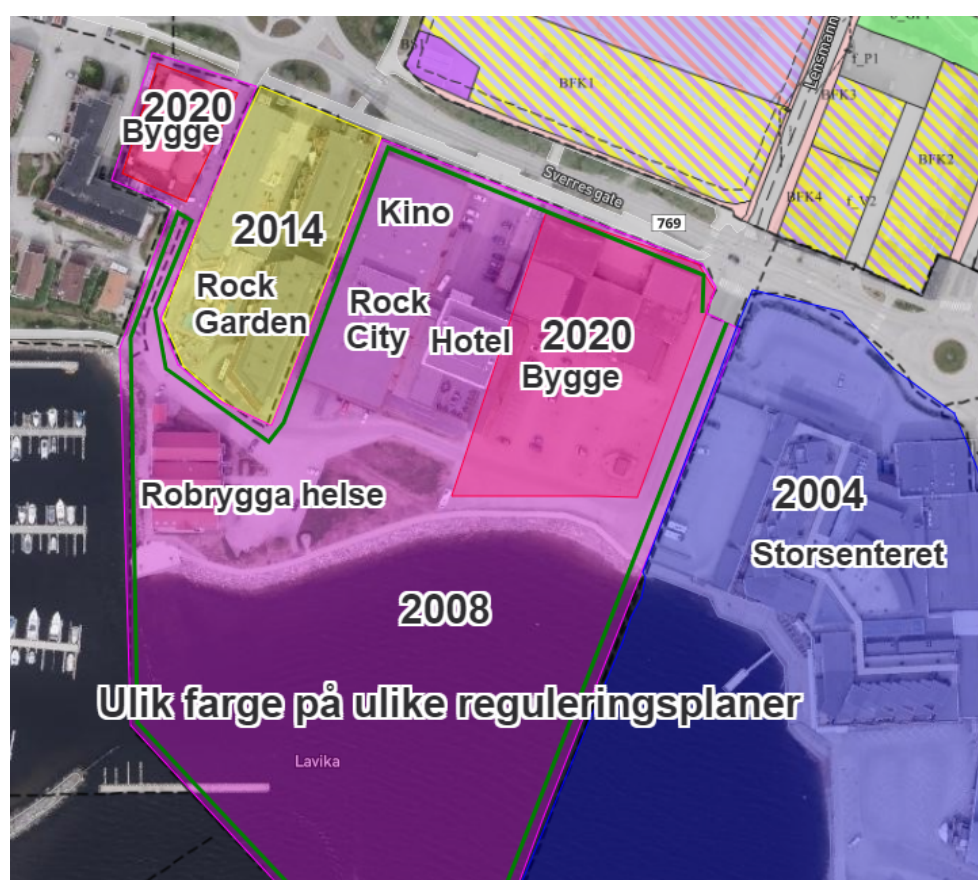
Høyre bilde: Nytt planforslag lagt sammen med restene av gjeldende plan
 Venstre bilde: Planbegrensning (rød linje) og eierstruktur (farge)

Beskrivelse av planområdet

Planområdet samsvarer i store trekk med formålsområde BFKP1 i gjeldende reguleringsplan, men med noe avvik mot Lensmann Havigs gate, mot sjøfronten og mot sydvest. Det står en kommunal pumpestasjon på parkeringsplassen på kommunens grunn. Planområdet omfattes i hovedsak av Gnr./ Bnr. 65/1308, 65/1309, 65/6 og 65/623 langs Sverresgate og vestsiden av Lensmann Havigs gate, i Namsos kommune. Grunneier er i hovedsak SENTRUM NAMSOS EIENDOM AS og en mindre andel av planområdet i dag disponert til offentlig parkering eies av Namsos kommune. Sjøfrontområde med hurtigbåtanløp, start/endepunkt for busstransport og drosjesentral 600 meter unna.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel er datert 25.11.2010. Innenfor sentrumssonen er det i hovedsak angitt at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



Planstatus i Rockområdet med årstall og skissert geografiske begrensninger

Gjeldende reguleringsplan

Arealet ligger lokalisert på reguleringsplanen fra 2009, og samme område har også tidligere vært regulert i 2004 i forbindelse med regulering av området mellom Verftsgata og Roklubben.

Opplisting av reguleringsplaner i området, se kartvedlegg:

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

2009: Delendring av reguleringsplan Vestre havn, Området mellom Verftsgata og Robrygga
 2014: Reguleringsplan Rock Garden - Vestre Havn
 2020: Gullvikveien 15 - Planoppstart varslet. Arcon AS - plankonsulent
 2020: Sverresgate 33. Arcon Prosjekt AS - plankonsulent

Beskrivelse av planforslaget

Dagens bruk av planområde består i hovedsak av industribygg og offentlig parkering. I henhold til parkeringsanalyse utført av både Arcon Prosjekt AS og Namsos kommune er det ikke tilstrekkelig areal til å oppfylle dagens krav til parkering ihht vedtekter. Det er planlagt bygningsmasse, og ingenting av planlagte bygningsmassen (ca 6000kvm) er planlagt benyttet til parkeringshus i 1 - 2 etasje.

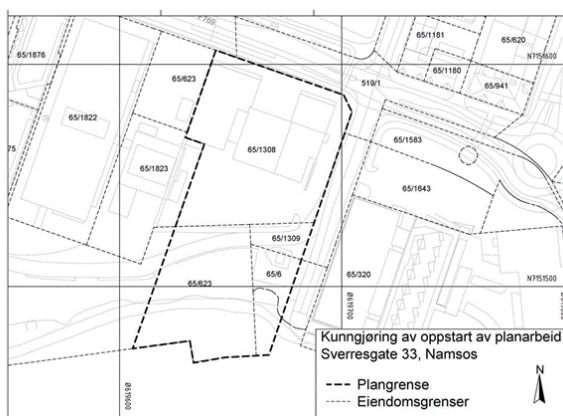
Grove estimater for arealer er:

25 leiligheter vil utgjøre	ca 2000kvm
100-150 kontorarbeidsplasser vil utgjøre	ca 3000kvm
1 Dagligvarebutikk vil utgjøre	ca 1000kvm

Det bør være trygt og enkelt å bevege seg til fots og med sykkel i Rockområdet-Storsenteret. Området bør oppleves som en tett og sammenhengende bykjerne med attraktive offentlige uterom for opphold, rekreasjon, møter, lek og handel i sentrum. Planforslaget vil kunne bidra til å gi byen et slik løft.

I oppstartsmøtet rådet kommunen til å se på et større område enn fotavtrykket av et prosjektert bygg/egen eiendom, siden flere utfordringstema ikke begrenser seg til Sverres gate 33.

Utkast til utomhusplan/planbegrensning som ble fremlagt under oppstartsmøtet så svært krevende ut i forhold til kommunens gjeldende parkeringsvedtekt og tinglyste parkeringsretter datert 06.03.2017. Arcon Prosjekt as oversendte 12.06.2020 nytt utkast til planbegrensning, som ytterligere innsnevret planbegrensningen. Kommunen la til grunn at det var ønskelig for tiltakshaver at det ble varslet med denne reviderte og innsnevrede planbegrensningen ved innsending av privat forslag til reguleringsendring.



Utomhusplan/Planbegrensning fremlagt under oppstartsmøte 09.06.2020 til høyre og planbegrensning i oppstartsvarelet utsendt 12.06.2020 til venstre.

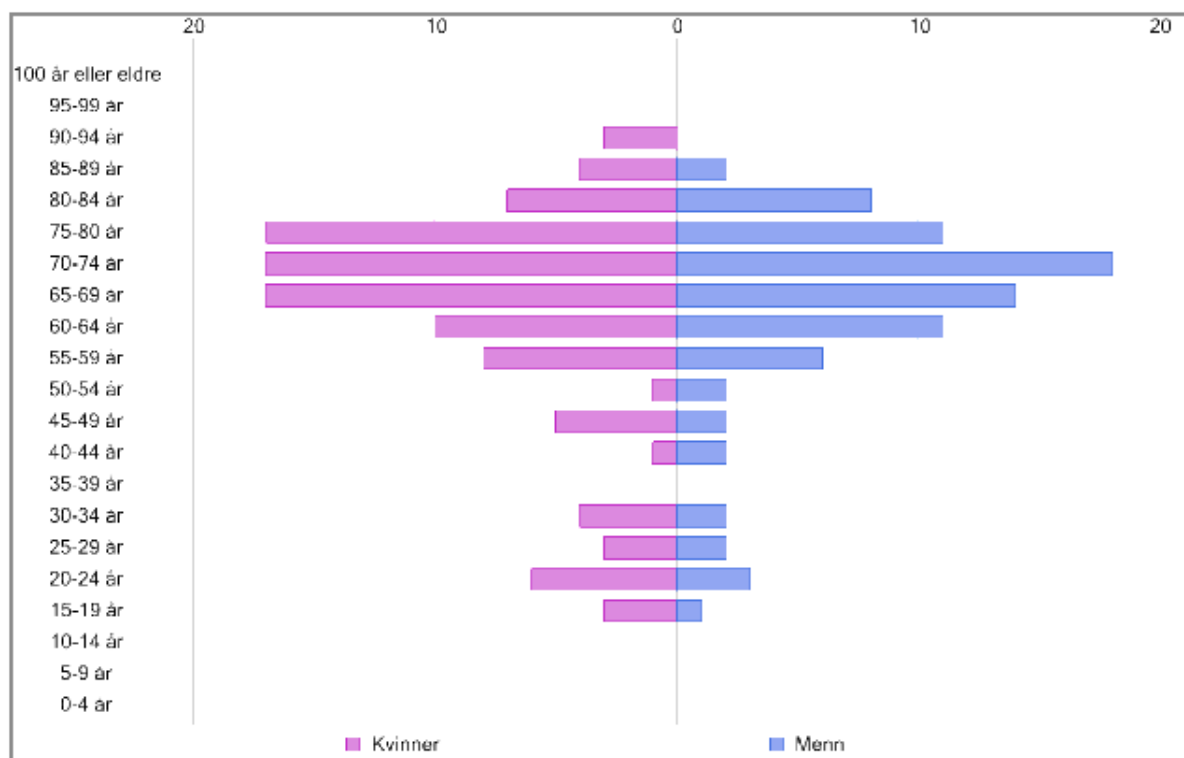
Det er i planforslaget lagt vekt på å skape et vitalt bysentrum med kompakt bygningsmasse med rikt mangfold. Bygningsmassen er godt visualisert i digital 3D modell:

<https://arcg.is/1XnX5i>

Solforhold, høydeforhold og bygningsmassens tilpassing til omgivelsene illustreres godt i modellen.

For å gjøre Rockområdet – Storsenteret mer attraktivt er det velkomment med forslag til renovering av bygningsmasse og fortetting. Det vil etableres boliger, arbeidsplasser og handelsaktivitet i et allerede etablert sentrumsutbygd område. Området vil oppleve aktivitetssøkning og tiltaket vil ha en estetisk forbedring.

Befolkningsrapport datert 31 august 2020 for leilighetene i Rock Garden og Storsenteret viser aldersfordeling blant 190 beboere som vist nedenunder:



Det er grunn til å anta at alderssammensetningen vil bli tilsvarende i leilighetene som er planlagt i Sverres gate 33. Denne alderssammensetningen danner grunnlag for å avvike fra gjeldende parkeringsvedtekt for boligdelen på planlagt bygg.

Innkommne merknader

Statens Vegvesen dat. 19.06.20

I referatet fra oppstartsmøte er det forventet trafikkanalyse av trafikkstrømmer ved 1. gangs behandling. Det er fokus på kjørende, gående, syklende, universell utforming, fortau, fotgjengeroverganger, vurdering av eventuell bussholdeplass. Videre vurdering av eventuell

enveiskjøring, gjennomkjøring bil, fysisk sperring. Fortausituasjon og tilrettelegging for gående/syklende/rullestol langs samme trase gis også fokus. Dette er noe vi støtter. Vi ber om at det sees på muligheten for å fjerne dagens adkomst til fv. 769, da dette etter vårt syn vil ha forbedret trafikksikkerheten vesentlig.

Planleggers kommentar:

Det er utarbeidet trafikkanalyse for planområdet. Adkomst til Fv. 769/Sverres gate blir beholdt slik den er i dag for Scandic Rock City og Namsos Storsenter. Det er naturlig at beboerne på planområdet får utkjøring langs Lensmann Havigs gate. Til Sverres gate 33 (kontor og forretning) blir det kun innkjøring i krysset Sverresgate og Lensmann Havigs gate. Utkjøring blir felles med Scandic Rock City.

NTNU Vitenskapsmuseet Institutt for arkeologi og kulturhistorie dat. 08.07.20

Denne uttalelsen vurderer planforslagets forhold til en eventuell konflikt med kulturminner under vann som er fredet, eller vernet, i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) §§ 4 eller 14.

Reguleringsplanen åpner for regulering av sjøområder og inngrep i disse, det kan derfor påregnes at NTNU Vitenskapsmuseet vil måtte gjennomføre en marin arkeologisk befaring på stedet, jfr. kml § 9. Hensikten med en slik befaring er å avklare hvorvidt nevnte inngrep kan skade fredede eller vernede kulturminner under vann eller i strandsonen.

Planleggers kommentar:

Varslingsplikt for eventuelle funn av kulturminner legges til reguleringsbestemmelser. Inngrep i vann eller strandsonen er ikke del av utbygging for Sverresgate 33.

Norges Vassdrag- og energidirektorat dat. 10.07.20

NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. TEK17 setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven.

Energianlegg

Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Planleggers kommentar:

Det er utført geoteknisk undersøkelse av området. Bebyggelse er plassert i henhold til anbefalinger fra geoteknikker. Det settes vanntettkrav i hht. Namsos kommune på kote +3.2 for gulv i 1. etasje.

Trøndelag Fylkeskommune dat. 23.07.20

Vi viser til vår uttalelse av 24.04.2020 til søknad om dispensasjon fra plankrav og parkeringsvedtekter for tomte (vårt saksnummer 202012197-2).

Når det gjelder krav til parkeringsplasser, er det fornuftig at kravet reduseres. Ifølge utomhusplanen blir det mer enn nok grå flater - det nye bygget blir i betenkelig grad omkranset av parkeringsplasser, noe som gir et vanskelig utgangspunkt for å lage gode byrom.

Vi mener det burde vært lagt større vekt på forholdet mellom bygningen og byrommet rundt: gode uteoppholdsplasser og trafikkarealer også for myke trafikanter.

Det er også søkt om en ny innkjøring til parkering fra Lensmanns Havigs gate, svært nær krysset til Sverres gate, som er fylkesveg. Vi frykter dette vil gi en uklar trafikk situasjon for både bilister og fotgjengere da innkjøringen kommer rett inntil fotgjengerovergangen. I tillegg er det søkt om en ny vei sør for hotellet for å forbinde Lensmann Havigs gate med området sør for Rock garden. Dette vil medføre økt biltrafikk mellom det prosjekterte bygget og strandområdet, noe som er til ulempe for gangtrafikk ned til strandpromenaden.

Alt i alt bør det legges stor vekt på kvalitet på uterom/byrom og naturlige og sikre bevegelseslinjer for syklist og forgjenger. Dette er kvaliteter som kjennetegner attraktive byområder. Og dette er et av de mest sentrale områdene i byen, med mye fotgjengertrafikk.
Planleggers kommentar:

Det er utført parkeringsanalyse som viser til faktisk kapasitet for parkering på planområdet. Konklusjonen er at kravet til parkering bør reduseres. Byrom bør prioriteres over parkeringsplasser. Derfor bør lekeplass og uteoppholdsareal legges langs strandpromenaden. For å minimere risiko for ulykker med fotgjenger, syklist og biltrafikk er det enveiskjøring fra Lensmann Havigs gate (i nord) til kontor- og forretningsareal. Innkjøring blir planlagt felles med Scandic Rock City. For beboerne til Sverresgate 33 er det inn- og utkjøring via Lensmann Havigs gate.

Fylkesmannen i Trøndelag dat. 03.08.20

Landbruk

Løsning med parkering i underetasje eller parkeringshus skal tilstrebes. For at utnyttningen skal bli så god som ønsket er det viktig at det innarbeides bestemmelser som sikrer dette, herunder minimumskrav til utnyttelsen og maksimumskrav til parkeringsdelen/tillatt bakkeparkering.

Klima og miljø

Deler av området ligger i gul eller rød støysone. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av blant annet nye boliger. Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål.

Deler av området er markert i forurensningsdatabasen som et område med forurenset grunn. Som det er beskrevet i referatet fra oppstartsmøte er det viktig at dette temaet undersøkes..

Helse og omsorg

For folkehelse er uteoppholdsarealer med god kvalitet viktig. I områder med fortetning er det viktig å hensynta bokvalitet for nærmiljøet og eksisterende boliger. Aktuelle faktorer å legge vekt på er tilgang til sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper, utforming av utearealene samt tilgang på lys og sol.

Planleggers kommentar:

Parkeringsanalysen går nærmere i detalj angående parkering på området. Grunnforholdene er utfordrende, og det er sett på mulige løsninger med underetasje eller parkeringshus uten at det er økonomisk forsvarlig med tanke på geoteknikers vurdering.

Det er foretatt støvvurdering av området med planlagt bebyggelse, og tilrettelagt for å ha boliger på «stille side» og næringsareal i rød støysone.

Når det gjelder forurenset grunn er dette gjort rede for i planbestemmelsene. Det vil si at ved søknad om rammesøknad skal Miljø-geologisk undersøkelse være utført. Det skal settes av tilstrekkelig areal for uteoppholdsareal som tilfredsstiller Namsos kommune sine krav og retningslinjer.

Vurdering

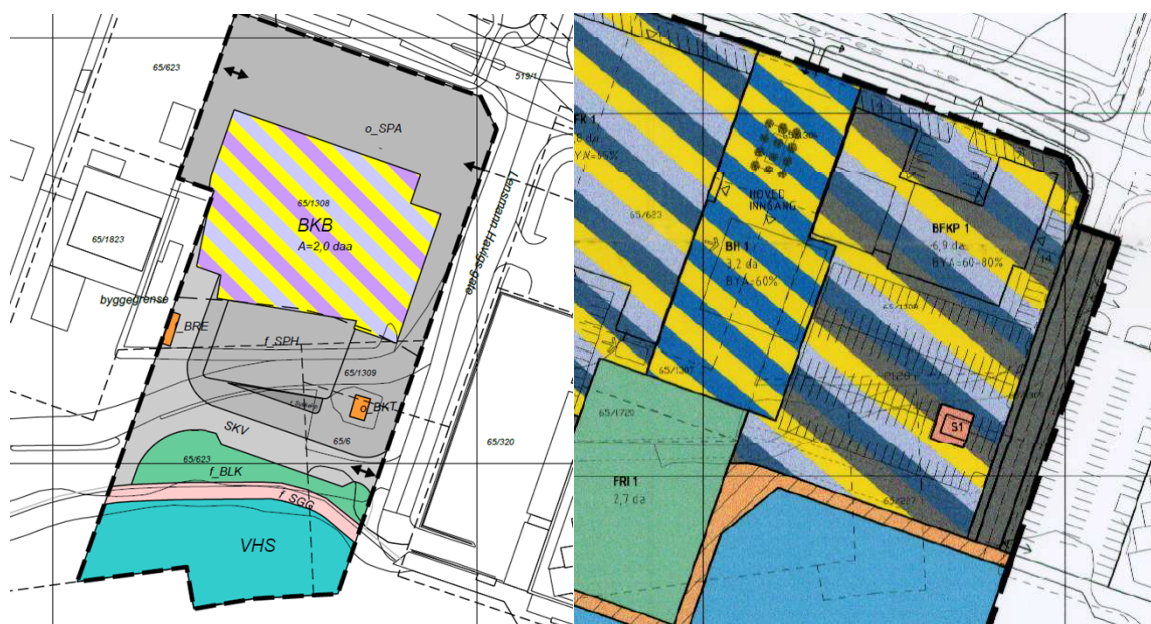
Planforslaget om bymessig arealeffektiv utvikling av et viktig og sentralt sentrumsområde i aksen Rock området – Storsenteret, ønskes velkomment på svært mange kriterier.

Proessen har fulgt lovens krav med hensyn til kunngjøring og forhåndsuttalelser. Reguleringsplan er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens § 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.

Reguleringsplanen er utredet som detaljregulering jfr. Plan og bygningsloven.
Planid: 202003

Etter varslings av planforslaget er det mottatt i alt 5 merknader/ innspill innen fristen 27.07.2020. Uttalelsene er kommentert av planlegger og Kommunedirektøren slutter seg til de fleste vurderinger, men har egne betraktninger rundt parkeringssituasjonen.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for et nytt og moderne bygg, med næringsvirksomhet (forretning, kontorer) og boligbebyggelse i Namsos sentrum.



Utsnitt av gjeldende plan til høyre og planforslag til venstre

Det planlegges for 85% utnyttelse.

Geoteknisk undersøkelser er gjennomført og hensyntatt i planforslaget. Disse undersøkelsene avdekker forhold som begrenser størrelsen på fotavtrykket av bygningsmasse og fordyrer grunnarbeidene på grunn av behov for masseutskifting.

Planforslaget er fornuftig utformet med tanke på støy. De mest støyutsatte fasadene er i stor grad planlagt til mindre støysensitivt bruksformål (næringsareal), mens boenhetene i stor grad er skjermet for veitrafikkstøy.

Estetikk vil gjerne være noe influert av subjektive vurderinger, men 3D modell som følger planforslaget gir godt innblikk.

Miljø geologisk vurdering for å avklare forurensningssituasjonen forventes i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

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

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegget og planforslaget legger opp til oppkobling til rørene i Sverres gate.

VA tilknyttes eksisterende anlegg. Øvrige detaljer vedrørende vann, avløp, overvann, belysning mm kommer frem i vedlagt utbyggingsavtale. Det tillates teknisk rom på tak ihht gjeldende regler.

Planforslaget er vedlagt ROS analyse der risikofaktorer er evaluert. Forslag til utbyggingsavtale ligger vedlagt.

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

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.

Forholdet til områdereguleringsplan for sentrum, sjøfronten og østre bydel

Områdereguleringsplanen ligger ute til offentlig ettersyn frem til 29 oktober 2020. Føringer i denne planen kan vurderes relevant for tematikk knyttet til detaljregulering av Sverres gate 33, relatert til sin sentrumsnære beliggenhet. Dette kommer til uttrykk ved at kravene til

parkeringsdekning for Sverres gate 33 kan harmoniseres med forslagene i områdeplanen, fremfor gjeldende parkeringsvedtekt som stiller større krav til parkeringsplasser. Om man ser på kartet over Vestre bydel/Rockområdet og områdene i sentrum, langs sjøfronten og østre bydel er det ikke åpenbart en god ide å fortette heftig i Sverres gate 33. Det er lite fri grunn ledig for fellesfunksjoner og med underdekning på byrom/park/parkering. Ut fra en helhetlig arealplanmessig synsvinkel kan det oppfattes som områdereguleringsplanen for sentrum , sjøfronten og østre bydel legger til rette for tilstrekkelig sentrumsnær boligproduksjon, ca 300- 600 bolig om denne planen for østre byområde blir vedtatt vinteren 2020/2021 og realisert.

Namsos sentrum har de siste 10 årene mistet mange butikklokaler og kontorarbeidsplasser til Spillum og Østre bydel. Om trender og vekst ikke snur dramatisk de neste 3-5 år er en sannsynlig virkning av nybygg på 6000 kvadratmeter (4000 kvadratmeter næring) ytterligere nedskalering av handelsvirksomhet og kontorarbeidsplasser i sentrale Namsos, om storsatsingen i Sverres gate 33 skal fylles.

Grønnstruktur – lekeplass – utomhusarealer

Sørvest for planområdet, innenfor planområdet som nå søkes omregulert en liten del av, er det relativt store og romslige grøntområder. Det er også satt av litt plass til grøntområder innenfor planområdet, ut mot sjøfronten, med parkeringsarealer mellom bygningsmasse og grøntområdene. Planen er dominert av asfalterte arealer til vegsystem og parkeringsplasser. Planen legger opp til å følge kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven vedrørende lekeplasser :

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

Det er usikkert hvordan trafikkavviklingen vil bli i enden på Lensmann Havigs gate , mot sjøfronten. Varetransport til nybygg i Sverres gate 33 og Scandic Rock City hotel antas utført med vogntog/lastebiler. Om snuplassforholdene er tilstrekkelig dimensjonert sammen med øvrige målrettet og tilfeldig trafikk til Storsenteret/Rockområdet er usikkert, annet enn at det blir trangt om plassen.

Utsikt - høyder

Det er i planmaterialet lagt vekt på en presentasjon av bygningsvolumer og høyder som er lett å oppfatte for allmenheten, ihht oppfordring fra kommunen i oppstartsmøtet.

Det er derfor laget en digital og 3-dimensjonal modell som gir en god oversikt over konsekvensene av tiltakene som planen legger til rette for, spesielt med tanke på hvilke volumer det legges opp til ved maksimal utnyttelse. Egent vedlegg med stillbilder fra 3 D modell ligger vedlagt saken.

Link for 3D modell: <https://arcg.is/1XnX5i>

Høyden på planlagt bygg i 6-7 etasjer samsvarer godt med omgivelsene, og er i tråd med overordna føringer for utnyttelsesgrad i sentrumsområder.



Visualisering i 3D

Trafikk sikkerhet:

Trafikkflyt analyse for Planområdet/Rockområdet er utført og synliggjort på kart, se nedenunder.

Trafikksikkerheten synes å være noenlunde godt ivarettatt iht. tiltak skissert i ROS analysen. Imidlertid vil 25 nye boenheter, med lav parkeringsdekning, kundeintensiv detaljhandel og 100-150 kontorarbeidsplasser utfordre trafikksikkerheten ved ytterligere utbygging av området.

Flere grep foreslått av Arcon Prosjekt AS er gunstige med hensyn til trafikksikkerhet for gående og syklende. Stenging av gjennomkjøring syd for Rock City reduserer biltrafikk i området og demper ulykkesrisiko. Forslag om enveis innkjøring til parkeringsarealene i ved krysset Sverres gate/Lensmann Havigs gate vil forenkle trafikksituasjonen. Det hadde selvfølgelig vært gunstig om sykkelparkeringen hadde vært lokalisert i direkte tilknytning til gangveg/fortau.

Parkeringsløsningen (korttidsparkering?) på vestsiden av Lensmann Havigs gate kan vurderes som uheldig, siden det vil måtte bli mye innkjøring/ut rygging i veibanen gjennom dagen. Om dette viser seg uhåndterlig foreligger det handlingsrom reguleringsmessig siden et 2 meter bredt fortau på vestsiden av Lensmann Havigs gate er innregulert rett utenfor planbegrensningen i planen som nå er til behandling. Trolig vil trafikksikkerhetsutvalget adressere disse utfordringene gjennom den kommunale saksbehandlingen, der erfaringene med direkte parkering ut og inn i Sverres gate utenfor Storsenteret er et relevant moment.



Illustrasjon av trafikk flyt og bevegelsesmuligheter for myke trafikanter

Parkering

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 privat utendørs garasjeanlegg (Område D på utomhusplan). Om beboerne har behov for bilparkering til husholdningens eventuelle bil nummer 2, gjesteparkering, HC parkering, el ladepunktparkering, tilhengerparkering, campingbilverkparkering og eventuell hybelparkering så henvises slike behov til offentlig parkeringsplasser på 2 timers soner eller eventuelle bilparkeringsplasser som er tilgjengelig for døgnet rundt parkering.

Planforslag skal i utgangspunktet imøtekomme kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven:

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

Reguleringsbestemmelsene i innsendt privat planforslag kan fremstå noe utfordrende angående parkering, og vil måtte evalueres nærmere ifm 2.gangs behandling.

Tinglyst dokument 06.03.2017, signert SENTRUM NAMSOS EIENDOM AS – gnr.65 bnr 1308, ligger delvis til grunn for dagens parkeringsdisponering på eiendommen som nå planlegges utbygget.

4. Beskrivelse av rettigheten⁸

Avtalen omhandler rettighet til parkering av 92 personbiler på gnr. 65 bnr. 1308 i Namsos kommune.

Ved eventuell utbygging av gnr. 65 bnr. 1308 vil parkeringsplassene komme i tillegg til parkeringsbehovet som utløses av den nye bebyggelsen.

Tinglysing av dokument i 2017 tydeliggjør parkering som et utfordringsfelt i Rockområdet som helhet, også før nye behov oppstår som konsekvens av foreslått utbygging av Sverres gate 33. Det JARAS AS eide selskapet SENTRUM NAMSOS EIENDOM AS overtok eierskapet til Sverres gate 33 i 2010.



Utomhusplanen: 112 bilparkeringsplasser innenfor planområdet. Plassene som er inntegnet utenfor planbegrensningen inngår i parkeringsregnskapet som i år 2017 resulterte i 92 tinglyste plasser reservert innenfor planområdet for å kompensere parkeringsunderdekning i 3 tilgrensende virksomheter.

Parkeringsanalysen utført av Arcon Prosjekt AS, med denne analysens premisser, konkluderer med underdekning i størrelsesorden 20-35 plasser. Parkeringsanalysen fra Arcon AS forstås som om man teller offentlig tilgjengelige bilparkeringsplasser uten avgiftsbelastning.

Kommunedirektøren mener den reelle underdekningen for parkering/offentlig parkering er vesentlig høyere (40 -100 bilparkeringsplasser) og kan synliggjøres/beregnes slik vedlegg til saken viser.

Parkeringsvurdering i Rockområdet som helhet:

I utomhusplanen til planen for Sverres gate 33 og i Arcon Prosjekt AS sin parkeringsanalyse er det gjort beregninger for bilparkeringsplasser i noen, men ikke alle, nærliggende

parkeringsarealer. Imidlertid vil det, selv om borggården foran hotellet innlemmes i planforslaget og omreguleres til bilparkering, også bli klar underdekning på bilparkeringsplasser i "Rockområdet". Plassene som er visualisert og omtalt i Arcon Prosjekt sin parkeringsanalyse, og som ligger utenfor planforslagets for Sverres gate 33 sin avgrensning, ligger til grunn for beregningene som i 2017 resulterte i tinglysning av 92 plasser på eiendommen der Sverres gate 33 er plassert.

Noen mulige virkninger for parkeringssituasjonen ved utbygging av Sverres gate iht. fremlagte planer er opplistet:

Økt press på gatelangs parkering i kvadraturen i bykjernen ----- kan bli kritisk ved arrangement i kirken

Økt parkeringspress foran Ullvaren ----- Grunneier Ullvaren har kanskje planer for parkeringshus ihht reguleringsplan fra 2018?

Økt press på parkering på tomt etter gammel brannstasjon ----- midlertidig løsning/er det allerede oppfylt der av dagparkering?

Økt parkeringspress på plan 1 og 2 i parkeringshus Storsenteret ----- grunneier ønsker kanskje disse plassene til egen varehandel?

Bilførere unnlater å bruke bilen i Rockområdet, finne annen parkeringsplass eller dekker sine handels/tjenestebehov andre steder der det finnes god parkeringsdekning (Østre bydel, Spillum)

Man står da overfor 6 mulige/umulige langsiktige parkeringsalternativer eller kombinasjoner av alternativer:

A Innlemme 25-70 parkeringsplasser (400-900 kvm) i næringsdelen på planlagt bygningsmasse i Sverres gate 33 (4000 kvm kontor/forretning og 2000 kvm bolig)

B Etablering av parkeringshus foran Ullvaren på dagens store parkeringsplass i samarbeid med grunneier for Ullvaren området. Godkjente reguleringsbestemmelser datert 2018 for Ullvaren området siteres:

«§ 3-2 Bolig/forretning/kontor (BFK1)

Området tillates benyttet til bebyggelse oppført i inntil seks etasjer.

Det tillates en kombinasjon av forretning/parkering i 1. og 2. etasje.

3. til 6. etasje tillates benyttet til bolig/kontor.

Maksimum takhøyde, uavhengig av takform er kt. +26,00.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 95 %.

Det settes krav til minimum 45 boenheter (9,8 boenheter/daa)

Ny bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming ihht. Gjeldende regelverk.

Det skal etableres et nødvendig antall parkeringsplasser som tilfredsstiller krav satt i parkeringsvedtekt for Namsos kommunen datert 19.12.96.»

C Samfinansiert parkeringshus i Klingaveien/omtrent ved Shell (600 meter fra Rockområdet) på området SPH1 ihht områdereguleringsplan for sentrum sjøfronten og østre bydel, ID 1703267 som ligger ute til offentlig ettersyn i oktober 2020.

D Frikjøp av ca 40 plasser for kr 1,5 – 5 million (beløpets størrelse avhenger av frikjøpsprisen, tilpasses 2021 nivå, Kronebeløp kr 40 000 fra 1996 nivå i gjeldende vedtekt.) som Namsos kommune investerer i spleiselag sammen med private aktører i bygging av felles bysentrum parkeringshus.

E Parkeringsdekningen anses som tilfredsstillende i sentrum som helhet uten nærmere vurdering/problematisering, også om Sverres gate 33 bygges ut i henhold til planforslag. Eventuelt gjennomføre omskiltning av arealene innenfor planområdet til offentlig korttids/2-timers parkering.

F Det forutsettes at bilparkering styres/forskyves mot overflateparkering på Ullvaren, Storsenteret, sentrumskvadraturen og gamle brannstasjonen, Nexanstomta. Influensområdet forårsaket av utbygging i Sverres gate 33 blir analysert helhetlig i parkeringsstrategi for hele sentrumsområdet, tilvirket i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

Kortsiktige parkeringsløsninger i byggeperioden på 2-3 år:

Det er sannsynlig at riggplan ifm utbygging av Sverre gate 33 vil beslaglegge størstedelen av dagens parkeringskapasitet mellom Scandic hotel og Storsenteret.

Dette kan avhjelpes på 2 måter. Resterende parkeringskapasitet i Rockområdet, der det i dag er regulert til offentlig parkering omskilt til korttidsparkering, f. eks 2 timer. Og Nexans tomte som kommunen eier åpnes opp for gratis langtid/døgnparkering. Disse 2 tiltakene vil kunne fungere frem til en langsiktig parkeringsløsning for Rockområdet og hele sentrum fastlegges.

Om dette er en grei løsning for øvrige næringsaktører i Rockområdet er usikkert.

Oppsummering parkering

Kommunedirektøren er av den oppfatning at innlevert planforslag har en svært stor innvirkning (mindre parkeringsareal og større aktivitet) på parkering situasjonen i Rockområdet, uten at det foreligger løsningsforslag fra forslagstiller for det private reguleringsforslaget, som adresserer dette. Influensområdet til denne situasjonen kan synes nokså uklar.

Når geotekniske forhold ser ut til å umuliggjøre parkeringskjeller, og andre vurderte parkeringsløsninger innenfor planbegrensningsområdet ihht Arcon Prosjekt AS sin parkeringsanalyse er uaktuelle, står man overfor en utfordring som berører mer enn Sverres gate 33 og Rockområdet. Dette er ikke forslagstiller for utbygging av Sverres gate 33 sitt ansvar alene å finne en løsning på, men det er en utbygging og parkeringshistorikk i Rockområdet - Storsenteret som kan vurderes til å ha nådd punktet da det ikke er naturlig å skyve videre på utfordringene, jfr 92 bilparkeringsplasser i manko fra nærliggende næringsvirksomhet før foreslått utbygging av Sverres gate 33.

Innlevert planforslag har ingen løsningsforslag for denne situasjonen, og det er innlevert en parkeringsanalyse som fremstiller en underdekning som er vesentlig lavere enn Kommunedirektøren sine resonnement. Kommunedirektøren innstilt på å følge utbyggers uttrykte ønske om betydelig avvik fra gjeldende parkeringsvedtekt tilknyttet nybygget på ca 6000kvm.

Om det blir reel underdekning på 30, 80, eller 120 plasser er ingen helt sikkert å kunne fastslå, men Kommunedirektøren tenker det reelle tallet er i mitre/øvre sjikt på dette intervallet.

Dagens parkeringsplasser er regulert til offentlig parkering og grunneiers/utbyggers planer for fordeling/skilting av offentlig/privat parkering/avgiftsparkering er etterspurt av Kommunedirektøren, uten at informasjon er mottatt fra utbygger/grunneier. Det er rimelig å anta at grunneier, dersom dagens regulering til offentlig parkering på området oppheves, vil tilgodese leietakere/boligkjøpere i det nye bygget på privatrettslig grunnlag.

Om det ikke kommer til noen løsning ihht alternativene A-F kan løsningen være at Namsos kommune bør utarbeide en parkeringsstrategi for sentrumsområdene, enten i forbindelse med regulering av Sverres gate 33, områdereguleringsplanen for sentrum eller kommuneplanens arealdel. Konklusjonen forventes å si noe om hvilke potensiale som ligger i soneparkering, tidsavgrenset parkering, avgiftsparkering, skilting mm som styringsverktøy for ønsket bilparkeringsordning i byen som helhet)

Planforslaget vurderes på nåværende tidspunkt å mangle tilfredsstillende langsiktig løsning for bilparkering og aktualiserer behov for omforent løsning for parkering i området Ullvaren, Robrygga, Rock området, Sverres gate 33 og Storsenteret . Løsningsforslag (Enten nevnt i saksutredningen eller ikke) som konkretiseres i forbindelse med offentlig ettersyn vil være dimensjonerende for Kommunedirektørens innstilling til planforslaget ved sluttbehandling (2.gangsbehandling i planutvalget og kommunestyret)

Miljømessig vurdering

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

Kommunedirektørens konklusjon

Planforslag datert 06.08.2020 legges ut på offentlig ettersyn.