Fylkesmannen i Trøndelag
Tröndelagen fylhkenålma

Vår dato: 19.05.2020
Vår ref: 2020/4846
Deres dato: 15.04.2020
Deres ref:

Arcon Prosjekt A/S
Postboks 224
7801 NAMSOS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Elisabeth Varsi Stubbrud, 73 19 91 55

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid - detaljregulering for Gullvikvegen 15 - Namsos 65/1574

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Overordnede føringer
Det reguleres for bolig og næring. I kommuneplanens arealdel er området vist til areal hvor reguleringsplan gjelder. Området er i gjeldende plan regulert til bolig/forretning/kontor.

Landbruk
Ifølge statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal det innen bykjernen tilstrebes fortetting/fornying innen områder med lav utnytting. Videre går det fram at det skal være en restriktiv holdning til bruk av areal på bakkeplan innen bykjernen kun til parkering, og løsning med parkering i underetasje eller parkeringshus skal tilstrebes. For at utnyttingen skal bli så god som ønsket er det viktig at det innarbeides bestemmelser som sikrer dette, herunder minimumskrav til utnyttelsen og maksimumskrav til parkeringsandelen/tillatt bakkeparkering. For en bykommune er effektiv arealbruk i sentrale områder spesielt viktig. Det vil bidra til å redusere presset på omkringliggende landbruks- og naturområder i et langsiktig perspektiv.

Klima og miljø
For Fylkesmannen som miljømyndighet vil ivaretakelse av klima, naturmangfold, landskap og friluftsinteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning i form av støv, støy og forurensning i grunnen er også viktig for Fylkesmannen som miljømyndighet. I et sentrumsområde som dette, hvor det har vært varierende aktivitet opp igjennom årene, kan grunnen være forurenset. Andre nærliggende arealer har registrert grunnforurensing. På det aktuelle området ligger det ikke inne en slik registrering, men det kan være fordi tomta ikke er undersøkt. Grunnen må undersøkes med tanke på forurensing. Dersom det blir påvist forurensning

må det gjennomføres tiltak for å fjerne forurensingen før det kan etableres bolig og leke- og uteoppholdsareal.

Når det gjelder klima er det viktig at planen er i samsvar med Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene. Planen må legge vekt på høy arealutnyttelse, gjerne også med parkering under bakken. Det er også viktig at det blir lagt til rette for å styrke sykkel og gange som transportform. Det må planlegges med tanke på effektiv energibruk. Klimatilpasning er også et tema som må innarbeides i planen. Når konsekvensene av klimaendringene skal vurderes, skal høye alternativer fra de nasjonale klimaframskrivningene legges til grunn. Planmyndigheten må vurdere behov for å supplere nasjonal og regional informasjon med kunnskap om lokale forhold.

Håndtering av overvann er et tema som bør ses i sammenheng med klimatilpasning, og må vurderes i planarbeidet. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnettet. Harde flater og manglende drenering medfører økt belastning på ledningsanlegg. God overvannshåndtering er viktig både for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og –mengde. I sentrumsområder er det ønskelig med høy arealutnyttelse, noe som igjen fører til mindre grønne areal som kan innfiltrere vann. Grønne tak kan være med å fordrøye nedbøren, og bør vurderes.

Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset skal vurderes i planprosessen.

I sentrumsområder som dette er det alltid potensiale for fremmede, skadelige arter. Noen av disse artene er på lista over arter det ikke er lov å spre ut i fra nåværende voksested, jf. Forskrift om fremmede organismer § 9. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at området skal kartlegges og at evt. fremmede, skadelige organismer skal fjernes før anleggsarbeider settes i gang. Planen bør sikre trygg tilkomst til sjøkanten og framtidige turstier og friluftsområder.

Helse og omsorg, Klima og miljø
Området ligger delvis i gul støysone. Planforslaget må derfor inneholde en støyutredning, og i tillegg tydelig vise at luftkvalitet er vurdert. For temaene støy og luftkvalitet finnes anbefalinger i retningslinjene T-1442/2016 og T-1520. Hvis støyutredning og vurdering av luftkvalitet viser at det er relevant må anbefalingene gjøres bindende for planen gjennom bestemmelsene. Det må oppgis konkret hvilke kvalitetskrav og grenseverdier som gjelder for planen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og støyforhold på fasade og uteareal. En generell henvisning til retningslinjene er ikke tilstrekkelig. Eventuelle avbøtende tiltak må være sikret juridisk i planen.

Helse og omsorg
Når planen kommer til offentlig høring må det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser.

For folkehelsa 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, utformingen av utearealene samt tilgangen på lys og sol. Bebyggelsen vil også kunne påvirke lys- og solforholdene for naboer, og dette bør også vurderes.

Planforslaget må i tillegg ivareta tema som trafikksikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon og idrett.

Universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Anleggsfasen

Planområdet ligger i etablert område og det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Videre skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.

Planområdet ligger i en flomsone. Vi viser her til krav til sikkerhet mot flom i Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2, samt til § 28-1 i plan- og bygningsloven som sier at grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Fylkesmannen påpeker at det må gjøres en vurdering av flomfaren og hvordan klimaendringer kan påvirke tiltaket.

For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner.
For oppfølging av eventuelle fareområder i forhold til flom og skred, viser vi til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom.

Fylkesmannen påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen.

Kommunens oppgave er blant annet å

- følge opp intensjonen med en ROS-analyse, som er å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke
- sørge for at ROS-analysen gjøres tidlig i planarbeid og senest skisseres etter oppstartsmøte (positivt om det lages et utkast til ROS som sendes på høring sammen med oppstartsvarselet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen)
- ha klare forventninger og krav til utreder av en plansak om tema, metodikk og utforming av en ROS-analyse, og hvilke kvalitetskrav som forventes (kvalitetskrav kommunen kan sette, er foreslått i veileder fra DSB om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017).)
- sørge for at avdekket risiko skal møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter

Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker

- være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra **2017** (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5)
- inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekkliste med kryss under «ja» eller «nei»
- inneholde en kildeliste til analysen
- ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkesROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere
- ha en vurdering av et endret klima. Ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken. Se informasjon på klimatilpasning.no

Fylkesmannen vurderer innsigelse (jf.DSBs retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekkliste med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunngis eller vises til kilde
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt

planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.

- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Tor Sæther (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Elisabeth Varsi Stubbrud
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Kommunal og justis: Elisabeth Varsi Stubbrud – 73 19 91 55
Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25
Landbruk: Aino Holst Oksdøl – 74 16 82 00
Samfunnssikkerhet: Isabell Engvik Lykke – 73 19 92 24
Helse og omsorg: Inger Lise Helgesen – 74 16 82 22

Trøndelag fylkeskommune
Avdeling for plan, næring og kulturminner

ARCON PROSJEKT AS
Postboks 224 Sentrum
7801 NAMSOS

Vår dato:	26.05.2020	**Vår referanse:**	202013155-2	**Vår saksbehandler:**
Deres dato:	15.04.2020	**Deres referanse:**	202001	Oddveig Hovdenak

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om regulering - Gullvikvegen 15 - Namsos kommune

Vi viser til brev datert 15.04.2020, som varsler oppstart av reguleringsarbeid for «Detaljregulering – Gullvikveien 15» i Namsos.

Forholdet til overordna plan
Formålet med reguleringen er å regulere planområdet til bolig- og næringsformål i blokkbebyggelse. I eksisterende reguleringsplan for området er arealet avsatt til bolig/forretning/kontor.

Veg og trafikk
Planområdet ligger nært fv. 7064/ fv. 769 og gang-/sykkelveg. Vi forutsetter at reguleringen ikke medfører endringer i adkomst til eiendommen.

Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner.
Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget.

Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser:

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

Kulturminner nyere tid
Vi kan ikke se at planforslaget kommer i konflikt med nyere tids kulturminner, kulturminner fra etter 1537, av vesentlig regional eller nasjonal interesse.

Så langt har ikke fylkeskommunen andre merknader til igangsatte planarbeid. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/ offentlig ettersyn.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Oddveig Hovdenak
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Areal- og samfunnsplanlegging: Oddveig Hovdenak
Eldre tids kulturminnevern: Hanne Haugen
Nyere tids kulturminnevern: Gunn Hege Lande
Fylkesveg, planforvaltning: Geir Halvard Risvik
Fylkesveg, strategi og utvikling: Rannveig Skansen
Fylkesveg, vegplanlegging: Robert Aakerli
Fylkesveg, vegforvaltning: Beate Gamst Sjåland

Kopimottakere:
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
NAMSOS KOMMUNE
STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED

Fra:	Torkel Nesser
Til:	Tonje Nyrud
Kopi:	Firmapost; Trond Bjørnes
Emne:	Varsel om regulering Gullvikvegen 15, Namsos
Dato:	27. april 2020 14:41:59
Vedlegg:	kart til varsling.pdf Varsel om Regulering_til naboer.pdf

---

Deres ref. 3897/ kunngjøring
Saksdokument MNA: 20/00077-1

MNA har følgende kommentar:

MNA ønsker å understreke viktigheten av god trafikksikkerheten og at nye veier/ vendehammer/ snuplasser/ rundkjøringer samt veistigning dimensjoneres etter renovasjonsbil/ buss standard.

Infrastruktur for avfall skal videre planlegges med fellesløsninger for områder med konsentrert boligbebyggelse/ blokkbebyggelse. Det må settes av tilstrekkelig areal til slike fellesløsninger. Avfallsløsning skal videre tilrettelegges for kildesortering. Der forholdene ligger til rette, skal det etableres nedgravde eller bunntømte felles avfallsløsninger. MNA ønsker å vurdere hva som vil være den best egnede løsning.

Ber ellers om at krav til renovasjonsteknisk plan settes inn i planbestemmelsene og at denne planen skal godkjennes av MNA.

Med vennlig hilsen
Midtre Namdal Avfallsselskap IKS

Torkel Nesser
Rådgiver
Tlf: 74 28 17 60
Mob: 915 70 134
www.mna.no

Fra: Tonje Nyrud <tonje@arcon.no>
Sendt: onsdag 15. april 2020 09.28
Til: fmtlpost@fylkesmannen.no; postmottak@trondelagfylke.no; NVE <NVE@nve.no>; Firmapost <firmapost@mna.no>; firmapost-midt@vegvesen.no; post@miljodir.no; postmottak@namsos.kommune.no
Emne: Varsel om regulering- Namsos

Hei,
Se vedlagt varsel om regulering for Gullvikvegen 15, Namsos.
Varslingsfrist er satt til 27.05.20

Med vennlig hilsen

Statens vegvesen

ARCON prosjekt AS
Postboks 224
7801 NAMSOS

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Sturla Leirvik / 95988112	20/73524-3		19.05.2020

Statens vegvesen sin uttalelse til varsel om oppstart av regulering Gullvikvegen 15 i Namsos kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 15. april 2020.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.

Bakgrunn:
Planområdet er ca. 1,3 da og omfatter Gullvikvegen 15, som er eiendom 65/1574. Formålet er å regulere planområdet til bolig- og næringsformål i blokkbebyggelse. Planarbeidet vil avklare nærmere om tomteutnyttelse, bebyggelsesform og infrastruktur mv.

Planendring omfattes av reguleringsplan for Vestre Havn, alternativ A, Rock City. I eksisterende reguleringsplan er området avsatt til reguleringsformål bolig/forretning/kontor. Namsos kommune har vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning eller utbyggingsavtale.

Området har adkomst via kommunal veg, Canninggata til rundkjøring fv. 769 / fv.7064 (Gullvikvegen) / Peter Øiens gate. Fartsgrensen er 40 km/t i rundkjøringa. Årsdøgntrafikken (ÅDT) er 4600, herav 4 % lange/store kjøretøyer for fv. 769 inn i rundkjøringa. Årsdøgntrafikken er 1930, herav 13 % lange/store kjøretøyer for fv. 769 ut av rundkjøringa. For fv. 7064 er årsdøgntrafikken 2600, herav 2 % lange/store kjøretøyer. Dette er tall fra 2019. Det foreligger ikke trafikkdata for Canninggata.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Byavegen 48
7715 STEINKJER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

501#3129:b9211cae-c807-4810-bsa6-c7c067cc95b1:3

Som statlig sektormyndighet har Statens vegvesen et selvstendig ansvar for å koordinere trafikksikkerhetsarbeidet for å bedre sikkerheten i vegtransporten, og i lys av dette være en pådriver for at alle aktører bidrar til å oppfylle nullvisjonen og nasjonale målsettinger.
Vi har ingen merknader i forbindelse med varsel om oppstart.

Når det gjelder vegforhold for øvrig, viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Vurderinger av trafikksikkerhet og framkommelig knyttet til fylkesveg er fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde, jf. vårt brev til kommunene av 9. desember i fjor *Opphør av sams vegadministrasjon - viktig informasjon til våre samarbeidspartnere.* Statens vegvesen vil imidlertid fortsatt kunne bistå kommunene med vår kompetanse i lys av vårt sektoransvar for vegtrafikk. For nærmere opplysninger om dette, se www.vegvesen.no.

Statens vegvesen gjør også oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

June Stubmo
Seksjonsleder

Sturla Leirvik

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
NAMSOS KOMMUNE, Postboks 333 Sentrum, 7801 NAMSOS
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Arcon Prosjekt AS
v/Tonje Nyrud
7800 Namsos

Namsos 25.05.2020

INNSPILL TIL OMREGULERING GULVIKVEIEN 15, NAMSOS

Vi viser til mottatt varsel om igangsatt omregulering av eiendommen Gullvikveien 15, Namsos.

Det tilsendte varsel gir få konkrete opplysninger om hvordan området er tenkt bebygget. For oss som naboer er det derfor vanskelig å kunne gi spesifikke innspill til omreguleringen sett ut fra vårt ståsted. Våre kommentarer vil derfor bli av generell art. Det er imidlertid positivt at tomten ikke lenger skal benyttes til forretning / industri.
I og med at dette omfatter en liten tomt, innklemt mellom allerede eksisterende boligblokker, er det av stor betydning for oss å kunne gi innspill ikke bare ved oppstart og ved etterfølgende høring/offentlig ettersyn.
Vi vil derfor be om å få innsyn i den løpende reguleringsprosessen og byggets organisering relatert til tomt og naboer.

Vi vil påpeke følgende elementer som vil påvirke oss som naboer:

Trafikk:
Omregulering til boligformål vil øke trafikken i Canninggata. Det er allerede flere avkjørsler fra eksisterende boliger direkte ut i Canninggata. Utkjøring fra garasje i blokk A og C er allerede problematisk med ingen sikt til Canninggata før man er ut av garasjen. Utkjøringen fra blokk A som er gjennom tunell under blokk C må i stor grad krysse kjørefelt enten man kjører til Sverres gate eller mot Robrygga. For utkjøring blokk C har man utsyn mot Robrygga, men må ut i veibanen før man får sikt til Canninggata.
Nye avkjørsler må koordineres og sikres i forhold til eksisterende trafikkbilde. Fokus også på innkjøringen til rundkjøringen hvor det er stor gang- og sykkeltrafikk på fortauet langs Sverres gate.
Formålet «bolig/næring» bør endres til «bolig» da næringsvirksomhet vil gi større fremmedtrafikk og dermed skape større trafikkmessige problemer.
Canninggata benyttes i dag delvis som omkjøring for Sverres gate via Robrygga og over et noe udefinert privat område sør for Rock City.
For å begrense gjennomgangstrafikken bør Canninggata reguleres som blindvei slik den formelt sett er i dag.
Det må anlegges fortau langs vestsiden av Canninggata, med sikring av nye avkjørsler. Videre forutsettes det at det avsettes tilstrekkelig med parkering på egen tomt i utformingen av bygningsmassen.

Fortetting / byggehøyder:
Området rundt Gullvikveien 15 er blitt sterkt fortettet over de siste årene, en naturlig utvikling, men det vil bli ekstremt tett med det nye forslaget. Knapt noe lignende finnes selv i Oslo. Tidligere utbygginger har fått pålegg om å sikre grønne verdier i form av parker og lekeplasser. Disse pålegg har tidels blitt nedprioriterte av ulike grunner.
Lys og solforhold til de fleste beboerne i blokk C vil med høyde over dagens reguleringsplan forverres betydelig og med omsøkt høyde vil de fleste knapt få sol på sine terrasser.
Dette vil føre til en betydelig redusert bokvalitet og verdiforringelse.

Gullvikveien 15 er en liten tomt, men vi forventer at utnyttelsen og arealbruken tilgodeser de grønne faktorene.
Byggehøyden må tilpasses nabobygg ut fra faglige arkitektoniske begrunnelser. Vi vil her minne om at det har vært mange diskusjoner om byggehøydene sett i relasjon til hotellet. En avtrapping vestover var et av momentene fra fylkets fagetater. Vi forventer at de råd som de fylkeskommunale etater kommer med etterfølges.
Forslaget maks gesimshøyde kote +23,00 vil medføre 6 m høyere enn Rock Garden blokk C og Bjerkhoeltunet 1. Maks byggehøyde bør settes lavere enn nabobyggene da vi her vil få en bygningsmasse som er vesentlig mindre i grunnareal og dermed fravike de byggstrukturer som er naboer.
Det må ikke tillates teknisk rom på tak som kommer over planens maks byggehøyde. Teknsik rom for et relativt lite bygg vil dominere i en større grad enn om det ligger inne på en større takflate.
Tomteutnyttelsen synes meget høy. Med 85 % BYA vil det i praksis ikke være plass til utvendig gjesteparkering, snøopplag, fortau osv.
Dersom disse forhold ikke ivaretas vil det medføre verdiforringelse for allerede etablerte boliger, samt Vestre Havn som et av de områder som er mest publikumvennlige relatert til rekreasjon.

Tekniske utfordringer:
I området har det over flere år vært problemer med kapasiteten til de kommunale avløpsanlegg. Kjelleren i Bjerkhoeltunet 1 har blitt oversvømmet flere ganger, noe som i stor grad skyldes for dårlig fallforhold / pumpesystemer. Ytterligere etablering av boliger tilknyttet disse anlegg vil forverre situasjonen.
I Bjerkhoeltunet 1 har vi registrert setningsskader i form at sørfløyen har satt seg i østre del. Dette skyldes etter all sannsynlighet delvis den utbygging som er gjort i naboområdet. Dette kan skyldes økt grunnbelastning og senket grunnvannsnivå.
Vi forventer derfor at det i reguleringsarbeidet gis bestemmelser om krav til fundamentering med peler til fjell og ivaretatt problemer med fortrengning av masser. Ytterligere provokasjon mot stedlige massers bæreevne eller direkte fundamentering vil være medvirkende til økte setningsproblemer for oss.

Konklusjon:
Vi håper våre argumenter blir ivaretatt, og vil igjen be om at vi får kontinuerlig informasjon om reguleringsarbeidet etter hvert som de ulike deler i reguleringsarbeidet utarbeides.
På bakgrunn av de anførte momentene, vil vi (R.G. og B.T 1) gå imot foreliggende forslag til endring av reg. PL, spesielt endring av byggehøyde og utnyttelsesgrad. 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.

Med hilsen

Eierseksjonssameiet Vestre havn Terrasse. OLE NYSETHER

Sameiet Rock Garden bygg A
Bjørn Annar Olsen

Sameiet Rock Garden bygg B
OLA LARSEN

Borettslaget Rock Garden bygg C
ARNE RAMSTAD

Kopi: Namsos kommune- Plan, bygg og eiendom