



Referat fra oppstartsmøte Bjørum gartneri – planID 202004

Møtedato: 07.07.2020
Møtested: Møterom CG7, plan- og byggesak
Deltakere:

Fra forslagsstiller: Ole Jørstad, Bjørum Gartneri AS
Nils Sigurd Klykken, Arkplan AS
Anders Augdal, Arkplan AS

Fra Namsos kommune: Kjeld Erik Sandbakken, virksomhetsleder plan- og byggesak
Ingvild Sund Trana, arealplanlegger/ingeniør – Kontaktperson
André Michael Aglen, kommunalteknikk

Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å endre reguleringsformålet for eiendommene 17/8/11 og 281 fra gartneri/hagesenter til boligformål samt sikre og oppgradere adkomst/vei til eksisterende boliger og ny bebyggelse. De nevnte eiendommene planlegges regulert til frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede, rekkehus og flermannsboliger med tilhørende infrastruktur.

Området omfattes i dag av reguleringsplan «Bjørum gartneri», vedtatt 05.02.1998.

Planens innhold

Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boligtomter, gartneri/hagesenter, felles lekeplass, felles grøntareal, frisikt, gang, sykkelveg, fortau, kjøreveg og offentlig formål. Det er stilt krav om detaljregulering.

Tilbakemeldinger

Generelt:

Namsos kommune krever hele område som omfattes reguleringsplan «Bjørum gartneri» tas med i sin helhet. Ny plangrense skal samsvare med gjeldende reguleringsplan, men utvides noe i øst, for å ta med adkomst til planområdet fra Hildrum Alle, som illustrert i foreslått avgrensning. Dette vil medføre at arbeidet blir en endring av gjeldende reguleringsplan og skaper en større helhet i området.

Reguleringsbestemmelsene må inneholde fellesbestemmelser og konkrete krav til ytterligere dokumentasjon i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Dette gjelder blant annet krav til tegninger av bygg, snitt- og fasadetegninger ifbm. byggesøknad. Videre krav om utenomhusplan som viser disponering av utearealer inkludert løsning for oppbevaring av avfall, bil- og sykkelparkering. HC-parkering gjelder i henhold til lovkrav.

Namsos kommune har standard mal på reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse som skal brukes i plansaken, se vedlegg.

Parkering:

Det åpnes opp for en lavere parkeringsdekning enn det parkeringsvedtekten legger opp til, 1 – 1,5 bil pr. boenhet og felles parkering for besøkende. Lavere parkeringsdekning kompenseres med felles parkering og tilrettelegging for bedre ferdsel i området for myke trafikanter og sykkelparkering.

Trafikk:

Adkomst til området per i dag skjer via Olav Duuns veg og til dels Hildrum Alle. Namsos kommune anbefaler å benytte kryssforholdet Olav Duuns veg og Mikalstien/Jakobstien som adkomstvei til området.

Antall boenheter:

Boligettheten vil ligge mellom 4 og 6 boliger per dekar

Geoteknikk:

Det stilles krav om geoteknisk undersøkelse som del av planmaterialet til 1.gangs behandling. Reguleringsbestemmelsene må inneha krav om geoteknisk prosjektering i forbindelse med byggesøknad.

Utbyggingsavtale:

Det stilles krav om utbyggingsavtale med Namsos kommune, som ferdigstilles før 1.gangs behandling.

Lekeplass:

Planen må ivareta kommunens krav om lekeplass som er 75m² per 10. boenhet.

ROS-analyse:

Det må gjøres ROS analyse, det vil gjennom denne avklares om det må foretas ytterligere utredninger.

Avfall:

Nedgravd renovasjonsløsning

Vann og avløp:

Tilknyttes eksisterende anlegg i område og avklares i utbyggingsavtalen.

Vurdering av planskissen

Hele planområde for «Bjørum gartneri» tas med i planrevisjonen

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

Varsel om oppstart sendes følgende overordnede myndigheter:

- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- Nord-Trøndelag Fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags og energidirektorat
- Reindriftsforvaltningen
- Sametinget
- MNSK miljø- og landbruk
- Naboer i henhold til naboliste

Adresseliste for varsel om oppstart legges ved til 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 skal utarbeides en konsekvensutredning jf. KU-forskrift §§ 8 og 10, men det stilles ikke krav om 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.



Namsos kommune Nåvmesjenjælmien tjielte

- Parkeringsløsning og uteoppholdsarealer skal dokumenteres. Jfr. Kommunens vedtekter.
- ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse), jf. pbl. § 4-3.

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 avtalt:

- Avhenger av når fullstendige plandokumenter kommer inn til Namsos kommune for behandling
- Før varsel om oppstart ønsker tiltakshaver å utarbeide en prinsippskisse med trafikkavvikling/forhold i området som avklares administrativt med kommunens vegmyndighet.
- Møteplan for politiske møter for planutvalg vedlegges

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.

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 som gjelder denne sak vises til saksnr.20/6686: Benyttes e-post sendes denne til postmottak@namsos.kommune.no eller ingvild.sund.trana@namsos.kommune.no.

Det er forslagsstillers ansvar å følge med på i hvilket møte saken tas opp til behandling. På kommunens nettsider, under menyen «politiske saker og møter», gis det tilgang til de politiske sakene. Se: <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

Forslagsstiller har ansvar for å kommentere innspill i planprosessen

Forslagsstiller dekker kostnader med eventuelle endringer etter 1. gangs behandling

Forslagsstiller 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 15.07.20
Ingvild Sund Trana

Vedlegg
Naboliste
Mal planbeskrivelse
Mal planbestemmelser
Møteplan
Gebyrregulativ 2020