



## NAMSOS KOMMUNE

# Endringsbeskrivelse til detaljregulering SPILLUMSÅSEN BOLIGOMRÅDET



Beskrivelse datert: 13.01.2023  
Utarbeidet av : Jorleif Lian



## Innhold

1. Sammendrag:.....	4
2. Bakgrunn .....	5
2.1 Hensikt med planen. ....	5
2.2 Nøkkeldata.....	5
3. Planprosess.....	6
4. Planstatus.....	6
5. Dagens situasjon.....	7
5.1 Beliggenhet.....	7
5.2 Forhold til gjeldende reguleringsplan.....	7
5.3 Godkjente dispensasjoner .....	7
5.4 Dispenser under behandling pr 23.05.2022.....	10
5.5 Andre godkjente prosjekter. ....	10
6. Planbeskrivelse-endringer. ....	11
6.1 Ball-løkke .....	11
6.2 Tomt 31-32 jfr disp.....	12
6.3 Tomt 36-37-38.....	12
6.4 Tomt 29-30 (jfr disp) .....	16
6.5 Tomt 42 og 43 – Justering av grenser. Jfr disp.....	17
6.6 Området for vannforsyning (trykkøkningsstasjon).....	17
6.7 Tomt 47-48-54 og 55 jfr disp. ....	18
6.8 Tomt 63-64-65-66-74-75-76 delvis jfr disp.....	18
6.9 Fareområdet høyspent.....	19
6.10 Flytting av tomt 45 og 46 jfr søknad om disp.....	19
6.11 Tomt 6 – sak 2017/8890 jfr disp.....	20
6.12 Tomt 7 – sak 2016/9238 jfr disp.....	20
6.13 Tomt 31 - sak 2017/1304 jfr disp .....	21
6.14 Tomt 79 – Tilleggstomt – jfr fradelingssak 15/22.....	22
7. Vurdering av vei, vann og avløpsanlegg.....	22
7.1 Trafikk .....	22
7.2 Vann og avløp.....	22
7.2.1 Vantrykk.....	22

---



7.2.2	Tilknytting av vann, avløp og spillvann.....	22
7.3	Barn og unge.....	23



## 1. Sammendrag:

Denne planen er en endring av reguleringsplan med planID 1703238. I avklaringsmøte med Namsos kommune 13.05.2022 ble endringen ansett som mindre endring av planen.

Eksisterende plan er godkjent for frittstående eneboliger. Endring av plan åpner for konsentrert småhusbebyggelse i enkelte området. I planen er det og innarbeidet de dispensasjoner som er gitt i området etter at planen ble godkjent i 2015.



## 2. Bakgrunn

### 2.1 Hensikt med planen.

Dagen reguleringsplan åpner for utbygging av området med frittstående eneboliger.

Markedet etterspør større bygg med tettere utnyttelse og det er allerede gitt dispensasjon for bygging av flere slike bygg i området. Det er nå spørsmål fra flere utbyggere som ønsker slik bygging på flere tomter i området.

Det ble den 13 mai 2022 avholdt ett avklaringsmøte med Namsos kommune hvor det ble krevd revisjon av reguleringsplan i stedet for flere dispenser. I revisjon skal allerede gitte dispenser innarbeides, samt at planlagt tettere utbygging skulle legges inn på de tomter dette er aktuelt.

Endringene ble vurdert som mindre endring av reguleringsplanene.

### 2.2 Nøkkeldata.

Kartreferanse:	EU89,UTM-sone 32 Nord 7148000 Øst 621000
Kommune	5007 – Namsos
Eiendommer:	20/11, 20/1 m.fl.
Gjeldende planstatus:	Endring Spillumåsåsen boligområdet (PlanID-1703238 24.09.2015)
Forslagstiller:	Spillum utvikling as
Plankonsulent:	Ing. Jorleif Lian AS ( <a href="mailto:jorleif.lian@lianas.no">jorleif.lian@lianas.no</a> )
Konsekvensutredning:	Nei



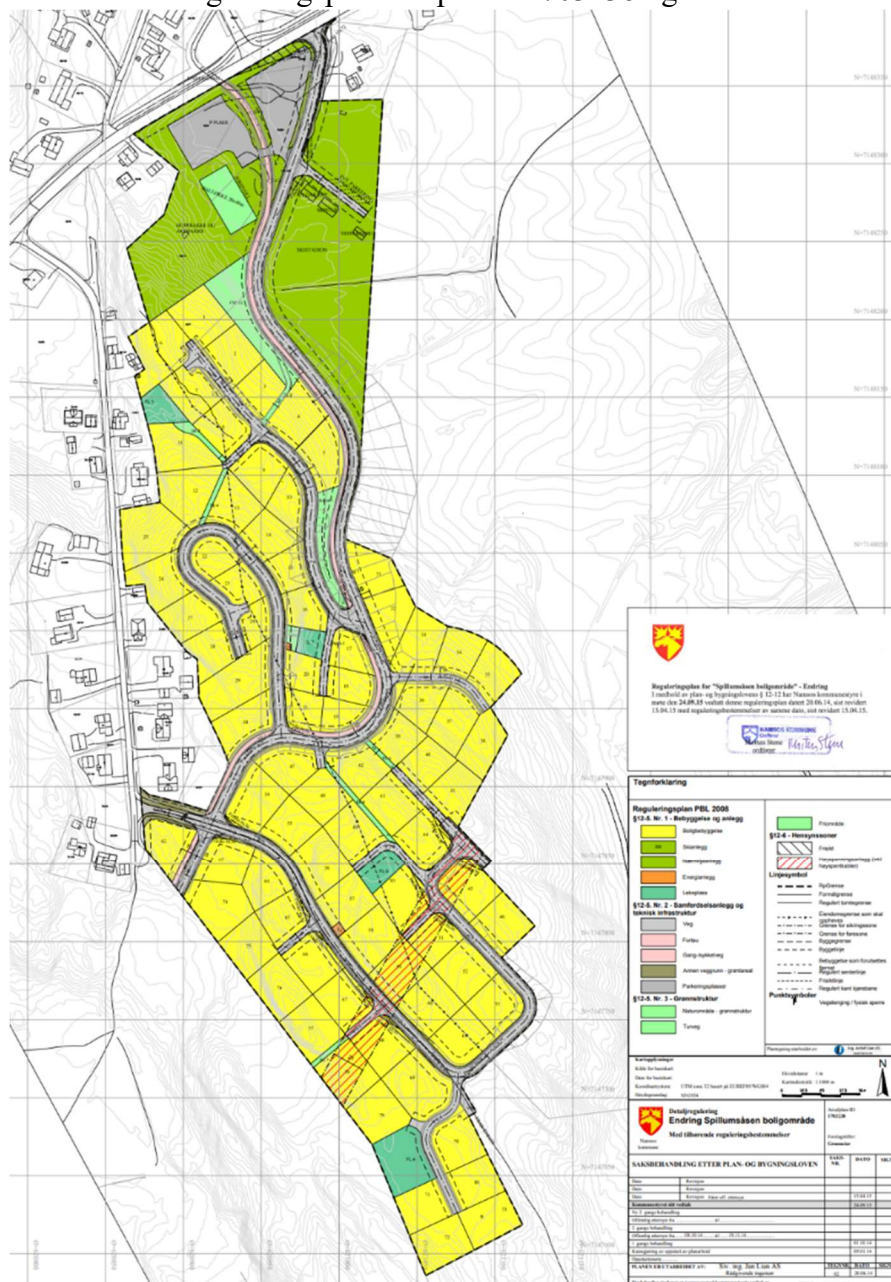
### 3. Planprosess.

Det er avholdt avklaringsmøte med Namsos kommune den 13 mai 2022 hvor plan for videre utbygging ble gjennomgått i lys av de mange dispensasjoner som har vært gitt i området. Avklaringen konkluderte med at det fremmes en søknad om endring av reguleringsplanen.

Endringen vil bli behandlet som en mindre endring.

### 4. Planstatus

Eksisterende reguleringsplan har planid 1703238 og har vært i kraft siden 24.09.2015.





## 5. Dagens situasjon

### 5.1 Beliggenhet

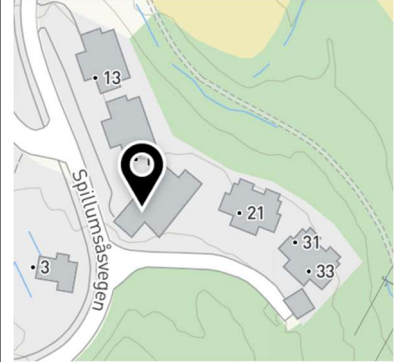
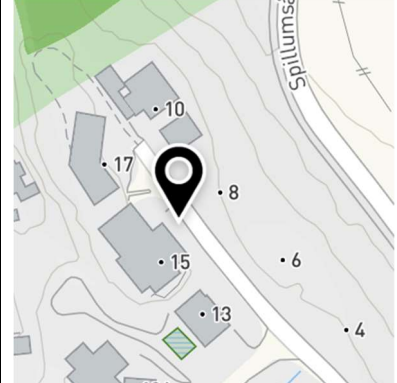
Planområdet ligger i Namsos kommune og er i hovedsak begrenset av eksisterende reguleringsplan for Spillumsåsen boligområdet.

### 5.2 Forhold til gjeldende reguleringsplan

Endring av plan følger med noen små endringer av eksisterende plangrense. Ved oppmåling av tomter i området har det blitt avvik mellom eiendomsgrenser og plangrense. Plangrensen er her justert slik at den følger eiendomsgrensen.

### 5.3 Godkjente dispensasjoner

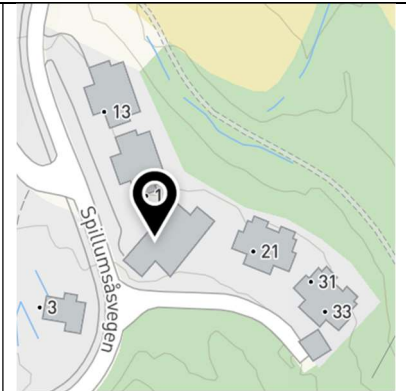
Det er i tidsrommet 18.05.2016 til 18.05.2021 gitt 11 dispensasjoner fra reguleringsplanen samt at det er en dispensasjon under arbeid. Dispensasjonene innarbeides i den endrede reguleringsplanen.

<p><b>Disp 08.05.2016 – 2016/3773</b> 20/11. Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 3.1.1 for tomtene 31-35 fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse.</p>	
<p><b>Disp 09.11.2016 – 2016/9238</b> 20/574. Disp. fra reguleringsplan for oppføring av støttemur utenfor byggegrense langs privat felles adkomstveg</p>	



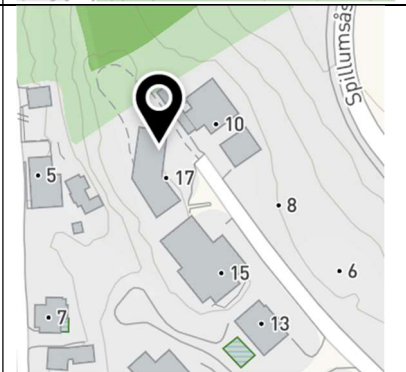
**Disp 20.09.2017 – 2017/1304**

Dispensasjon fra byggegrense for oppføring av Carporter



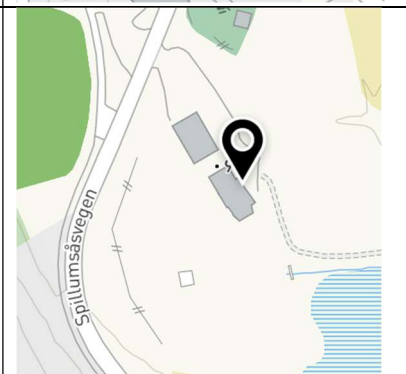
**Disp 23.05.2018 – 2017/8890**

20/576 Disp. fra reguleringsbestemmelsene for etablering av bil-leilighet i 2 etasjer



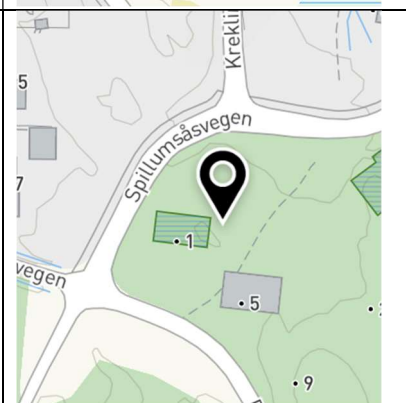
**Disp 14.06.2018 – 2018/6175**

Disp. fra TEK 17 for utvidelse med tilbygg på skistua hos Spillum Idrettslag.



**Disp 20.06.2018 - 2018/6063**

Dispensasjon for oppføring av 4 stk to mannsboliger på eneboligtomter.







**Disp 18.05.2021 – 2021/3238**

20/561- Sammenslåing av to tomter



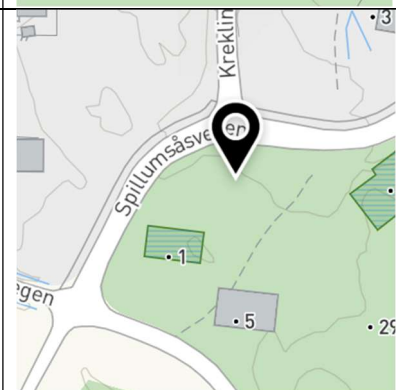
**Disp 2021/9561**

20/561 – Dispensasjon fra reguleringsplan Spillumåsåsen – tomt nr 42 – grensejustering.



**Disp 2022/1830**

Dispensasjons fra reguleringsplan, for endring av tomtegrenser for tomt nr 47.



**Disp 2022/1831**

Dispensasjons fra reguleringsplan, for endring av tomtegrenser for tomt nr 48.





**Disp 2022/2763**

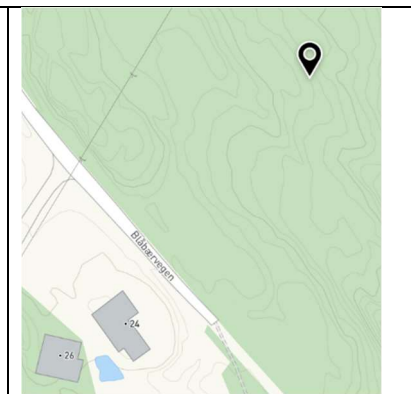
Dispensasjons fra reguleringsplan, for endring av tomtegrenser for tomt nr 42



5.4 Dispenser under behandling pr 23.05.2022.

**Disp 2021/5764**

Dispensasjons fra reguleringsplan, flytting av tomt 45 og 46.



5.5 Andre godkjente prosjekter.

- Tomt 76-66 er godkjent sammenføyd og bebygd med flermannsbolig.
- Tomt 74 er godkjent bebygd med flermannsbolig
- Tomt 54 er godkjent bebygd med flermannsbolig
- Tomt 55 er godkjent bebygd med flermannsbolig
- Tomt 47 og 48 ikke bebygd, men forhåndsgodkjent for oppføring av flermannsboliger.
- Tomt 79, fradeling av tilleggsareal på 150m<sup>2</sup>. Sak 15/22.

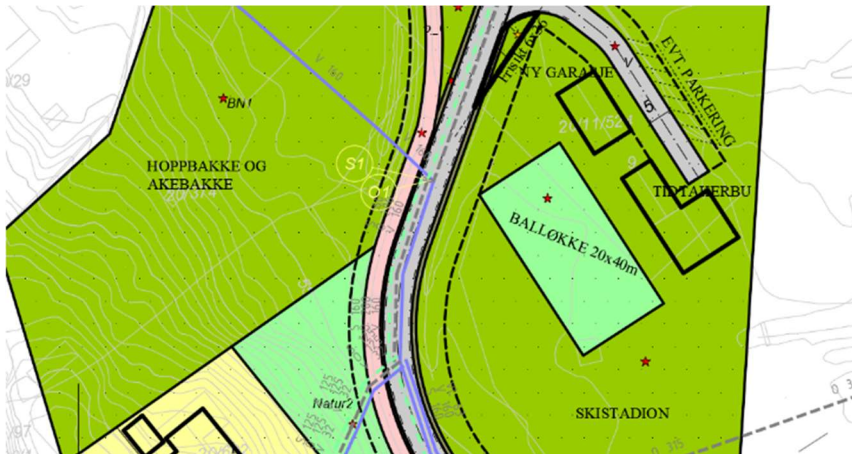


## 6. Planbeskrivelse-endringer.

### 6.1 Ball-løkke

#### *Forslag:*

Regulert ball-løkke øst for hoppbakke/akebakke flyttes til motsatt side av adkomstvei og plasseres sør/vest for bebyggelse på skistadion.



#### *Vurdering:*

Ballplassens opprinnelige plassering er til hinder for bruk av hoppbakke. Ny plassering ligger i ett området som vintertid brukes til vinterarrangement. Opparbeidelse som ballplass gjøre området tørrere. Det vil være positivt for bruk av området vinters tid.

#### *Konklusjon:*

Ball-løkke flyttes til skistadion.

## 6.2 Tomt 31-32 jfr disp.

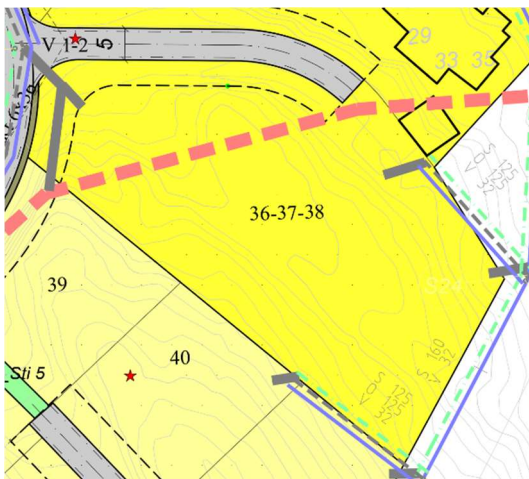
Tomtene er etter dispensasjon bebyggt med flermannsbolig (Sak2016/3773). Plankart og bestemmelser justeres.



## 6.3 Tomt 36-37-38

*Sak:*

Det er utbygger som ønsker å kjøpe tomtene for utvikling av flermannsbolig. Tomtene er delvis utsprengt. Adkomstvei V1-2 er bygd frem til avkjørsel til tomt 32 og i den forbindelse senket for å få en bedre avkjørsel til eiendommen.



*Vurdering:*

Tomten har avkjørsel fra eksisterende vei V1-2. Vann og avløp tilknyttes kommunalt nett i øst. Utbygger av tomt 32 har senket adkomstvei «V1-2» for bedre adkomst til



eiendommen. En tilpassing av tomt 36-37-38 til den nye høyden gir ekstra rom for å bygge høyere. Høyde på asfalt på tomt 32 er på ca kote + 69.

Antatt høyde 1 etg på tomt 36-37-38 - kote +71.

Tomtene ovenfor antas å få høyde gulv i hovedetasje på:

- tomt 39 - kote +83
- tomt 40 - kote +85
- tomt 41 - kote +85
- 

**Det bemerkes at tomt 39-41 ikke er solgt eller bebygd.**

Alternative løsninger.

Alternativ 1

Bygget oppføres med garasje i 1. etg og boligbebyggelse i 3 etasjer over denne (se fig. 6.3.1). Totalt 4 etasjer. Gitt høyde 1 etg på 4m og 2-4 etg på 3m og takkonstruksjon med høyde 1m. vil ett 4 etg stort bygg gis en totalhøyde på 14m.

Topp bygg vil da få en høyde på maksimalt **kt + 85**.

Fig 6.3.1 Visualisering bygg 4 etg.



Fig 6.3.2 Kartutsnitt.

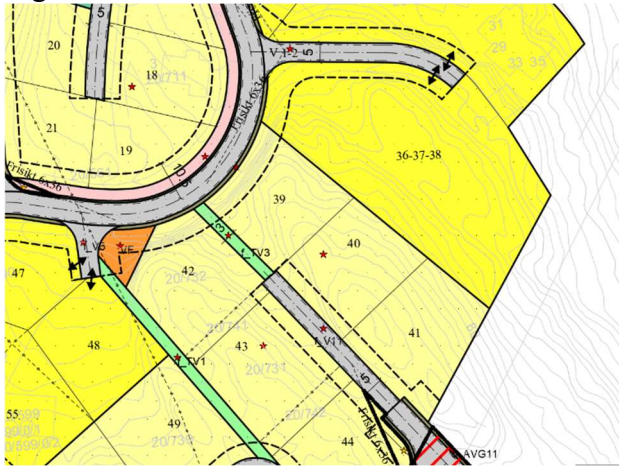
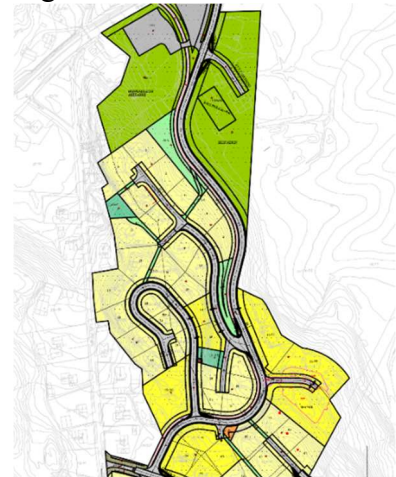


Fig 6.3.3. Oversiktskart.



#### Vurdering.

Bebyggelse på tomt 40 og 41 antas å få en høyde på gulv i 1 etg på samme høyde som topp tak på nytt bygg. Det vurderes derfor at stenging av utsikt eller uheldig innsyn ikke bli aktuelt for disse tomtene

Tomt 39 antas å få en høyde på gulv 1 etg på kt 83. Utsikt mot skistadion og Namsos sentrum er mot nord (se fig 6.3.2 og 6.3.3). Gulv på nytt bygg vil komme på ca kt+ 81. Det vurderes derfor at stenging av utsikt eller uheldig innsyn er liten for tomt 39.

Når det gjelder sol-forhold vil eventuelt nytt bygg på tomt 36-38 ikke ha innvirkning for tomt 39, 40 eller 41 da tomten ligger øst for disse.

### Alternativ 2.

Bygget oppføres med garasje i 1. etg og boligbebyggelse i 2 etasjer over denne. Totalt 3 etasjer (se fig 6.3.4). Med samme angitte høyder som i alternativ 1 og med fradrag på 3m for en mindre etasjer vil da bygget få en høyde på 11m.

Topp bygg vil da få en høyde på maksimalt **kt + 81**.

Tak på nytt bygg vil med denne høyde komme på samme nivå som ca høyde gulv på hovedetasje på tomt 39.

Fig. 6.3.4 Visualisering bygg 3 etg.



### Vurdering.

Ved å sette etasjehøyde til 3m vil nytt bygg på tomt 36-37-38 komme på 82 noe som er lavere enn 1 etg på tomt 39, 40 og 41.

### *Konklusjon:*

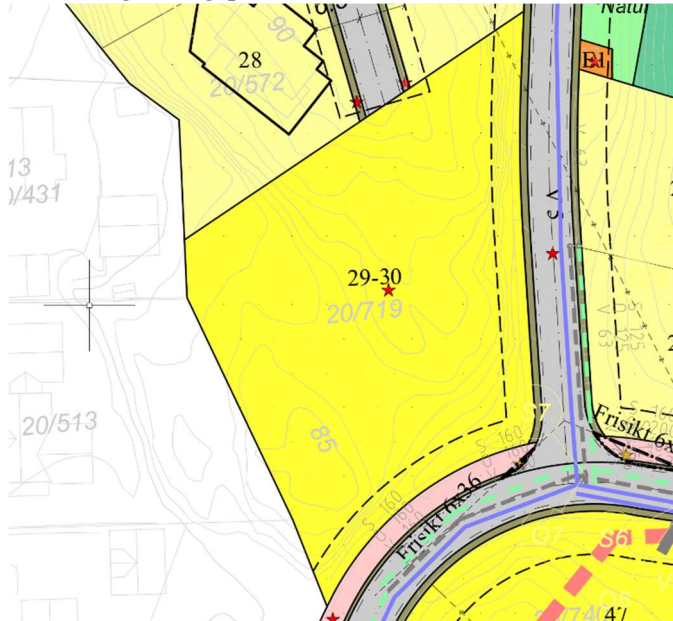
Tomt 39-41 er ikke solgt og kjøpere av disse kan ta en vurdering av kjøp opp mot planlagt bygg i 4 etg. Bygg i 4 etg på tomtene 36-38 vil i liten grad gå utover utsikt og vil ikke ha noe innvirkning på solforhold på de bakenforliggende tomtene 39-41.

Konklusjonen er at tomtene foreslås slått sammen og det åpnes i reguleringsbestemmelser for flermannsbolig i 4 etasjer inklusive garasje. Regulert vei «V 1-2» kortes ned til avkjørsel til bebygd tomt 32. Dette gir bedre plass på den sammenslåtte tomtene 36-37-38.

#### 6.4 Tomt 29-30 (jfr disp)

Tomtene er i dispensasjonssak (2020/10984/10) slått sammen og det åpnes i reguleringsbestemmelser for flermannsbolig i 2 etasjer.

Utsnitt reguleringsplan



Planskisse



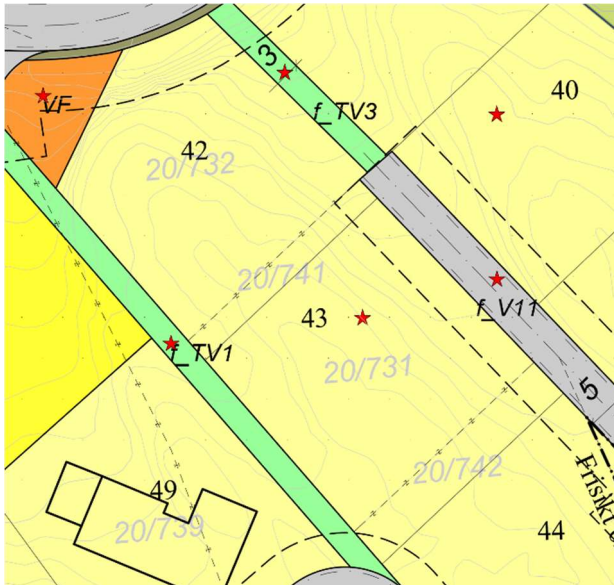
Illustrasjon





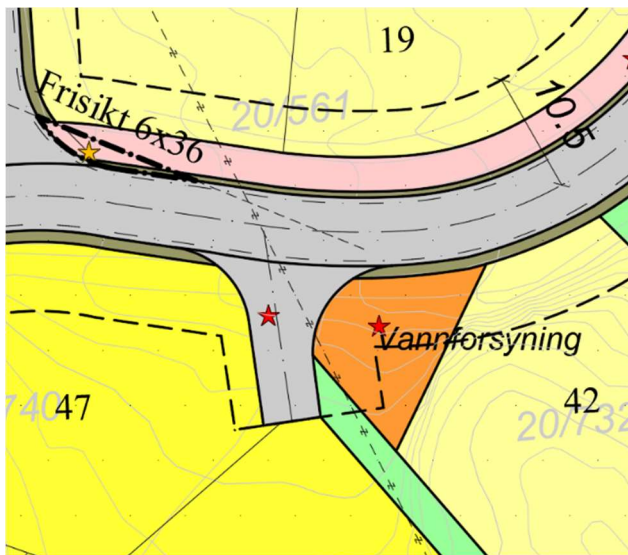
### 6.5 Tomt 42 og 43 – Justering av grenser. Jfr disp.

Grenser på eiendommene 42 og 43 justeres ihht dispensasjonssak 2021/9561 og 2022/2763.



### 6.6 Området for vannforsyning (trykkøkingsstasjon)

Det er problemer med vanntrykk i området. Det reguleres derfor inn ett område for trykkøkingsstasjon for vann.





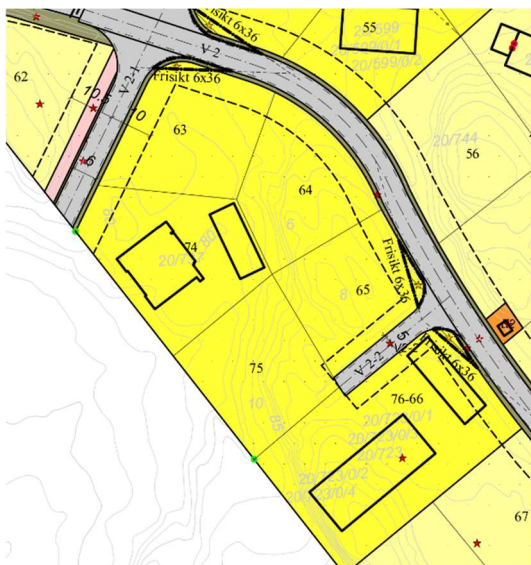
### 6.7 Tomt 47-48-54 og 55 jfr disp.

For disse tomtene er det gitt en dispensasjon for utbygging med flermannsboliger. (2018/6063). I tillegg er det gitt dispensasjon fra reguleringsplan for grenser (2022/1830, 2022/1831)). To av tomtene er allerede utbygd. Plankart og bestemmelser justeres. Det åpnes for muligheter for bygging over flere tomter og da med sammenslåing av disse.



### 6.8 Tomt 63-64-65-66-74-75-76 delvis jfr disp.

Tomt 74 og 76 er bebygd med flermannsbolig. Etterspørsel for slike boliger gjør at det og åpnes for flermannsboliger også i tilstøtende tomter (64-65-66-75). Det åpnes for muligheter for bygging over flere tomter og da med mulighet for sammenslåing av disse.





## 6.9 Fareområdet høyspent

Fareområdet for høyspentlinje på 66 kV justeres til 20m. Dette ihht tilbakemelding fra Tensio.

Ref.



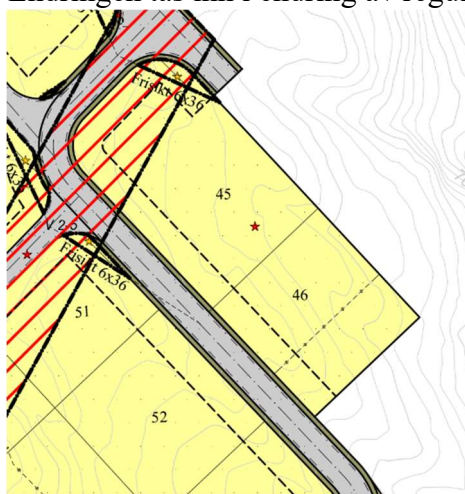
Total rettighetsbelte ved parallellføring av 22kV/66kV kraftledninger over Spillumssåsen er lik 28m. Der 22kV ledningen er demontert, vil aktuell rettighetsbelte falle bort. Total rettighetsbelte vil da kun gjelde for 66kV ledningen, det vil si lik 20m.

Håper dette var avklarende og skulle det være andre spørsmål, så er det bare å ta kontakt!

Med vennlig hilsen  
**Gunnar Gjerv**  
Avd. ingeniør / Avd. Infrastruktur / Enh. Plan & Prosjektering  
Tensio TN – [www.tensio.no](http://www.tensio.no)  
+47 415 53 882  
Raukkarveien 31 7718 Steinkjer

## 6.10 Flytting av tomt 45 og 46 jfr søknad om disp.

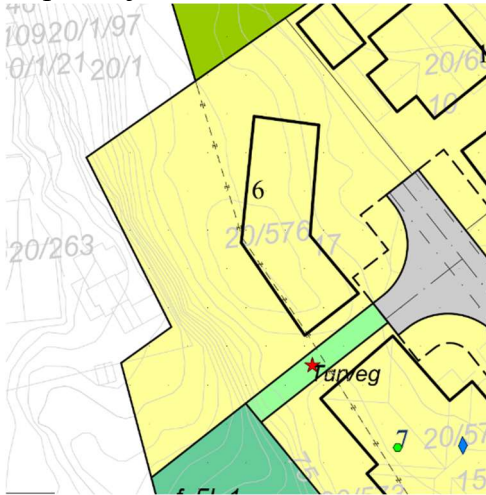
For lettere å kunne bygge ut tomt 45 er det søkt dispensasjon fra reguleringsplan. Endringen tas inn i endring av reguleringsplan.





#### 6.11 Tomt 6 – sak 2017/8890 jfr disp

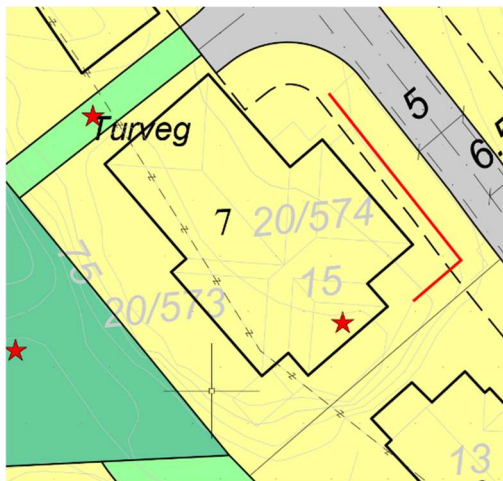
Rett til etablering av bi-leilighet i 2 etg. Reguleringsplan justeres ihht. dispensasjonsvedtak 2017/8890



#### 6.12 Tomt 7 – sak 2016/9238 jfr disp

Sak:

Oppføring av støttemur utenfor byggegrenser langs privat felles adkomstveg.  
Byggegrense justeres ihht. dispensasjonsvedtak.

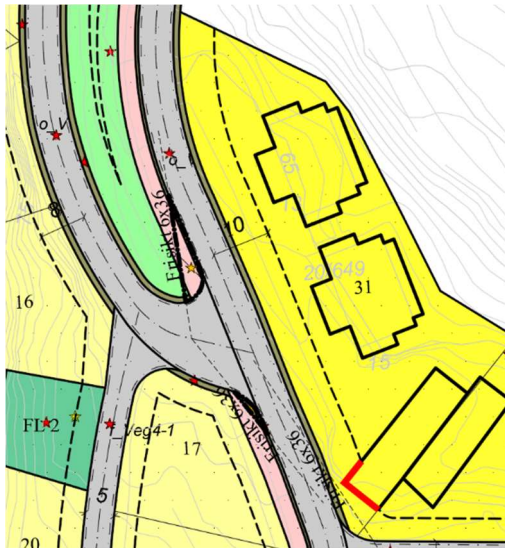




6.13 Tomt 31 - sak 2017/1304 jfr disp

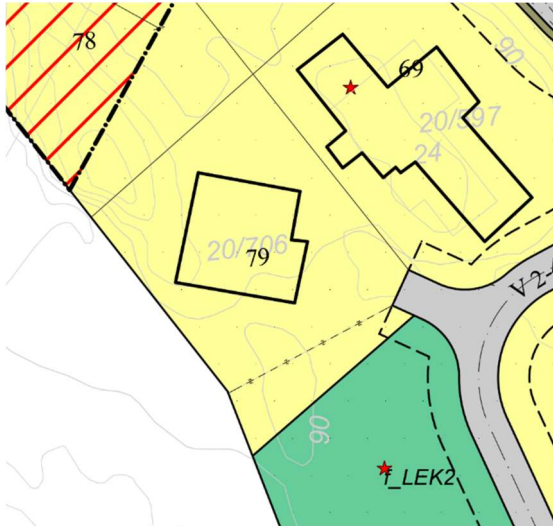
Sak:

Byggegrense justeres ihht dispensasjonsvedtak (2016/3773) for bygging av garasje.



#### 6.14 Tomt 79 – Tilleggstomt – jfr fradelingssak 15/22.

Tilleggstomt på 150 m<sup>2</sup> er innregulert. Viser til fradelingssak 15/22.



### 7. Vurdering av vei, vann og avløpsanlegg.

#### 7.1 Trafikk

Fortetting med bygging av flermannsbolig medfører større trafikkmengder enn opprinnelig plan.

Adkomstvei til tomtene er vei 1 med avkjørsel direkte til Fv17. Veien er bygd med en kjørefeltbredde på 2x2,5m og med ett fortau på 2,5m. Veien anses dermed å ha god nok kapasitet til å håndtere den økte trafikkmengden.

#### 7.2 Vann og avløp

##### 7.2.1 Vanntrykk

Det er lavt vanntrykk for de tomtene som ligger høyest i feltet. Problemer løses med at det bygges ny trykkøkingsstasjon i området regulert «Vannforsyning». Se pkt 6.6.

##### 7.2.2 Tilknytting av vann, avløp og spillvann.

Alle tomter i området er tilknyttet kommunalt nett med:

- 32mm vannledning
- 125mm avløpsledning
- 125mm overvannledning

Ved sammenslåing av tomter vil det da være tilgjengelig flere tilknytningspunkter.



Det vil uansett være utbyggers ansvar å sjekke tilknytting, men det vil ved store utbygginger være mulig å knytte seg på kommunalt ledningsnett med større dimensjoner.

### 7.3 Barn og unge.

Ved utbygging i området med tett utbygging må det avsettes areal til småbarnlekeplass. Området må være ferdig opparbeidet før ferdigmelding på boligene godkjennes. Viser her til reviderte bestemmelser som følger denne planen.