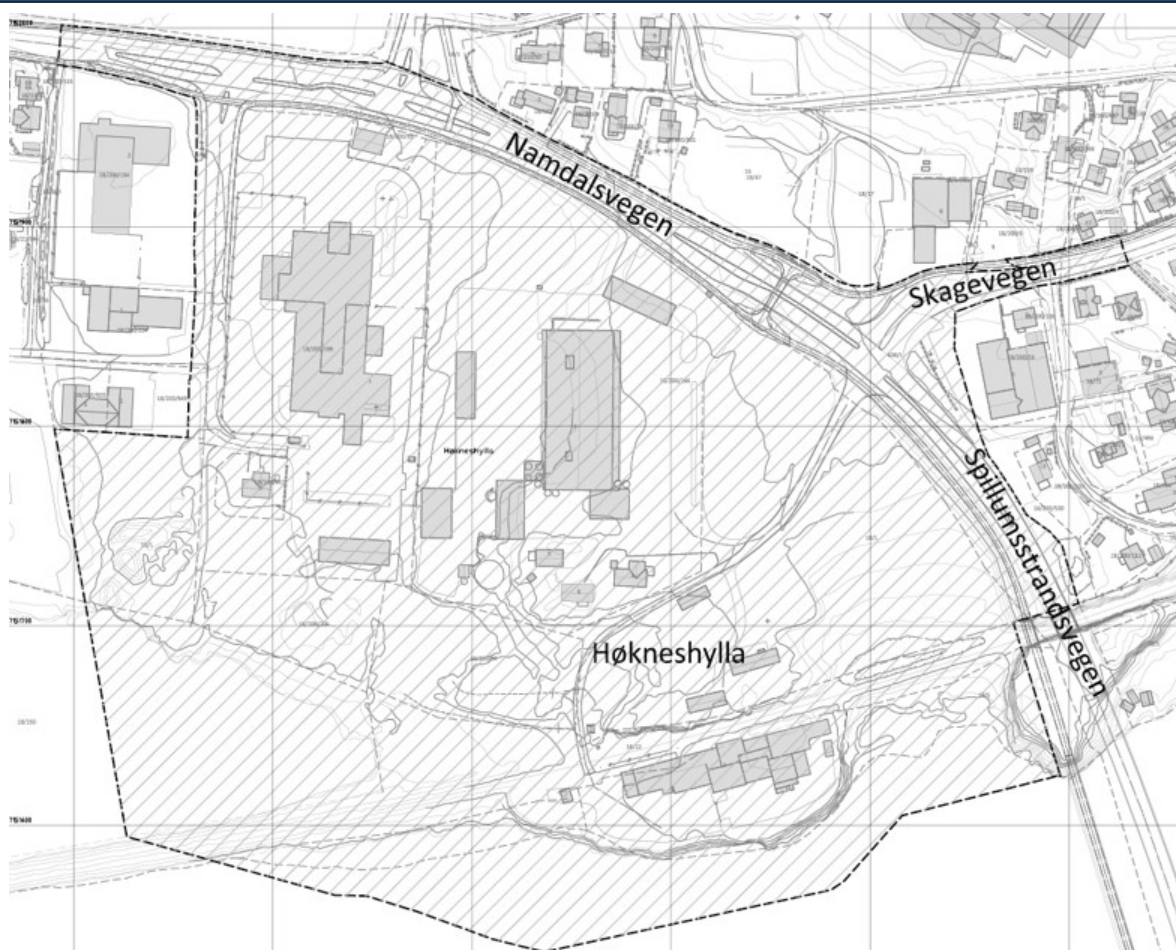


Høknes Eiendom AS

REGULERINGSPLAN HØKNESHYLLA PLANPROGRAM



Forslagsstiller: Høknes Eiendom

Kommune: Namsos kommune

Rådgiver: Trønderplan

Dato: 17.07.2024

Rapportnavn:	Planbeskrivelse, detaljreguleringsplan «Høkneshylla»
Prosjektnummer:	201739
PlanID:	202208
Kommunens saksbehandler:	Ingeborg Aalstad Grønvold
Forslagsstiller:	Høknes Eiendom
Forslagsstillers kontaktperson:	Ivar Asbøll
Rådgiver:	Trønderplan
Rådgivers oppdragsleder:	Jan Ola Ertsås
Rådgivers saksbehandler:	Erlend Gystad

Innhold

1. INNLEDNING	4
1.1 BAKGRUNN	4
1.2 FORMÅL MED PLANARBEIDET.....	4
1.3 PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutREDNING	5
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
2.1 PLANOMRÅDETS BELIGGENHET	6
2.2 EIENDOMSFORHOLD	7
2.3 LANDSKAP OG DAGENS AREALBRUK.....	8
2.4 FRILUFTSLIV	9
2.5 NATURMANGFOLD	10
2.5.1 <i>Naturtyper</i>	10
2.5.2 <i>Namsen - nasjonal laksefjord og laksevassdrag/lakseelv</i>	11
2.5.3 <i>Rødlistede arter</i>	11
2.5.4 <i>Svartelistede arter</i>	11
2.6 LANDBRUK.....	11
2.7 KULTURMINNER.....	11
2.8 GRUNNFORHOLD	12
2.9 VEGTRAFIKK.....	12
2.9.1 <i>Kjøreveger</i>	12
2.9.2 <i>Adkomst</i>	13
2.9.3 <i>Gang- og sykkelveger</i>	14
2.9.4 <i>Kollektivtransport</i>	14
2.9.5 <i>Trafikkulykker</i>	15
2.10 VANNMILJØ	15
2.11 LUFTKVALITET.....	15
2.12 TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
2.12.1 <i>Vann- og avløpsanlegg</i>	16
2.12.2 <i>Strømforsyning, fiber, mobildekning</i>	16
2.12.3 <i>Fjernvarme</i>	16
3. RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET	17
3.1 NASJONALE FØRINGER.....	17
3.2 REGIONALE FØRINGER.....	17
3.3 LOKALE FØRINGER	17
3.3.1 <i>Gjeldende reguleringsplan</i>	17
4. BESKRIVELSE AV DET PLANLAGTE TILTAKET	19
4.1 FORSLAG TIL AREALDISPONERING.....	19
4.2 VEG/FORTAU	20
4.3 INDUSTRI EVT. KOMBINERT MED FORRETNING OG/ELLER ANNEN TYPE NÆRING	20
4.4 BOLIG	20
4.5 HELSEHUS.....	21

4.6	TURVEG	21
4.7	GRØNNSTRUKTUR	21
4.8	SMÅBÅTHAVN	21
5.	VIKTIGE PROBLEMSSTILLINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN	22
5.1	GENERELT.....	22
5.2	ALTERNATIVER.....	22
5.3	OMFANG OG METODE.....	22
5.4	NATURMANGFOLD	22
5.5	VANNMILJØ	22
5.6	LANDSKAP	22
5.7	LANDBRUK.....	22
5.8	LUFTROM – NAMSOS LUFTHAVN.....	22
5.9	NAMSOSBANEN	22
5.10	TRAFIKKSIKKERHET	22
5.11	FRILUFTSLIV OG BARN OG UNGES OPPVEKSTVILKÅR	23
5.12	SAMFUNNSSIKKERHET OG ROS-ANALYSE	23
5.12.1	<i>Stormflo/havnivåstigning (virkninger av klimaendringer).....</i>	<i>23</i>
5.12.2	<i>Overvann. Overvannsflom/ekstremvær (virkninger av klimaendringer).....</i>	<i>23</i>
5.12.3	<i>Løsmasseskred.....</i>	<i>23</i>
5.12.4	<i>Støy fra vegtrafikk</i>	<i>23</i>
6.	ORGANISERING, PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	24
6.1	SAKSGANG I PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING	24
6.2	FORELØPIG FRAMDRIFTSPPLAN	24

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Planen ble varslet i januar 2018, og planen omfattet ved oppstarten også et område nordøst for fv17 (se Figur 1). I samråd med Namsos kommune ble planområdet delt opp i to planer hvor grensesnittet ble nord og sør for fylkesvegen. Området nord for fv17 ble innsendt til kommunen for 1.gangs behandling i 2022 under navnet «Hylla».

Forslagsstiller og Namsos kommune ble enige om å starte planarbeidet på sør side av fv17 på nytt, da det er gått fem år siden oppstartsvarselet og det har kommet flere nye veiledere og retningslinjer siden den gang.

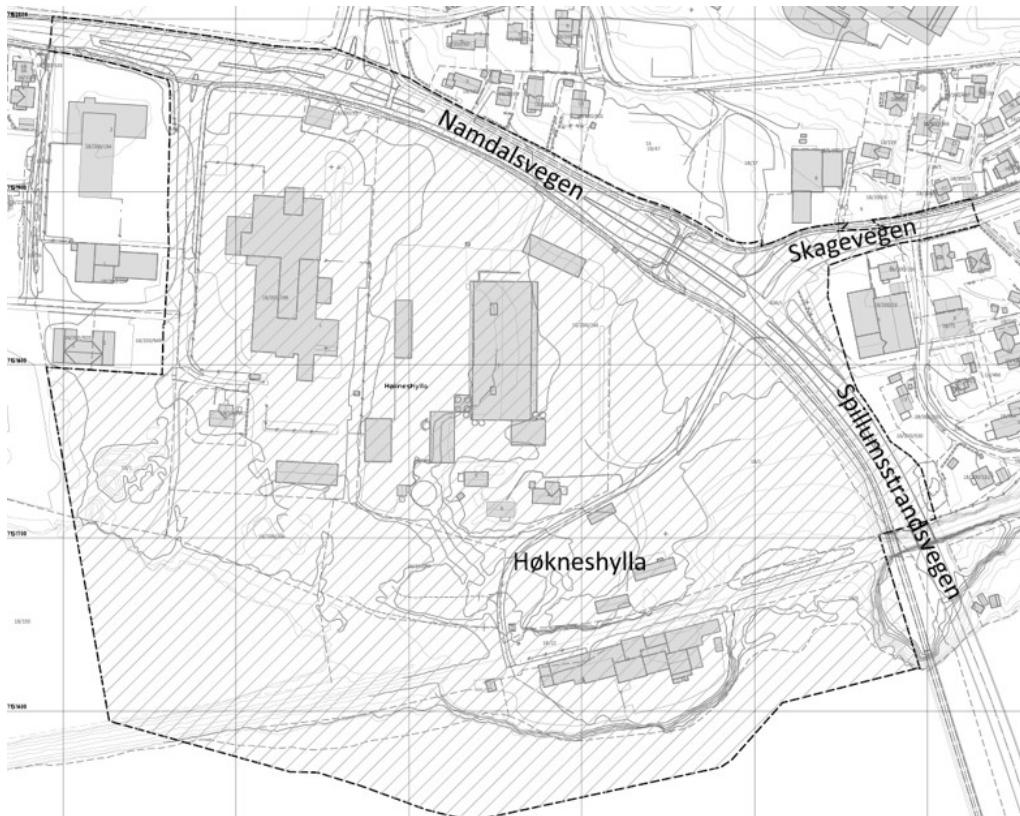


Figur 1. Planområdets utstrekning ved varsel om oppstart i 2018

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for forretning/industri, boligformål og helse-/omsorgsinstitusjon.

Planområdet er en del av reguleringsplanen Høknes vedtatt i 1978. Majoriteten av området er i gjeldende plan avsatt til industri, men omfatter også andre arealformål som trafikkområder, jordbruk og friområder. Omriss av planområdet er vist i Figur 2 og totalt areal er ca. 163 daa. Planens omfang kan bli redusert i planprosessen.



Figur 2. Omriss av planområdet

1.3 Planprogram og konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 krever kommunen planprogram og konsekvensutredning da planen ikke er i samsvar med overordnet plan (punkt 25 i vedlegg 1 i KU-forskriften) og omfatter et område større enn 15 daa.

Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av planen og tiltak. Planprogrammet skal vise hvordan planprosessen skal gjennomføres, slik at man oppnår medvirkning og forutsigbarhet tidlig i planprosessen. Konsekvensene måles i forhold til «0-alternativet» som er dagens situasjon.

Ifølge KU-forskriften § 14 skal planprogrammet inneholde en beskrivelse av;

- a) planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn
- b) forholdene som etter kapittel 5 skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap
- c) relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen
- d) plan- eller søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger sentralt beliggende på Hylla, sørvest side av fv17.

Planområdet ligger ca. 1,5 km øst for Namsos sentrum.



Figur 3. Kartutsnitt av planområdet

2.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene gnr/bnr/fnr 18/1, 18/22, 18/27, 18/200/93, 18/200/94, 18/200/166, 18/200/194, 18/200/195, 18/200/206, 18/200/211, 18/200/214, 18/200/549 og 69/1.

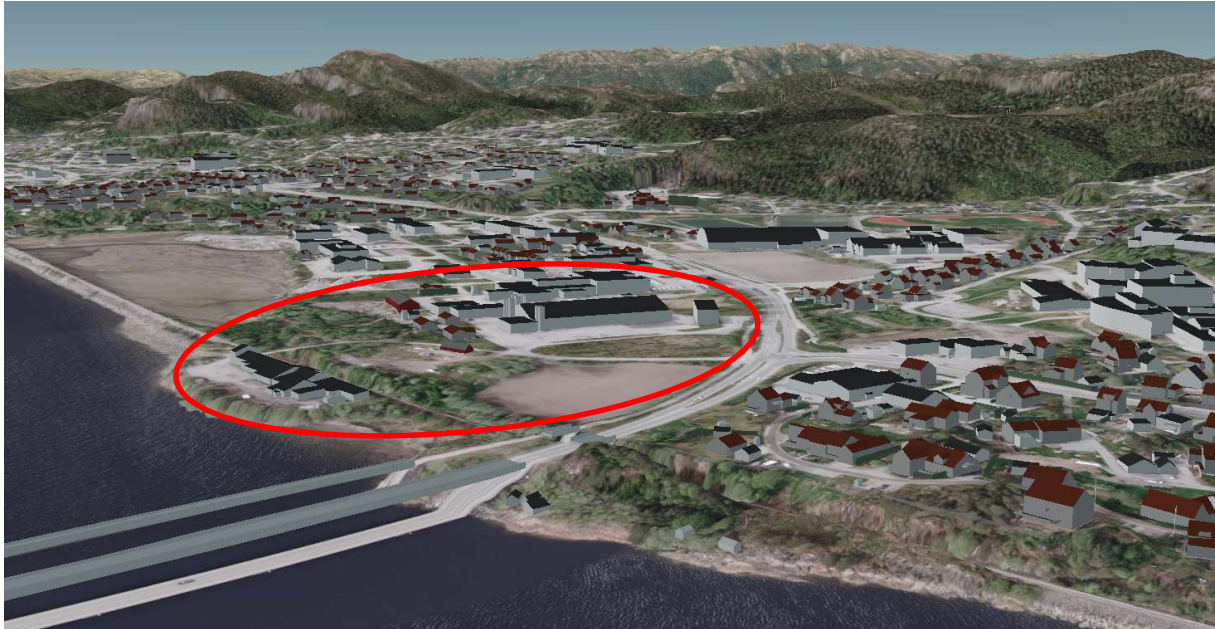


Gnr/bnr/fnr	Hjemmelshaver	Fester
18/1/0	Asbøll Ivar A Sellæg	
18/22/0	Bane NOR SF	
18/27/0	Hyllavegen 3 AS	
18/200/93	Asbøll Ivar A Sellæg	Barstad Trelast AS
18/200/94	Asbøll Ivar A Sellæg	
18/200/166	Asbøll Ivar A Sellæg	Snack Namsos AS
18/200/194	Asbøll Ivar A Sellæg	Nord Trøndelag Eiendom As
18/200/195	Asbøll Ivar A Sellæg	Bøndernesvegen1b og 3 AS
18/200/206	Asbøll Ivar A Sellæg	Bøndernesvegen1b og 3 AS
18/200/211	Asbøll Ivar A Sellæg	Bøndernesvegen1b og 3 AS
18/200/214	Asbøll Ivar A Sellæg	Håkkagata Eiendom As
18/200/549	Asbøll Ivar A Sellæg	Halvorsen Einar Grås
69/1/0	Trøndelag Fylkeskommune	

2.3 Landskap og dagens arealbruk

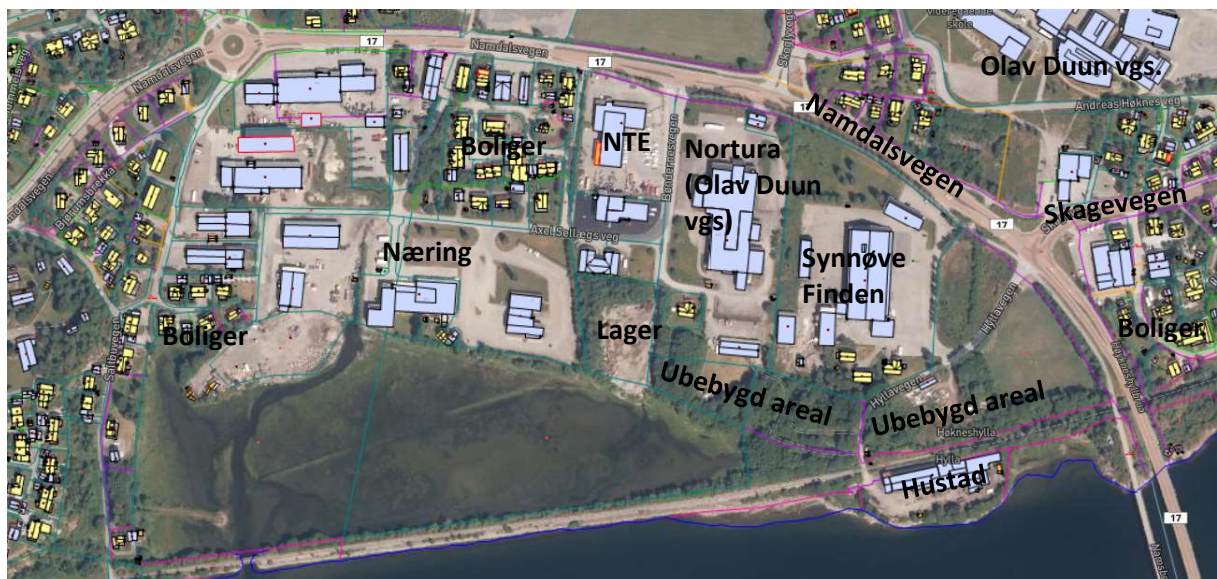
Planområdet ligger i et etablert byggeområde/næringsområde i innfartsporten til Namsos by. Området ligger i foten av Høkneslia og Høyknesfjellet i rommet like ovenfor Namsen. Området har gode solforhold gjennom store deler av dagen. Områdene lengst sør i planområdet har utsikt mot Namsen.

Planområdet ligger på høyde mellom ca. kote +1 og +13.



Figur 4. 3D visning av planområdet med landskapet rundt

Planområdet er et etablert næringsområde med tilhold for næringsaktører som Synnøve Finden. Nortura har også hatt tilhold på området, men la i 2010 ned sin virksomhet og leier ut arealene til Olav Duun videregående skole. Det er enkelte boliger innenfor næringsområdet. Jernbanelinja som skjærer gjennom planområdet benyttes som GS-veg (Namsosbanen er vedtatt nedlagt). Deler av planområdet er ubebygd. Olav Duun videregående skole, Høknes barneskole og idrettsanlegget på Kleppen ligger like nord for planområdet.



Figur 5. Dagens arealbruk



Figur 6. 3D visning av planområdet, sett fra nordøst

2.4 Friluftsliv

Kartet nedenfor viser kartlagte friluftsområder og tur- og friluftsruter i nærområdet til planen. Jernbanelinje er oppgruset og tilrettelagt for myke trafikanter og er en populær rute for trim og rekreasjon. Jernbanesporet er del av «brurunden». Forøvrig er Namsen kartlagt som svært viktig friluftsområde, med følgende beskrivelse: «Namsens utløp med flere muligheter til fiske og bading. Finnes gapahuger og rasteplasser like ved elvebredden. En nedlagt togbanetrasè følger den et godt stykke der man kan sykle dressin.»



Figur 7. Kartlagte friluftsområder, tur- og friluftsruter, vist med røde linjer (Naturbase kart)

2.5 Naturmangfold

2.5.1 Naturtyper

Arealer er nylig kartlagt iht. Miljødirektoratets instruks. Det er registrert to naturtyper med strandeng («Høkneshylla» og «Ved Axel Sellægs veg») helt inntil planområdet mot Namsen.



Figur 8. Naturtyper – KU verdi (Naturbase kart, Miljødirektoratet)

Lokalitetsnavn	Ved Axel Sellægs veg
Naturtype	Strandeng
Verdikategori	Svært stor verdi
Rødlistekategori	VU (sårbar)
Tilstand	God
Tilstandsbeskrivelse	Stort areal med strandeng mellom industriområde og vei. Det er spor av tunge kjøretøy langs kanten av enga, men det utgjør ikke så stor del av engas areal at tilstanden trekkes ned. Det ble ikke gjort funn av fremmede arter, og strandenga viste heller ikke tegn på forøpling. Tilstanden vurderes som god.
Naturmangfold	Stort
Naturmangfoldbeskrivelse	Det ble gjort funn av de habitatspesifikke artene saltsiv og fjæresauløk. Det ble ikke funnet rødlistede arter. På befaringstidpunktet var vannstanden høy, og i tillegg var de fleste av karplantene visne og delvis vanskelig å identifisere. Det kan derfor være at habitatspesifikke eller rødlistede arter ble oversett under befaringen. Strandenga er så stor at størrelsen i seg selv gir grunnlag for stort naturmangfold. Slike strandenger/mudderbunnsområder er ofte forbundet med rikt fugleliv. Naturmangfold settes derfor som stort, med utgangspunkt i størrelsen.

Lokalitetsnavn	Høkneshylla
Naturtype	Strandeng
Verdikategori	Stor verdi
Rødlistekategori	VU (sårbar)
Tilstand	God
Tilstandsbeskrivelse	Liten strandeng ved Høkneshylla. Det var svært høy vannstand på befaringstidpunktet, og det er derfor noe vanskelig å vurdere tilstanden på strandenga. Ut fra beliggenhet (strandenga ligger nedenfor en bratt skråning med mye kratt) vurderes det som lite sannsynlig at strandenga er spesielt preget av menneskeskapt slitasje eller tunge kjøretøy. Det ble ikke funnet fremmede arter under befaringen. Tilstanden vurderes derfor som god.
Naturmangfold	Lite
Naturmangfoldbeskrivelse	Det ble funnet én habitatspesifikk art (fjæresauløk). Vannstanden var så høy på befaringstidpunktet at det var vanskelig å få god oversikt over hvilke arter som vokser her. Det er derfor mulig at det vokser habitatspesifikke eller rødlistede arter som ble oversett. Strandenga er for liten til at størrelsen gir grunnlag for moderat eller stort naturmangfold. Naturmangfold settes derfor som lite.

2.5.2 Namsen - nasjonal laksefjord og laksevasdrag/lakseelv

Planområdet ligger inntil Namsen som er registrert som Nasjonal laksefjord og laksevasdrag/lakseelv. Nasjonale laksefjorder og laksevasdrag skal gi et utvalg av de viktigste laksebestandene i Norge en særlig beskyttelse mot inngrep og aktiviteter i vassdragene og mot oppdrettsvirksomhet i de nærliggende fjord- og kystområdene.

2.5.3 Rødlistede arter

Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet. I strandeng og vannområdene utenfor planområdet er det registrert tjeld (NT), hettemåke (CR) og fiskemåke (VU).

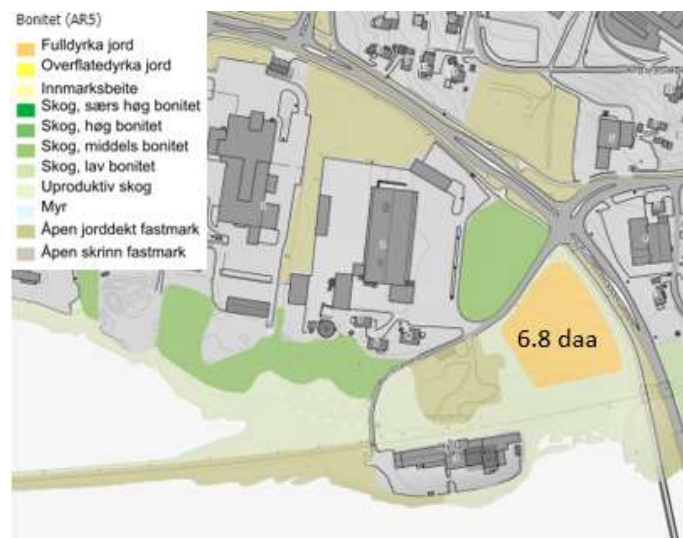
2.5.4 Svartelistede arter

Det er ikke registrert svartelistede arter innenfor planområdet, men det er registrert hagelupin, parkslirekne og skogskjegg i nærheten.

2.6 Landbruk

Det er i dag i drift et jordbruksareal innenfor planområdet på 6,8 daa.

Da området med brukbar jord er så lite ønsker kommunen at det i forbindelse med reguleringsplanen blir sett på muligheter for jordforbedringsprosjekter, framfor nydyrkingsprosjekter.



Figur 9. Landbruksareal, bonitet AR5
(Kilden/Nibio)

2.7 Kulturminner

Det er ingen registrerte automatisk freda kulturminner i området. Etter varsel om planoppstart i 2018 krevde Trøndelag fylkeskommune at det må gjennomføres arkeologiske registreringer av deler av planområdet for å avklare om planen kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

I 2019 ble arkeologiske registreringer gjennomført av fylkeskommunens arkeologer, uten at det ble avdekket nye automatisk freda kulturminner.

I epost til forslagsstiller 13.08.2019 skriver Trøndelag fylkeskommune følgende:

«Trøndelag fylkeskommune gjennomførte en arkeologisk registrering av planområdet i perioden 29.april – 3.mai. Det ble i forbindelse med undersøkelsen påvist et fåtall bosetningsspor. Sporene var av diffus karakter, og av uviss alder. Fylkeskommunen foretok en dokumentasjon av funnene ved registreringsundersøkelsen, og vi vurderer at dette er tilstrekkelig for at området kan frigis. Vi anser dermed at planen ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og vi har ingen merknader til planen.»

2.8 Grunnforhold

Det vises til løsmassekart (Figur 10) fra NGU. Planområdet består av både marin strandavsetning, tykk havavsetning, elveavsetning og fyllmasse.



Figur 10. Utsnitt fra Nasjonal løsmassedatabase, NGU.

Hele planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for mulighet for marin leire. Det er ikke registrert kvikkleire i området.

2.9 Vegtrafikk

2.9.1 Kjøreveger

Planområdet ligger like inntil fv17 Namdalsvegen som er en av hovedferdselsårene inn til Namsos (se Figur 11).

Langs Namdalsvegen er det iht. vegkart fra Statens vegvesen en ÅDT (årsdøgntrafikk – gjennomsnittlig trafikkmengde) på 7000 for 2021, andel tung trafikk er 5 % og fartsgrense er 60 km/t.

For Spillumsstrandsvegen er ÅDT 3648 for 2021, andel tung trafikk er 15 % og fartsgrense er 60 km/t. Skagevegen har ÅDT 3400 for 2021, andel tung trafikk 12 % og fartsgrense 40 km/t.

Hyllavegen har ÅDT 150, andel tung trafikk 10 % og fartsgrense 30 km/t, mens tallene for Bøndernesvegen er ÅDT 300, 10 % tung trafikk og fartsgrense 30 km/t.



Figur 11. Fartsgrense og ÅDT/årsdøgntrafikk (vegkart)

2.9.2 Adkomst

Vegkrysset Namdalsvegen-Skagevegen-Spillumsstrandsvegen-Hyllavegen er hovedadkomst inn til Namsos fra Namdalen i nord og det er også betydelig trafikk over brua fra Spillum. Både Namdalsvegen, Skagevegen og Spillumsstrandsvegen har avkjøringsfelt for å redusere problemer med kødannelser, og trafikkøy for å lede trafikantene til et riktig sporvalg i krysset.



Figur 12. Krysset Namdalsvegen – Skagevegen - Spillumsstrandsvegen - Hyllavegen (ortofoto/Google Maps)

Vegkrysset Namdalsvegen-Bøndernesvegen har venstresvingfelt i Namdalsvegen. Både Namdalsvegen og Bøndernesvegen har trafikkøy. Trafikkøya i Bøndernesvegen har også funksjon å gjøre kryssingen enklere for myke trafikanter.



Figur 13. Krysset Namdalsvegen – Bøndernesvegen (ortofoto)



Figur 14. Krysset Namdalsvegen – Bøndernesvegen (Google Maps)

2.9.3 Gang- og sykkelveger

Forbindelsene for myke trafikanter er meget gode i området. Det er langs hovedveg fv17 godt utbygd veganlegg for myke trafikanter, med GS-veg på begge sider fram til Namsos sentrum. Det er undergang under fv17 Namdalsvegen like ved krysset Namdalsvegen-Skagevegen som sikrer trygg kryssing av fv17. Det er GS-veger fra planområdet fram til Høknes barneskole, Høknes ungdomsskole, Olav Duun videregående skole og idrettsanlegg ved Kleppen. Jernbanesporet er gruslagt og benyttes som GS-veg/turveg.

På grunn av jernbanesporet er det omtrent like raskt å sykle inn til sentrum framfor å ta bil. Fra enden av Hyllavegen fram til rundkjøring ved Namdalshagen er strekning 1,5 km langs jernbanesporet, mens strekning er 2,3 km langs kjøreveg.

Figur 15. GS-veger i nærområdet vist med røde linjer



2.9.4 Kollektivtransport

Det er bussholdeplass like inntil planområdet. Det er også fotgjengerundergang like ved bussholdeplass, slik at myke trafikanter kan krysse fv17 på trygg måte.

Holdeplassene ligger langs ruta Namsos – Steinkjer og Namsos – Overhalla. Forholdene skal derfor ligge veldig godt til rette bruk av kollektivtransport.

Figur 16. Bussholdeplass like inntil planområdet



Det er grunn til å anta at den største forurensningskildene er vegtrafikk. I tillegg bidrar vedfyring og forbrenningsanleggene til Moelven Van Severen og fjernvarmeanlegget til Statkraft. Det bemerkes at forbrenningsanleggene til Moelven Van Severen og Statkraft har bidratt sterkt til å begrense den totale luftforurensningen Namsos gjennom eliminering av enkeltutslipp fra oljeforbrenningsanlegg og andre typer varmeanlegg fra byggene som er tilkoblet fjernvarme. Ifølge Statkraft er Namsos i norgestoppen når det gjelder bruk og produksjon av fjernvarme, og det er bl.a. beregnet at utslipp av fossilt CO₂ i Namsos er redusert med 2.600 tonn på grunn av fjernvarmeanlegget.

Det vises også til rapport «Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer, Namsos kommune 2020 - 2023». På side 44 i rapporten er det gjort en statusvurdering for luftforurensning og hvilken betydning dette har for folkehelse. Dette er gjengitt i tabellen nedenfor. Det er vurdert at dette også er representativt for planområdet.

Tema	Status	Betydning for folkehelse
Omfang av områder utsatt av luftforurensning	Namsos har ingen industri som bidrar til vesentlig luftforurensning, og denne faktoren kan derfor sees bort i fra. Det er aldri gjennomført noen kartlegging av denne risikoen og den er derfor ukjent (Kommuneoverlegen i Midtre Namdal). Forurensningene fra biltrafikken kan være et stort trivsels- og helseproblem for folk som bor i by.	Uteluften inneholder alltid "luftforurensninger" i form av gasser og partikler. Det er mengden og effektene av disse forurensningene som bestemmer luftkvaliteten. Dette kan særlig ha betydning for personer som er plaget med astma eller luftveglidelser. Forurensning fra industri er med stor sannsynlighet svært lav. Forurensning fra vegtrafikk er ukjent (Kommuneoverlegen i Midtre Namdal).

Figur 18. Vurdering av luftforurensning i Namsos og påvirkning på folkehelse

2.12 Teknisk infrastruktur

2.12.1 Vann- og avløpsanlegg

Ifølge ledningskartverk fra Namsos kommune er virksomhetene og boligene innenfor planområdet tilkoblet separatanlegg, dvs. det er egne ledningsanlegg for hhv. spillvann (kloakk) og overvann (regnvann).

Det finnes også felles avløpsledninger i området, dvs. både spillvann og overvann føres inn i felles rør. Områder oppstrøms planområdet er tilknyttet dette anlegget. Det er flere ulemper med fellesavløp. Fellesavløp innebærer stor risiko for overbelastning av avløpssystem ved regn, noe som kan medføre tilbakeslag av kloakk inn i private kjellere og dermed store ødeleggelser. I tillegg innebærer fellesavløp ekstra kostnader for kommunen, ettersom regnvann må pumpes fram til renseanlegg og renses i renseanlegget sammen med kloakk. Kommunen har derfor som mål å på sikt erstatte alle fellesledninger i kommunen med separatanlegg.

Området er også bygd ut for kommunal vannforsyning. Det passerer hovedvannledning (ca. 500 mm) gjennom området som kommer fra vannforsyning fra andre side av Namsen.

2.12.2 Strømforsyning, fiber, mobildekning

Området er et etablert området med godt utbygd infrastruktur. Det er flere trafostasjoner innenfor området, og det er flere traséer med høyspenningskabler.

2.12.3 Fjernvarme

Planområdet er innenfor konsesjonsområdet til Statkraft Varme.

3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

- Nasjonale forventninger
- Rikspolitisk retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging
- Rikspolitisk retningslinjer for barn og unges interesser
- Rikspolitisk retningslinjer for universell utforming
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1521
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven
- Folkehelseloven
- Forurensningsloven
- Den europeiske landskapskonvensjonen

3.2 Regionale føringer

- Regional plan for arealbruk 2022 – 2030. Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag.

3.3 Lokale føringer

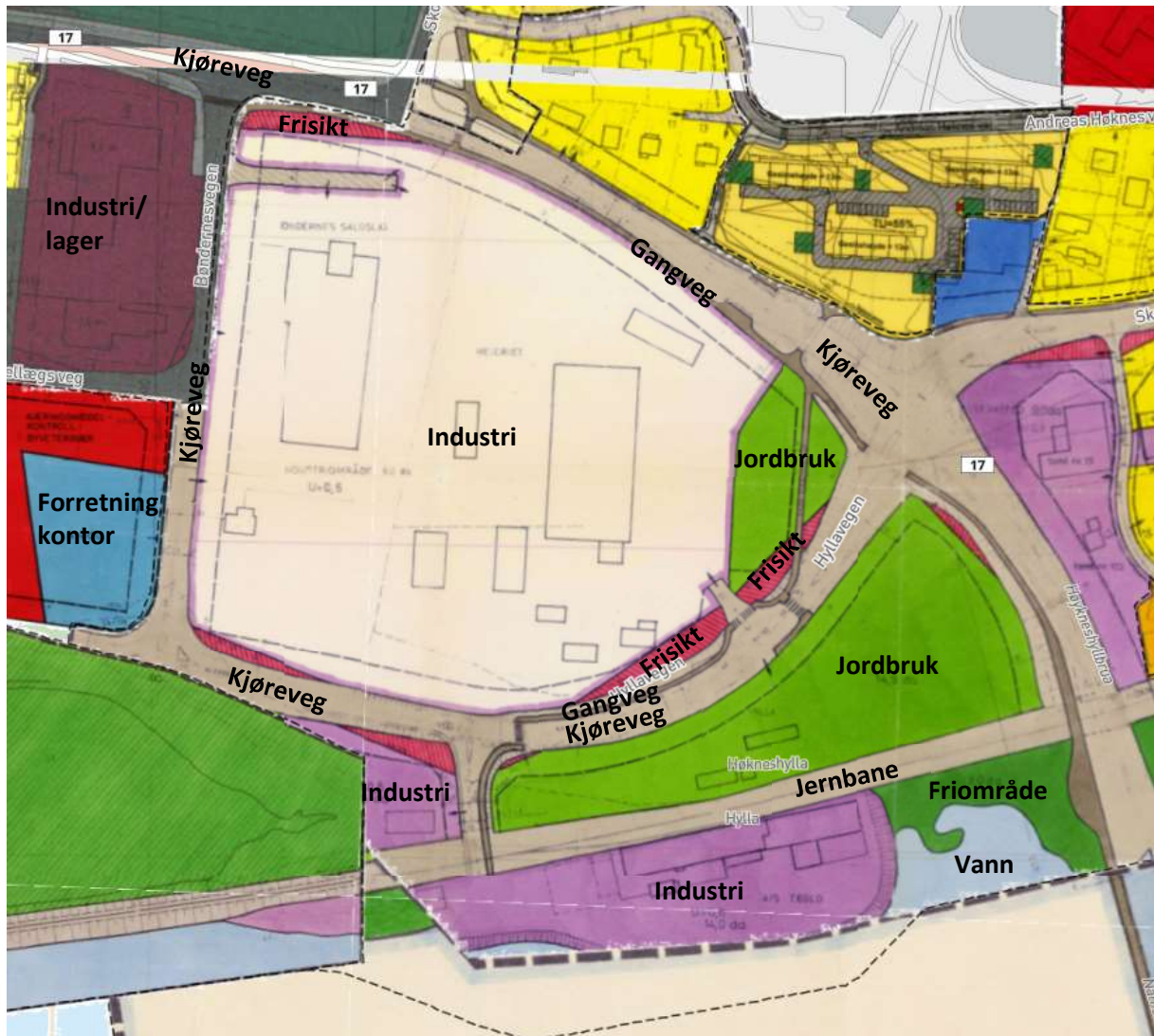
- Kommuneplanens arealdel vedtatt 25.11.2010. Arbeid med ny kommuneplanens arealdel er startet opp. Planprogram ble vedtatt i november 2022 og det er forventet at ny kommuneplanens arealdel blir vedtatt i 2024.
- Kommuneplanens samfunnsdel

3.3.1 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende arealplan innenfor planområdet er følgende detaljreguleringsplaner:

- «Høknes» (1703051), vedtatt 19.07.1978. Gjelder for størsteparten av planområdet.
- «Bjørumsstranda» (1703125), vedtatt 16.11.95
- «Rv769 Høknes-Orientkrysset/Del 1 Skoglyvegen-Jernbanegata» (1703158), vedtatt 01.06.2006

I hovedsak er arealbruken innenfor området industri, jordbruk, friområde, jernbane, naturvern, forretning/kontor, kjøreveg og gangveg.



Figur 19. Gjeldende detaljreguleringsplan «Høknes».

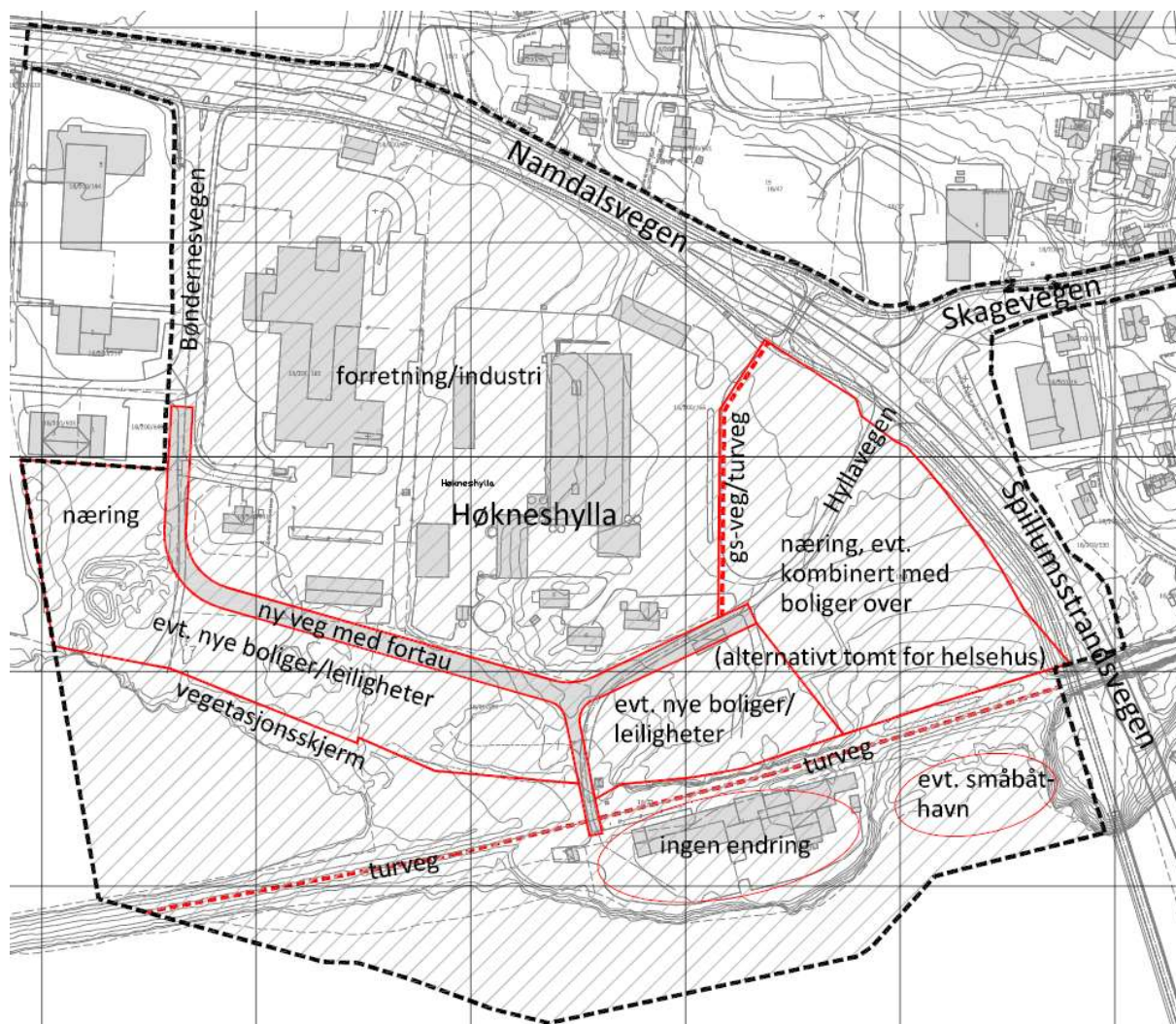
4. BESKRIVELSE AV DET PLANLAGTE TILTAKET

4.1 Forslag til arealdisponering

Forslag til ny/endret arealbruk er vist i grove trekk i Figur 20. Skissen er å betrakte som en disposisjon av hva en kan forvente seg når et framtidig planforslag vil bli lagt fram.

Det er planlagt endringer i hovedsak innenfor eiendom 18/1, 18/200/94 og 18/200/206. Eiendom 18/200/195 og 18/200/166 kan også bli berørt gjennom ny veg gjennom området.

Grunneier for eiendom 18/27 (byggene langs Namsen, nedenfor jernbanetraseen) ønsker ikke å være en del av reguleringsplanen. Kommunen ønsker likevel at arealet er med ved varsel om oppstart.



Figur 20. Forslag til arealdisponering

4.2 Veg/fortau

Det ønskes etablert ny veg med fortau gjennom området, som en forlengelse av Bøndernesvegen. Eksisterende kryss Hyllavegen/fv17 er ikke optimalt utformet og det er veldig stor trafikk i de øvrige tre armene i krysset (Spillumsstrandsvegen, Namdalsvegen og Skagevegen). Det vurderes gjennom planarbeidet å stenge krysset fv17/Hyllavegen, og å lede all trafikk via ny veg fram til Bøndernesvegen.

Et alternativ som også vurderes er adkomst som i dag via Hyllavegen fram til næringsvirksomhet, uten mulighet for gjennomkjøring mellom Hyllavegen og Bøndernesvegen. All boligbebyggelse og øvrig virksomhet vil få adkomst via nytt veganlegg som er en forlengelse av Bøndernesvegen.

Nytt veganlegget er planlagt regulert med fortau langs en av sidene. For begge alternativene bør det være gjennomgående passasje for myke trafikanter mellom Bøndernesvegen og Hyllavegen.

4.3 Industri evt. kombinert med forretning og/eller annen type næring

Det er planlagt å videreføre industriformål for gnr/bnr/fnr 18/200/166 og 18/200/195, dvs. eiendommene som Synnøve Finden og Nortura disponerer. I tillegg ønskes det å kombinere dette med annen type næringsvirksomhet for å gi større fleksibilitet i bruk av arealene. Kanskje vil det være mest aktuelt med formål «forretning/industri».

Det ønskes også forretningsformål på arealer mot øst som grenser opp mot fv17 Spillumsstrandsvegen. Dette er arealer som er sterkt eksponert mot fv17 og i så måte kunne være et attraktivt område for forretning. Store deler av dette arealet er regulert til jordbruk i dag.

Det bemerkes at med forretning menes handel av type plasskrevende varegrupper.

Eiendom gnr/bnr 18/27 benyttes i dag til lagerareal og er regulert til industri. Eier av eiendommen ønsker at arealet ikke skal inngå i ny reguleringsplan. Kommunen ønsker likevel at arealet innlemmes i oppstartsvarselet. Arealet vil trolig bli tatt ut av planen når den skal legges fram for 1.gangs behandling, etter avtale med grunneier. Grunneier tenker også i årene framover å benytte arealet som lager og ønsker ingen endringer av bruksformål.

4.4 Bolig

Det vurderes regulert boliger på sør side av ny adkomstveg. Vegen vil da danne et skille mellom boligområdet og næringsområdet. Området vil ha mange kvaliteter som fremmer dette som et godt boligområde;

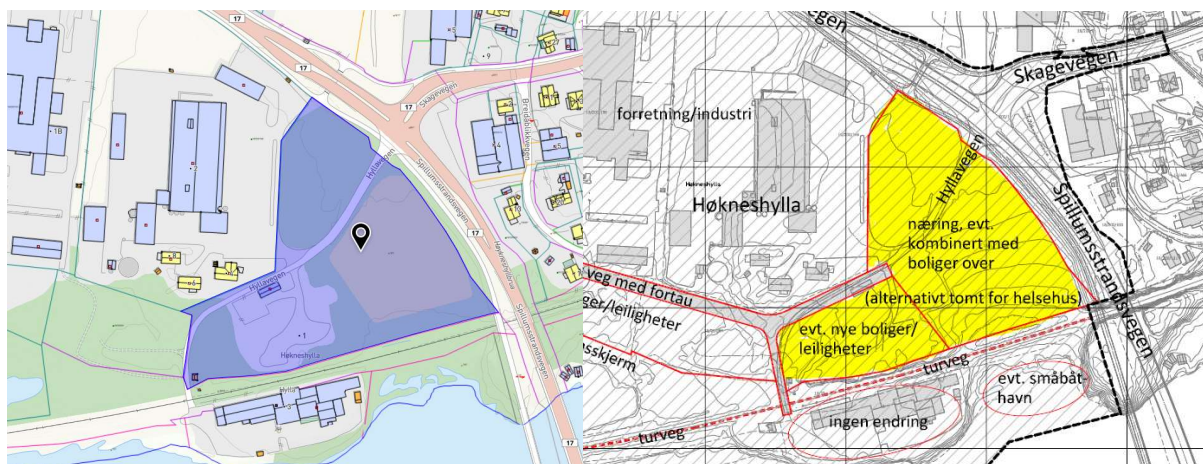
- området har gode solforhold
- området er skjermet fra vegtrafikkstøy
- området vil ha utsikt til og være knyttet opp mot elva
- området er godt tilrettelagt for myke trafikanter spesielt med tanke på turveg langs jernbanetraséen fram til Namsos sentrum
- området er nær barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg og er knyttet opp mot disse via planskilt kryssing av fv17 gjennom undergang
- området er godt tilrettelagt for bruk av kollektivtransport gjennom at det er nært til bussholdeplass og rutegående busstilbud.

Det ønskes også mulighet for boliger i etasjer over forretningsvirksomhet ved arealer mot øst som grenser opp mot fv17 Spillumsstrandsvegen.

Kommunen ønsker høy utnyttelse på minimum 6 enheter pr. dekar. Forslagsstiller ønsker også så høy utnyttelse som mulig på boligområder, og det må vurderes hvor stor utnyttelse som er mulig ut fra tilgjengelig areal og potensialet i boligmarkedet på sikt.

4.5 Helsehus

Forslagsstiller har fått signaler fra Namsos kommune om at deler av gnr/bnr 18/1 (se Figur 21) kan være aktuelt areal for nytt helsehus. Etter det forslagsstiller har kjennskap til er dette en av tre aktuelle tomtealternativer. Forslagsstiller ønsker at det i reguleringsplanen kan åpnes for bygging av helsehus på denne tomten, som et mulig alternativ til næring/forretning og leiligheter.



Figur 21. Aktuelt areal for nytt helsehus

4.6 Turveg

Etttersom Namsosbanen er nedlagt, ønsker forslagsstiller at jernbanelinje reguleres til turveg. Dette er i tråd med dagens bruk og ønske/krav fra kommunen.

4.7 Grønnstruktur

Sjøbassenget (strandeng) nord for jernbanelinja er registrert med verdikategori «svært stor verdi». For å ivareta naturtypen foreslås det regulert grønnstrukturformål på strandarealet rundt.

4.8 Småbåthavn

Bukta like nedstrøms Namsbrua vurderes benyttet som ei småbåthavn som kan være et knutepunkt opp mot bruk av Namsen og Namsenfjorden.

5. VIKTIGE PROBLEMS stillinger FOR MILJØ OG SAMFUNN

5.1 Generelt

I dette kapitlet er det listet opp forventede problemstillinger som anses som viktig for miljø og samfunn. Det bemerkes at det gjennom planarbeidet kan avdekkes andre viktige temaer som vil bli vurdert.

5.2 Alternativer

Planforslaget er utbyggingsalternativet mens dagens situasjon er 0-alternativet.

5.3 Omfang og metode

Det vil være ulikt behov for hvor omfattende vurderingene for de ulike tema vil være. Det vil også være forskjell om det er behov for egen fagrapport eller om temaet inngår i planbeskrivelsen.

Vurdering av mange av de ulike temaene vil bli gjennomført med en forenklet metode der virkningen av planforslaget blir vurdert opp mot dagens situasjon.

Dersom det er behov for avbøtende tiltak, skal dette beskrives.

5.4 Naturmangfold

Området er kartlagt etter Miljødirektoratets instruks og det er foreløpig vurdert ingen behov for ytterligere kartlegging. Det må avklares om planen vil medføre tap av naturmangfold.

5.5 Vanmiljø

Arealet er knyttet opp mot Namsen og aktivitet på området vil kunne påvirke miljømål for vannforekomsten. Dette skal vurderes i planarbeidet. Det må vurderes om det er behov for tiltak for å bevare kantvegetasjon.

5.6 Landskap

Det vil bli utarbeidet 3D illustrasjoner som viser hvordan nye bygningsvolumer og byggehøyde vil påvirke landskapet og nærliggende bebyggelse.

5.7 Landbruk

Planen vil innebære nedbygging av jordbruksareal og det skal ses på muligheter for flytting av matjord til nye arealer for å opprettholde matproduksjonen. Matjordplan fra nytt forslag til kommuneplanens arealdel vil bli brukt som utgangspunkt.

5.8 Luftrom – Namsos lufthavn

Flysikkerhet må ivaretas gjennom planen og det er viktig med dialog med Avinor for å avklare om det er hensyn som må tas i planen.

5.9 Namsosbanen

Namsosbanen er nedlagt og det er viktig med overordna avklaringer av hvordan jernbanens arealer skal disponeres.

5.10 Trafikksikkerhet

Adkomstforhold, trafikksikkerhet og trafikkflyt er viktige tema som må gjøres rede for i planarbeidet, og dette må legges til grunn for hvordan adkomst til nye byggeområder skal løses.

5.11 Friluftsliv og barn og unges oppvekstvilkår

Det forventes at eksisterende kvaliteter vil bli ivaretatt. Det skal synliggjøres i planarbeidet hvordan barn og unges oppvekstvilkår og friluftsliv vil bli ivaretatt gjennom planarbeidet. Det skal redegjøres for hvordan uteoppholdsareal tilknyttet boliger blir ivaretatt i planen.

5.12 Samfunnssikkerhet og ROS-analyse

Risiko for uønskede hendelser vil bli vurdert i ROS-analyse. ROS-analyse vil bli satt opp som egen rapport i tråd med DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.»

5.12.1 Stormflo/havnivåstigning (virkninger av klimaendringer)

Tema vurderes i ROS-analyse.

5.12.2 Overvann. Overvannsflom/ekstremvær (virkninger av klimaendringer)

Tema vurderes i ROS-analyse.

5.12.3 Løsmasseskred.

Det stilles krav om geoteknisk vurdering av fare for løsmasseskred. Tema vurderes i ROS-analyse.

5.12.4 Støy fra vegtrafikk

Det er behov for støyberegning. Tema vurderes i ROS-analyse.

6. ORGANISERING, PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Saksgang i planprosessen og medvirkning

Forslagsstiller utarbeider forslag til planprogram før oppstart blir meldt. Forslag til planprogram og varsel om oppstart kunngjøres i Namdalsavisa og på kommunens hjemmeside. Aktuelle høringsparter tilskrives via digital post og det gis en høringsfrist på 6 uker.

Kommunen vil som ansvarlig myndighet vurdere å vedta planprogrammet etter gjennomgang av innkomne merknader.

Reguleringsplan (detaljregulering) vil bli utarbeidet på bakgrunn av fastsatt planprogram. Forslag til reguleringsplan tas opp til 1.gangs behandling i kommunen. Forslaget sendes på høring til berørte offentlige myndigheter og andre berørte parter og interessenter, samt legges ut til offentlig ettersyn i seks uker. Planforslaget med innkomne merknader tas opp til 2.gangs behandling i kommunen. Reguleringsplanen sluttbehandles og vedtas i kommunestyret.

Behov for møter med berørte parter avklares underveis i planprosessen. Før planen sendes inn til 1.gangs behandling må det vurderes om det er behov for å presentere planen i regionalt planforum.

6.2 Foreløpig framdriftsplan

	2024						2025								
	juli	august	september	oktober	november	desember	januar	februar	mars	april	mai	juni	juli	august	september
Varsel om oppstart. høring planprogram	→														
Vedtak planprogram				→											
Utarbeidelse av reguleringsplan med beskrivelse, KU og bestemmelser.				→											
1.gangs behandling reguleringsplan								→							
Høringsperiode									→						
Evt. revidering etter høringsperiode.											→				
2.gangs behandling av reguleringsplan															→
Vedtak av reg.plan (kommunestyret)															→