



ARCON PROSJEKT AS AVD NAMSOS  
Postboks 224 Sentrum  
7801 NAMSOS

| Vår referanse | Deres referanse | Saksbehandler      | Tlf. saksbehandler | Dato       |
|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|------------|
| 2020/3127-39  |                 | Ingvild Sund Trana | 922 95 538         | 11.10.2021 |

## Melding om vedtak

### Melding om vedtak - 2.gangs behandling - detaljregulering Gullvikvegen 15

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak:

### Behandling i Utvalg for plan - 06.10.2021:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt i Utvalg for plan.

### Vedtak Utvalg for plan - 06.10.2021

Namsos utvalg for Plan vedtar i medhold av plan- og bygningsloven reguleringsplan «Gullvikvegen 15», datert 23.06.2020 sist revidert 24.03.2021, med bestemmelser av lik dato sist revidert 10.08.2021.

Det vedtas følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

*Bestemmelse 5.7 Parkering tilføres følgende: minimum 1 sykkelparkering pr. boenhet. For næringsareal skal det være 10 sykkelparkeringer pr. 1000m2 næringsareal.*

### Klageadgang

*Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

*Oppgi vårt referansenummer når du tar kontakt med oss.*

---

*Hilsen*

*Ingvild Sund Trana*

*Arealplanlegger / Ingeniør*

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

#### Vedlegg

- 1 Reguleringsplan Gullvikvegen 15 vedtatt 061021
- 2 Bestemmelser Gullvikvegen 15 vedtatt 061021

#### Eksterne kopimottakere:

|                                       |                  |      |           |
|---------------------------------------|------------------|------|-----------|
| BYGGMESTRENE ULSUND & LINDSETH AS     | Gullvikvegen 15  | 7802 | NAMSOS    |
| Trøndelag Fylkeskommune               | Postboks 2560    | 7735 | STEINKJER |
| Statsforvalteren i Trøndelag          | Postboks 2600    | 7734 | STEINKJER |
| Samediggi / Sametinget                | Postboks 3       | 9735 | KARASJOK  |
| Norges vassdrags- og energidirektorat | Postboks 5091    | 0301 | OSLO      |
|                                       | Majorstuen       |      |           |
| Statens vegvesen, Region Midt         | Fylkeshuset      | 6404 | MOLDE     |
| Tensio TN AS                          | Sjøfartsgata 3   | 7714 | STEINKJER |
| Bernt Johan Lande                     | Bjerkhoeltunet 1 | 7802 | NAMSOS    |
| Einar Sverkmo                         | Bjerkhoeltunet   | 7802 | Namsos    |
|                                       | 1-4              |      |           |
| Gunhild Saugestad                     | Bjerkhoeltunet 1 | 7802 | NAMSOS    |
| Ingrid Marit Lindseth                 | Bjerkhoeltunet 1 | 7802 | NAMSOS    |
|                                       | Leil.19, 7802    |      |           |
|                                       | Namsos,          |      |           |
|                                       | Bjerkhoeltunet 1 |      |           |
| Kerstin Margareta Johansen            | Bjerkhoeltunet 1 | 7802 | NAMSOS    |
| Per Viktor Selnes                     | Canninggata 3    | 7800 | Namsos    |
| EIERSEKSJONSSAMEIET VESTRE HAVN       | v/TOBB           | 7005 | TRONDHE   |
| TERRASSE                              | Eiendomsforvalt  |      | IM        |
|                                       | ning AS          |      |           |
|                                       | Postboks 2424    |      |           |
|                                       | Torgarden        |      |           |
| SAMEIET ROCK GARDEN B                 | c/o TOBB         | 7005 | TRONDHE   |
|                                       | Eiendomsforvalt  |      | IM        |

|                            |                   |      |         |
|----------------------------|-------------------|------|---------|
|                            | ning AS           |      |         |
|                            | Postboks 2424     |      |         |
|                            | Torgarden         |      |         |
| BORETTSLAGET ROCK GARDEN C | c/o               | 7005 | TRONDHE |
|                            | Boligbyggelaget   |      | IM      |
|                            | TOBB Postboks     |      |         |
|                            | 2424 Torgarden    |      |         |
| BORETTSLAGET ROCK GARDEN A | v/Boligbyggelaget | 7005 | TRONDHE |
|                            | t TOBB Postboks   |      | IM      |
|                            | 2424 Torgarden    |      |         |
| Laila Aar                  | Canninggata 1     | 7800 | Namsos  |

Interne kopimottakere:

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Andrè Michael Aglen         | Kommunalteknikk               |
| Kari N. Thorsen             | Opplæring og oppvekst         |
| Håvard Sæther               | Brann og redning              |
| Gørhill Skogseth Andreassen | Helse og velferd              |
| Nils Hallvard Brørs         | Kommunalteknikk               |
| Per Erik Arnø               | Strategi og samfunnsutvikling |
| Per Olav Meosli             | Natur og næring               |
| Roger Sæthre                | Opplæring og oppvekst         |
| Erik Fosslund Lænd          | Økonomi                       |
| Sigrid Tørriseng Angen      | Strategi og samfunnsutvikling |

## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/3127-33  
Saksbehandler: Ingvild Sund Trana  
Dato: 06.05.2021

### 2.gangs behandling - detaljregulering Gullvikvegen 15

| Utvalg | Møtedato | Saksnummer |
|--------|----------|------------|
|        |          |            |
|        |          |            |
|        |          |            |

#### Kommunedirektørens innstilling

Namsos utvalg for Plan vedtar i medhold av plan- og bygningsloven reguleringsplan «Gullvikvegen 15», datert 23.06.2020 sist revidert 24.03.2021, med bestemmelser av lik dato sist revidert 10.08.2021.

Det vedtas følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

*Bestemmelse 5.7 Parkering tilføres følgende: minimum 1 sykkelparkering pr. boenhet. For næringsareal skal det være 10 sykkelparkeringer pr. 1000m2 næringsareal.*

#### Hjemmel for vedtaket er:

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 12-12

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglement for Namsos kommune – vedtatt av kommunestyret 14.11.2013.

**Dokumenter i saken**

| Type | Dato       | Tittel                                                                                                                              | Adressat                                                                     |
|------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| U    | 11.03.2020 | Referat fra oppstartsmøte                                                                                                           | Arcon                                                                        |
| I    | 15.04.2020 | Varsel om regulering-<br>Gullvikvegen 15                                                                                            | ARCON PROSJEKT AS                                                            |
| I    | 19.05.2020 | Vedr. 20-73524-3 - Statens<br>vegvesen sin uttalelse til varsel<br>om oppstart av regulering<br>Gullvikvegen 15 i Namsos<br>kommune | Statens vegvesen                                                             |
| I    | 19.05.2020 | Uttalelse til varsel om oppstart<br>av reguleringsarbeid -<br>detaljregulering for<br>Gullvikvegen 15 - Namsos<br>65/1574           | FYLKESMANNEN I<br>TRØNDELAG                                                  |
| I    | 26.05.2020 | Fylkeskommunens uttalelse til<br>varsel om regulering -<br>Gullvikvegen 15                                                          | Trøndelag<br>fylkeskommune                                                   |
| I    | 27.05.2020 | Felles innspill til omregulering<br>fra Vestre Havn Terrasse, Rock<br>Garden blokk A, B og C                                        | Rock Garden m.fl v/<br>Arne Ramstad                                          |
| I    | 24.06.2020 | Planbeskrivelse og<br>bestemmelser- Gullvikvegen<br>15                                                                              | ARCON PROSJEKT AS                                                            |
| I    | 15.06.2020 | Sosi-fil og kontrollrapport                                                                                                         | Arcon Prosjekt AS                                                            |
| S    | 11.09.2020 | 1. gangs behandling -<br>detaljregulering Gullvikvegen<br>15                                                                        |                                                                              |
| X    | 18.11.2020 | Særutskrift 1. gangs<br>behandling - detaljregulering<br>Gullvikvegen 15                                                            | Ingvill Dahl                                                                 |
| U    | 19.11.2020 | Melding om vedtak -1. gangs<br>behandling - detaljregulering<br>Gullvikvegen 15                                                     | ARCON PROSJEKT AS<br>AVD NAMSOS                                              |
| U    | 23.11.2020 | Offentlig ettersyn -<br>Detaljregulering Gullvikvegen<br>15 gbnr 65/1574                                                            | Trøndelag<br>Fylkeskommune m.fl.                                             |
| U    | 23.11.2020 | Offentlig ettersyn -<br>Detaljregulering Gullvikvegen<br>15                                                                         | EIERSEKSJONSSAMEIET<br>VESTRE HAVN TERRASSE<br>v/Ole Terje Nysether<br>m.fl. |

|   |            |                                                                                                                       |                                       |
|---|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| I | 26.11.2020 | Høringsuttalelse - Gullvikvegen 15                                                                                    | Per Viktor Selnes                     |
| I | 27.11.2020 | Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering Gullvikvegen 15                                                  | KYSTVERKET MIDT-NORGE                 |
| I | 01.12.2020 | Uttalelse til regulering av Gullvikvegen 15 - Gnr/bnr 65/1574 - Namsos kommune                                        | TENSIO TN AS                          |
| I | 18.12.2020 | NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Gullvikvegen 15 - Gnr. 65 bnr. 1574- Namsos kommune | Norges vassdrags- og energidirektorat |
| I | 03.01.2021 | Uttalelse fra Sametinget - "Offentlig ettersyn - Detaljregulering Gullvikvegen 15 gbnr 65/1574, Namsos kommune".      | Samediggi/Sametinget                  |
| I | 05.01.2021 | Uttalelse - detaljregulering for Gullvikvegen 15 - Namsos 65/1574                                                     | STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE         |
| I | 06.01.2021 | Høringsuttalelse - Gullvikvegen 15                                                                                    | Ingrid Lindseth                       |
| I | 07.01.2021 | Protest - Høringsuttalelse                                                                                            | Kerstin Margareta Johansen            |
| I | 08.01.2021 | Statens vegvesen sin uttalelse til høring og offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering av Gullvikvegen 15    | Statens vegvesen                      |
| I | 09.01.2021 | Høringsuttalelse - Gullvikvegen 15                                                                                    | Bernt Lande                           |
| I | 07.01.2021 | Høringsuttalelse Gullvikvegen 15                                                                                      | Einar Sverkmo                         |
| I | 11.01.2021 | Høringsuttalelse - Gullvikvegen 15                                                                                    | Gunhild/Ole Saugestad                 |
| I | 13.01.2021 | Innspill til omregulering - Vestre havn terrasse, Rock garden                                                         | Rock Garden borettslag m/fl           |
| I | 13.01.2021 | Fylkeskommunens uttalelse - Detaljregulering Gullvikvegen                                                             | Trøndelag fylkeskommune               |

|   |            |                                                                                                     |                                 |
|---|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|   |            | 15 - 65/1574 - Namsos kommune                                                                       |                                 |
| I | 13.01.2021 | Høringsuttalelse - Gullvikvegen 15                                                                  | Laila Aar                       |
| I | 09.04.2021 | Endret plankart, bestemmelser og innspill / innsigelser og solstudie for Gullvikvegen 15            | ARCON PROSJEKT AS               |
| U | 27.04.2021 | Vedrørende trekking av innsigelse til reguleringsplan Gullvikvegen 15 i Namsos kommune              | Trøndelag Fylkeskommune         |
| U | 28.04.2021 | Vedrørende trekking av innsigelse - reguleringsplan "Gullvikvegen 15" i Namsos kommune              | STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG    |
| S | 06.05.2021 | 2.gangs behandling - detaljregulering Gullvikvegen 15                                               |                                 |
| I | 10.05.2021 | Svar på anmodning om trekking av innsigelse - detaljregulering for Gullvikvegen 15 - Namsos 65/1574 | STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG    |
| I | 02.06.2021 | Vedr. 202013155-13 - Fylkeskommunens uttalelse - Reguleringsplan Gullvikvegen 15 - Namsos kommune   | Trøndelag fylkeskommune         |
| U | 14.06.2021 | Vedrørende innsigelse til reguleringsplan "Gullvikvegen 15"                                         | Trøndelag Fylkeskommune         |
| I | 13.08.2021 | 202013155-13 - Trekking av innsigelse til reguleringsplan Gullvikvegen 15                           | Trøndelag Fylkeskommune         |
| X | 06.10.2021 | Særutskrift 2.gangs behandling - detaljregulering Gullvikvegen 15                                   |                                 |
| U | 11.10.2021 | Melding om vedtak - 2.gangs behandling - detaljregulering Gullvikvegen 15                           | ARCON PROSJEKT AS<br>AVD NAMSOS |

## Vedlegg

- 1 Reguleringsplan Gullvikvegen, sist revidert 240321
- 2 Bestemmelser Gullvikvegen, revidert 100821
- 3 Planbeskrivelse datert 230620
- 5 ROS-analyse 290520
- 6 Geoteknisk vurdering
- 7 Støyvurdering
- 8 Bekreftelse på trekt innsigelse, Statsforvalteren i Trøndelag datert 100521
- 8 Gullvikvegen 15 kommentar til innspill
- 9 Solstudie 23 juni
- 10 Solstudie 23 september



## Saksopplysninger

### Historikk:

- 11.03.20 – oppstartsmøte
- 15.04.20 – varslet oppstart
- 18.11.20 – 1.gangs behandling i utvalg for plan
- 25.11.20-13.01.21 – planforslag til offentlig ettersyn, forlenget på grunn av ferie
- 09.04.21 – mottok revidert planforslag
- 27.04.21 – revidert planforslag oversendt sektor for trekking av innsigelse
- 10.05.21 – Statsforvalteren i Trøndelag trekker innsigelse
- 02.06.21 – Trøndelag fylkeskommune aksepterer ikke revisjon
- 14.06.21 – Ny revisjon oversendt fylkeskommunen
- 10.08.21 – Trøndelag Fylkeskommune trekker innsigelse

Arcon Prosjekt AS har på oppdrag fra forslagsstiller Boligpartner privat forslag til detaljregulering av Gullvikvegen 15 i Namsos kommune. Formålet med planen er å legge til rette for næring- og boligbebyggelse i blokk.

Planområdet er på 1,3 dekar og er foreslått med en bygning med gjesteparkering på bakkeplan og parkeringskjeller for leiligheter. Det skal legges til rette for minimum 15 leiligheter og maksimum 28.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Namsos kommune 11.03.20, hvor planforslaget ble gjennomgått, aktuelle problemstillinger ble vurdert og dokumentasjonskrav avklart. Området som skal reguleres er en del av reguleringsplan Vestre havn – delendring – Alternativ A, vedtatt 30.10.2008. Området er i denne avsatt til bolig/forretning/kontor, og benyttes i dag av Boligpartner som kontor og verkstedbygning.

Planen er vurdert av Namsos kommune å ikke kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er derfor ikke stilt krav om planprogram.

## Behandling i utvalg for plan

**Forslag fra Margreet Sloot (SV):** Nytt punkt 3. Utvalg for plan oppfordrer utbygger om å medta relevante punkter fra FN bærekraftsmål i planforslaget. FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Utvalgt mener dette vil styrke planforslaget.

**Votering:** Kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslag om nytt punkt 3 enstemmig vedtatt i utvalg for plan.

**Vedtak i Utvalg for plan – 18.11.2020:**

1. Privat forslag til detaljregulering av Gullvikvegen 15, datert 23.06.2020 og bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker iht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

2. Kommunaldirektøren foreslår følgende endring i reguleringsbestemmelsene: *Endring pkt. 4.2 første avsnitt:* Innenfor området kan det oppføres bygning med maksimal takhøyde, uavhengig av takform, kt. +17.00.

*Tillegg til pkt.4.6:* Parkeringskjeller skal opparbeides med et vanntettkrav på kt. +3,20

*Endring pkt.4.7:* Det skal avsettes tilstrekkelig areal for renovasjon med god tilgjengelig fra offentlig veg. Avfallsanlegget skal etableres som nedgravd løsning, og være felles for alle innenfor planområdet.

*Nytt pkt. i fellesbestemmelser, under pkt.3:* Dokumentasjonskrav. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk, som viser bebyggelsens plassering og utforming, byggehøyde, adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, vurdering av mulighet for universell utforming samt plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv, takhøyde og terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også leveres terrengsnitt i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger.

3. Utvalg for plan oppfordrer utbygger om å medta relevante punkter fra FN bærekraftsmål i planforslaget. FN's bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Utvalgt mener dette vil styrke planforslaget.

**Beliggenhet og områdekarakter**

Planområdet omfatter hele eiendommen med gårds- og bruksnummer 65/1574 og ligger nært Namsos sentrum. Øst for bygget er det gjennomkjøring via Canningata.

Planområdet ligger plassert i sentrumskjernen av Namsos, i et tettbebygd boligområde. Tomten har plassering nært trafikkert vei, Gullvikvegen og Sverresgate. Reguleringen medfører ingen endring i adkomst til eiendommen.

### **Lek og opphold**

På grunn av byggets beliggenhet, både med tanke på trafikk, solforhold og omgivelser kan det være utfordrende å legge til rette for tilstrekkelig lekeareal på bakkeplan. Som alternativ kan leke- og oppholdsareal etableres på tak.

I tillegg finnes det nærliggende byrom med trafikk sikker adkomst 200 meter i luftlinje fra tomte, samt bryggepromenaden Vestre havn med kort avstand. Dette kan ikke kompensere for areal for lek og uteopphold på egen tomt, men et godt alternativ til fremtidige beboere i området.

### **VA-anlegg**

Namsos kommunes ledningskart viser at det ligger vann- og avløpsledninger nord for tomte. Stikkledningene for vann, overvann og spillvann som kommer inn fra Canninggata er ikke kartlagt inne på området. Inne på eiendommen finnes det en overvannsledning, som er privat og tilhører eiendommen.

### **Geoteknikk**

Geoteknisk notat av Multiconsult baserer seg på prøver tatt i området, og konkluderer med følgende:

«Tomte er skredsikker. Dette baseres på tidligere grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger i området i forbindelse med tidligere utbygging på Vestre havn. Bygg må påregnes å fundamenteres på peler.»

Geoteknisk dokumentasjon av planområdet skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging av tomte.

### **Støy**

Planområdet ligger med eksisterende bebyggelse rundt og nært hovedvei Gullvikvegen/Sverresgate. Støysonekart viser at området ligger i gul støysone, og støyvurdering ligger vedlagt.

Konkrete løsninger for avbøtende tiltak mot støy ivaretas i prosjekteringsfasen, og kan blant annet løses med isolasjon, soverom mot stille side og av eventuelle støyutsatte balkonger innglasses.

## Høyde og solforhold

Eksisterende blokkbebyggelse for Rock Garden bygg C og Bjerkhoeltunet 1 er de byggene som blir direkte berørt av planforslaget. Med ny blokkbebyggelse i området vil solforhold mot vest til Rock Garden bygg C bli berørt. Bjerkhoeltunet 1 får redusert utsikt mot nord fra svalgang og utganger.

<https://arcg.is/0Caynb> - Bruk følgende lenke for å se foreslått bebyggelse opp imot eksisterende, samt solforhold ulike deler av året.

## Innkommne merknader etter offentlig ettersyn

Planforslaget mottok 9 innspill i perioden for offentlig ettersyn 25.11.20 – 13.01.2021. Innspill og merknader til planforslaget er kommentert av ansvarlig planlegger:

1. Trøndelag fylkeskommune, 13.01.2021
2. Statsforvalteren i Trøndelag, 04.01.2021
3. Sametinget, 28.12.2020
4. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), 25.11.2020
5. Statens vegvesen, 08.01.2021
6. Kystverket Midt-Norge, 26.11.2020
7. Tensio TN AS, 01.12.2020
8. Berørte Naboer
9. Rock Garden borettslag og Vestre Havn terrasse sameie

### 1. Trøndelag Fylkeskommune

*A. «Det er vist til 3D-modell som viser bygningsvolumet på bebyggelsen, samt lys- og skyggeforhold. Det ser ut til at dette vil føre til mer skygge for C-blokka i Rock Garden. Det er ikke drøftet hvordan solforholdene vil bli for nabobebyggelsen. Dette er en mangel med planforslaget.»*

*B. «Maks BYA er satt til 85%. Vi anbefaler at det også settes minimumskrav til arealutnyttelse.»*

*C. «På bakke legges det ifølge utomhusplan opp til 9 parkeringsplasser i tillegg til 4 gjesteparkeringsplasser. Parkering er ikke vist som eget formål i plankartet, men i bestemmelsene står det at parkering på bakkeplan er vist i plankartet. Det må være samsvar mellom kart og bestemmelser. Fylkeskommunen gir **faglig råd** om at man må forsikre seg at parkering «går opp» og at det ikke går på bekostning av uteareal.»*

*D. «Vi anbefaler at det som et minimum settes av en viss andel uteareal på bakken som kan fungere som en uformell møteplass. Det bør også tas inn i rekkefølgekrav i*

*bestemmelsene som sier at lekeareal og andre offentlig oppholdsareal skal være ferdigstilte før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet.»*

*E. «Fylkeskommunen fremmer **innsigelse** til planen frem til avbøtende tiltak for støy blir sikret gjennom planbestemmelsene.»*

*F. «Håndtering av overflatevann skal gjøres gjennom VA-planen. Det oppfordres til å se på blå-grønne løsninger og håndtere overvann lokalt på planområdet.»*

#### Planleggers kommentar:

A. Det legges med eget vedlegg for sol- og skyggestudier for ulike årstider. Det er tatt utgangspunkt i 23.juni og 23.september klokken 0800, 1200, 1600 og 1800 for å se hvordan solforholdene påvirker nabobebyggelsen.

Det er også mulig å se 3D-modell som viser hvordan solforhold er på ulike tidspunkt for Rock Garden og Bjerkhoeltuent med nytt bygg på Gullvikvegen 15.

Bruk følgende link: <https://arcg.is/0Caynb>

B. Det planlegges ny bebyggelse som maksimerer fotavtrykk i henhold til byggegrenser og avstand til omkringliggende blokker. Det skal settes minstekrav til antall boenheter i bestemmelsene.

C. Krav til parkering og antall boenheter skal ivaretas med parkering i kjelleretasje. Det kan være naturlig at gjesteparkering for næringsvirksomhet legges på bakkeplan. Ved byggesak/tiltak skal antall boenheter og næringsareal angi antall p-plasser for bebyggelsen.

D. Uteareal (møteplass eller torg) skal oppdateres på plankart og rekkefølgekrav tas med i bestemmelsene.

E. Avbøtende tiltak for støy er sikret gjennom planbestemmelsene.

## **2. Statsforvalteren i Trøndelag**

*A. «Det må sikres gjennom bestemmelsene at det blir gjort en undersøkelse av grunnen for eventuell grunnforurensning, og at dersom det blir påvist forurensning i grunnen skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Vi gir **faglig råd** om at krav til undersøkelse av eventuell grunnforurensning og krav til tiltaksplan ved påvisning av forurensning sikres gjennom bestemmelsene.»*

*B. «Maks BYA er satt til 85%. I sentrumsområder som dette må det i bestemmelsene settes minimumskrav til antall boligenheter per dekar planareal. Minimumskrav til utnyttelse skal nedfelles i bestemmelsene. Statsforvalteren fremmer med hjemmel i pbl §5-4 og med bakgrunn i SPR.BATP og T-2/16 **innsigelse** til planen inntil det er satt minimumskrav til arealutnyttelse.!»*

*C. «Statsforvalteren fremmer med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i T-1442/2016 og /2/16 **innsigelse** til planen inntil krav om avbøtende tiltak/støyskjerming og uteoppholdsareal, også i anleggsfasen, er tatt inn i bestemmelsene.»*

*D. «**Vår faglige råd** er at overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett, og at dette bør sikres gjennom bestemmelsene. Overvannsnett har sjelden kapasitet til å håndtere store nedbørsmengder og styrtregn.»*

#### Planleggers kommentarer:

A. Dette legges til i bestemmelser, jfr. Pkt. 3.7.

B. Minimumskrav til arealutnyttelse: det skal sikres i bestemmelsene med min.-maks antall boenheter.

C. Jfr. Bestemmelser pkt. 3.23.4 for avbøtende tiltak for bolig, uteoppholdsareal og anleggsfasen. Ifølge støyrapport utført av COWI kan et sammenhengende og tett bygg fungere som støyskjerm for veien. Balkonger mot vest bør ha tett skjerm mot rundkjøring og nord for å begrense støy. Dersom det blir balkonger mot øst, skal disse være innglassert terrasser for å minimere trafikkstøy. Takterrasse og uteoppholdsareal over øverste etasje vil, ifølge støyrapporten, tilfredsstille krav til støy dersom bygget er på minimum 3 etasjer.

D. Notat for overvannshåndtering på planområdet skal foreligge ved søknad om tiltak.

### **3. Sametinget**

*«Etter vår vurdering av beliggenhet og eller kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samsike kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget. Skulle det under arbeidet oppdages, gjelder varslingsplikt.»*

Planleggers kommentar:

Det legges til kommentar om kulturminner med varslingsplikt i bestemmelsene.

**4. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

*«I ROS-analysen står det at det må etableres tiltak for overvannshåndtering på planområdet. Vi anbefaler at dette kravet sikres i bestemmelsene. Vi anbefaler å legge tretrinnsstrategien til grunn for planlegging av overvannshåndtering (infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning av overflatevann).*

Planleggers kommentar:

Dette legges til i bestemmelser at notat for overvannshåndtering på planområdet skal foreligge ved søknad om tiltak.

**5. Statens vegvesen**

*A. «Byggegrense mot Canningata er ikke målsatt. Byggegrense mot fv.769 er heller ikke målsatt, den må samsvare med byggegrense i reguleringsplan for RV. 769 Orientkryset-Toddum.»*

*B. «Gangfelt kan med fordel fjernes fra plankartet for å unngå misforståelser.»*

*C. «Det er i kommunens saksutredning drøftet spørsmålet om å ta inn et fortau i reguleringsforslaget. Vi mener at fortau er så viktig at det bør tas inn i bestemmelsen om at fortau må være etablert før det gis brukstillatelse for det nye bygget.»*

*D. «Det må tas inn en bestemmelse som ivaretar sikring av området i bygge- og anleggsfasen.»*

Planleggers kommentar:

A. Byggegrenser er målsatt i plankartet. Mot Gullvikvegen og Fv.769 blir byggegrense satt på linje med nabobebyggelse Rock Garden.

B. Gangfelt er fjernet fra planen for å unngå misforståelser.

C. Det skal legges inn i rekkefølgebestemmelser om teknisk infrastruktur på planområdet. Plassering for fortau er vist på plankartet.

D. Bestemmelse for bygge- og anleggsfasen er lagt til.

## 6. Kystverket Midt-Norge

*«Kystverket oppfatter ikke at reguleringen berører høringsetatens faglige eller forvaltningsmessige ansvarsfelt og vil derfor avstå fra innspill og kommentarer i planutviklingen.»*

## 7. Tensio TN AS

*«Tensio TN AS har etter energiloven områdekonsesjon i Namsos kommune. Det innebærer at vi etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent distribusjonsnett).*

*På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget tas høyde for de anlegg som de er nødvendig for oss å etablere og drifte.*

*Vi forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i reguleringsplanarbeidet og gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende strømforsyning ikke er tilpasset et nytt behov. Det vil bli nødvendig med ny nettstasjon.»*

Planleggers kommentar:

Dersom det blir aktuelt med ny nettstasjon skal dette avklares og godkjennes med Tensio TN og Namsos kommune, jfr. Bestemmelser pkt. 5.9.

## 8. Berørte naboer

Innspill fra naboer har mange fellestrekk. Derfor er det valgt å svare opp samlet for alle innspill. Se fullstendige innspill i vedlegg innkommende merknader.

Innspill har kommet inn fra følgende:

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - Bernt Lande              | 09.01.2021 |
| - Einar Sverkmo            | 07.01.2021 |
| - Gunhild og Ole Saugestad | 11.01.2021 |
| - Ingrid Lindseth          | 06.01.2021 |
| - Kerstin M. Johansen      | 07.01.2021 |
| - Per Viktor Selnes        | 26.11.2020 |
| - Laila Aar                | 13.01.2021 |



### A Lysforhold:

1. «Det er en forringelse av leilighetene i Bjerkhoeltunet 1. Sola vil blir forhindret og dette er viktig for oss som bor her nå og framtidige beboere.»
2. «Jeg er imot en blokk mellom Canninggata og Bjerkhoeltunet 1 for det får så enormt betydning for lysforholda for oss, og det vil bli en forringelse av verdien på leilighetene i Bjerkhoeltunet 1.»
3. «En forringelse av vår eiendom. Sol og vindforhold endres. Vi for ikke sol på svalgangene som gjør trivselen dårligere for oss beboere.»
4. «Maks utnyttelse på 85% kombinert med en byggehøyde på inntil kote +23 vil være en katastrofe og føre til at leiligheter i C-bygget blir helt uten direkte sollys eller minimalt med direkte sollys på balkongene.»

### B. Grunnforhold og avløp:

1. «Det er allerede kjent setningsskader i blokka på Bjerkhoeltunet på tidligere tidspunkt, slik at denne ytterligere belastningen fra Gullvikvegen 15 vil skape mer setningsskader.»
2. «Det er et kjent problem med setninger og påfølgende problem med avløp fra Bjerkhoeltunet 1 og kommer det en blokk til i området blir nok ikke problemene mindre.»
3. «Grunnen må jo være svak når det vibrerer under bena på oss når tunge lastebiler kjører på veien og når det merkes når hus rives ved Senteret».

### C. Trafikale utfordringer:

1. «Når en ser på biltrafikken i dag ved Rock Garden, kinoen og hotellet, hvor det kjører biler på fortau både langsmed og på tvers av fortau for og komme seg til de plassene og i tillegg utkjøring fra Rock Garden A under C blokka og ut i Canninggata, og da i tillegg skal komme en blokk til, må en begynne å lure på hvor det fotgjengere skal være.»
2. En utnyttelsesgrad på 85% eller at nytt bygg bygges for nært Rock Garden C-bygg vil også medføre økt trafikkfare i Canninggata pga. stenging av veien ved hotellet og at det er mange utkjøringer fra Rock Garden som er så små at en må over motsatt kjørefelt for å få til å svinge ut.»
3. Nytt bygg med tenkt utnyttelsesgrad vil innsnevre sikten i forhold til mye trafikanter på gang- og sykkelsti langs Gullvikvegen.»

#### *D. Byggehøyde:*

1. «Kote 23 eller 17- for høyt begge deler.»
2. «Høyden på den tenkte blokka blir som en mur mellom oss og Canninggt.»
3. «Enig med kommunedirektøren, bygget må ikke bli høyere enn C-bygget i Rock Garden.»

#### Planleggers kommentar:

##### A. Lys- og solforhold

Det legges med eget vedlegg for sol- og skyggestudier for ulike årstider. Det er tatt utgangspunkt i 23. juni og 23. september klokken 0800, 1200, 1600 og 1800 for å se hvordan solforholdene påvirker nabobebyggelsen.

##### Morgen/formiddag:

I juni får svalgang på Bjerkhoeltunets nedre etasjer begrenset sollys om morgenen. Rundt klokken 12 bli ikke solforholdene påvirket av nytt bygg.

Solforhold for september vil begrenses for svalgang for nordre fløy i Bjerkhoeltunet.

Utsikt mot sjøen og sør blir uberørt av tiltaket for nytt bygg, så selv om morgensol på svalgang blir begrenset for enkelte, er det fortsatt gode solforhold på beboerne på motsatt side.

##### Ettermiddag/kveld:

På sommerstid får Rock Garden bygg C solforhold frem til klokken 1800. Da blir de nedre etasjene skyggelagt. Etter dette tidspunktet forsvinner sola bak fjellene i vest og de fleste bygninger i området mister sollyset.

I september ca. klokken 1600 blir Rock Garden C skyggelagt i nedre etasjer mot nord.

##### B. Grunnforhold og avløp

Det skal foretas grunnundersøkelse for geoteknisk vurdering før det skal settes opp nytt bygg. Da det ikke er planlagt ny bebyggelse for Gullvikvegen 15 enda, er det vanskelig å si hvordan konstruksjon og fundamentering vil bli utført. Det er naturlig at bygget settes på peler, slik at det ikke blir ytterligere belastninger på grunnen og eksisterende bygninger rundt. Dette må avklares nærmere under byggesak.

Når det gjelder avløp vil det kobles opp imot det kommunale VA-systemet.

### C. Trafikale utfordringer

1. Det skal tilrettelegges for trygg ferdsel for fotgjengere. Derfor legges det opp til fortau på vestsiden av Canninggata. Dette er vist på plankartet.

Utkjøring fra Gullvikvegen 15 vil skape mer trafikk på Canninggata. Plassering for utkjøring fra p-kjeller vil ikke komme i konflikt med eksisterende utkjøringer fra Rock Garden-byggene.

2. Utkjøring fra Rock Garden ligger utenfor ansvarsområdet til regulering av Gullvikvegen 15. Krysset mellom Vika-tunellen/rundkjøringen og Canninggata er dimensjonert for å håndtere økt trafikk for området.

På grunn av veisperring sør for hotellet vil det ikke lengre være mulig med gjennomkjøring for området, og dette reduserer trafikken for risiko for ulykker.

3. Det er byggegrense på 10m fra senterlinje sykkelvei langs Gullvikvegen til ny bebyggelse på tomte. Dette betyr at sikten for bilister, gående og syklende på gang- og sykkelvei blir ivaretatt.

### D. Byggehøyde

Kote +23 ble ansett som for høyt, og er derfor justert ned til +17 av Namsos kommune. Høyden er på lik linje med Rock Garden bygg C. Det er gjennom sol/skygge-studier vist hvordan nytt bygg påvirker Rock Garden og Bjerkhoeltunet. Avstand til eksisterende bygg er satt til 8m mot Bjerkhoeltunet og 10m fra eiendomsgrense mot Rock Garden C, for å forhindre at det blir for «innklemt».

## **9. Rock Garden borettslag og Vestre Havn terrasse Sameie**

*A. «Det må anlegges fortau langs vestsiden av Canninggata.»*

*B. «Vi konstaterer at «utvalg for plan» har vedtatt at byggehøyden skal begrenses til kote +17, og det vil vi si oss enig i. I tillegg vil vi opprettholde vårt syn mht. at det ikke må tillates teknisk rom på tak som kommer over planens maks byggehøyde.»*

*C. «Vi er sterkt bekymret for hvilke konsekvenser fundamenteringen vil ha på nabobyggene. En ytterligere belastning av grunnen vil vanligvis påvirke nabobyggene, spesielt Bjerkhoeltunet 1, dersom det ikke utføres pelefundamentering i fjell. Kontrollmålinger må utføres kontinuerlig under byggearbeidene og rapporteres umiddelbart etter vedtatte kriterier for stans av arbeidene.»*

#### Planleggers kommentar:

A. Det legges et fortau langs vestsiden av Canninggata. Plankartet viser plassering.

B. Byggehøyde på kote +17 er bestemt. Det er ikke pr. dags dato planlagt når utbyggingen skal begynne. Teknisk rom og heissjakt som overstiger byggehøyde bør behandles på lik linje med, og skal være i tråd med Rock Gardens bestemmelser 2.1.3:

«Takoppbygg for tekniske rom kan bebygges med inntil 10% av takflate, inntrukket.»

C. Grunnarbeid og fundamentering for nytt bygg vil baseres på geoteknisk rapport når eksisterende bygg er revet. Alt arbeid skal utføres etter gjeldende lovverk. Det er vanskelig å svare på hvordan bygningsfysikk og fundamentering vil bli utført, da det ikke er planlagt utbygging på dette tidspunktet.

#### **Vurdering**

Planprosessen har fulgt lovens krav med hensyn til kunngjøringer og forhåndsuttalelser. Reguleringsplan er utarbeidet som detaljregulering jf. Plan- og bygningsloven §12-3.

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.

PlanID er 202001.

Etter 1. gangs behandling ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 25.11.20 – 13.01.21. Planforslaget mottok 9 uttalelser. Uttalelsene er kommentert av planlegger og kommunedirektøren slutter seg til de vurderinger og svar som er gitt med unntak av følgende;

Planlegger henviser til bestemmelser tilhørende «Rock garden», med spesifikke krav til teknisk rom og størrelse. Ansvarlig planlegger henviser til bestemmelse 2.3.1 for gjeldende reguleringsplan for Rock garden, med følgende presisering; «*Takoppbygg for tekniske rom kan bebygges med inntil 10% av takflate, inntrukket.*» Det er ikke samsvar mellom denne kommentaren og gjeldende reguleringsplan for «Rock Garden».

Den faktiske bestemmelsen er lik for både «Gullvikvegen 15» og «Rock Garden», hvor det tillates tekniske rom, som ikke skal overstige **15%** av takflaten. Kommunedirektøren er av den oppfatning at teknisk rom på tak bør tillates i Gullvikvegen 15, i likhet med nabobebyggelsen Rock Garden C-blokk.

Ansvarlig planlegger har også informert om at vegen over friområdet bak Rock City (hotellet) er stengt, noe som per dags dato ikke er tilfellet. Om denne stenges for gjennomgangstrafikk på sikt er usikkert.

Planforslaget mottok innspill fra sektormyndigheter av karakteren innsigelse:

Statsforvalteren i Trøndelag varslet innsigelser til blant annet arealutnyttelse og støyforhold. Revidert planforslag ble oversendt Statsforvalteren, som bekrefter i brev, datert 10.05.2021, at innsigelsene anses som imøtekommet.

Trøndelag Fylkeskommune varslet også innsigelse til planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn. Trøndelag Fylkeskommune aksepterte **ikke** det reviderte planforslaget, og opprettholdt varslet om innsigelse. 14.06.21 ble de oversendt en ny revidering, hvor de i e-post datert 13.08.2021 bekrefter at innsigelsen er **imøtekommet**.

Planområdet består i dag av kontor og verkstedbygning for Boligpartner, og er regulert til bolig/forretning/kontor med maksimal byggehøyde på kote +10,5. Nytt planforslag legger opp til næring- og boligformål i blokkbebyggelse, med kotehøyde +17.00. Dette tilsvarer en høyde lik c-blokka til Rock Garden. I likhet med vedtatt reguleringsplan for Rock Garden tillates det teknisk rom på tak.

Planområdet ligger i et område med butikker, hotell, kino og andre leiligheter. Ny blokkbebyggelse i Gullvikvegen 15 vil bidra til en økning av trafikkmengde i området, av både myke og motoriserte trafikanter. For å ivareta sikkerheten til mye trafikanter i området er det lagt til rette for opparbeidelse av fortau. Dette sikres i rekkefølgebestemmelse 6.1 å være ferdigstilt før det gis brukstillatelse av bolig/forretning/kontor.

På grunn av etablerte formål i området rundt Gullvikvegen 15 er det et høyt trykk på parkering. For å imøtekomme krav fra Namsos kommune løses parkering i parkeringskjeller for boliger og på bakkeplan for næringsvirksomhet og gjester.

Reguleringsområdet er på 1,3 dekar og gir lite spillerom for å etablere leke- og oppholdsarealer utendørs. Det er avsatt blågrønnstruktur på bakkeplan, og lekeareal er sikret i bestemmelsene med minimumskrav til opparbeidelse samt arealkrav. Vil det ved prosjektering av nytt bygg vise seg at arealet på bakkeplan ikke er nok, anses det som en likeverdig løsning med leke- og uteoppholdsareal etablert på tak. Uavhengig av dette sikres det i bestemmelse 3.3 Bokvalitet at alle boenheter får tilgang til stille utendørs oppholdsareal på tak.

### Høyde og solforhold

Av uttalelser til planforslaget var solforhold en gjennomgående bekymring for naboer. Det er utarbeidet en solstudie som viser hvordan et eventuelt nytt bygg vil påvirke eksisterende bebyggelse; <https://arcg.is/0Caynb>

Solstudien viser at planlagt bebyggelse vil påvirke solforholdene for Rock Garden blokk C, samt svalgangen og utgang til Bjerkhoeltunet 1. Dette området har i utgangspunktet begrensede solforhold, og planlagt bygg vil medføre ytterligere konsekvenser for disse forholdene.

### FNs bærekraftsmål

Det er lagt til rette for blågrønnstruktur for uteopphold, etter følgende oppfordring fra Trøndelag Fylkeskommune; «*Det oppfordres til å se på blå-grønne løsninger og håndtere overvann lokalt på planområdet.*» Blågrønn faktor kan ikke erstatte funksjonskrav til sammenhengende grøntstruktur, men åpner for løsninger på tomte som bidrar til bedre overvannshåndtering.

Bygget befinner seg utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men sikres tilkobling på dette i bestemmelsene.

For å sikre at klimavennlig transportform blir tilrettelagt for fremmer kommunedirektøren følgende endring i *bestemmelse 5.7 Parkering*:

*«Det skal etableres minimum 1 sykkelparkering pr boenhet.  
Det skal etableres 10 sykkelparkeringer pr. 1000m2 næringsareal.»*

Videre oppfordrer kommunedirektøren utbygger til å se etableringen av foreslått blokkbebyggelse i et livsløpsperspektiv, med fokus på klima- og miljøvennlige løsninger.

Dersom det i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i om rådet, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget om gående, jf. lov 9. juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml) §8 annet ledd.

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.

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.

### **Miljømessig vurdering**

En kan ikke se at planforslaget vil medføre vesentlige negative virkninger for miljø, naturressurser og samfunn.

### **Konklusjon**

Som innstilling.