

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2022/4598-0
Saksbehandler: Ingvild Sund Trana
Dato: 07.06.2022

2. gangs behandling, Sverres gate 33

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan	08.06.2022	33/22
Kommunestyre	23.06.2022	46/22

Kommunedirektørens innstilling

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningsloven privat forslag til reguleringsplan «Sverres gate 33», datert 04.04.2022 sist revidert 20.05.2022, med bestemmelser datert 22.10.2020 sist revidert 20.05.2022.

Namsos kommunestyre vedtar utbyggingsavtale mellom Sentrum Eiendom Namsos AS og Namsos kommune som omfatter utbygging av teknisk og grønn infrastruktur i forbindelse med realisering av privat reguleringsplan for Sverres gate 33.

Kommunedirektøren foreslår følgende tillegg under reguleringsbestemmelsene pkt. **6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

6.7 Bygg skal knyttes opp til eksisterende fjernvarmenett.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §12-12 og § 17-2

PS 33/2022 2. gangs behandling Sverres gate 33

Utvalg for plans behandling i møte den 08.06.2022

Behandling

Forslag fra Margreet Sloot, SV: Uttalelsen fra Trafikksikkerhetsutvalget tas til følge, og første 2 parkeringsplassene tas ut da de kommer i konflikt med det relativt høyt trafikkerte T-krysset Sverres gate - Lensmann Havigs gate, og avkjørsel til parkeringsplass Storsenteret.

Votering:

Forslaget falt med 2 (Margreet Sloot SV og Synnøve Bromann AP) mot 9 stemmer.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt som innstilling til kommunestyret.

Innstilling

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygingsloven privat forslag til reguleringsplan "Sverres gate 33", datert 04.04.2022 sist revidert 20.05.2022, med bestemmelser datert 22.10.2020 sist revidert 20.5.2022.

Namsos kommunestyre vedtar utbyggingsavtale mellom Sentrum Eiendom Namsos AS og Namsos kommune som omfatter utbygging av teknisk og grønn infrastruktur i forbindelse med realisering av privat reguleringsplan for Sverres gate 33.

Kommunedirektøren foreslår følgende tillegg under reguleringsbestemmelsene pkt **6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**

6.7 Bygg skal knyttes opp til eksisterende fjernvarmenett.

PS 46/2022 2. gangs behandling Sverres gate 33

Kommunestyres behandling i møte den 23.06.2022

Behandling

Fust Sæternes ba om å få sin habilitet vurdert etter forvaltningsloven § 6 e nr. 2, og fratrådte. Fust Sæternes ble enstemmig funnet inhabil av kommunestyret. 37 representanter til stede i denne saken

Margreet Sloot fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av SV:

Uttalelsen fra Trafikksikkerhetsutvalget tas til følge, og første 2 parkeringsplassene tas ut da de kommer i konflikt med det relativt høyt trafikkerte T-krysset Sverres gate - Lensmann Havigs gate, og avkjørsel til parkeringsplass Storsenteret

Votering:

Utvalg for plan sin innstilling enstemmig vedtatt av kommunestyre
Sloots tilleggsforslag fikk syv stemmer (SV, V, R, Helmersen og Heimdal fra AP) og falt

Vedtak

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygingsloven privat forslag til reguleringsplan "Sverres gate 33", datert 04.04.2022 sist revidert 20.05.2022, med bestemmelser datert 22.10.2020 sist revidert 20.5.2022.

Namsos kommunestyre vedtar utbyggingsavtale mellom Sentrum Eiendom Namsos AS og Namsos kommune som omfatter utbygging av teknisk og grønn infrastruktur i forbindelse med realisering av privat reguleringsplan for Sverres gate 33.

Kommunedirektøren foreslår følgende tillegg under reguleringsbestemmelsene pkt **6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**

6.7 Bygg skal knyttes opp til eksisterende fjernvarmenett.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
S	07.06.2022	2. gangs behandling, Sverres gate 33	

Vedlegg

- 1 02 Plankart Sverres gate 33
- 2 03 Reguleringsbestemmelser
- 3 04 Planbeskrivelse Sverresgate 33
- 4 05 Revidert utomhusplan Sverres gate 33
- 5 06 ROS-analyse 28.09.2021
- 6 07 VArslingskart plangrense ny gammel
- 7 08 Sol og skygge studie
- 8 09 Støyvurdering
- 9 10 Overvann COWI
- 10 11 Geoteknins uttalelse angående utvidet planområde, konsekvens for geoteknikk
- 11 12 Geoteknisk rapport
- 12 13 Miljøteknisk rapport
- 13 14 Innkomne merknader offentlig ettersyn
- 14 15 Forslag utbyggingsavtale
- 15 16 3D illustrasjoner
- 16 17 Referater oppstartsmøte og dialogmøter
- 17 18 Kart trafiksikkerhet Rockområdet
- 18 19 Planfaglige og tekniske føringer
- 19 20 Innspill til 2. gangs høring samlet
- 20 21 Svar TFK innsigelse

Saksopplysninger

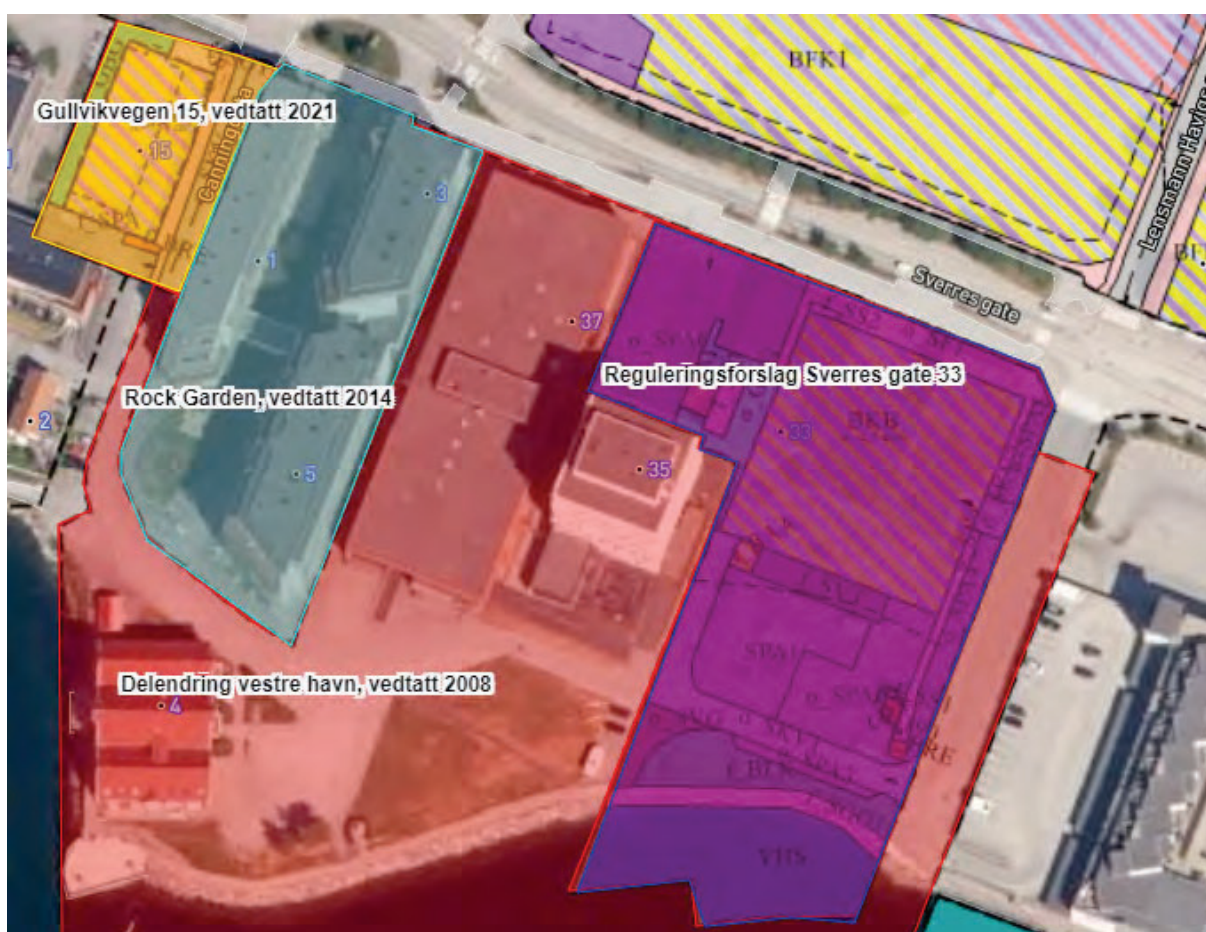
Arcon Prosjekt AS fremmer, på vegne av tiltakshaver Sentrum Namsos eiendom AS, forslag til detaljregulering av Sverres gate 33. I mars 2020 ble det søkt om dispensasjon for oppføring av nytt bygg. Det ble ikke gitt dispensasjon, og Namsos kommune krevde at området for Sverres gate 33 ble detaljregulert før en eventuell utbygging.

Planområdet er på ca 8.9 daa. I dag har gamle industribygninger og verksted blitt sanert, grunnforhold og masser i området skal masseutskiftes, og består derfor i stor grad av grushauger. Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for et nytt og moderne bygg, med næringsvirksomhet og boligbebyggelse i Namsos

sentrum. Planområdet er utvidet til å inkludere Borggården, i tillegg til Sverres gate 33 og offentlige parkeringsareal mellom Scandic Rock City og Storsenteret.

Kommuneplanens arealdel for Namsos kommune, vedtatt 25.11.2010 og 27.01.2011 er avsatt til bolig, forretning, kontor og parkering. Planarbeidet er i samsvar med Kommuneplanens arealdel.

Planområdet for Sverres gate 33 omfattes av reguleringsplan «Delendring Vestre havn, Alternativ A», vedtatt i 2008. Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2009 er det utført reguleringsendring for deler av planen. Det ble i 2014 vedtatt en ny plan for Rock Garden, og i 2021 vedtatt ny plan for Gullvikvegen 15.



Bilde 1: Oversikt over endringer i reguleringsplan for Vestre havn.

Områdebeskrivelse

Reguleringsforslag for Sverres gate 33 er i stort sett i samsvar med planområdets reguleringsformål bolig/forretning/kontor/parkering. Planområdet har følgende eierforhold:

GNR/BNR	EIER
65/1308	Sentrum Namsos Eiendom AS
65/1309	Namsos kommune
65/6	Namsos kommune
65/623	Vestre Havn bygg AS

Fordelingen innenfor planområdet tenkes per nå å utformes under disse forhold:

- Bolig – inntil 36 boenheter
- Næring – 4000m²
- Lekeplass – 75m² per 10.boenhet
- Parkeringsareal og kjørevei, gang og sykkelvei, sykkelparkering
- Kommunal pumpestasjon, Trafo
- Strandpromenade

Det er laget en 3D-modell av potensiell bebyggelse i Sverres gate 33. Denne modellen vil visualisere en eventuell utbygging, og til gjengjeld legge bedre til rette for å forså hva området skal brukes til. Trykk på lenken for å se bygningsmodell: <https://arcg.is/1O5jC5>

Lek og rekreasjon

Planområdet er i hovedsak opparbeidet med harde overflater som asfalt. Det er etablert en strandpromenade som går gjennom Robrygga og Namsos Storsenter. Det er per i dag ikke opparbeidet områder for lek og rekreasjon på planområdet. De nærmeste lekeplassene til området ligger innen 400 m i avstand.

I gjeldende reguleringsplan er det avsatt 1,4 daa grøntareal. Dette området er ikke tilrettelagt for opphold, lek og rekreasjon. Planforslaget tar sikte på å beholde eksisterende areal, samt å utvide østover mot en felles lekeplass. Lekeplassen er tenkt som felles ute- og lekeoppholdsareal for beboere i Sverres gate 33, og andre i området.

Trafikkforhold og parkering

I planforslaget legges det opp til adkomst via Lensmann Havigs gate og Borggården. Dette er illustrert i reguleringskartet med adkomstpiler. Dette for å bidra til tryggere ferdsel for myke trafikanter og for biltrafikk i krysset Lensmann Havigs gate/Sverres gate.

Veier for gjennomkjøring mellom Canninggata og Lensmann Havigs gate (bak hotellet Scandic Rock City) stenges for biltrafikk for å minimere risiko for ulykker med fotgjengere og syklister.

Parkering på området tenkes løst delvis i bygningskroppen, i inntil tre etasjer, og utomhus. Se vedlagt utomhusplan for tenkt parkeringsløsning for blant annet ny bebyggelse. Det legges opp til en fordeling mellom både private og offentlige parkeringsplasser.

Bakgrunn for reguleringsaken og historikk

Proessen med å regulere Sverres gate 33 hadde oppstart i 2020, og har en lang historikk siden søknad om dispensasjon i mars 2020. For ordens skyld vil saksgangen presenteres under i korte trekk;

9. juni 2020 – Oppstartsmøte for detaljregulering av Sverres gate 33

7. august 2020 – Namsos kommune mottok plandokumenter fra plankonsulent

22. oktober 2020 – 1.gangs behandling i utvalg for plan med følgende innstilling;

«1. Forslag til reguleringsplan for "Sverres gate 33" datert 06.08.2020 med bestemmelser av samme dato sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker ihht. plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.

2. Forslag til utbyggingsavtale mellom Sentrum Namsos Eiendom AS og Namsos kommune legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 17-4 i samme periode»

26. oktober til 07. desember 2020 – offentlig ettersyn

I perioden for offentlig ettersyn mottok planforslaget følgende innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag;

1. Fylkesmannen fremmer med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i SPR-BATP og T-2/16 **innsigelse** til planen inntil det er funnet en løsning for parkering som gir en langt høyere arealutnyttelse.
2. Fylkesmannen fremmer med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i T-1442/2016, T-1520 og T-2/16 **innsigelse** til planen inntil støv- og støyforholdene i anleggsfasen er ivaretatt i bestemmelsene.

4.februar 2021 – Namsos kommune sendte revidert planforslag til Statsforvalteren, med forespørsel om å trekke innsigelsen

22.februar 2021 – Statsforvalteren i Trøndelag frafaller innsigelsene, men uttaler samtidig at planforslaget som nå foreligger er et uheldig grep i byplanleggingen i

Namsos kommune. Denne uttalelsen begrunnes i parkeringsløsning og lite effektiv bruk av arealene innenfor byrommet.

28.april 2021 – Planforslaget oversendes utvalg for plan for 2.gangs behandling med følgende innstilling;

1. *Forslag til endring av privat reguleringsplan for «Vestre Havn alt A» i Namsos kommune datert 06.08.20, sist revidert 05.03.21 med reguleringsbestemmelser av samme dato, returneres til administrasjonen for videre utredning.*
2. *Utvalg for plan ber Kommunedirektøren gå i dialog med forslagstiller, med følgende føringer for det videre planarbeidet:*
 - *Etablere planfaglig løsning som også ivaretar etablerte næringsaktører i Vestre Havn sine interesser og samtidig sikrer en tilfredsstillende løsning for trafikkavvikling og parkering sett under ett innen gjeldende reguleringsplan «Vestre Havn alt A».*
 - *Finne planfaglige løsninger, som beveger seg fra frimerkeregulering til helhetlig regulering for område med gjensidig avhengighet av gode og framtidsrettede løsninger for trafikk og parkeringsavvikling.*
 - *Det forutsettes dialog med sektorinteressentene, eventuelt gjennom regionalt planforum.*
 - *Søke å være pådriver for å iverksette samarbeid med næringsaktører om en parkeringsløsning som gagnar hele området (dette kan f.eks. være et parkeringsdekke over parkeringsplassen ved Orientkrysset).*
 - *Eksterne kostnader til prosjektering av parkeringsanlegg på kommunens grunn ved Orientkrysset og reguleringsmessige kostnader til eventuell utvidelse av planområdet dekkes av Namsos kommune i et spleiselag med øvrige næringsinteresser i Vestre Havn.*
 - *Finansiering av prosjektering fremmes som egen sak til folkevalgte organ.*
 - *Forslag til intensjonsavtale for bygging av eventuelt parkeringsanlegg i Vestre Havn kommer til politisk behandling etter vedtatt reguleringsplan, sammen med eventuelt forslag til frikjøpsavtale for manglende parkering på egen tomt.*
 - *Vedlegg 19 inneholder detaljerte faglige og teknisk føringer for det videre planarbeidet.*

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt, og planforslaget ble returnert til administrasjonen for videre utredning.

02. juni 2021 – Planforslaget tas opp i regionalt planforum.

Namsos kommune, tiltakshaver og ansvarlig planlegger bruker tiden fremover til å finne et omforent planforslag.

22.oktober 2021 – Namsos kommune mottar nytt planforslag. Det nye planforslaget omfatter en del endringer.

16.november 2021 til 31.desember 2021 – Nytt planforslag sendes på ny høring til sektormyndigheter og naboer. Dette fordi følgende endringer i planforslaget ble vurdert til å kreve en ny høring av planforslaget;

- *Bygget flyttes mot Sverres gate/FV 769*
- *Parkeringsplasser i innendørs parkeringsanlegg tillates i inntil 3 etasjer*
- *Utendørs skråparkering langs Lensmann Havigs gate*
- *Økt byggeareal fra ca 6 000kvm til 9 000kvm (fra 85% BYA til 100% BYA)*
- *Utvidelse av planområdet til å omfatte Borggården*

16.desember 2021 – Statens vegvesen ber om utsatt høringsfrist. Denne blir innvilget, og frist for tilbakemelding ble satt til 21.02.2022.

21.januar 2022 – Planforslaget mottar innsigelse fra Trøndelag fylkeskommune;

Som eier og statsforvalter av fylkesveg fremmer Trøndelag fylkeskommune, ved fylkesdirektøren, innsigelse til planforslaget inntil det er utarbeidet en trafikkanalyse som setter oss i stand til å vurdere om trafikksikkerhet og påvirkning på fylkesvegnettet blir godt nok ivarettatt i planforslaget.

Både Namsos kommune og plankonsulent er i dialog med Trøndelag fylkeskommune angående innsigelsen. Utløsende faktor til innsigelsen anses å være problematikken med et stort antall parkeringer i Borggården. Planforslaget legger opp til 25 plasser, som vil bidra til økt trafikk i et allerede uoversiktlig område for både myke og harde trafikanter.

26. april 2022 – Revidert planforslag oversendes Trøndelag fylkeskommune med forespørsel om å trekke innsigelsen. Nå er Borggården skalert ned, til å kun tillate 10 parkeringsplasser. Gjennom situasjonsplan og bestemmelser skal disse plassene i hovedsak betjene «langtidsparkering» og forflytningshemmede.

04. mai 2022 – Trøndelag fylkeskommune trekker innsigelsen, med følgende presisering i rekkefølgebestemmelser;

Planområdet Borggården skal være opparbeidet og etablert før det gis brukstillatelse for ny bolig- og næringsbebyggelse innenfor arealet Sverres gate 33. Som del av detaljplanleggingen av områdene regulert til gatetun SGT og parkering o_SPA6 skal fylkeskommune godkjenne detaljplan/situasjonsplan som viser fysiske tiltak som skal etableres for å sikre at arealene vil bli forbeholdt myke trafikantgrupper, samt at parkeringsplassene i Borggården ikke vil fungere som kundeparkering til næringsarealet i felt BFKP på plankartet.

Rekkefølgebestemmelsen er innarbeidet i planforslaget.

Høringsuttalelser

Nytt og revidert planforslag ble oversendt sektormyndigheter og andre berørte for en 2.gangs høring i perioden 16.10.2021 – 21.01.2022. Planforslaget mottok 5 innspill. Innspillene i sin helhet ligger vedlagt saken:

1. Trøndelag Fylkeskommune, 21.01.2022
2. Statsforvalteren i Trøndelag, 04.01.2022
3. Statens vegvesen, 19.01.2022
4. Namsos storsenter, 13.01.2022
5. Robrygga, 16.12.2021

1. Trøndelag fylkeskommune

Overordnede føringer:

«Lekeareal for boliger: Størrelsen på lekearealet er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Innholdet på felles lekeplass er også sikret i bestemmelsene. Felles lekeareal i f_BLK ser av sol og skyggestudie ut til å ha tilfredsstillende solforhold. I støytutredning er det utredet leke og oppholdsareal på tak, men dette er ikke tatt inn i verken plankart, bestemmelser eller planbeskrivelse. Gangforbindelse til felles lekeareal f_BLK er omtalt nedenfor.»

Kommentar fra planlegger:

Lekeareal på tak vil eventuelt komme som et tillegg da tiltaket ikke er ferdig prosjektert.

«Universell utforming: I vår uttalelse ved oppstart av detaljreguleringen varslet fylkeskommunen innsigelse dersom tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede ikke ble sikret i planen. Forholdet er nå sikret i bestemmelsene. Planforslaget sikrer imidlertid ikke trafiksikker og universelt utformet adkomst til lekearealet i f_BLK. Inngang til boligene er vist mellom oppkjøringsrampe til parkeringsanlegg og varelevering. Inngangen er lagt helt inntil parkeringsplass, på en

slik måte at både p-plass og adkomstveg må krysses for å komme til felles lekeareal. Offentlig fortau o_SF2 ender i et renovasjonsanlegg. Vi har faglige råd om å ivareta universell utforming og trafiksikkerhet ved å etablere naturlige og sikre bevegelseslinjer for fotgjengere og syklister, som henger sammen med resten av gangsystemet, særlig fra inngang til boliger.»

Kommentar fra planlegger:

Adkomst til uteoppholdsarealet er nå sikret ved at inngang til bygget og renovasjonsanlegget er flyttet og offentlig fortau langs Lennsmanns Havigsgt. kan benyttes helt ned til påfølgende fotgjengerfelt.

Støy fra fylkesveg:

«Planbeskrivelsen inneholder snitt av ny bebyggelse som viser næring i tre etasjer mot Sverres gate, og dermed ikke støyømfintlig bebyggelse ut mot fylkesveg. Dette forholdet er imidlertid ikke sikret i juridisk bindende plankart eller bestemmelser. Bestemmelsene sikrer delvis at støy fra fylkesvegen Sverre gate er ivaretatt, i og med at det ikke tillates ensidig belyste nordvendte leiligheter, altså mot Sverres gate. Fylkeskommunen har faglig råd om å definere i plankart og bestemmelser byggeformål og byggehøyder, slik at planen ikke åpner for boliger i del av bebyggelse som vender ut mot Sverres gate, samt gi støyutredningen juridisk virkning i bestemmelsene.»

Kommentar fra planlegger:

Planbestemmelsene krever nå at det skal utarbeides ny støyutredning med avbøtende tiltak om det blir aktuelt å søke om en annen løsning enn nåværende skisse.

Veg og trafikk

«Endringer av planen og utvidelse av planområdet vil gi endringer i trafikken i dette området. Borggården, som er forplassen for Namsos kino, Rock City og Scandic Hotels Rock City, foreslås benyttet til 20 offentlige parkeringsplasser, noe som fyller hele byrommet sammen med trafo og sykkelparkering. Ny bebyggelse i felt BKB er flyttet inntil gang og sykkelveg langs Sverres gate, som er en fylkesveg og blant de mest trafikkerte strekninger i Namsos (ÅDT på 7994 kj/døgn). Vi er fornøyde med at planlagt bebyggelse er flyttet nærmere fylkesvegen og at parkering og adkomst for biltrafikk foreslås stengt mellom Lennsmanns Havigs gate og Borggården. Fylkeskommunen som vegmyndighet er på tross av dette svært kritisk til løsningen som foreslås i det reviderte planforslaget. Vi er gjennom behandling av planforslaget og dialog med Namsos kommune gjort kjent med at det er utfordringer i planområdet, og på nærliggende areal ved at det er knapphet på parkeringsplasser i området.»

Kommentar fra planlegger:

Parkering i Borggården er betydelig redusert for å imøtekomme innsigelsen fra Trøndelag fylkeskommune. Det medfører bortfall av behovet for trafikkanalyse.

«Sett i lys av knappheten av parkeringsplasser må man forvente at Borggården, som er foreslått regulert til offentlig parkering, vil få mye (og frekvent) biltrafikk særlig fordi det er planlagt dagligvareforretning i første etasje. Vi kan ikke se at planforslaget omtaler hva som skal være inngangsparti, adkomst eller parkering til dagligvareforretningen. Konsekvensen av løsning slik den her legges fram vil fort bli at Borggården blir et parkeringsareal, (i stedet for trygt areal for barn og unge) samt at frekvensen av kryssinger av gang-/sykkelvegen ut på fv. 769 øker betydelig i forhold til dagens situasjon. Adkomsten fra Borggården til fylkesvegen er ikke egnet til stor trafikk. Vi mener heller ikke forslaget om påbudt kjøreretning til høyre ut av Borggården ikke vil ha større betydning for trafikksikkerheten. I tillegg vurderer vi det som uheldig å tillate biltrafikk og parkering i Borggården, utover det som er nødvendig for utrykningskjøretøy, varelevering og parkering for bevegelseshemmede. Som eier og forvalter av fylkesveg mener fylkeskommunen at trafikkforholdene, gangstrømmene og belastning på fylkesveg/kryssing av gang og sykkelveg ikke er belyst godt nok i planforslaget. Vi behøver et bedre kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere om trafikksikkerhet og påvirkning på fylkesvegnettet er godt nok ivaretatt. Fylkesdirektøren fremmer derfor innsigelse til planforslaget inntil trafikkanalyse foreligger. Trafikkanalysen må vise forventede trafikkstrømmer som genereres av planlagt bebyggelse på Sverres gate 33 og tilstøtende areal fremskrevet 20 år. Vi oppfatter ikke kartskisse datert 10.08.20 og parkeringsanalysen tidligere sendt oss (benevnt som trafikkanalyse) tilstrekkelig til å vurdere trafikksikkerhet og framkommelighet for bilister og myke trafikanter.»

Kommentar fra planlegger:

Det henvises til møte med saksbehandlere i fylkeskommunen 01.04.22, påfølgende anmodning fra Namsos kommune om å trekke innsigelsen og inntatt rekkefølgebestemmelse 4.4 i planbestemmelsen.

Planfaglige merknader:

Fylkeskommunen har følgende **faglige råd** til utforming av plankart og bestemmelser:

«Byggeformål og byggehøyder i BKB: Slik planen er utformet nå kan hele byggeformålet for felt BKB benyttes til bolig/forretning/kontor med maksimal byggehøyde på kote +28,0. Det er dermed ikke samsvar mellom illustrasjonene i planbeskrivelsen (illustrasjoner skal alltid vise maksimal utnyttelse) og heller ikke

støyutredningen. I støyutredningen er støy på utearealer beregnet ut fra at det skal etableres næring i tre etasjer mot Sverres gate. I planbeskrivelsen er det angitt at det kan være inntil 36 boenheter i planforslaget og inntil 4000 m² næring, men dette er ikke bindende gjennom bestemmelsene. Slik planen er utformet nå er den så fleksibel at det kan åpnes for et rent kontorbygg eller boligbygg i fem etasjer. Fylkeskommunen gir faglig råd om å definere byggehøyder, byggelinjer og byggeformål nærmere i plankartet, samt gjøre støyutredningen til et dokument med juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene (se nasjonal mal for bestemmelser på regjeringen.no). Ettersom en vesentlig del av bebyggelsen gjennom bestemmelsene er åpnet for parkeringsanlegg, bør også parkering være en del av byggeformålet i plankartet.»

Kommentar fra planlegger:

Byggeformålet er avgrenset av formålsgrensen og maksimal byggehøyde. Bestemmelsene inkluderer nå krav til særskill støyutredning knyttet til det konkrete tiltaket som omsøkes da skisse vedlagt planforslaget enda ikke er ferdig prosjektert. Støyutredningen vil være førende for byggets løsning inkludert avbøtende tiltak.

Revidert parkeringsanlegg er nå inkludert i det reviderte planforslaget

«Utkraging av bebyggelse over fortau: Av 3D-illustrasjoner kan det se ut som noe bebyggelse krager ut over offentlig fortau. Dersom dette stemmer, bør det sikres i plankart/bestemmelser.»

Kommentar fra planlegger:

Dette er løst ved å innføre bestemmelsesområder i planbestemmelsene (se planbestemmelse pkt.10.

«Siktsoner: Siktsoner ved inn og utkjøring av parkeringsanlegg skal vises på plankartet.»

Kommentar fra planlegger:

Vurdert og anses ikke nødvendig.

«Byggeformålet f_BAA: Feltet har ikke bestemmelser som angir hva nærmere hva området kan benyttes til og byggehøyde.»

Kommentar fra planlegger:

Inngangspartiet er fjernet for å ivareta trafikksikkerhet og formålet er fjernet i revidert planforslag.

«Rekkefølgekravene om samfunnsanlegg og teknisk infrastruktur: Rekkefølgekravene om samfunnsanlegg og teknisk infrastruktur bør være mer presise, så kommunen slipper uenigheter i byggesaker.»

Kommentar fra planlegger:

Presisert i hovedsak ved at fylkeskommunens krav til bestemmelse vedrørende innsigelsen er inkludert.

Kulturminner eldre tid

«Vi viser til vår uttalelse datert 07.12.2020 til første høring av planen, og har ingen ytterligere merknader til utvidelsen av planen.»

2. Statsforvalteren i Trøndelag

Statsforvalteren har mottatt ovennevnte reguleringsplan til andre gangs høring. Under følger Statsforvalterens innspill til planen:

Landbruk og Klima og miljø:

«Forslaget som nå foreligger vurderes å være et godt skritt i riktig retning for utviklingen knyttet til parkeringsløsning og arealutnyttelse av dette området i Namsos. Vi viser til tidligere tilbakemeldinger og har med bakgrunn i høringsforslaget ingen merknader ut over dette.»

Helse og omsorg:

«Bestemmelsene 3.2, 3.3 og 3.4. kan med fordel henvises til oppdatert retningslinjen T-1442/2021. Tabell 2 tilsvarer tabell 3 i T-1442/2016.»

Kommentar fra planlegger:

Ivaretatt

«Det er en ulempe at det er parkering mellom boliger og lekeplass, samt at kjørevei må krysses. Særlig er dette en ulempe hvis små barn skal gå til lekeplassen uten følge av voksne. Beliggenheten ved sjøkanten kan både gi lekeplassen attraktivitet og gjøre den utsatt for vind og dermed mindre brukbar. Vi oppfordrer kommunen til å vurdere fordeler og ulemper på ny, før sluttbehandling.»

Kommentar fra planlegger:

Plasseringen er vurdert og opprettholdes. Trafikksikkerheten er imidlertid forbedret ved at offentlig fortau og gangfelt sikrer myke trafikanter.

Samfunnssikkerhet:

«Ingen merknad.»

3. Statens vegvesen

«SVV mener at planforslaget ikke ivaretar kommunens samfunnsplan som blant annet fokuserer på trafiksikkerhet for myke trafikanter, noe de mener denne planen ikke bærer preg av å gjøre. SVV peker på følgende utfordringer:

Borggården: Her er lagt inn parkeringsplasser som har adkomst med kryssing av g/s-felt langs fylkesveg, noe som er uheldig med tanke på myke trafikanter. Det er også uheldig at man legger opp til mye trafikk i dette området som leder inn mot «byens storstue» med samfunnshus og kino, hvor man vil få blanding av harde og myke trafikanter»

Kommentar fra planlegger:

Antallet parkeringsplasser i borggården er redusert betydelig og i henhold til fylkeskommunens aksept (se uttalelse i forbindelse med oppheving av innsigelse)

«Løsning for tilgang til uteoppholdsarealer for fremtidige beboere i bygget er svært uheldig med tanke på trafiksikkerhet. Det bør legges bedre til rette for myke trafikanter i utenomhusplanen. Løsning med trafiksikker løsning fra utgangsdør boliger til park og lekeareal, bør på plass før man tillater utbygging av boenhetene. Eksempelvis fysiske stengsler mellom gangareal og varelevering og parkering, samt at det må tilrettelegges for sikker kryssing av veg Dette kan være tidsbegrensning på når varelevering kan foregå, og forbud for annen kryssende trafikk.»

Kommentar fra planlegger:

Inngang er flyttet fra byggets sørlige del til parkeringsareal i 1. etg. Fotgjengere kan benytte offentlig fortau ned til uteoppholdsarealet

«Bestemmelsene vedrørende universell utforming (UU) og trafiksikkerhet kan gjøres mye tydeligere, og bærer ikke preg av at dette er en detaljreguleringsplan. Tilgjengelige veilederne er ikke juridisk bindende, men kan bidra til å lage juridisk bindende bestemmelser som sikrer trygg fremkommelighet for alle i planen. Vi oppfordrer derfor kommunen til å lage juridisk bindende bestemmelser for trafiksikkerhet og UU tilpasset planen. Henvisning til forskriftfestede krav bør fjernes, da disse gjelder uansett. Planbestemmelser skal lovfeste ytterligere nødvendige krav utover de som allerede er pålagt gjennom egne lover og forskrifter.»

Kommentar fra planlegger:

Bestemmelsene inkluderer nå (som et resultat av at fylkeskommunen trakk innsigelsen) rekkefølgebestemmelser som krever at det skal opparbeides fysiske hinder til fordel for myke trafikanter i borggården (se planbestemmelse 4.4)

Støy:

«1. I bestemmelse 3.2. må 'og innendørs' strykes, da veilederen bare omhandler utendørs støyverdier og det bør videre henvises til tabell 2 i retningslinjen.»

«2. I bestemmelse 3.3. kunne man med fordel ha gradert bestemmelsene for soverom til stille side iht. veileder til retningslinjene. Eksempelvis: «I lavere gul sone skal alle soverom grense til stille side, og i høyere gul sone skal minimum 1 soverom grense mot stille side».»

Kommentar fra planlegger:

Det er lagt til et krav om ny særskill støyutredning i forbindelse med søknad om tiltak som avviker nåværende skisse som er lagt til grunn for nåværende støyutredning fra Cowi.

«Statens vegvesen mener planforslaget, slik det foreligger, framstår noe mangelfullt mht. konsekvenser av planforslaget opp mot kommunens egne føringer i kommuneplanens samfunnsdel. Videre mener vi at våre faglige råd referert i punktene over bør innarbeides i planen før annen gangs behandling. Når det gjelder vegforhold for øvrig, viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.»

Kommentar fra planlegger:

Forslagstiller oppfatter at dialogen med fylkeskommunen og de endringer det har medført har ledet til en omforent løsning som også imøtekommer merknader fra SVV.

4. Namsos storsenter

Forlag til løsning:

«Slik forslaget er fremlagt denne gangen har vi som nevnt fortsatt en underdekning, men de er tilrettelagt og plassert på en annen måte. Dette gir større tilgjengelighet og man har en større forutsetning for sambruk av oss som driver handel i området.

Vi ønsker at man i prosessen knytter opp flere plasser til å bli offentlig tilgjengelige P-plasser, og vi ser også fordeler ved å omdisponere noen av de løsningene som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene for Sverresgate 33.»

Følgende løsning foreslås

«2.1.1 SPA1 i plankart som er planlagt til privat parkering flyttes til SPA6.

Ved å gjøre SPA6 til privat parkering reduseres omløp på biler inn og ut av området foran hotellet og Sverresgate. Dette fører til at det er færre biler som skal inn og ut på Sverresgate og man får flyttet trafikken til et kryss som er mer egnet for avvikling av biltrafikk inn og ut av området.»

Kommentar fra planlegger:

Antallet parkeringsplasser i borggården er betydelig redusert for å imøtekomme krav til trafiksikkerhet.

«P-plassene på SPA6 være lite egnet for offentlig parkering, og ligger så langt borte fra dagens måte å parkere på at de ikke kommer til å bli brukt.

Borggården vil være mer naturlig å parkere på om man er gjest ved hotellet, eller om man benytter fasilitetene i Rock City, kino, kurs og konferanser eller konserter. I tillegg til om man skal besøke nye aktører/kontorer i Sverresgate 33.»

Kommentar fra planlegger:

I gjenværende parkeringsareal i borggården vil være forbeholdt HC-parkering og tjenesteparkering.

«2.1.2 Parkering på 1 plan inn i bygget gjøres til offentlig tilgjengelige parkeringsplasser

Ved å gjøre disse offentlig vil vi ha følgende regnskap:

Parkering i 2. etg i bygg: Parkering på SPA6: Sum:

32 P-plasser (antar privat parkering for leilighetene) 20 P-plasser (privat}

52 P-plasser (privat)

Parkering i 1. plan i bygg: Parkering på SPA1-SPAS: Sum

32 P-plasser(offentlig) 70 p-plasser(offentlig) }

102 P-plasser (offentlig)

Etter vår mening vil dette bidra til å sortere parkeringen i forhold til de ulike byggene i området og man får et ryddig trafikkmønster som er en fordel for alle sammen, både vi som skal drive handel og våre felles kunder som kommer med bil.»

Kommentar fra planlegger:

I revidert planforslag er areal for offentlig parkering lagt til sørdelen av parkeringsareal sør for byggeformålet og øst for byggeformålet langs Lennsmanns Havigsst. Dette gir kortest mulig avstand til storsenteret.

«Med en slik løsning vil vi på kort sikt klare å opprettholde dagens nivå i forhold til parkering, og ha en god løsning for våre felles kunder.»

Vi ser at det totale antallet offentlige P-plasser som i dag finnes i området blir noe redusert, men ved å gjennomføre vårt forslag, vil dette være med på å opprettholde en god flyt det meste av året.»

Kommentar fra planlegger:

Siden det er uavklart hvilket tiltak som søkes og dermed behovet for parkering knyttet til bolig og næringsvirksomhet vil nøyaktig ant. parkeringsplasser bli avgjort i byggesak.

5. Robrygga eiendomsselskap AS

«Vi vil bemerke følgende:

Vi er fornøyde med at Canninggata avstenges for gjennomkjøring slik som foreslått.

Ved byggestart av Rock City og Hotell Scandic ble skiltet ved Sverres gate som henviste til Namsos Medisinske Senter tatt bort. Vi oppfattet det som en midlertid sak, og at skiltet skulle settes opp igjen. Det er ikke gjort.»

Kommentar fra planlegger:

Ivaretas av Namsos kommune.

«For øvrig viser vi bare til tidligere kommentarer, blant annet om grunnforholdene.»

Vurdering

Proessen har fulgt lovens krav med hensyn til kunngjøring og forhåndsuttalelser. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens § 12-3.

Reguleringsplankartet 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 202003.**

Etter 2.gangs behandling ble planforslaget returnert til administrasjonen for videre utredning, og endringene medførte at planforslaget ble lagt ut på 2.gangs høring. Planforslaget mottok 5 innspill, og disse er kommentert av ansvarlig planlegger Arcon Prosjekt AS.

Det er gjennomført en grundig planprosess iht. plan- og bygningsloven hvor alle høringsinstanser og naboer ble gitt muligheten, i flere omganger, til å uttale seg. Kommunedirektøren er av den oppfatning at de ulike høringsinstanser har akseptert planen slik den nå foreligger, med de hensyn og endringer som er lagt i plankart og bestemmelser.

Det planlegges for 100% utnyttelse i 7-8 etasjer, med bolig, forretning, kontor og parkeringsanlegg. Parkeringsanlegg er innarbeidet i bygningsvolum. Planforslaget legger opp til lavere parkeringsdekning og høyere tetthet av sykkelparkering enn det som ligger til grunn i Namsos kommunes vedtekter. Planforslaget legger opp til maksimalt 1 parkeringsplass per boenhet, og 1 parkeringsplass per 100kvm næringsareal. Årsaken til et lavere antall parkering enn vedtekten begrunnes med pågående områderegulering for Namsos sentrum.

Geotekniske undersøkelser er gjennomført og hensyntatt i planforslaget. Det er også vedlagt en tilleggsuttalelse i forbindelse med utvidelsen av planområdet. Videre sikrer bestemmelsene at det foreligger en tredjepartskontroll på vedlagt geoteknisk detaljprosjektering og vurdering av områdestabilitet til byggesak.

Miljøteknisk rapport følger også plansaken, og tas med inn i byggesaken for å sikre oppfølging av denne.

Overvannsutredning utarbeidet av Cowi AS er vedlagt saken. Vedlagt utbyggingsavtale fastslår at overvannshåndtering innenfor planområdet er privat ansvar. Øvrige detaljer vedrørende vann, avløp, overvann, belysning med mer kommer også frem i vedlagt utbyggingsavtale.

Forslag til utbyggingsavtale ligger vedlagt, og er signert utbygger/tiltakshaver.

Leke- og uteoppholdsarealer er sikret i bestemmelsene til å følge opp kommunal vedtekt fra 96, med 75kvm per 10. boenhet.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegget og bør sikres oppkobling til rørene i Sverres gate. Dette sikres ikke i bestemmelsene, og

kommunedirektøren foreslår følgende tillegg i bestemmelsene: ***pkt.6.7 bygg skal knyttes opp til eksisterende fjernvarmenett.***

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. 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.

Oppfølging av vedtak 2.gangs behandling, 28.04.2021 og 2.gangs høring:

I forbindelse med 2.gangs behandling ble kommunedirektørens innstilling om å sende planforslaget tilbake til administrasjonen for videre utredning vedtatt. Namsos kommune har i tiden etter vedtak vært i dialog med tiltakshaver, sektormyndigheter og ansvarlig planlegger for å finne en omforent løsning. Vedtaket i april 2021 inkluderte også for seg følgende kulepunkter:

- *Etablere planfaglig løsning som også ivaretar etablerte næringsaktører i Vestre Havn sine interesser og samtidig sikrer en tilfredsstillende løsning for trafikkavvikling og parkering sett under ett innen gjeldende reguleringsplan «Vestre Havn alt A».*
- *Finne planfaglige løsninger, som beveger seg fra frimerkeregulering til helhetlig regulering for område med gjensidig avhengighet av gode og framtidsrettede løsninger for trafikk og parkeringsavvikling.*
- *Det forutsettes dialog med sektorinteressentene, eventuelt gjennom regionalt planforum.*
- *Søke å være pådriver for å iverksette samarbeid med næringsaktører om en parkeringsløsning som gagnar hele området (dette kan f.eks. være et parkeringsdekke over parkeringsplassen ved Orientkrysset).*
- *Eksterne kostnader til prosjektering av parkeringsanlegg på kommunens grunn ved Orientkrysset og reguleringsmessige kostnader til eventuell utvidelse av planområdet dekkes av Namsos kommune i et spleiselag med øvrige næringsinteresser i Vestre Havn.*
- *Finansiering av prosjektering fremmes som egen sak til folkevalgte organ.*

- *Forslag til intensjonsavtale for bygging av eventuelt parkeringsanlegg i Vestre Havn kommer til politisk behandling etter vedtatt reguleringsplan, sammen med eventuelt forslag til frikjøpsavtale for manglende parkering på egen tomt.*
- *Vedlegg 19 inneholder detaljerte faglige og teknisk føringer for det videre planarbeidet.*

Ved revidering av planmaterialet har ovennevnte kulepunkter blitt vurdert underveis. Planen har vært opp i regionalt planforum for å drøftes blant sektormyndigheter. Det har også vært en dialog med de respektive sektormyndighetene underveis i planprosessen.

Planområdet er utvidet til å inkludere Borggården, og på den måten ta inn et område som i dag framstår som uoversiktlig og risikofylt for myke trafikanter. Det ble i utgangspunktet foreslått et langt høyere antall parkeringsplasser innenfor området Borggården, benevnt SPA6 i plankartet. I forbindelse med 2.gangs høring av planforslaget mottok planen en innsigelse fra Trøndelag fylkeskommune, og for å imøtekomme denne krevde det at Borggården ble vurdert på nytt.

En ny vurdering av Borggården resulterte i at antallet parkeringsplasser tillatt innenfor området ble kraftig redusert, fra 25 plasser til 10. I tillegg er det satt krav om å etablere fysiske skiller mellom parkeringsplass og områder for myke trafikanter. Dette for å bidra til at trafikken inn og ut av Borggården blir mindre risikofylt for de som ferdes i området.

Det ble i forkant søkt om dispensasjon om å ta i bruk Borggården til parkering, også denne ble sendt på høringsrunde til sektormyndigheter. Fylkeskommunen stilte seg bak Namsos kommune sine holdninger om et mindre antall, og reguleringsplanen følger dermed opp føringer lagt i dispensasjonssaken. Dispensasjonen ble aldri behandlet, men innarbeidet i reguleringsplanen.

Når det gjelder parkeringshus og samarbeid med aktører i området for øvrig er Namsos kommune i gang med rulleringen av kommuneplanens arealdel, og kommunedirektøren er av den oppfatning at det er mer naturlig å se på nye parkeringsløsninger og parkeringsstrategier i den forbindelse. Det vil da bli nødvendig å se på Namsos sentrum i en større sammenheng, og videre underbygge hvor behovet ligger med grundige analyser og utredninger.

Kommunedirektøren er allikevel av den oppfatning at innlevert planforslag har en stor innvirkning på parkeringssituasjonen på Vestre havn/Rock city-området. I

pågående planprosess har det vært tvil om det foreligger noe godt løsningsforslag fra tiltakshaver som adresserer dette.

I utgangspunktet har Namsos kommune ytret ønske om at reguleringsplan og bestemmelser i større grad var spisset mot innholdet i bygget. Dette for å gjøre det enklere å finne behovet i parkeringsregnskapet for et nytt bygg, siden det per i dag ikke er avklart mer om hva som skal inn i bygget (antall leiligheter og antall kvm med næringsareal/ kontor).

Tiltakshaver har ikke sagt seg villig til å imøtekomme Namsos kommune på dette området, og det ble derfor nødvendig å se på andre måter å løse problemet med parkering. Kommunedirektøren mener det er viktig for området i sin helhet at det skjer en utvikling av Sverres gate 33, og at det er progresjon i reguleringsaken som har pågått siden 2020.

Reguleringsbestemmelsene som nå foreligger sikrer at ved byggesak skal det foreligge illustrert parkeringsløsning for området, med et dokumentert parkeringsregnskap som viser hvordan de skal tilfredsstillere kravene til parkering som innholdet i bygget utløser. Videre er det sikret at ved en eventuell underdekning vil ny veileder for frikjøpsordning, vedtatt i februar 2021, praktiseres.

I motsetning til tidligere planforslag, åpnes det nå for parkering i bygningsvolum i inntil tre etasjer. Det sikres også tilgang på offentlig parkering, og et tydelig skille mellom offentlig og privat parkering. Kommunedirektøren er av den oppfatning at parkering i bygningsvolum, samt nevnt dokumentasjon til byggesaken er tilstrekkelig for å finne en løsning på utfordringene.

Det planforslaget som nå foreligger er nå behandlet i flere omganger, og det har underveis i prosessen vært flere runder med sektormyndigheter og andre berørte for avklaringer. Det er nærliggende å tro at det planforslaget som nå foreligger er en omforent løsning på de utfordringer som har oppstått underveis.

Miljømessig vurdering

En kan ikke se at reguleringsendringene vil føre til vesentlige negative virkninger for miljø og naturressurser.