



## Referat fra oppstartsmøte – Solvang park (PlanID:202202)

Plan	Sted	Referent	Saksnr	Dato
Solvang Park	Teams	Ingeborg Aalstad Grønvoll	2022/1160	11.02.2022

### Deltagere:

Fra forslagsstiller: Øystein Thorp HD plan og arkitektur, Magne Horsfjord, Brynjar Farstad Stiklestad eiendom, Jon Martin Olsen, Dag Haugdal Bane NOR Eiendom

Fra Namsos kommune: Ingvild Sund Trana fagansvarlig arealplan, Ingeborg Aalstad Grønvoll arealplanlegger/ingeniør, Svein Storø avdelingsingeniør vann og avløp

### Planens hensikt

Planområdet omfatter eiendommene 65/1495, 65/1509, 65/1514 og 65/1361. Arealet er en del av reguleringsplanen Rv 769, Spillum – Namdalsvegen og er pr. i dag regulert for kontor, forretningsvirksomhet og mindre håndverksbedrifter.

### Planbestemmelser:

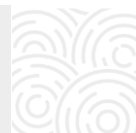
I byggeområde F 1 tillates oppført bygninger for kontor og forretningsvirksomhet, og mindre håndverksbedrifter som ikke vil være til sjenanse for omliggende bebyggelse mht. støy, støv, andre forurensninger, parkering m.v. Midlertidige skur, haller el. tillates ikke. Utendørs lagring av materialer, bildekk, søppelcontainere mv. tillates ikke. Planutvalget kan tillate unntak fra denne regelen hvis det kan dokumenteres tilfredsstillende skjerming.

Hensikten med planinitiativet er å omregulere arealet til boligformål, på samme måte som naboområdet ble omregulert til bolig i 2012.

### Planens innhold

Omregulering av planområdet Solvang Park til boliger, og etablere en «ny bydel» med opp mot 120 leiligheter. Høyden på blokkene vil i utgangspunktet være på 3 etasjer, og ned mot 2 etasjer enkelte steder. Dette vil bli noe tilpasset etter Tiendeholmen park som ligger sør for planområdet.

Ytre kanter av planområdet vil bli tilpasset omliggende reguleringsplaner.



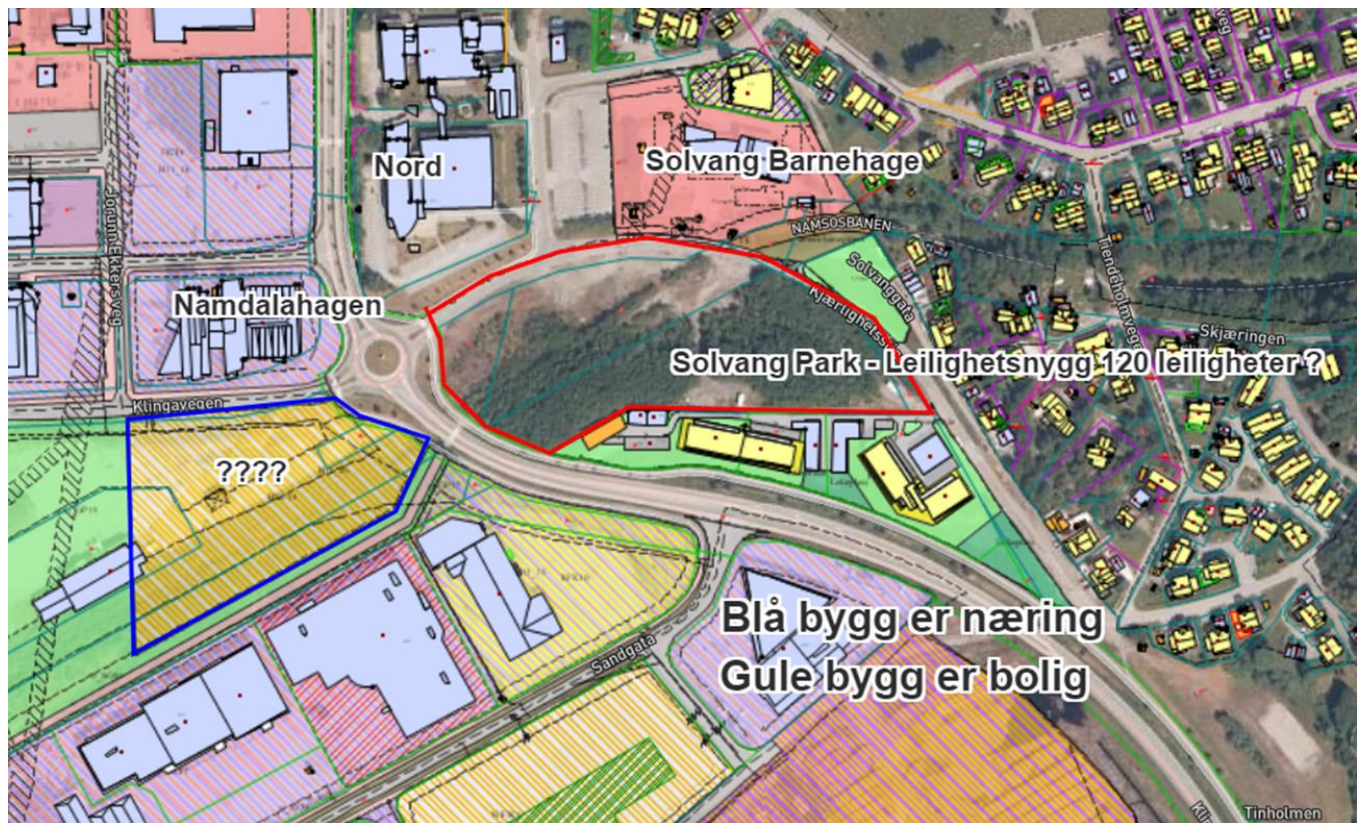


Tiltakshaver informerte om muligheten for at leilighetene få funksjon som husbankhus, og bruk av «hjølpin» modellen. «Hjølpin» er en prismodell som hjelper de som mangler det siste av finansiering inn på boligmarkedet.

### Tilbakemeldinger fra Namsos kommune

#### Generelt:

Kommunen luftet muligheten for å ta med området BSU15 på motsatt side av Klingaveien, som også eies av Bane NOR eiendom (blått omriss i bildet under, benevnt med ???). Dette for å se det foreslåtte planområdet i sammenheng med pågående områderegulering, og utvikling av området i en større helhet og tidsperspektiv.



Område BSU15 i områdereguleringen for Namsos sentrum er avsatt til sentrumsformål/undervisning. Innenfor formålet tillates etablert forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen og undervisning.

Namsos kommune orienterte om at BSU15 er i en prosess hvor det blir tilrettelagt for blant annet boligutvikling, og en kan da stille seg spørsmålet om det er hensiktsmessig å beholde formålet kontor/forretning på tomte for utvikling av Solvang park. Sentrumsplanen gir rom for omtrent 400 nye boligheter.





Nord Universitet har også, gjennom Namsos kommune, ytret ønske om hybelbygg/ hybelleiligheter for studenter, da området ligger svært sentralt i tilknytning til universitetet.

ROS-analyse:

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

Geoteknikk:

Det stilles krav om geoteknisk vurdering som en del av planmaterialet som innsendes til 1. gangs behandling. Reguleringsbestemmelsene må inneha krav om geoteknisk prosjektering ifbm. byggesøknad.

Illustrasjoner:

Illustrasjoner for sol- og skyggestudier kreves. I tillegg til utenomhusplan og illustrasjoner av planinitiativet.

Parkering:

Parkering er primært tenkt i parkeringskjeller og evt. noen frittstående parkeringsplasser. Ved frikjøp av parkeringsplasser vil ny frikjøpsordning, vedtatt av kommunestyret februar 2021 bli brukt som grunnlag.

Lekeplass:

Planen må ivareta kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

Utbyggingsavtale:

Det er krav om utbyggingsavtale, som skal følge plansaken til 1.gangs behandling.

Vann og avløp:

Arealet inneholder flere vannledninger som skaper utfordringer for området.

Kommunene anbefaler forslagstiller om å ta med V/A konsulent for prosjektet.

Overvannshåndtering vil være en naturlig del av plan, og skal sikres i bestemmelsene.

Representant fra kommunalteknikk skal se nærmere på rørsystemet på den aktuelle tomte, hvor det er bestilt en analyse.

Utredningsbehov:

Forurensing i form av luft og støy  
Forurensing av grunn  
Trafikksikkerhet  
Overvann/flom  
Geoteknikk





Planprogram og konsekvensutredning:

Tiltakshaver og ansvarlig planlegger ble orientert omkring kravet om planprogram og konsekvensutredning, jfr. forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I punkt 25.

Grensesnittet her ligger på områder over 15 daa.

Namsos kan **under tvil** fravike kravet om planprogram og konsekvensutredning, med forbehold om at det gjøres tilstrekkelige vurderinger på følgende områder:

- Tursti på jernbanesporet, ivareta brurunden
- Forholdet til nabobebyggelse
- Forholdet til fylkesveg – avkjøring fra fylkesveg og støy fra fylkesveg
- Bred nok medvirkning, for å sikre at alle med interesser til området blir hørt med tanke på mulig konfliktgrad i området

Ovennevnte punkter i tillegg til det som er nevnt under utredningsbehov vil være viktige momenter i planprosessen – og for å lage en fyldig nok planbeskrivelse som kan svare opp til behovet for planprogram og konsekvensutredning.

Kotehøyde:

Namsos kommune har pr. dag et vanntettkrav på kote + 3,20.

Fjernvarme:

Foreslått planområde ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme

**Vurdering av planskissen**

Namsos kommune informerte om muligheten til å utvide planområde, til å inkludere området avsatt til BSU15 i sentrumsplan. Namsos kommune er i tvil om det er rett å disponere allerede regulert areal til bolig gjennom en frimerkeregulering.

**Kunngjøring / varsling om oppstart av planarbeid, jf. pbl. § 12-8**

Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Det anbefales å kunngjøre i 1 avis samt på kommunens nettside med lenke til mer informasjon på forslagsstillers nettside. Kunngjøring på kommunens nettside bestilles via plansaksbehandler. Avgrensning av planområdet skal angis. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal underrettes ved brev.

Varsel om oppstart sendes følgende overordnede myndigheter:

- Fylkesmannen i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Reindriftsforvaltningen







- Sametinget
- Naboer og hjemmelshavere

Forslagsstiller må i tillegg selv velge fra adresselista hvilke andre høringsparter som er aktuelle å varsle.

For planer som omfattes av konsekvensutredning bør forslag til planprogram, som er avklart med kommunen, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Dersom man etter en vurdering, i samråd med kommunen, har funnet at planen som omfattes av § 3 i forskrift om konsekvensutredninger ikke faller inn under kriteriene i § 4, skal dette framgå av varsel og kunngjøring om planoppstart.

Det kreves ikke planprogram.

Ved samtidig behandling av plan- og byggesak, må varsel om oppstart inneholde opplysning om dette.

#### **Krav til dokumentasjon**

- Reguleringsplankart og illustrasjonsplan i målestokk 1:1000 i farger, som pdf-filer. Dersom formatet er større enn A3, sendes også papirkopi. Plankartet skal utarbeides i samsvar med Miljøverndepartementets veiledere for fremstilling av planer.
- Digitalt plankart som SOSI-fil i henhold til nasjonal produktspesifikasjon og Namsos kommunes krav. Reguleringsbestemmelser utarbeidet i samsvar med Namsos kommunes normer.
- Beskrivelse av planen etter kommunens normer.
- Terrengsnitt med riktig husplassering og høyder inkludert nabobebyggelse. Snittene markeres på illustrasjonsplan/planskisse. Nytt terreng skal fremgå på illustrasjoner.
- Fasadeoppriss med riktige høyder.
- Parkeringsløsning og uteoppholdsarealer skal dokumenteres. Jfr. Kommunens vedtekter.
- ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse), jf. pbl. § 4-3.

Det skriftlige materialet sendes inn fortrinnsvis elektronisk. Tegningsmaterialet sendes inn elektronisk og papirkopi (over A3-format).

#### **Det ble opplyst om følgende**

- Krav til rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk og sosial infrastruktur.
- Muligheten til å få planutvalgets råd om det bør arbeides videre med å utarbeide en reguleringsplan, behandlet som en prinsipp sak etter pbl. § 12-8 1. ledd.
- Muligheten om felles behandling av plan- og byggesak.
- Gjeldende gebyrregulativ. Se kommunens hjemmeside.





### Videre fremdrift

Følgende fremdrift ble diskutert:

•

*Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt dato for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet - både kartdel og skriftlig del, inkludert bestemmelsene. Hvis materialet ikke har nødvendig kvalitet og/eller ikke er entydig må ny fremdrift avtales, evt. nytt møte avholdes. Kommunen er pliktig til å melde fra innen 4 uker etter mottak av dokumentasjonen.*

Dersom forslagsstiller ønsker flere møter med kommunen før planen fremmes, må det fremgå i oversendelsesbrevet at planutkastet er midlertidig og eventuelt ønskes bearbeidet ytterligere før planen tas opp til formell behandling. Saksbehandlingstiden begynner først å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig.

*Dersom forslagstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis innen 1 uke fra mottak av referatet.*

Ved alle henvendelser vedrørende denne sak vises til saksnr.: 2022/1160. Benyttes e-post sendes denne til [Ingeborg.Aalstad.Gronvoll@namsos.kommune.no](mailto:Ingeborg.Aalstad.Gronvoll@namsos.kommune.no)

Det er forslagsstillers ansvar å følge med på i hvilket møte saken tas opp til behandling. På kommunens internettsider, under menyen "Politisk virksomhet > politiske utvalg", gis det tilgang til de politiske sakene.

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på Namsos kommunes internettsider [www.namsos.kommune.no](http://www.namsos.kommune.no).

### Papirkopier

Papirdokumenter blir scannet på kommunens servicekontor. Postadresse: Namsos kommune, Plan- og byggesak, Postboks 333 Sentrum, 7801 Namsos.

### Filformat

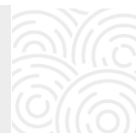
De mest vanlige filformatene vi tar imot er PDF og DOC - format. Namsos kommune ønsker fortrinnsvis pdf-filer. Max størrelse pr. elektronisk fil er 10 megabyte.

### Diverse avklaringer - revisjon av plandokumenter i prosessen

Forslagsstiller har ansvar for å kommentere innspill i planprosessen

Forslagsstiller dekker kostnader med eventuelle endringer etter 1. gangs behandling

Forslagsstiller har ansvar for å revidere tegnforklaring etter 1. gangs behandling og endelig vedtak.





### Hva må være egen fil

Vi må ha én fil for hvert dokument som skal sendes inn, se eksempelliste nedenfor. Hver tegning må registreres for seg. Flere fasader/oppriss på samme tegning kan være én fil.

### Eksempler på dokument som må være egen fil

1. Oversendelsesbrev
2. Forslagsstillers plankart
3. Forslagsstillers bestemmelser
4. Forslagsstillers beskrivelse
5. Illustrasjonsplan
6. Snitt
7. Fasade(oppriss) øst, nord, syd, vest
8. Perspektiv
9. Tilleggsillustrasjoner
10. Modellbilder
11. Soldiagram
12. Trafikkrapport
13. Støyrapport
14. Biologisk mangfold - rapport
15. Miljøoppfølgingsprogram
16. Andre dokumenter ...

### Vedlegg:

Mal reguleringsbestemmelser

Mal planbeskrivelse

Gebyrregulativ for Namsos kommune 2022

Møteplan for folkevalgte organer i Namsos kommune 2022

Naboliste

