



Namsos kommune

PLANBESKRIVELSE

for

Sverresgate 33

Detaljregulering



Beskrivelse er datert:	06.08.2020
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	22.10.2021
Dato for kommunestyres vedtak:	

1	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	3
2	DAGENS SITUASJON.....	3
3	EIENDOMSFORHOLD.....	4
4	PLANSTATUS I OMRÅDET.....	4
4.1	Kommuneplan og andre overordnede planer	4
4.2	Godkjente reguleringsplaner	4
4.3	Andre planer av betydning for planarbeidet	4
5	ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG RELEVANTE PROBLEMSTILLINGER	5
5.1	Lek og rekreasjon	5
5.2	Landskap og fjernvirkning	5
5.3	Trafikkforhold	5
5.4	Risiko- og sårbarhetsanalyse	6
5.5	Biologisk mangfold	7
5.6	VA-anlegg	7
6	MEDVIRKNING OG SAMORDNING	7
6.1	Forhåndsvarsling	7
6.2	Innkomne merknader.....	8
6.3	Oppstartsmøte.....	11
6.4	Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget	11
7	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	12
7.1	Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget.....	12
7.2	Planområde med arealbruk	13
7.3	Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til.....	13
7.4	Bebyggelsen	13
7.5	3D Visualisering	14
7.6	Veisystemer, veityper og standard	15
7.7	Universell utforming	15
7.8	Støy.....	15
8	RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER	15
8.1	Forslaget sett i forhold til ”Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging”	15
8.2	Forslaget sett i forhold til ”Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen”	15
9	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	16
10	GJENNOMFØRING OG TIDSPERSPEKTIV FOR GJENNOMFØRING	16
11	VEDLEGG.....	16

1 Bakgrunn for reguleringssaken

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for et nytt og moderne bygg, med næringsvirksomhet og boligbebyggelse i Namsos sentrum.

I mars 2020 ble det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan, for oppføring av nytt bygg. Dispensasjonen gikk på pkt. 1.2 i reguleringsbestemmelsene til «Vestre Havn reguleringsplan. Det ble ikke gitt dispensasjon for dette, og Namsos kommune krevde at området underlegges detaljregulering. Etter 2. gangsbehandling 28.04.21 ble planen returnert til kommunen for videre utarbeidelse. Forslaget som foreligger er basert på en omforent løsning med Namsos kommune, som forbedrer trafiksikkerheten og kapasitet for parkering for Sverres gate 33.

Planområdet



Planområdet i dag. Foto: Bjørn Tore Ness, NA

Planområdet er på ca. 8.9 daa. Plangrensen er utvidet for å inkludere et mer helhetlig planområde som inkluderer parkeringsområde nord for Scandic Rock City.

Planområdet omfattes i hovedsak av Gnr./ Bnr. 65/1308, 65/1309, 65/6 og 65/623 langs Sverresgate og Lensmann Havigs gate, i Namsos kommune.

2 Dagens situasjon

I dag har gamle industribygninger og verksted blitt sanert. Grunnforhold og masser i området skal masse-utskiftes og består derfor i stor grad av grushauger. Sør på planområdet er det i dag offentlig parkering.

Det står en kommunal pumpestasjon på parkeringsplassen som skal ivaretas videre i planprosessen.

3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister:

Gnr/Bnr	Eier
65/1308	Sentrum Namsos Eiendom AS
65/1309	Namsos kommune
65/6	Namsos kommune
65/623	Vestre Havn bygg AS

4 Planstatus i området

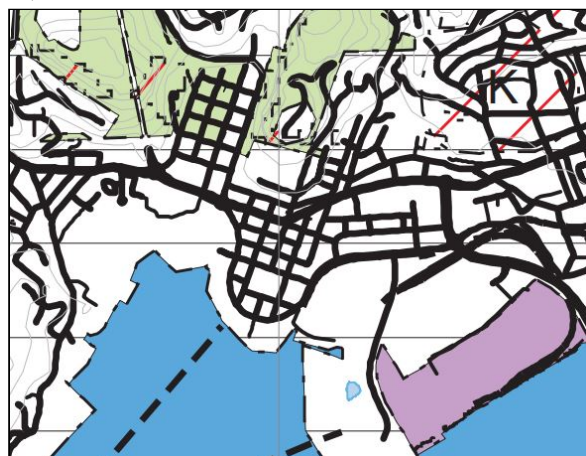
4.1 Kommuneplan og andre overordnede planer

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.01.2011, avsatt til:

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan:

- Bolig, forretning, kontor og parkering

Planarbeider er i samsvar med Kommuneplanens arealdel.



4.2 Godkjente reguleringsplaner

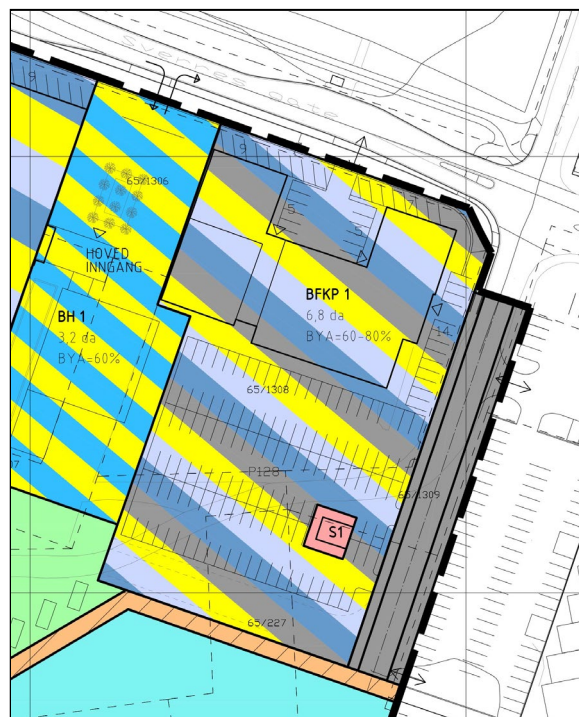
Delendring reguleringsplan for Vestre havn, vedtatt 09.09.2009.

Planarbeider for Sverresgate 33 er i samsvar med planområdets reguleringsformål
Bolig/forretning/kontor/parkering (BFKP 1).

4.3 Andre planer av betydning for planarbeidet

Gjeldende reguleringsplan for «Vestre Havn» har siden planen ble vedtatt i 2009 delvis opphørt med separate reguleringsplaner for følgende områder:

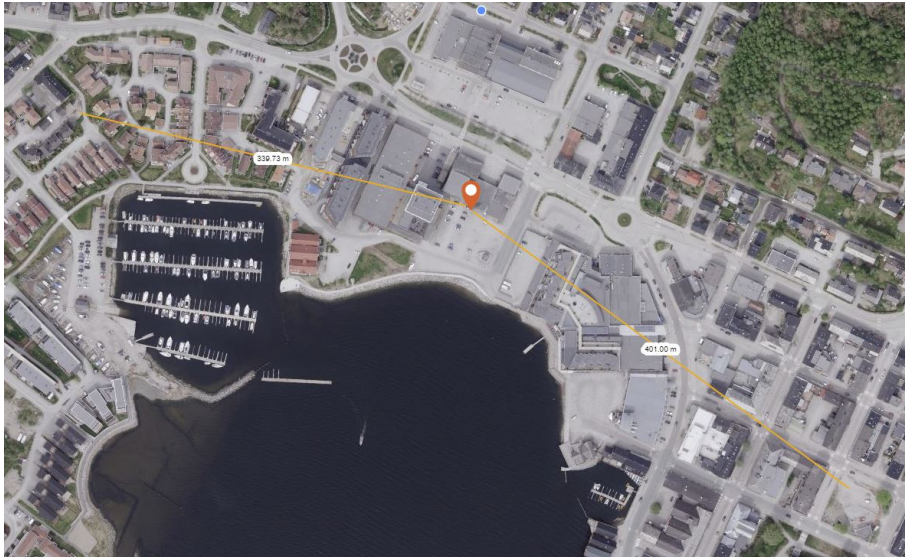
- Rock Garden, detaljregulering (2012)
- Gullvikvegen 15, detaljregulering (2021).



5 Analyse av planområdet og relevante problemstillinger

5.1 Lek og rekreasjon

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



Kart med avstand til nærmeste lekeplasser

5.2 Landskap og fjernvirkning

«Vestre Havn» ligger i sentrumsområdet av Namsos. Kulturlandskapet slik det er i dag har endret seg de siste tiår fra å være havneområde med tradisjonell småhusbebyggelse, til en mer urban bykjerne med leilighetsbygninger i blokkbebyggelse og større, moderne bygg. Planområdet for Sverresgate 33 hadde gamle industribygg inneklemt mellom store bebyggelser som Rock Garden, Scandic-hotellet og Namsos Storsenter. Bylandskapet og karakteren for Namsos Sentrum virker i dag derfor fragmentert og ufullstendig.

5.3 Trafikkforhold

I dag har planområdet adkomst fra Sverresgate i nord, Lensmann Havigs gate i vest. Canninggata vest for planområdet har over tid blitt til en «gjennomkjøring» til parkeringsplassen og Lensmann Havigs gate.

Det er gang- og sykkelfelt på begge sider av Sverresgate. Langs marina på «Vestre Havn» er det gangvei på strandpromenaden sør på planområdet.

5.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Grunnforhold:

Multiconsult har utarbeidet geoteknisk rapport etter undersøkelser på tomte. Utførte stabilitetsberegninger viser at det er behov for stabiliserende tiltak for å oppnå sikkerhetskravet. Se fullstendig geoteknisk rapport i eget vedlegg.

Flom:

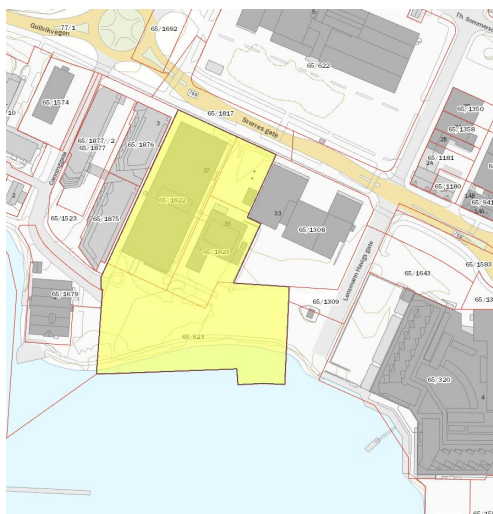
Ifølge flomsonekart fra NVE er området flomutsatt. Kommunale krav tilsier at ferdig gulv i første etasje skal etableres ved minimum kote +3.20.

Ras:

I henhold til faresonekart på NVE-Atlas er det ingen kjente og utredede faresoner for kvikkleireskred nærliggende planområdet.

Forurensninger:

I henhold til Miljødirektoratet er det tidligere påvist forurensning i grunn på deler av planområdet. Det stilles derfor krav til Miljøgeologisk undersøkelse når eksisterende bygninger er fjernet.



Støy:

COWI har følgende konklusjon til støy etter støyutredninger:

«Sverresgate 33 er fornuftig utformet med tanke på støy. De mest støyutsatte fasadene er i stor grad planlagt til mindre støysensitivt bruksformål (næringsareal), mens boenhetene i stor grad er skjermet for veitrafikkstøy.» (Vedlegg 8).

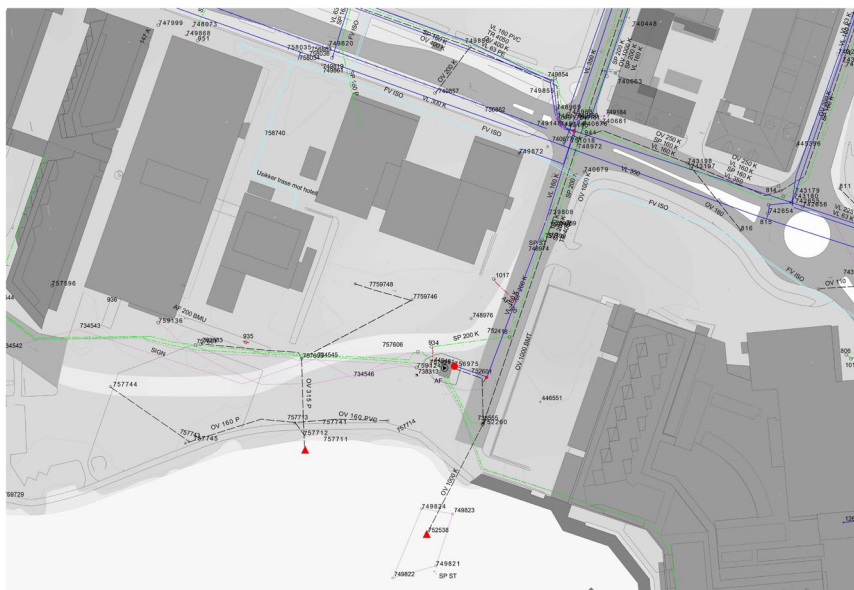
Se vedlagt ROS-analyse for fullstendig sjekkliste. (Vedlegg 5).

5.5 Biologisk mangfold

Planområdet ligger på allerede opparbeidet asfalterte flater og det er i henhold til Miljødirektoratets naturbase ikke registrert naturtyper eller biologisk mangfold i nærområde.

5.6 VA-anlegg

Namsos kommunes ledningskart viser at det ligger vann- og avløpsledninger langs Lensmann Havigs gate. Overvannsnettets som ligger inne på planområdet er privat og tilhører eiendommen. Hovedledning for overvann til kommunal pumpestasjon.



Utsnitt VA-nett

6 Medvirkning og samordning

6.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert onsdag 17.06.2020 i Namdalsavisa.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev eller epost til følgende:

- Grunneiere
- Naboer
- Namsos kommune
- Trøndelag fylkeskommune
- Fylkesmannen i Trøndelag
- Statens vegvesen, Region midt
- Miljødirektoratet
- Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)
- Tensio

6.2 Inkomne merknader

Det kom inn 5 innspill/uttalelser til varsel om oppstart. Se fullstendig tekst for uttalelser i vedlegg 06.

Statens Vegvesen dat. 19.06.20

I referatet fra oppstartsmøte er det forventet trafikkanalyse av trafikkstrømmer ved 1. gangs behandling. Det er fokus på kjørende, gående, syklende, universell utforming, fortau, fotgjengeroverganger, vurdering av eventuell bussholdeplass. Videre vurdering av eventuell enveiskjøring, gjennomkjøring bil, fysisk sperring. Fortausituasjon og tilrettelegging for gående/syklende/rullestol langs samme trase gis også fokus. Dette er noe vi støtter.

Vi ber om at det sees på muligheten for å fjerne dagens adkomst til fv. 769, da dette etter vårt syn vil ha forbedret trafiksikkerheten vesentlig.

Kommentar:

Det er utarbeidet trafikkanalyse for planområdet. Adkomst til Fv. 769/Sverres gate blir beholdt slik den er i dag for Scandic Rock City og Lensmann Havigs gate for Namsos Storsenter. Det er naturlig at beboerne på planområdet får utkjøring langs Lensmann Havigs gate

NTNU Vitenskapsmuseet Institutt for arkeologi og kulturhistorie dat. 08.07.20

Denne uttalelsen vurderer planforslagets forhold til en eventuell konflikt med kulturminner under vann som er fredet, eller vernet, i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) §§ 4 eller 14.

Reguleringsplanen åpner for regulering av sjøområder og inngrep i disse, det kan derfor påregnes at NTNU Vitenskapsmuseet vil måtte gjennomføre en marinarkeologisk befaring på stedet, jfr. kml § 9. Hensikten med en slik befaring er å avklare hvorvidt nevnte inngrep kan skade fredede eller vernede kulturminner under vann eller i strandsonen.

Kommentar:

Varslingsplikt for eventuelle funn av kulturminner legges til reguleringsbestemmelser. Inngrep i vann eller strandsonen er ikke del av utbygging for Sverresgate 33.

Norges Vassdrag- og energidirektorat dat. 10.07.20

NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. TEK17 setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven.

Energianlegg

Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Kommentar:

Det er utført geoteknisk undersøkelse av området. Bebyggelse er plassert i henhold til anbefalinger fra geoteknikker. Det settes vanntettkrav i hht. Namsos kommune på kote +3.2 for gulv i 1. etasje.

Trøndelag Fylkeskommune dat. 23.07.20

Vi viser til vår uttalelse av 24.04.2020 til søknad om dispensasjon fra plankrav og parkeringsvedtekter for tomta (vårt saksnummer 202012197-2).

Når det gjelder krav til parkeringsplasser, er det fornuftig at kravet reduseres.

Ifølge utomhusplanen blir det mer enn nok grå flater - det nye bygget blir i betenkelig grad omkranset av parkeringsplasser, noe som gir et vanskelig utgangspunkt for å lage gode byrom.

Vi mener det burde vært lagt større vekt på forholdet mellom bygningen og byrommet rundt: gode uteoppholdsplasser og trafikkarealer også for myke trafikanter.

Det er også søkt om en ny innkjøring til parkering fra Lensmanns Havigs gate, svært nær krysset til Sverres gate, som er fylkesveg. Vi frykter dette vil gi en uklar trafikksituasjon for både bilister og fotgjengere da innkjøringen kommer rett inntil fotgjengerovergangen. I tillegg er det søkt om en ny vei sør for hotellet for å forbinde Lensmann Havigs gate med området sør for Rock garden. Dette vil medføre økt biltrafikk mellom det prosjekterte bygget og strandområdet, noe som er til ulempe for gangtrafikk ned til strandpromenaden.

Alt i alt bør det legges stor vekt på kvalitet på uterom/byrom og naturlige og sikre bevegelseslinjer for syklist og fotgjenger. Dette er kvaliteter som kjennetegner attraktive byområder. Og dette er et av de mest sentrale områdene i byen, med mye fotgjengertrafikk.

Kommentar:

Det er utført parkeringsanalyse som viser til *faktisk* kapasitet for parkering på planområdet. Konklusjonen er at kravet til parkering bør reduseres. Byrom bør prioriteres over parkeringsplasser. Derfor bør lekeplass og uteoppholdsareal legges langs strandpromenaden.

For å minimere risiko for ulykker med fotgjengere, syklist og biltrafikk er kun inn- og utkjøring fra Lensmann Havigs gate. Det utvidede planområdet, «Borggården», nord for Scandic blir kun inn-/utkjøring til fylkesvei for eksisterende parkeringsareal og avsetningsareal for besøkende til Rock City eller hotellet (slik trafikksituasjonen er i dag).

Fylkesmannen i Trøndelag/Statsforvalteren i Trøndelag dat. 03.08.20

Landbruk

Løsning med parkering i underetasje eller parkeringshus skal tilstrebes. For at utnyttningen skal bli så god som ønsket er det viktig at det innarbeides bestemmelser som sikrer dette, herunder minimumskrav til utnyttelsen og maksimumskrav til parkeringsdelen/tillatt bakkeparkering.

Klima og miljø

Deler av området ligger i gul eller rød støysone. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av blant annet nye boliger. Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål.

Deler av området er markert i forurensningsdatabasen som et område med forurenset grunn. Som det er beskrevet i referatet fra oppstartsmøte er det viktig at dette temaet undersøkes..

Helse og omsorg

For folkehelse er uteoppholdsarealer med god kvalitet viktig. I områder med fortetning er det viktig å hensynta bokvalitet for nærmiljøet og eksisterende boliger. Aktuelle faktorer å legge vekt på er tilgang til sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper, utforming av utearealene samt tilgang på lys og sol.

Kommentar:

Grunnforholdene er utfordrende, og det er sett på mulige løsninger med underetasje uten at det er økonomisk forsvarlig med tanke på geoteknikers vurdering. Det tillattes derfor parkering over flere etasjer i bygningskroppen.

Det er foretatt støyyvurdering av området med planlagt bebyggelse, og tilrettelagt for å ha boliger på «stille side» og næringsareal i rød støysone.

Når det gjelder forurenset grunn er dette gjort rede for i planbestemmelsene. Det vil si at ved søknad om rammesøknad skal Miljøgeologisk undersøkelse være utført.

Det skal settes av tilstrekkelig areal for uteoppholdsareal i tråd med Namsos kommune sine krav.

6.3 Oppstartsmøte

9 personer var til stede fra Namsos kommune, Arcon Prosjekt AS og Sentrum Namsos eiendom AS.

6.4 Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget

I dagens reguleringsplan for «Vestre Havn» er det avsatt 1.4 daa. grøntareal.

Dette området er ikke tilrettelagt for opphold, rekreasjon eller lekeareal.

Lek og f.eks. ballspill for de yngste blir ikke forsvarlig med tanke på mye biltrafikk, gjennomkjøring og fare for at de løper rett ut i veien da området ikke er inngjerdet.

Veien mellom Canninggata og Lensmann Havigs gate blir derfor sperret av for biltrafikk og gjennomkjøring.



Bilde viser grøntareal og stiptet vei som i dag brukes til gjennomkjøring mellom Canninggata og Lensmann Havigs gate.

Planforslaget tar sikte på å beholde eksisterende grøntareal, samt å utvide østover mot en felles lekeplass. Med små grep kan område bli en grønn lunge i hjerte av Namsos sentrum som løfter det offentlige byrom. Derfor er det regulert inn nærlekeplass innenfor planområdet langs strandpromenaden.

Lekeplassen er tenkt som felles ute- og lekeoppholdsareal for beboerne av Sverresgate 33, men skaper også et mer attraktivt og innbydende uteområde som kan benyttes av besøkende. Området for lekeplass vil være i henhold til Namsos kommunens retningslinjer for lekeplass. (75m² per 10. boenhet).

7 Beskrivelse av planforslaget

7.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget

Dagens bruk av planområde består av offentlig parkering. I henhold til parkeringsanalysen er det ikke tilstrekkelig areal til å oppfylle dagens krav til parkering. Med tanke på hvor viktig dette området er for kulturlandskapet og byrommet i Namsos, bør det prioriteres offentlig uterom og grøntareal foran parkering.

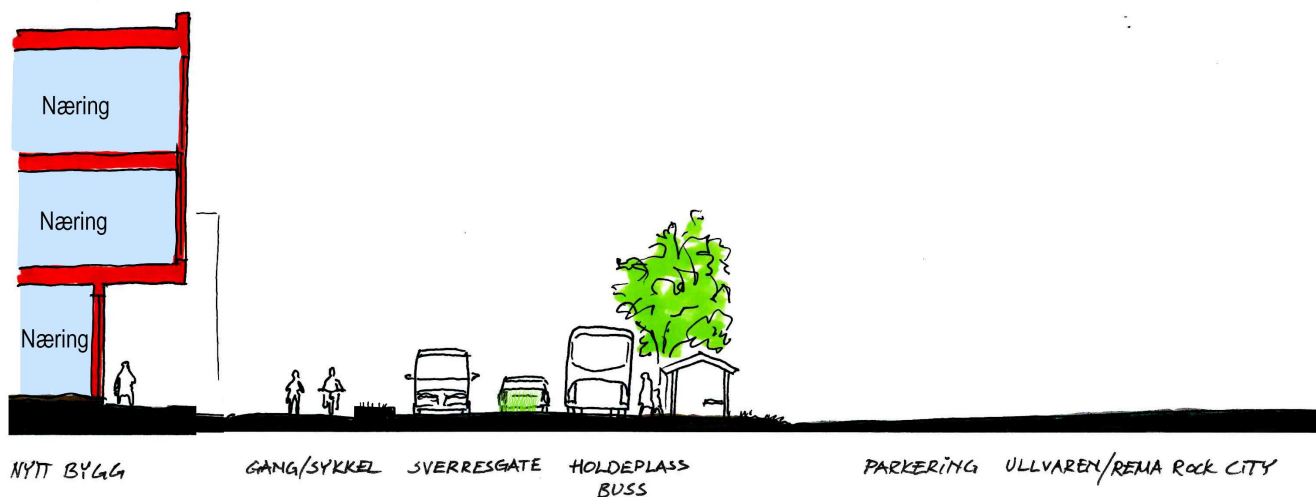
Det bør være trygt og enkelt å bevege seg til fots og med sykkel gjennom sentrum. Området bør oppleves som en tett og sammenhengende bykjerne med attraktive offentlige uterom for opphold, rekreasjon, møter, lek og handel i sentrum.

På grunnlag av dette, er det sett på tiltak som kan forbedre planområdet.

Dette planforslaget er en løsning som tiltakshaver og Namsos kommune er omforent om.

Konkrete endringer som er utbedret i planen er:

1. Plangrense er utvidet for å skape en mer helhetlig plan som går vekk fra «frimerkeregulering. Denne løsningen gir bedre oversikt, parkering og er en tryggere trafikk-løsning for gående/syklende.
2. Bygningskroppen er flyttet nordover mot Sverresgate, på linje med Rock Garden og Rock City byggene.
3. Det tillattes for parkering i bygningskroppen over flere etasjer for å begrense parkering på bakkeplan.
4. Byggehøyden er økt til kote + 28.00 for å få til flere boenheter.



7.2 Planområde med arealbruk

Planforslaget omfatter totalt et areal på 8.9daa. som består av:

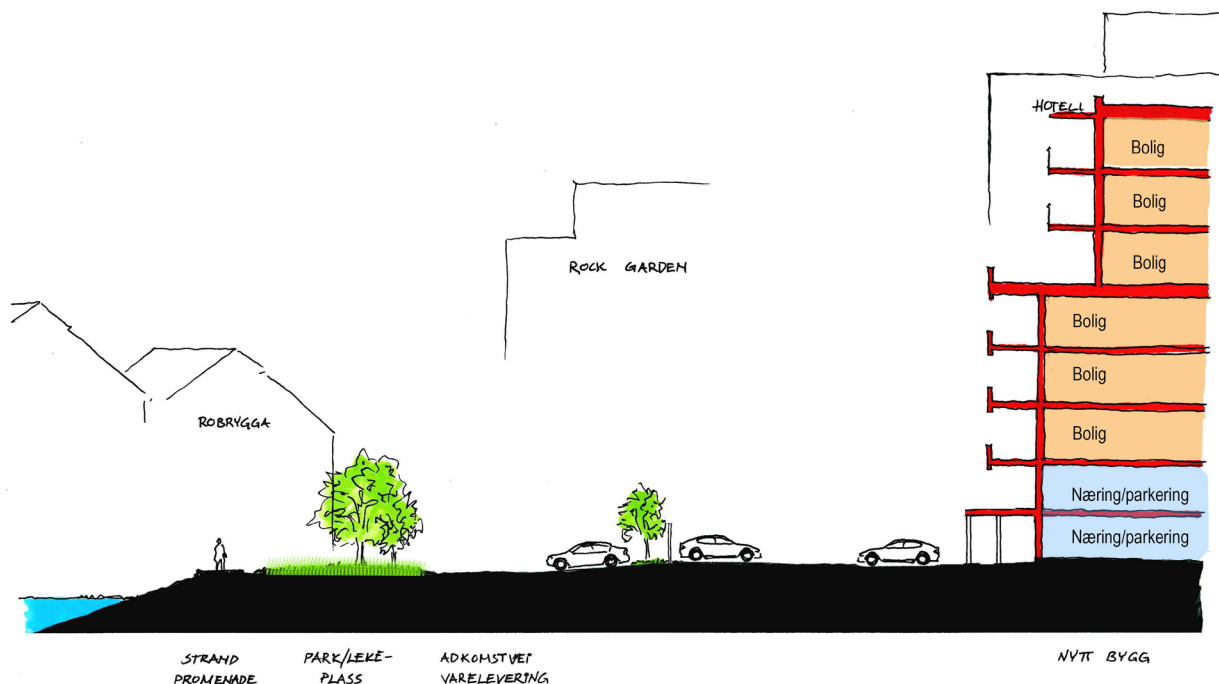
- Bolig Inntil til 36 boenheter
- Næring 4000m2
- Lekeplass: 75m2 (MUA) per 10. boenhet
- Parkeringsareal og kjørevei, gang og sykkelvei, sykkelparkering
- Kommunal pumpestasjon, Trafo
- Strandpromenade

7.3 Hvordan overordnede planer, retningslinjer og bestemmelser er tatt hensyn til.

- Planforslaget samsvarer med eksisterende reguleringsplan for «Vestre Havn» med formål bolig/forretning/kontor og parkering.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Statens Vegvesen, renovasjonsanlegg på planområdet) er i henhold til retningslinjer.
- Det planlegges lekeplass som er i henhold til Namsos kommunes retningslinjer med 75m² pr. 10. boenhet.
- Parkeringsdekning i planforslaget er sett på i parkeringsanalyse for området. I analysen er det sett på parkeringsregnskap, behov, kapasitet og trafikkavvikling på området.
- Barnehagedekningen i området har 4 barnehager innenfor en 1.4-km radius fra planområdet.
- *Vestbyen skole* ligger 800 m mot vest, i *forhold til* planområdet for Sverresgate 33.

7.4 Bebyggelsen

Området for «Vestre havn» har de siste tiår blitt et tettbebygd sentrumsområde med blokkbebyggelse og høy tomteutnyttelse. Området rundt Sverresgate 33 har i dag høye bygninger som hotellet, Rock Garden og Namsos Storsenter som nærliggende bebyggelse. Det er derfor naturlig at utnyttelsesgrad og høyde på ny bebyggelse blir tilpasset nærliggende bygninger og bylandskapet i Namsos sentrum.



7.5 3D Visualisering

En reguleringsplan bør kunne visualisere arealbruk og bebyggelse i et område, ikke minst for at berørte parter skal kunne danne seg et realistisk bilde av hva som planlegges.

I dag fremstilles som regel slike reguleringsplaner på et kart der ulike områder markeres med forskjellige farger avhengig av bruksområder. Et slikt plankart kan være utfordrende å forstå, og gi lite informasjon om de konsekvensene som planen vil kunne medføre.

Derfor er det laget en digital og 3-dimensjonal modell som gir en mye bedre oversikt over konsekvensene av tiltakene som planen legger til rette for, spesielt med tanke på hvilke volumer det legges opp til ved maksimal utnyttelse.

En slik visualisering har stor verdi for utbyggere, saksbehandlere, politikere og befolkningen, fordi det blir lettere å forstå hva området skal brukes til, og hvilke størrelser og volum det legges til rette for.

Linken vedlagt viser en interaktiv 3D-modell som viser Sverresgate 33 med følgende funksjoner:

- Sol og skygge på planområde og nærliggende bebyggelse på ulike tidspunkt
- Volum og utnyttelse av nytt bygg
- Mulighet for å gå ned på bakkenivå eller område sett fra «fugleperspektiv»
- Rotere rundt bebyggelsen for å se nord/sør/øst/vest fasader og nabobygg

Det legges med 3D-bilder og sol/skygge studier fra Arcgis i vedlegg 07.

Link for 3D modell: <https://arcg.is/1O5jC5>

7.6 Veisystemer, veityper og standard

Det er tatt utgangspunkt i Statens vegvesen, "Veg- og gateutforming – håndbok N100 for internveier på planområdet.

7.7 Universell utforming

Kontor, forretningsareal og utomhus arealer, som lekeplass og uteoppholdsarealer, skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming i henhold til TEK 17.

7.8 Støy

Til planforslaget har COWI utarbeidet en støyberegningsrapport med løsninger for å skjerme området for støy fra Sverres gate.

Støyrapporten har vurdert at plassering av de fleste boenhetene vil ha et støynivå som tilfredsstiller de anbefalte kriteriene i T- 1442 uten videre tiltak. Det foreslås at boenheter som ligger langs Lensmann Havigs gate i gulstøysone får avbøtende tiltak som med tett rekkverk i 1.4m høyde, i kombinasjon med lydabsorberende himling.

Konklusjon hentet fra rapporten:

«Sverresgate 33 er fornuftig utformet med tanke på støy de mest støyutsatte fasadene er i stor grad planlagt til mindre støysensitive formål (næringsareal), mens boenhetene i stor grad er skjermet fra veitrafikkstøy».

8 Rikspolitiske retningslinjer

8.1 Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging"

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til senterstruktur, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv.

Planen legger til rette for en utbygging som fortetting i nær tilknytning til eksisterende transportnett, kollektivtransport og gang- og sykkelvegnett.

8.2 Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen"

Bolig- og lekeområder blir sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planen sikrer lekearealer som er store nok, gir ulike muligheter for aktivitet og som kan brukes av ulike aldersgrupper hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø langs strandpromenaden, sør for ny bebyggelse for Sverresgate 33.

9 Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget for Sverresgate 33 kommer ikke i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet.

Ny bebyggelse for planområdet blir forbedret med trafikksituasjonen etter nye tiltak. Med avkjørsel fra Lensmann Havigs gate blir det tryggere ferdsel for myke trafikanter og for biltrafikk i krysset Lensmann Havigs gate/Sverresgate.

Veier for gjennomkjøring mellom Canninggata og Lensmann Havigs gate stenges for biltrafikk for å minimere risiko for ulykker med fotgjengere og syklist. Parkering på område blir korttidsparkering som frigjør plasser til besøkende Sverresgate 33, Scandic Rock City eller Namsos Storsenter.

For å skape et bedre og tryggere byrom for område, beboerne og besøkende blir det tilrettelagt for grøntstruktur og leke- og uteoppholdsareal langs strandpromenaden.

10 Gjennomføring og tidsperspektiv for gjennomføring

Proessen med etablering av nytt bygg på Sverresgate 33 vil bli iverksatt så snart reguleringsplanen er godkjent.

11 Vedlegg

Vedlegg 01	Plankart
Vedlegg 02	Planbestemmelser
Vedlegg 03	Planbeskrivelse
Vedlegg 04	Utomhusplan
Vedlegg 05	ROS-analyse
Vedlegg 06	Kart over endring i planavgrensning
Vedlegg 07	Sol/skygge studier
Vedlegg 08	Støyvurdering
Vedlegg 09	Geoteknisk uttalelse ang. utvidelse
Vedlegg 10	SOSI+ SOSIkontroll
Vedlegg 11	3D-illustrasjoner