

## Sverresgate 33 Reguleringsplan

1. gangsbehandling- Merknader etter offentlig ettersyn

28.01.21

### 1. Fylkesmannen i Trøndelag 30.11.2020

#### Fylkesmannens innsigelse og faglige råd til planen:

- A. 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.
- B. 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.
- C. Vi gir **faglig råd** om at det fastsettes i bestemmelsene at overvann løses på overflaten og ikke gjennom ledningsanlegg.
- D. Vi gir **faglig råd** om at mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset vurderes i planprosessen.

#### Kommentar til pkt A:

Viser til møte med Statsforvalteren i Trøndelag 11.01.21 og til deres innsigelse til planen 30.11.2020.

Det er viktig at det er en felles forståelse for rammene rundt prosjektet og for de utfordringer som ligger til grunn. Planforslaget slik det foreligger nå, mener vi er den beste løsningen for planlagt utbygging. Vi ønsker å konkretisere og gi mer informasjon om prosjektet enn det som kanskje kom fram i plandokumenter lagt ut til offentlig ettersyn for Sverresgate 33.

#### **A. Arealutnyttelse:**

Planområdet er totalt på 8,1 da. Av dette er det kun ca. 4 da. som er mulig å benytte til bebyggelse. Mot sjøen foreligger byggegrense satt av geotekniske konsulenter, som tilsier at bebyggelse sør for denne grensen kan resultere i utrasing av masser og bygg. Det eneste av bebygd areal som tillattes i dette området er overbygd parkering over ett plan.



I planforslaget er utbygging nord for denne byggegrensen maksimert i forhold til utnyttelse av tomta planlagt til bebyggelse, sykkelparkering, inn-/utkjøring og parkering.

I henhold til beregningsmetode i NS 3940:2012 og Veileder H2300 er bebygd areal (%BYA) for Sverresgate 33: 81% BYA.

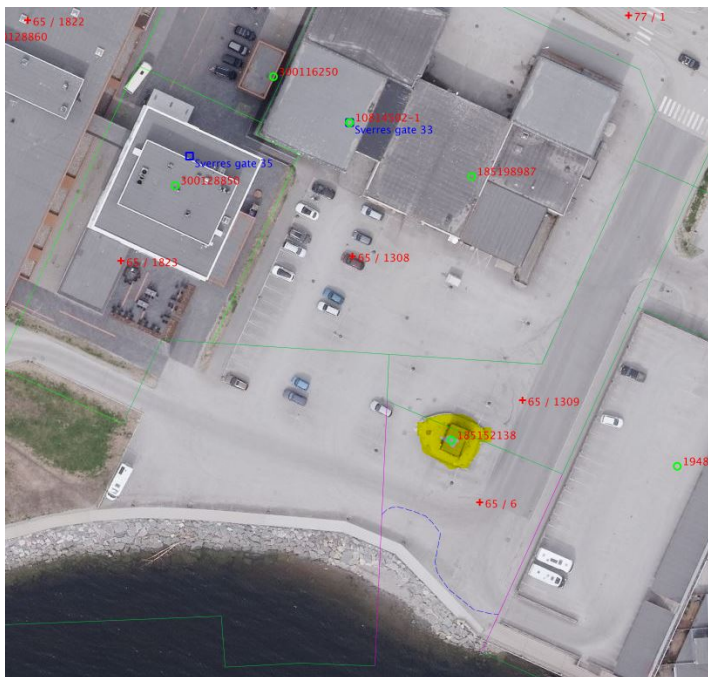
## B. Område sør for byggegrense

«I planen legges det opp til mye bakkeparkering som dermed fører til stort areal med harde flater i».

Det er sett på muligheter for økt grøntareal som kan håndtere overvann på området. Det vurderes derfor å benytte gressarmeringsstein på områder mot parken i sør som har liten trafikk (parkering, manøvreringsareal for varelevering).

Scandic Rock City har i dag varelevering på sørsiden av bygget som må ivaretas. På plankartet er veien sør for byggegrensen dimensjonert og planlagt ut ifra snuradius for semi-trailer.

Videre er det plassert en kommunal pumpestasjon på område. Rundt denne pumpestasjon må det være avsatt tilstrekkelig plass for kjøretøy for betjening og service av pumpestasjonen.



Pumpestasjon markert i gult.

## C. Trafikksikkerhet:

1. Nord for planlagt utbygging ligger Fv769 (Sverresgate). Mellom gaten og dagens bebyggelse er det areal som i dag benyttes til parkering for biler i kombinasjon med et gang-/sykkelfelt. Gangvei og parkeringsadkomst overlapper hverandre og skaper en usikker situasjon. I planforslaget skilles funksjonene slik at trafikksikkerheten ivarestas på en bedre måte.
2. I avkjørsler hvor biler må krysse gang- og sykkelvei, skal det være tydelig markert fotgjengerfelt eller endret materialbruk i veibanen (f.eks brostein) som gjør bilister oppmerksom på at de krysser fortau.

Det som i dag har vært utkjørsel fra «Otto Moe bygget» skal fjernes for å begrense antall inn/utkjøringer til fylkesveien.

3. Viser til utomhusplan hvor gang- og sykkel felt er sikret med utvidet grøntrabatter mot biltrafikk langs Sverresgate og mot parkerende biler på motsatt side av gang- og sykkel feltet.  
Utomhusplan viser også hvordan eksisterende gang- og sykkel felt tilsluttes med planlagt fortau langs nytt bygg for Sverresgate 33 mot nord og øst.
4. Fra Vestre Havn og rundkjøring ved Vikatunellen er det fortau som tilknytter gang- og sykkelvei til strandpromenaden, sør for planområde. Dette er i dag er en populær rute for gående og syklende som skal til/fra byen.
5. Strandpromenaden har vært viktig for plassering av lekeplassen og parkareal på planområdet. Området har også fin utsikt til havna og fjorden.
6. Det som i dag brukes hyppig som gjennomkjøring fra Vikatunellen via Canninggata til Lensmann Havigsgate skal stenges for biltrafikk. Trafikken for gjennomkjøring gjelder også besøkende til Robrygga legesenter og beboerne av Rock Garden.

Det tillattes ferdsel for syklende og gående, men for å skape et trygt rekreasjonsområde med redusert biltrafikk, skal denne «gjennomkjøringen» stenges.

#### D. Parkering:

1. Planområdet brukes i dag til parkering med plass til ca. 150 biler. Dette er biltrafikk som i hovedsak benytter Lensmann Havigs gate mot øst som inn/utkjøring til området. Biltrafikken økes ytterligere med «gjennomkjøring» via Canninggata.

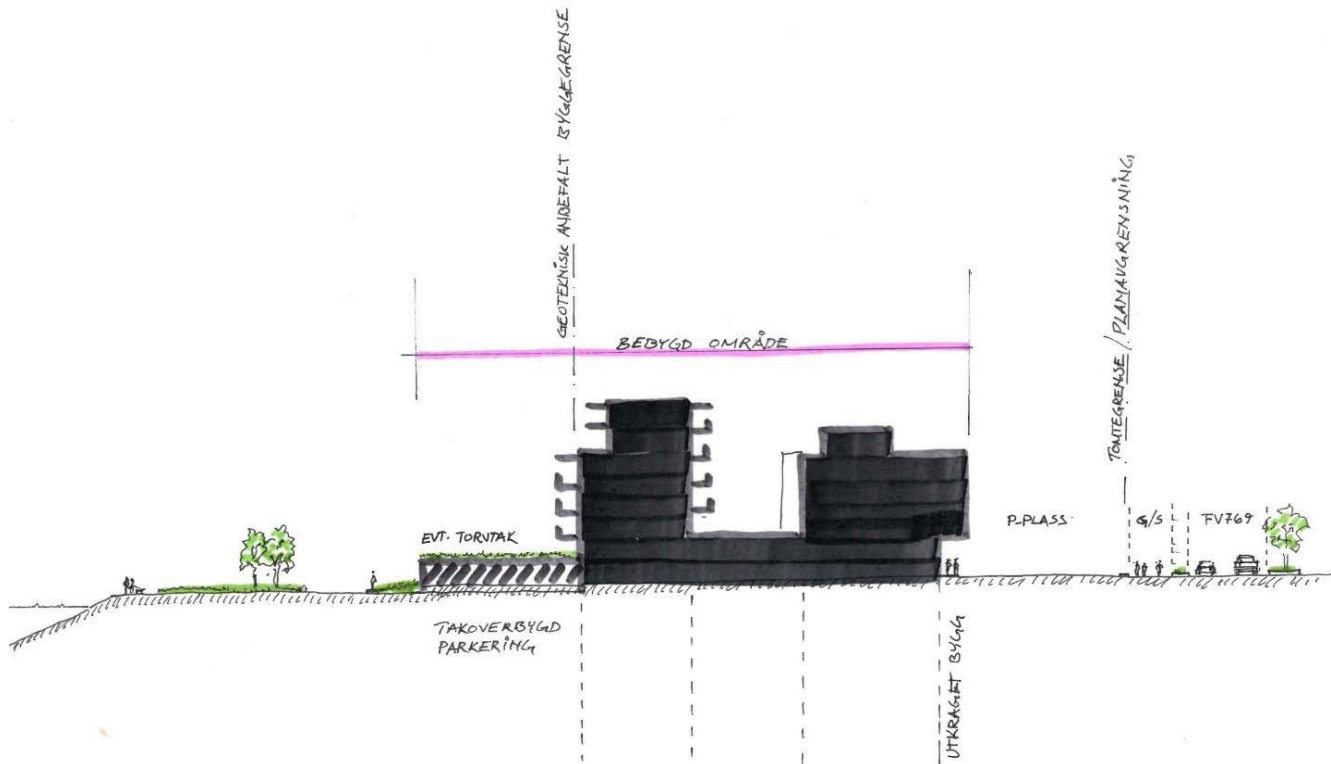


2. I ny plan er det avsatt ca. 110 parkeringsplasser på området (hvorav 40 p-plasser ligger på nordsiden av nytt bygg og skaper lite trafikk i selve gaten). På sørsiden blir trafikken fra Lensmann Havigs gate betydelig redusert med ca. 80 plasser mindre enn det er i dag.

Det er en forutsetning for utbyggingen at området mot nord og øst, skal ha et visst antall lett tilgjengelige parkeringsplasser. Plassering av disse plassene kan derfor ikke flyttes, og er i forslaget satt til et absolutt minimum antall parkeringsplasser for å realisere utbyggingen av Sverresgate 33.

3. Det er ønskelig å plassere leke- og oppholdsareal lengt mulig unna biltrafikken langs Sverresgate. Av årsaker som trafikksikkerhet (fare for barn som løper ut i veien), dårligere luftkvalitet med støv og støv er nordsiden uegent til lekeareal.

Sørsiden av tomta langs havna blir mer skjermet for biltrafikk og fremstår som egent til leke- og uteoppholdsareal.



## Konklusjon

### **Dagens situasjon:**

På nordsiden av planområdet er «overlappende» fortau og parkeringsadkomst en utrygg trafikksituasjon. På sørsiden er det parkering for ca.150 biler som skal kjøre inn/ut Lensmann Havigs gate. Videre er utnyttelsen av Lensmann Havigs gate økt med gjennomkjøring fra Vikatunellen/Canningata.

Disse faktorene gjør at området ikke er særlig tilrettelagt for opphold, rekreasjon eller lekeareal. Et barn som ønsker å leke i nærområdet, må krysse trafikkerte veier og gå 400m mot øst eller 400m mot vest for å komme frem til nærmeste lekeplass.

### **Planforlag for Sverresgate 33:**

Dette er en av byens beste områder for sjøutsikt, og område sør for geoteknisk byggegrense kan ikke benyttes til bebyggelse. Det er derfor sett på muligheter for redusere «grå flater» med parkering, og i stedet fokusere på mer grøntområde for offentlige byrom med leke- og uteoppholdsareal langs strandpromenaden.

Byggets fotavtrykk med de nødvendige parkeringsareal og gangfelt er maksimert på tomta. Med tanke på at planområdet ligger i Namsos sentrum er det krav til fortetting og høy arealutnyttelse. For å øke utnyttelse er bygningens øvrige etasjer utkraget (utover 1. etasjeplan mot øst og nord). Byggehøyden er i samråd med Namsos kommune maksimalt utnyttet og satt til kote +26.00.

Det er likevel forutsetninger som må ivaretas. Utomhusplan viser grøntområder og lekeplass, varelevering til Scandic og kommunal pumpestasjon (med nødvendig kjøreareal rundt pumpestasjon for tilgang), samt parkeringsareal. Avsatt parkering på nord og østsiden av planlagt bygg må være tilgjengelig for at prosjektet skal realiseres.

### Kommentar til pkt. B-D:

- B. Støv og støyforhold i anleggsfasen er lagt til i bestemmelser.
- C. Viser til eget vedlegg fra COWI om overvannshåndtering for prosjektet.
- D. Jord- og steinmasser skal i all hovedsak disponeres på nytt på tomt, så lenge det ikke er forurenset masser.

## 2. Statens vegvesen 07.12.2020

### Statens vegvesens faglige råd :

- A. Parkeringsanalyse for et større område enn planområdet/Sverres gt. 33 bør gjøres nå, før 2. gangs behandling og ikke skyves ut i tid.
- B. Det må utarbeides en trafikkanalyse som tar opp i seg problemene for et større område enn bare planområdet/Sverres gt. 33 før 2. gangs behandling.
- C. Det må tas inn en bestemmelse som ivaretar i bygge- og anleggsfasen.

### **Kommentar:**

- A. Parkeringsanalyse må sees i større sammenheng med område større enn planområdet. Det ble lagt med parkeringsanalyse som eget vedlegg til planforslaget.

Det vises også til Sentrumsplan for Namsos. Her vises til mulige plasseringer for parkeringshus, som vil være med å løse parkeringsproblematikken i Namsos sentrum, slik det er i dag.

- B. Vi ønsker å gi mer detaljer rundt utbygging, som skaper en bedre situasjon for trafikksikkerheten enn den er i dag. Det gjøres grep for å ivareta bedre sikkerhet for gående og syklende, både langs FV769/Sverresgate og Lensmann Havigs gate.

Det skal være fokus på gående, syklende, kjørende, universell utforming, fortau og fotgjengeroverganger som viser hvordan trygg ferdsel vil bli på området (se utomhusplan-skisser).

Viser til pkt. 1, kommentarer til Fylkesmannen/Statsforvalteren i Trøndelag uttalelse for mer utfyllende kommentarer ang. trafikksikkerhet.

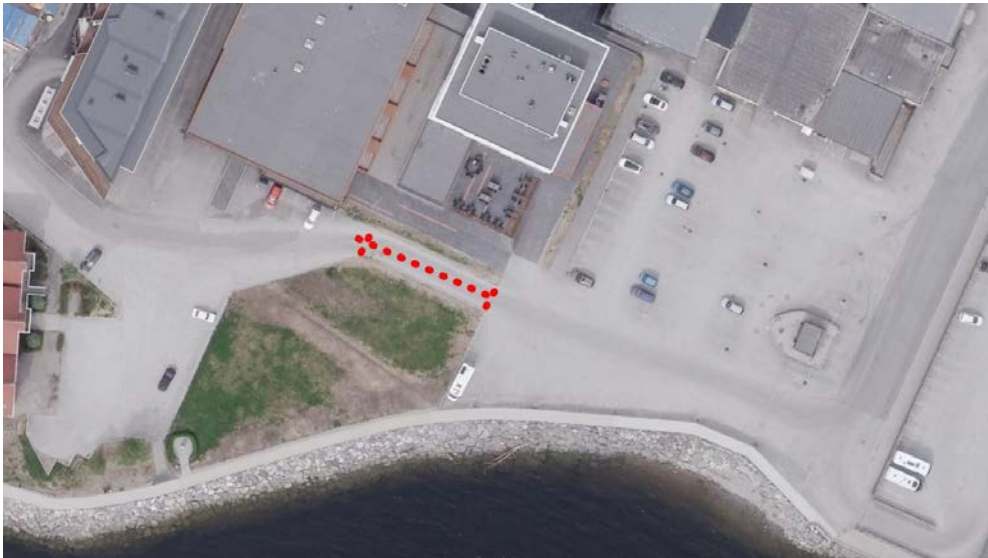
Planforslaget samsvarer i store trekk med gjeldende reguleringsplan.

### Rundkjøring ved Vikatunnelen:

Det må presiseres at adkomst fra rundkjøring ved Vikatunnelen ikke foreslås stengt. Canninggata beholder sin adkomst til beboerne for Rock Garden, Namsos Medisinske Senter (Robrygga), næringslokaler tilknyttet NTE og resten av Rock City.

Av hensyn til planlagt uteområde og lekeplass ved strandpromenaden er det vurdert som den tryggeste løsningen å unngå gjennomkjøring på planområdet.

Området som stenges for gjennomkjøring ligger sør for Scandic Rock City som vist på bilde:



- C. Tiltak som ivaretar støy og støv i bygge- og anleggsfasen er tatt med i bestemmelsene. Jfr. Pkt 3.3. i bestemmelsene.

### 3. Trøndelag Fylkeskommune 07.12.2020

Faglige råd fra Trøndelag Fylkeskommune:

- A. Som også støyrapporten peker på, er det behov for en del avbøtende tiltak. Vi vil klart anbefale at avbøtende tiltak sikres mer konkret gjennom bestemmelsene.
- B. På uteoppholdsarealene skal det tilrettelegges til aktiviteter for barn og unge. Dette blir etter vår mening ikke tilstrekkelig ivare tatt i bestemmelse §6 andre avsnitt hvor ordlyden som blir brukt er «eller». Et minimum burde være sandkasse, sittebenk, huskestativ og sklie.
- C. Trafikk:  
Vi har forventninger til at det gjøres grep i området som sikrer at gående/syklister greit og trafiksikkert kan ta seg fram rundt planlagt bebyggelse. Fotgjengerareal er kun vist i illustrasjonene og ikke i plankartet- som viser alt utendørs areal som parkering. Vi mener areal for myke trafikanter må sikres juridisk i plan og /eller bestemmelser.
- D. Det kan ut fra flere hensyn være riktig å ikke gjøre sentrumsområder for bilbaserte, men dersom p-plasser mangler på tomte bør det foreligge en plan eller vurdering for å hindre at problem flyttes til nærliggende kjøreveger eller gangveger. Det kan eventuelt kobles mot en kommunal frikjøpsordning.



- E. Vi er bekymret for framkommelighet på fylkesvegen, spesielt knyttet til krysset Sverres gate- Lensmanns Havigs gate. Innkjøring til parkering er svært nær både fotgjengerfelt og fylkesvegen. Dette kan gi en uoversiktlig trafikksituasjon som igjen kan gi oppstuvning og redusert framkommelighet på fylkesvegen (Sverres gate).
- F. I pkt. 6.3, parkering, savnes bestemmelser om parkeringsplasser for forflytningshemmede. TEK17 § 8-8, første ledd, om tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede må legges til grunn i reguleringsplanen.

Sykkelparkering for næringsareal mangler. Vi anbefaler at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene pkt. 6.3.

**Kommentar:**

- A. Avbøtende tiltak som er mer konkrete er lagt til i bestemmelsene. Jfr. Pkt. 3.
- B. Endring til bestemmelser er utført.
- C. Plankart er oppdatert med fortau langs bygget mot øst. På nordsiden ligger gang- og sykkelfelt utenfor planområdet, og er derfor vist på utomhusplan i eget vedlegg.
- D. Det utarbeides ny sentrumsplan for Namsos som tar for seg nye kommunale parkeringshus. I dialog med Namsos kommune skal antall p-plasser og evt. frikjøpsordning avgjøres nærmere byggesak da antall boenheter ikke er avklart.
- E. I dag er det plass til ca. 150 parkeringsplasser på sørsiden av området mellom Scanic Rock City og Namsos storsenter. Trafikken fra Lensmann Havigs gate blir betydelig redusert med ca. 80 plasser mindre enn det er i dag.

I tillegg skaper dagens gjennomkjøring til Canninggata- Lensmann Havigs gate stor pågang på krysset Sverres gate- Lensmann Havigs gate. Denne blir sperret for biltrafikk og tar vekk ytterligere trafikk gjennom planområdet.

- F. Krav til parkering for forflytningshemmede og sykkelparkering er lagt til i bestemmelsene.

#### **4. Thon Eiendom 04.12.2020**

Merknader fra Thon Eiendom:

- A. Forkast forslag om bruk av normtall fra Trondheim som beregningsgrunnlag og bruk vedtektene fra 1998 for parkeringsregnskapet i prosjektet.
- B. Regulering av parkeringsplassene i prosjektet. De blir offentlig tilgjengelig og kan ikke reserveres. Tidsbegrensing som sikrer rullering.
- C. Gjennomgang av trafikksikkerheten.

- D. Utbygger må ta inn i prosjektet tilrettelegging av sykkelparkering.
- E. Ny plan på park/grøntanlegg og en bedre infrastruktur på sjøsiden som forbinder området med rundkjøringen ved tunellen.

Kommentar:

- A. Krav om antall parkeringsplasser blir bestemt i samarbeid med Namsos kommune. Da antall boenheter ikke er avklart, skal dette avklares ved byggesøknad.
- B. Det er ikke vedtatt hvor mange parkeringsplasser som tillattes på området, og det er derfor vanskelig å planlegge offentlig parkering og privat.
- C. Viser til pkt. 1- kommentar på Fylkesmannens uttalelse.
- D. Sykkelparkering skal inkluderes i planforslaget i bestemmelser og på plankartet.
- E. Det er i dag gangfelt langs utkjørsel fra Vika tunnelen og langs Canninggata som knyttes til strandpromenade ved Robrygga. Dette anses å være en trygg løsning som brukes i dag. Langs Sverresgate skal gang- og sykkelfelt sikres mot biltrafikk og parkeringsplass. Se vedlagt utomhus-skisser for nordsiden av tomta.

## **5. Robrygga Eiendomsselskap 25.11.2020**

Merknader fra Robrygga:

- A. Vi har ved tidligere byggeprosjekter i det aktuelle området påpekt at det råder stor usikkerhet med henblikk på grunnforholdene. Vi ber derfor om at det vetas tredjepartskontroll av geoteknisk dokumentasjon før videre planlegging og utbygging kan igangsettes. Det er naturlig at det settes om flere sensorer på/omkring vår bygg, etter same regime som under peling av leilighetsbyggene «Rock Garden».
- B. Med oppføring av et nytt kontor- og leilighetsbygg i området frykter vi at parkeringssituasjonen blir kritisk med hensyn på forsvarlig drift av Namsos Medisinske Senter... Dette betinger gode parkeringsmuligheter, både med henblikk på pasienter som kommer med vanlig transport, handicap-transport og i ambulanser. At vi er pålagt kommunalt 113-ansvar på dagtid bidrar også til å styrke vårt parkeringsbehov.
- C. Vi tolker informasjon i NA som om Namsos kommune planlegger å flytte pumpestasjonen med avløp fra Vika til dette området.

Kommentar:

- A. I byggesak vil utbyggingen vil skje i tråd med geoteknikers anbefalinger.
- B. Parkerings situasjon for Robrygga blir som den er i dag.
- C. Vi er ikke kjent med at pumpestasjon skal flyttes. Pumpestasjon beholder sin plassering der den er i dag.

## 6. Oscar Folland 01.12.2020

### Merknader fra Oscar Folland:

- A. På gressplena mellom Rock City/Scandic hotell og sjøen er det betydelig slitasje, fordi mange tar snarveien rett over plena på vei mellom sentrum og Vestre Havn...fordelen med å tilrettelegge med en enkel gangsti over plena, er at myke trafikanter i enda større grad enn i dag blir skjerma fra parkeringstrafikken foran Robrygga, Rock City, Scandic hotell og pakeringsområdet på sjøsiden av Sverresgt.33.
- B. Beplantning av en allè med trær langs strandpromenaden, ville gjort grøntarealet mer variert og framtreddende og hevet trivselen i området ytterligere.

### Kommentar:

- C. Det er viktig at uteområder og grøntareal er med på å skape trivsel i Namos sentrum. Det er planlagt lekeplass og uteoppholdsareal langs strandpromenaden som kan bidra til å løfte kvaliteten på de offentlige byrom. Gressplena mellom Rock City og Scandic hotell er dessverre utenfor planområdets grenser, og må henvises til Namsos kommune.

## 7. NTNU Vitenskapsmuseet 26.11.2020

### Merknader fra NTNU:

Sjøarealet som reguleres antas å ha lite potensial for tistedeværelse av kulturminner under vann, mye grunnet tidligere utbygginger og endringer av kaifront i området. Vi vurderer det derfor slik at reguleringsplanen ikke medfører fare for konflikt med kulturminner under vann. Vi har dermed ingen anmerkninger til tiltaket slik det foreligger, utover å minne om meldeplikt.

### Kommentar:

For evt. framtidige tiltak i sjøsonen, legges meldeplikt med i bestemmelser.

## 8. Norges vassdrags- og energidirektorat 23.11.2020

### Merknader fra NVE:

- A. NVE anser at skredfaren er tilstrekkelig vurdert i planforslaget. Det forutsettes at anbefalinger og krav i den geotekniske rapporten følges opp ved detaljprosjektering av tiltaket.
- B. Etersom NVEs flomsonkart for Namsos (NVE 16/2007) ikke inkluderer klimapåslag, anbefaler vi at dette også i denne planen tas høyde for ved gjennomføring av tiltaket.
- C. Vi kan ikke fra plandokumentene se at det er beskrevet hvordan overvannshåndtering tenkes løst innenfor planområdet...Vi anbefaler å legge tretrinnsstrategien til grunn for planlegging av overvannshåndtering (infiltrasjon, fordrøying/oppbevaring og trygg bortledning av overflatevann/flomveger).

Kommentar:

- A. Krav og anbefalinger i geotekniske rapport skal følges opp ved detaljprosjektering av tiltaket. Det er utarbeidet notat for overvannshåndtering på området- Se vedlegg fra COWI.

## 9. Kystverket Midt-Norge 28.10.2020

Merknader:

- A. Vi kan ikke se at reguleringen fører med seg noen upåregnelige eller negative konsekvenser for interesseområder som Kystverket er satt til å ivareta. Vi oppfatter med dette planframlegget å være gjennomførbart med den arealprioritering, tiltaksrekkefølge og vedtekter som det legges opp til i forslaget.

## 10. Namsos kommune v/Andrè Michael Aglen 15.10.2020

Merknader:

- A. Arbeidsgruppa for trafiksikkerhet i kommunen poengterer at universell utforming i planen realiseres for gang- /og sykkelarealene.
- B. Sammenkombing med promenade og Lensmann Havigs gate skal være utforma for rullestolbrukere og svaksynte. Nedsenka kantstein på to steder mot Lensmann Havigs gate, en ved kryss Sverres gt. En ved pumpestasjon. Taktile heller benyttes for svaksynte.

Kommentarer til pkt. A-B:

Gang-/ og sykkel felt blir utformet i henhold til Statens vegvesens Håndbok N100 for Veg- og gateutforming.

## 11. Namsos kommune v/Andrè Michael Aglen 19.11.2020

Merknader:

Arbeidsgruppa for trafiksikkerhetsutvalget mener at parkering i areal benevnt: C-23 p-plasser, ikke er en god løsning med tanke på trafiksikkerhet. De 10 første plassene kommer i konflikt med det relativt høyt trafikkerte T-krysset Sverres gt- Lensmann Havigs gt og avkjørsel til p-plass Storsenteret.

Tverrstilt parkering langs Lensmann Havigs gate med påfølgende rygging er ikke trafiksikker løsning. Parkeringsareal er tegna med ca. ¼ av billengden utafør planbegrensning og inn i Lensmann Havigs gate. Arbeidsgruppa for trafiksikkerhet anbefaler at de 10 første p-plassene blir tatt ut.

Kommentar:

Parkeringsområdet blir mer regulert enn dagens situasjon og får oppmerkede p-plasser. Hele området blir å betrakte som en stor parkeringsplass og bør skiltes deretter.

## 12. Namsos Ungdomsråd 26.11.2020

### Merknader:

- A. I og med at dette er nært Storsenteret og byen er det et ønske fra ungdomsrådet at det blir prioritert mer grøntareal. Dette tilrettelagt for ungdom, med benker og disser. Det hadde vært fint hvis noe var under et slags tak, slik at en også kan være ute om det regner.
- B. Ser ut som det ikke er så lurt at en må gå over en parkeringsplass for å komme til lekeplass for mindre barn. Dette bør unngås.

### Kommentarer:

- A. Det er positivt at Ungdomsrådet viser interesse for området. Det er forståelig at det er ønskelig med mer grøntareal for lek og opphold, men det må ivaretas veiforbindelse til hotellet for varelevering, og for parkering for beboerne av nytt bygg. Det skal plasseres huskestativ og benker med ny lekeplass på området.
- B. Sikkerheten for barn på lekeplassen er viktig. Det skal settes inn fortau langs bygget, og gjennomkjøring på området skal stenges. Dette tar bort mye av ulykkesrisiko på parkeringsplassen. Sørsiden av bygget anses som den beste plasseringen for leke- og oppholdsareal med tanke på trafikkerte kryss på nordsiden av tomta.