



Namsos kommune
Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Trønder-plan AS
Postboks 480

7801 NAMSOS

Melding om vedtak

Vår ref:
2009/3613-15

Deres ref

Saksbehandler
Helge O. Guntvedt

Dato
11.02.2010

1. gangs behandling Gartnervegen boligområde, Bangsund

Vedtak i Namsos Drift - 10.02.2010

Privat forslag til reguleringsplan for "Gartnervegen" datert 29.01.10 med bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 16.02.2010 – 10.03.2010 i hht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Forslag til utbyggingsavtale legges må legges fram ved 2. gangs behandling.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglementet, delegasjon til drift, sist vedtatt i kommunestyret 18.06.09.

Vår ref. 2009/3613–15 bes oppgitt ved henvendelse

Med hilsen

Helge O. Guntvedt
Leder byggesak, kart og oppmåling

Kopi til:
Øystein Bjørøy

Postadresse Serviceboks 1006 7809 Namsos E-post: postmottak@namsos.kommune.no	Besøksadresse Carl Gulbrandsongt. 4, 7800 Namsos	Telefon 74217100 Telefaks 74217271	Kontonr Bank: 1644 24 28682 Skatt: 7855.05.17034 Org.nr
--	---	---	--



Namsos kommune
Byggesak, kart og oppmåling
Namsos

Saksmappe: 2009/3613-13

Saksbehandler:

Helge Guntvedt

Saksframlegg

1. gangs behandling Gartnervegen boligområde, Bangsund

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Namsos Drift	13/10	10.02.2010

Rådmannens innstilling

Privat forslag til reguleringsplan for "Gartnervegen" datert 29.01.10 med bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 16.02.2010 – 10.03.2010 i hht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Forslag til utbyggingsavtale legges må legges fram ved 2. gangs behandling.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsreglementet, delegasjon til drift, sist vedtatt i kommunestyret 18.06.09.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
I	29.04.2009	Gartneriveien boområde, melding om igangsatt reguleringsarbeide	Trønder-plan AS
I	22.05.2009	Kopi av brev vedr. forhåndsuttalelse til reguleringsplan for Gartnervegen boområde og RV 17 i Bangsund - omregulering av industriområde til boligområde	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
I	28.05.2009	Informasjon om igangsetting av arbeid - Gartnervegen Boområde	Nord-Trøndelag fylkeskommune
I	27.05.2009	Forhåndsuttalelse til reguleringsplan for Gartnervegen boområde Rv 17 i Bangsund omregulering av industriområde til boligområde - kopi av brev	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
I	29.09.2009	Reguleringsplan Gartnerveien Boområde - Geoteknisk rapport	Jan Ola Ertsås
I	29.09.2009	Reg.plan Gartnerveien Boområde	Jan Ola Ertsås
S	14.10.2009	1. gangs behandling reguleringsplan Gartnervegen	
I	02.11.2009	Reguleringsplan Gartnerveien - Forhåndskonferanse	Trønder-Plan AS
I	23.11.2009	Oversiktskart	Namsos Kommune
U	03.12.2009	Melding om vedtak - 1. gangs behandling reguleringsplan Gartnervegen	Øystein Bjørøy
I	26.01.2010	Reguleringsplan Gartnerveien - Foreløpig planforslag	Trønder-Plan AS
I	29.01.2010	Revidert reguleringsplan datert 29.01.2010	Trønder-plan as
S	31.01.2010	1. gangs behandling Gartnervegen boligområde, Bangsund	
I	01.02.2010	Reviderte reguleringsbestemmelser datert 29.01.2010	Namsos kommune

Vedlegg

- 1 Revidert reguleringsplan datert 29.01.2010
- 2 Støyberegning 20100129
- 3 ROS-analyse sjekklister (2)
- 4 Oversiktskart
- 5 Reviderte reguleringsbestemmelser datert 29.01.2010

Saksopplysninger:

Planforslag var oppe til førstegangsbehandling 02.12.09, hvor planen ble avvist med følgende begrunnelse:

Før ny behandling i planutvalget må planen omarbeides og den ytterste "boligrekka" (tomtene B3 tom B8) tas ut av planen, og arealet reguleres til "Frilufisområde sjø og vassdrag". Revidert forslag må vise attraktive løsninger som sikrer god tilgjengelighet for allmennheten til og langs Bogna. En smal gangsti utenfor private boligtomter oppfattes ikke i seg selv nok som "invitasjon" til allmennhetens bruk.

Det er i ettertid avholdt møte med planlegger og forslagstiller hvor en har kommet fram til nytt forslag til plan som ivaretar de innvendinger som ble reist. Areal som blir bebygget ligger utenfor dagens elveområde, og forutsetter kun justeringer i dagens elvekant. Adgang for allmenheten er forbedret med et langt bredere parti langs elven.

Planlegger Trønderplan A/S sin planbeskrivelse:**1. FORORD**

Trønder-plan as ble i april-2009 engasjert av Øystein Bjørøy til å utarbeide reguleringsplan for « Gartnerveien Boområde» på Bangsund.

Planarbeidet er en delendring av tidligere godkjent reguleringsplan "Rv.17 Bangsund" stadfestet 17.06.1991. Det aktuelle området er tidligere regulert til Industriområde. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for boligbygging i det aktuelle området.

Arbeidene ble etter kunngjøring i samsvar med bygningslovens § 27-1 igangsatt omgående.

Planarbeidet har foregått i nært samarbeid med oppdragsgiver, Øystein Bjørøy og Helge Guntvedt ved Namsos kommune.

Reguleringen utarbeides som en detaljregulering.

Prosjektansvarlig hos Trønder-plan as har vært ing. Jan Ola Ertsås og siv.ing Erlend Gystad som saksbehandler.

2. OMRÅDEBESKRIVELSE**2.1 Beliggenhet**

Det aktuelle området ligger ved Bangsundbotnet helt nede ved elva Bogna i Namsos kommune.

2.2 Grunnforhold

Multiconsult as har utført geotekniske undersøkelser i det aktuelle utbyggingsområdet. Undersøkelsene ble foretatt i 2009 og det er utarbeidet en geoteknisk rapport datert 3/9-2009.

Grunnforholdene viser at det gjennomgående er ett 1-2 meters tykt topplag av relativt faste, grove masser over silt og finsand av varierende mektighet. Under disse massene indikerer undersøkelsene et lag med siltig, ikke-sensitiv Leire med økende mektighet fra 5 meter til 9 meter sentralt ned mot elva.

Alle boringer er avsluttet i faste masser på mellom 5 og 22 meters dybde, men det er ikke registrert fjell i noen av boringene. Størst løsmassemekting er registrert sentralt i området, ned mot elva. Det er ikke påvist kvikk eller sensitiv leire i grunnundersøkelsene.

2.3 Eiendomsforhold

Følgende grunneiere blir berørt av reguleringsplanen:

Øystein Bjorøy
Asbjørn Saur

2.4 Eksisterende planer

Planen berører eksisterende reguleringsplan.

- RV.17 Bangsund, stadfestet 17.06.1991.

2.5 Fornminner

Det er ikke registrert verneverdige fornminner i området.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Deltakere i planprosessen

Trønder-plan as har utarbeidet planforslaget med bistand fra oppdragsgiver Øystein Bjorøy samt Jon A Olsen Arkitektkontor. Det er også avholdt møter og diskutert en del detaljer med Helge Guntvedt ved Namsos kommune. Det ble avholdt oppstartsmøte/forhåndskonferanse med Namsos kommune den 28/4-09.

3.2 Varsel om igangsetting

Igangsetting av planarbeidet ble annonsert i Namdalsavisa og Trønder-avisa i 2008 av Schjerves Arkitektkontor. Kommunen vurderte dette til å være tilstrekkelig annonsering. Trønder-plan as har imidlertid sendt ut nytt info-brev til naboer, fylkesmannen, fylkeskommunen samt NVE.

3.3 Innspill i planprosessen

Det har kommet innspill fra følgende under planprosessen:

- NVE

Skred.

Skrednett viser ingen aktsomhetssoner for steinsprang eller snøskred i området. Ønsker dokumentasjon fra geotekniker vedrørende grunnforholdene.

Flom, erosjon, isgang etc.

Det er viktig at det ikke bygges boliger som kan være utsatt for flom, erosjon og utglidninger.

Reguleringsplanen bør vurdere om utbyggingen kan påvirke flomtopper og erosjonsforholdene i vassdraget.

Allmenne interesser i vassdraget.

Elva Bogna er registrert som verdifull mht. biologisk mangfold. Dersom det planlegges tiltak i elva må det gå fram av planen. Det bør etableres en vegetasjonssone ut mot elva for å sikre miljøkvalitetene i området.

Kraftledninger

Det er viktig at reguleringsplanen ikke medfører hindringer for evt. eks. eller planlagte høyspentlinjer/kabler.

- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

T-2/08 angående barn og planlegging.

Saksutredningen skal beskrive forhold som er viktige for barn og unges oppvekstvilkår.

T-1442 Støy

Vurdering av støyforholdene for de nye boligene.

Biologisk mangfold

Miljøavdelingen gir faglig råd om at det etableres vegetasjonssone/buffersone ut mot elva for å sikre miljøkvalitetene i området.

Samfunnsikkerhetsforhold

Ber om at det blir foretatt en vurdering av samfunnsikkerhetsforhold i hht sjekkliste.

- Nord-Trøndelag Fylkeskommune

Grøntdrag

Ber om at det settes av ett belte som grønndrag/vegetasjonsskjerm mot Bogna.

Leikeareal

Det bør settes av tilstrekkelig areal til felles leik og uteopphold på bakkeniva.

Kulturminner

Ingen konflikt med automatisk freda kulturminner.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Arealdisponering

Det regulerte området omfatter ca 39,5 da og er reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	
<i>Boligbebyggelse</i>	15,20 da
<i>Avløpsanlegg</i>	0,06 da
<i>Renovasjonsanlegg</i>	0,09 da
<i>Lekeplass</i>	0,32 da
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
<i>Kjøreveg</i>	1,6 da
<i>Parkeringsplasser</i>	0,5 da
Grønnstruktur	
<i>Friområde</i>	4,8 da
Bruk og vern av sjø og vassdrag	
<i>Naturområde i sjø og vassdrag</i>	17,0 da

Planområdet er i dag regulert til industriområde.

Det er ønske om å omregulere store deler av området til boligbebyggelse.

For at området skal kunne benyttes til boligbebyggelse må det fylles opp.

Det tenkt å grave ut ca 1 meter av Bogna å benytte deler av disse massene til oppfyllingen. Utbyggingsområdet vil bli oppfylt til ca kote 3,00 m.o.h.

Det vil bli etablert ett friområde med vegetasjon mellom Bogna og den nye boligbebyggelsen.

For å sikre mot flom, erosjon og utglidning vil det bli etablert en steinplastret skråning mot Bogna. Det er tenkt å etablere skråningen i to plan med en gangveg på ca kote 2,00 og topp skråning på ca kote 3,00 m.o.h.

4.2 Vann- og avløp

De nye boligene tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett som ligger i området.

4.3 Barn- og unge

Området ligger i gangavstand til både barnehage, skole og idrettsanlegg.

Det vil bli etablert ny lekeplass i området. Lekeplassen er plassert lengst mulig bort fra Bogna pga. sikkerhet mot drukning.

Det er i tillegg rikelig med spennende naturområder i nærheten.

4.4 Trafikk

Den nye reguleringsplanen benytter eksisterende avkjørsel fra Fv.17 som er tidligere regulert avkjørsel fra Fv.17.

4.5 Klima

Det vil ikke oppstå endringer i lokalklimatiske forhold som følge av planen.

4.6 Støy

Det er utført støyberegninger i området.

Det vil ikke oppstå støyproblematikk som følge av planen.

4.7 Risiko og sårbarhet

Sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen er gjennomgått. Det er regulert inn faresone ved de eksisterende høyspentlinjene. Det er ikke funnet andre forhold som utløser tiltak i eller utenfor reguleringsplanområdet.

Vurdering:

Saksbehandler mener at foreliggende forslag har imøtekommet de innvendinger som ble reist. At området er regulert til industri, bør ikke være til hinder for at området kan omreguleres til boliger. Bangsund har et større industriområde ved bruket. Bangsund har for tiden ikke ledige byggeklare tomter.

Det foreligger vedlagt en geoteknisk undersøkelse som konkluderer med at planen er gjennomførbar, men sluttkommentar sier: *Forutsatt samarbeid med geotekniker i prosjekterings- og byggefasen med detaljprosjektering av utbyggingsløsning, er vår vurdering at det er geoteknisk forsvarlig å regulere område til boligutbygging.*

Saksbehandler har hatt møte med MNR miljø v/Tor Aursand hvor naturbasen er gjennomgått. *Stor bestand av elveperlemusling i store deler av elva Bogna.*

Naturtype: kroksjøer, flomdammer og meandrerende elveparti, verdien av dette angis som svært viktig.

Om dette har betydning for regulert område vil høring avklare.

Dette er forhold som i foreliggende forslag er langt bedre ivaretatt.

Det som ikke er tilstrekkelig vurdert er eventuell fare for flom, isgang, erosjon og utglidninger som følge av fylling mot elveløpet.

Det må det foreligge uttalelse fra godkjent firma om at området tilfredsstiller kravene i NVE's retningslinjer 1/2008.

Utbyggingsavtale med Namsos kommune må utarbeides.

Miljømessig vurdering:

Den endring i planforslaget som er gjort vil redusere usikkerheten med hensyn til nedenforstående, og en mener at høring av planforslaget bør kunne gjennomføres. Den utfylling mot elva som nå planlegges er i hovedsak å få en forbygning som vil sikre området langs den eksisterende elvekant.

Planlagt utbygging berører en del forhold som så langt ikke er avklart. Det være seg bl.a. hvordan utfyllingen vil påvirke naturtyper, flomfare, isgang, om innsnevring/utvidelse av elveløpet vil påvirke andre tiliggende arealer og egnetheten generelt sett i ft. å etablere trygge og sikre bomiljø.

Utlekking av planforslaget til offentlig ettersyn og innhenting av uttalelser fra berørte og ansvarlige sektormyndigheter vil frambringe svar og avklare flere forhold i saken.

Revidert forslag viser bedre løsninger som sikrer god tilgjengelighet for allmennheten til og langs Bogna.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at foreliggende forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.