



Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Arcon Prosjekt AS
Postboks 224
7801 Namsos

Melding om vedtak

Vår ref: 2014/6969-0	Deres ref	Saksbehandler Kjeld Erik Sandbakken 97169371	Dato 25.02.2015
--------------------------------	------------------	--	---------------------------

Melding om vedtak - 1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage "Solvang, Østre byområde"

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak;

Behandling i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 25.02.2015

Hege Skillingsstad fremmet følgende forslag:
Saken utsettes.

Votering:

Utsettelsesforslaget fikk 3 stemmer, 7 stemte imot.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt av Plan, byggesak og teknisk drift.

Vedtak i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 25.02.2015

Forslag til reguleringsplan for "Solvang Østre Byområde" datert 23.01.15 med bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 04.03.15 – 15.04.15. ihht plan- og bygningslovens §§ 12-10, 12-11 og 12-14.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §§ 12-10,12-11 og 12-14

Vår ref. 2014/6969-0 bes oppgitt ved henvendelse

Med hilsen
Namsos kommune

Hanne Marthe Breivik
Leder plan, byggesak og oppmåling

Kjeld Erik Sandbakken
saksbehandler

Postadresse
Postboks 333 Sentrum

7801 NAMSOS

E-post:
postmottak@namsos.kommune.no

Besøksadresse
Carl Gulbrandsongt. 4, 7800
Namsos

Telefon
74217100

Telefaks
74217101

Kontonr
Bank: 1644 24 28682

Skatt: 6345 06 17034
Org.nr

Kopimottakere:

Namsos kommune Postboks 333 7801 NAMSOS



Namsos kommune
Byggesak, kart og oppmåling
Namsos

Saksmappe: 2014/6969-14

Saksbehandler:

Kjeld Erik Sandbakken

Saksframlegg

1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage "Solvang, Østre byområde"

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato

Rådmannens innstilling

Forslag til reguleringsplan for "Solvang Østre Byområde" datert 23.01.15 med bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 04.03.15 – 15.04.15. ihht plan- og bygningslovens §§ 12-10, 12-11 og 12-14.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §§ 12-10,12-11 og 12-14

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
U	25.02.2015	Melding om vedtak - 1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage "Solvang, Østre byområde"	Arcon Prosjekt AS
U	11.09.2014	65/1135 - Referat fra oppstartsmøte - Reguleringsplan Namsos Barnehage (deler av reg.plan Østre byområde)	Arcon Prosjekt AS
I	26.09.2014	Reguleringsplan for Namsos barnehage - Solvangtomta - deler av gnr. 65 bnr. 1135, 1360 og 1753 - varsel om regulering	Statens vegvesen
I	07.10.2014	Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Namsos barnehage	Jernbaneverket
X	09.10.2014	Kommentar fra Namsos vedr. planangrensning	
I	10.10.2014	Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Namsos barnehage "Solvangtomta" og "Lokstallen" - 65/1135, 65/1130 - Namsos kommune	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
I	15.09.2014	Varsel om regulering - "Solvangtomta"	Arcon Prosjekt AS
I	08.10.2014	Fylkeskommunens uttalelse til: Varsel om regulering Namsos barnehage - Solvangtomta	Nord-Trøndelag fylkeskommune
I	17.11.2014	Namsos barneskole: "Solvangtomta" - Endringsmelding nr. E01: "Jernbanetomta"	Arcon Prosjekt AS
I	19.11.2014	Namsos barnehage "Solvangtomta - endringsmelding nr E02 - reguleringsplan: Utvidelse av plan	Arcon Prosjekt AS
U	24.11.2014	Reguleringsarbeid - planbegrensning	Arcon Prosjekt AS v/Alf Rune Strømhylden
I	04.12.2014	Namsos Barnehage - Solvangtomta - Endringsmelding nr. E02	Arcon prosjekt AS
I	28.11.2014	Namsos Barnehage - Solvangtomta - Endringsmelding nr. E01	Arcon Prosjekt AS
I	29.01.2015	Søknad - detaljregulering "Solvang, østre byområde"	Arcon Prosjekt AS
S	29.01.2015	1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage "Solvang, Østre byområde"	
X	25.02.2015	Særutskrift 1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage	

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Forslag til reguleringsplan datert 23.01.15
- 3 Forslag til reguleringsbestemmelser datert 23.01.15
- 4 Planbeskrivelse datert 23.01.15
- 5 ROS-sjekkliste
- 6 Geoteknisk vurdering
- 7 Situasjonsplan/ illustrasjon
- 8 Brev fra Jernbaneverket vedr. disponering av areal og kryssing av spor
- 9 Innspill etter varsel om oppstart

Saksopplysninger

Arcon Prosjekt AS har på oppdrag fra Namsos kommune utarbeidet foreliggende forslag til detaljreguleringsplan «Solvang, Østre Byområde».

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge byggeområde til barnehageformål for Namsos barnehage på Østre Byområde. Namsos kommunen planlegger å sanere eksisterende barnehage i Finn Christensens veg (Ludvig), og bygge ny barnehage med kapasitet på 85 barn fordelt på 5 avdelinger. Nabotaomta til barnehagen, med den karakteristiske Lokstallen, er i dag regulert til industriformål. Dette formålet endres til kombinert formål bolig/ forretning/ kontor som er mer forenlig med omgivelsene i dag (boliger, skole og barnehage).

I dag er det fem bygninger som er lokalisert innenfor barnehagetomta. Disse bygningene skal enten rives eller flyttes. Ved jernbanesporet ligger en bygning eid av Jernbaneverket som ikke lenger er i bruk og som er i relativt dårlig forfatning. Innenfor planområdet ligger også en pumpestasjon for Namsos bydrift og trafokiosk eid av NTE.

Nord i planområdet ligger den verneverdige Lokstallen (nabotomta for planlagt barnehage). Lokstallen var tidligere eid av Jernbaneverket og var fra gammelt av et togverksted (bygd i år 1933). I senere tid har Lokstallen vært utstillingslokaler og verksted for et Lysstøperi. Lokstallen er karakterisert som et verneverdig kulturminne, men har ingen formell status som dette.

Planområdet ligger på Østre byområde i Namsos og omfatter 13,5 da areal.

Regulert areal til offentlig barnehage er på 8,4 da og regulert område til kombinert formål Bolig/Forretning/Kontor 1 er på 1,5 dekar.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Deler av eiendommene Gnr. 65 bnr. 1135,1360, 1361, 1512 og 1753. Hjemmelshavere er Namsos kommune, Jernbaneverket og Lysstøperiet AS.

Gjeldende planer i området:

- a) Reguleringsplan Østre byområde, 19.03.1981
- b) Reguleringsplan rv 769 Spillum – Namdalsvegen, 09.03.2000

Tomt for ny barnehage er i gjeldende arealplan disponert til bolig/offentlig formål (asylmottak). I dag er det ingen drift av asylmottak på tomta.

Planlagt barnehage får et bruttoareal på 1 235 m² og dimensjoneres for 85 barn fordelt på 5 avdelinger. Barnehagen er planlagt i to etasjer med baserom, verksted, stellerom, grov- og fingardarobe, vognlager m.m. i 1. etasje og i hovedsak personalrom og administrasjon i 2 etasje. På uteområdet planlegges mindre bygninger for utelager og grillhus. I tillegg er det planlagt installasjoner for ulike uteaktiviteter som akebakke, sandkasse, huskestativ, hinderløype osv. Lokstallen foreslås omregulert fra bebyggelse og anlegg industri til kombinert formål bolig/forretning/kontor, dette på grunn av at man ikke ønsker industrivirksomhet i et område preget av boliger og ny planlagt barnehage på nabotomta.

Maksimalt tillatt tomteutnyttelse for byggeområde o_ Barnehage er 25 % BYA. Maksimalt tillatt tomteutnyttelse for byggeområde B/F/K 1 er 50 % BYA.

Det er planlagt nye trær og busker ved uteoppholdsarealet ved barnehagen som vist på situasjonsplan/ illustrasjon til reguleringsplan. Trær er planlagt mot randsonene av tomten mot sørvest og vest for å skape noe skyggeområder og samtidig skjerme mot den mest fremtredende vindretningen. Det etableres gjerde rundt hele utelekerarealet. Gjerdet utformes slik at klatring unngås og med en høyde som gjør at gjerdet fungerer som et hinder også når det er mye snø på bakken.

Ny barnehage med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming.

Veger

Hovedatkomst for henting og bringing til barnehagen er fra Klingavegen via ny planveg o_V1 til barnehageområdet eller fra Sven Oftedals veg via Solvanggata. Kjøring gjennom barnehageområdet skiltes med enveiskjøring for å unngå hendelser ved henting og bringing. Atkomst til parkeringsplass for ansatte og besøkende fra Finn Christensens veg. Det er regulert felles atkomstveg fra Finn Christensens veg for barnehagen og lokstallen (b/f/k 1). Parkeringsplass for barnehagen er planlagt med god kapasitet, 24 ordinære p-plasser og 2 plasser for handicappede.

Trafikk

Den nye barnehagen på Solvangtomta vil få 85 barnehageplasser mens den eksisterende barnehagen Ludvik har 18 plasser. Det innebærer at den nye barnehage vil generere vesentlig mer trafikk enn dagens barnehage. På en annen side forsvinner trafikken generert av andre bedrifter /funksjoner med tilhold i eksisterende bygg i Finn Christensens veg 10, bla kirkekontoret, LO-kontoret, Fellesforbundet, Røde kors, Trøndelag Energiforening og NTE klubb. Til tross for at trafikk generert av bedrifter forsvinner forventes en netto økning i trafikken spesielt i kjernetiden for henting/bringning.

Både Klingavegen og Finn Christensens veg har god standard og kapasitet. Solvanggata har dårligere standard, men vil få begrenset mertrafikk. Bakgrunnen for ønsket innkjøring fra Solvanggata er at tiltransport fra Svenskbyområdet slipper å kjøre rundt Finn Christensens veg og Klingavegen for å komme seg inn på barnehageområdet, og får dermed vesentlig kortere veg. Ludvig barnehage har i dag 4 barn bosatt på Svenskbyen. I og med at denne bydelen er den som ligger nærmest barnehageområdet, vil en del av foreldrene gå med barna til barnehagen. Ved en firedobling av kapasiteten i den nye barnehagen, må det forventes at 10-15 biler kan benytte atkomsten via Solvanggata pr. dag.

Gang/ sykkelveger

Det reguleres fortau langs Finn Christensens veg og langs Klingavegen frem til ny avkjørsel til barnehagen.

Fortauet i Klingavegen vil også sikre sammenhengende gang/sykkelatkomst for boligene på Tiendeholmen.

Kollektivtransport

Nærmeste bussholdeplasser for barnehagen er i Namdalsvegen hhv. ved kryss med Overhallsvegen og ved Namsos brannstasjon. Det er gode gang/sykkelforbindelser mellom bussholdeplassene og barnehagen.

Deler av planlagt vognlager for barnehagevogner vil komme over hensynssone for kulvert /avløpsledning. Hovedledningen ligger ca. 2, 5 meter under bakkenivå og vognlageret bygges som en lett konstruksjon/skur med et golv av betongheller lagt i settesand for å begrense konsekvensene om det må utføres arbeider på kulvert i dette området. Vognlageret er plassert strategisk i forhold til småbarnsavdelingen og med mulighet for overvåking av barna mens de sover. For pumpestasjon helt sørvest i planområdet reguleres atkomst slik at pumpestasjonen blir tilgjengelig for større kjøretøy.

Oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte med Namsos kommune ble gjennomført 08.09.2014. Varsel om igangsettelse av planarbeid ble annonsert i NA 15.09.2014. Naboer og rettighetshavere i området ble på ordinært vis tilskrevet med varsel om igangsettelse av planarbeid i brev datert 15.09.2014.

Planlegger mottok i alt 7 innspill til planarbeidet:

- Nord-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 01.10.14
- Statens vegvesen, brev datert 26.09.14
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, brev datert 10.10.14
- Jernbaneverket, brev datert 07.10.14
- ROM Eiendom, e.post datert 08.10.14
- Trafikksikkerhetsutvalget, e.post datert 01.10.14
- Midtre Namdal avfallsselskap, e.post datert 14.10.14

Innspill er gjengitt i sin helhet og er kommentert av planlegger:

Nord-Trøndelag fylkeskommune

"Planfaglig uttalelse:

Planprosessen må legges til rette slik at den sikrer medvirkning fra ulike brukergrupper, herunder barn og unge.

Det må sikres tilstrekkelig og egnet uteareal for leik og opphold ute for barnehagen, og for eventuelle boliger i planområdet. Prinsippet om universell utforming må legges til grunn for utearealene, slik at det sikrer god tilgjengelighet for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsevne

Ny bebyggelsen bør utformes slik at den gjennom plassering, form og dimensjon samspiller med omgivelsene og bidrar til en helhetlig utvikling i strøket.

Kulturminnefaglig uttalelse:

Lokstallen er et verneverdig kulturminne, som det må tas tilbørlig hensyn til i planprosessen.

Fylkeskommunen har undersøkt om tiltaket kommer i konflikt med kulturminnelovens § 4 (kml) om automatisk freda kulturminner. Etter å ha søkt i arkiv og kulturminnedatabasen Askeladden og vurdert landskapet, kan vi ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jf. også kml § 8.4. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.

*Det kan likevel være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om at dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8, 2. ledd. **Dette pålegget må viderefremmes til dem som skal gjøre arbeidet.**"*

Kommentar fra planlegger

Det ble avholdt møte med fylkeskommunen (30.10.2014) vedrørende muligheter/begrensninger for den verneverdige Lokstallen. Det ble enighet om reguleringsformål og formulering av en reguleringsbestemmelse for Lokstallen i dette møtet. Pålegget om å stoppe graving på tomt ved oppdagelse av ukjente kulturminner tas med videre i planprosessen (reguleringsbestemmelse).

Statens vegvesen

"Området ligger med noe avstand til fv. 17 og fv. 769. Vi antar at reguleringsplanen ikke medfører endringer i adkomst ut på fylkesveg.

Ved etablering av støyfølsom bebyggelse ikke så langt fra veg med relativt mye trafikk må vurderinger av støyforholdene både innendørs og utendørs være et tema i planarbeidet. Vi viser til miljøverndepartementets veileder T -1442 «Om støy i arealplanlegging ... » Vi forventer at støyproblematikk blir ivaretatt i planleggingen og vil eventuelt komme med ytterligere merknader i et senere offentlig ettersyn."

Kommentar fra planlegger

Det vises til støyberegninger for Tiendeholmen Park (boligprosjekt ved fv 769) utført av Trønder-plan AS. Beregningene viser at planlagte leiligheter i dette planområdet hovedsakelig ligger i kategori grønn. Det vil si ingen støydempende tiltak anses nødvendig.

Solvangtomta ligger dobbelt så langt unna fylkesvegen som Tiendeholmen Park. Tiltak i forhold til støy fra denne veggen anses derfor ikke å være nødvendig.

Trafikkmengdene fra fv 17 Namdalsvegen (nord for planområdet) er relativt likt trafikkmengdene fra fylkesvegen i sør (fv 769). Namdalsvegen har skiltet fartsgrense på 40 km/t, mens fylkesvegen i sør har skiltet hastighet 60 km/t (lavere hastighet vil i utgangspunktet gi noe lavere støy). Barnehagen er planlagt oppført omtrentlig midt i mellom disse to fylkesvegene. Da trafikken fra fylkesvegen i sør ikke vil gi for høye støyverdier ved uteoppholdsarealet, vil heller ikke trafikken fra Namdalsvegen gi støynivåer over anbefalt støynivå. I tillegg vil støyskjermer og boliger ved Namdalsvegen skjerme for trafikkstøy.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

"Landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen har ingen merknader til at det startes reguleringsarbeid for Namsos barnehage.

Miljøvernavdelingen:

Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, bl.a. verdier for biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Miljøvernavdelingen vil minne om at planen må vurderes etter prinsippene i §§ 8- 12 i naturrnangfoldloven (NML) av 2009, og holdes opp mot forvaltningsmåtene i §§ 4 og 5 i NML. Dette innebærer at konsekvensene for naturmangfoldet skal framgå av planbeskrivelsen, samt at vurderingen og vektlegging av prinsippene skal framgå av beslutningen. ·

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge, samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta. Det vises i den sammenheng til de vurderinger/beskrivelser som skal følge planer etter PBL med hensyn på konsekvenser for barn og unge, samt funksjonshemmede, jfr.

Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/998 om tilgjengelighet for alle.

Vi minner om at grenseverdier for støy må overholdes. Detaljert informasjon vedrørende dette står i retningslinje T-1442, utgitt av Miljøverndepartementet.

Kommunalavdelingen- samfunnssikkerhet og beredskap:

Fylkesmannen forutsetter at det foretas en ROS-analyse i arbeidet med reguleringsplanen i tråd med pbl. § 4-3, og viser til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanlegging".

Denne kan lastes ned fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag sine nettsider under tema samfunnssikkerhet/samfunnsplanlegging. Vi gjør oppmerksom på at området for reguleringsplanen grenser til områder som består av marine avsetninger og til områder i fareklasse tre for kvikkleireskred. De vurderinger som gjøres i forbindelse med ROS-analysen skal synliggjøres i forslaget til reguleringsplan."

Kommentar fra planlegger

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planforslaget.

Jernbaneverket

"Nasjonale jernbaneinteresser og arealbruk

Namsosbanen trafikkeres ikke med tog i dag. Banen er tidligere foreslått nedlagt, men per i dag er det usikkert om dette vil skje. Inntil videre er det derfor nødvendig å anse banen som aktuell for fremtidig trafikkering med tog, med de begrensninger det legger på aktivitet langsmed og på tvers av banen. Bestemmelser om byggegrense er gitt i Jernbaneloven § 10. Videre må areal som eies av Jernbaneverket opprettholdes til jernbaneformål. Dersom deler av vårt areal skal omdisponeres til annet formål, må det sannsynliggjøres at dette ikke kommer i konflikt med muligheten for fremtidig trafikkering med tog på Namsosbanen.

Lokstallen i Namsos, bygd i 1933, er privateid, men er ifølge NSBs verneplan for bygninger (pr nov 2003) foreslått vernet. Vi sender derfor kopi av vårt brev til NSB, ved ROM Eiendom AS, slik at de også er varslet om det igangsatte planarbeidet.

Planfaglige råd

Lokstallen er foreslått vernet iht NSBs verneplan for bygninger (pr nov 2003). Vi vil anmode om at NSB v/ROM Eiendom AS kontaktes for å avklare fremtidig vernestatus for denne bygningen.

Planfaglige krav og sikkerhet

Planen må sannsynliggjøre at tiltaket ikke vil komme i konflikt med muligheten for fremtidig trafikkering med tog på Namsosbanen. Dette innebærer bl.a. å ivareta hensynet til byggegrense mot jernbanen og at areal som eies av Jernbaneverket opprettholdes til jernbaneformål. Eventuell dispensasjon fra disse kravene må begrunnes og avklares med Jernbaneverket i det videre arbeidet med reguleringsplanen."

Kommentar fra planlegger

Det er ikke mulig å oppnå en byggegrense på 30 meter fra midtspor togskinne til veggliv barnehage, når det planlegges en barnehage i den størrelsen som ønskes her. Minste avstand fra nærmeste veggliv til midtspors togskinne vil være på ca. 25 meter. I gjeldende plan er det regulert en byggegrense mot jernbanesporet på 12,5 meter. Denne byggegrensen videreføres i forslag til ny plan. På en barnehagetomt vil det alltid være behov for å sette opp mindre lager, gapahuker og lignende, og en byggegrense utover 12,5 meter vil båndlegge utearealene til barnehagen på en uhensiktsmessig måte.

Bygning eid av Jernbaneverket i sørøstlig del av planen ligger mindre enn 5 meter fra midtspor togskinne, og byggegrensen er lagt rundt dette bygget.

ROM Eiendom

"Om vernet av lokstallen:

Også 1997-utgaven av Verneplanen sier at lokstallen er solgt og ... «var i 1992 planlagt brukt til museumsmagasin og lokalhistorisk samling. Fuget naturstein m/tårn for vanntank.» Dette er alt som står.

Ettersom bygningen er solgt, og vi må formode da med en orientering om vernestatusen, er det ny eier som har ansvaret for forvaltningen av bygget. ROM forholder seg ikke til solgte bygg. Hvordan vernet skal forvaltes, blir en sak mellom eier og kulturminne myndigheten ifm plan- og byggesaksbehandlingen. (Kommunene skal for øvrig være kjent med vår Verneplan.)

(Verneplanens retningslinjer for håndtering sier at <<endringer på bygg valgt ut for vern skal forelegges NSBs arkitektkontor>>. Ettersom kontoret er nedlagt, er det vi arkitekter her i ROM som foretar en kulturminnefaglig, arkitektonisk vurdering av eventuelle planlagte bygningsmessige endringer som vi planlegger på vernete bygg. Men dette gjelder selvsagt kun våre egne bygg.)

I sum: ROM Eiendom har ingen merknader til planforslaget."

Kommentar fra planlegger

Tas til etterretning.

Trafikksikkerhetsutvalget

"Adkomstveg Solvang gata fra avkjørsel i Finn Christiansens veg bør inngå i planen da den pr. idag ikke er trafikkert og er lavt prioritert mhp vinterdrift.

Solvanggata foreslås stengt som skissert og omregulert til gang-/sykkelveg fra ny sving inn til Solvangtomta.

Jfr. forslag til utbyggingsavtale må vegen oppgraderes for ny barnehage. Foreslåtte planavgrensning flyttes til å inkludere Solvanggata.

Berørte/tilstøtende naboer må informeres."

Kommentar fra planlegger

Kjøremønsteret gjennom barnehageområdet planlegges skiltet enveiskjørt fra Klingavegen til Finn Christensens veg. Det foreslås tillatt innkjøring (ikke utkjøring) til barnehagen fra Solvanggata som atkomst for biltrafikk fra Svenskbyen. Dette vil gi vesentlig kortere veg til barnehagen for biltrafikken fra denne bydelen.

Midtre Namdal avfallsselskap

"Som merknad/ kommentar fra MNA til denne kunngjøringen, kommer vi her med ønske om å få til en nedgravd løsning på avfallscontainere, dersom arealbruksformålet på Lokstallen blir omregulert til boligformål, blokkbebyggelse,- og det i tilfelle skulle bli et vesentlig antall boenheter.(+/- 20).

Begrunnelsen for en nedgravd løsning er blant annet at det ser estetisk mye bedre ut, mindre luktproblematikk, bedre trivsel og er den løsningen vi ønsker å gå for i sentrumsområder hvor plassmangel ofte er en utfordring. Den nedgravde containeren erstatter løsninger med avfallsdunker og containere på bakkenivå, og brukes på de samme avfallstypene. Den nedgravde løsningen består av en ytterdel i betong, og en innerdel i stål. Ved tømning benyttes en renovasjonsbil som er bygget spesielt for denne typen løsning. Tømmingen foregår ved at hele innerdelen løftes ut og over bilen, og tømmes via en luke i bunnen.

Med tanke på plassering,- tilgang/ snu plasser, henvises det til renovasjonsforskriften,- enklest mulig tilgang for både brukerne og renovasjonsbilen. Maksimal avstand fra senter av avfallscontainer til renovasjonsbilens plassering er 5 meter. (Anbefalt 3 meter).

Med et ca antall på +/- 20 husstander ser vi for oss 3 nedgravde elementer på 5m³. Systemet trenger et område på ca 2 x 2 meter per enhet. Minimum 3 enheter per avfallsstasjon gir et minimumsareal på 2 x 6 meter eller 2 x 2 x 3 = 12m².

Kan ellers nevne at Namdal ressurs har levert denne løsningen til blant annet Innherred renovasjon."

Kommentar fra planlegger

Ved ny barnehage vil planarbeidet vurdere videre hensiktsmessig lokalisering av avfallscontainer i forhold til renovasjonsbil m.m. Avfallsløsning for Lokstallen må vurderes i forhold til hva den skal brukes til (bolig/kontor/forretning).

Vurdering

Prosessen har fulgt lovens krav med hensyn til kunngjøring og forhåndsuttalelser.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge byggeområde til barnehageformål for Namsos barnehage på Østre Byområde. Namsos kommunen planlegger å sanere eksisterende barnehage i Finn Christensens veg (Ludvig), og bygge ny barnehage med kapasitet på 85 barn fordelt på 5 avdelinger. Nabotomta til barnehagen, med den karakteristiske Lokstallen, er i dag regulert til industriformål. Dette formålet endres til kombinert formål bolig/ forretning/ kontor som er mer forenlig med omgivelsene i dag (boliger, skole og barnehage).

Det kom inn 7 forhåndsuttalelser til varslet oppstart av planarbeidet og hver uttalelse er kommentert av planlegger. Rådmannen slutter seg til de vurderinger og svar som er gitt.

Jernbaneverket skriver i sin uttalelse at planen må sannsynliggjøre at tiltaket ikke vil komme i konflikt med muligheten for fremtidig trafikkering med tog på Namsosbanen. Dette innebærer bl.a. å ivareta hensynet til byggegrense mot jernbanen og at areal som eies av Jernbaneverket opprettholdes til jernbaneformål.

Planlegger oppgir at det er ikke mulig å oppnå en byggegrense på 30 meter fra spormidtt til veggliiv barnehage, når det planlegges en barnehage i den størrelsen som ønskes her. Minste avstand fra nærmeste veggliiv til spormidtt vil være på ca. 25 meter. I gjeldende plan er det regulert en byggegrense mot jernbanesporet på 12,5 meter. Denne byggegrensen videreføres i forslag til ny plan. På en barnehagetomt vil det alltid være behov for å sette opp mindre lager, gapahuker og lignende, og en byggegrense utover 12,5 meter vil båndlegge utearealene til barnehagen på en uhensiktsmessig måte.

Rådmannen støtter planleggers vurderinger om at byggegrensen på 12,5 meter i gjeldende reguleringsplan for "Østre byområde" videreføres i ny plan.

For å sikre muligheten for eventuell fremtidig trafikkering med tog på Namsosbanen er det regulert trase for jernbane.

Kryssing av jernbanesporet er regulert som et kombinert formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastruktur som har til hensikt å ivareta jernbaneverkets interesser samt kommunens interesser i forhold til å sikre adkomst til planområdet.

Multiconsult har gjennomført er geoteknisk vurdering av planområdet og utarbeidet en rapport datert 14.10. 2014 basert på tidligere geotekniske undersøkelser i nærområdet. På bakgrunn av grunnlagsmaterialet antas grunnen å bestå av oppfylte masser på bløt leire.

Multiconsult tilrår at det i plansammenheng tas utgangspunkt i at den planlagte bygningen fundamenteres på spissbærende peler til fjell. En slik løsning vil gi en stabil og setningsfri fundamentering. Det vil da også være akseptabelt med noe oppfylling på tomta i forbindelse med opparbeidelse av arealene utomhus. Det konkluderes videre med at det bør utføres grunnundersøkelser (for å optimalisere fundamenteringsløsningene) på tomta for å kartlegge løsmassene og fjelloverflata, før en geoteknisk prosjektering kan settes i gang.

Etter at naturmangfoldloven trådte i kraft 01.07.2009 har kravet om å ivareta naturmangfoldet i planleggingen blitt skjerpet. Saksbehandler har vurdert verdier innenfor planområdet gjennom tilgjengelige data i GiNT (innsynsløsning utarbeidet av Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag) og artsdatabanken, jf. nml § 8. Det er ikke registrert noen særskilte arter eller leveområder innenfor planområdet.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at den planlagte utbyggingen ikke vil medføre store negative ulemper i forhold til biologisk, landskapsmessig og geologisk mangfold, jf. nml. §§ 1, 10 og 12. Rådmannen mener det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon i saken, så nml. § 9 om "føre-var-prinsippet" er lite aktuelt. Rådmannen kan ikke se at det vil bli krav om avbøtende tiltak, jf. nml. § 11.

Det er ikke utarbeidet støyberegninger for planforslaget, planlegger viser til støyberegninger for Tiendeholmen Park (boligprosjekt ved fv 769) utført av Trønder-plan AS. Beregningene viser at planlagte leiligheter i dette planområdet hovedsakelig ligger i kategori grønn som betyr at ingen støydempende tiltak anses som nødvendig.

Solvangtomta ligger dobbelt så langt unna fylkesvegen som Tiendeholmen Park og planlegger anser at tiltak i forhold til støy ikke er nødvendig i reguleringsplan i forhold til Solvangtomta.

Sett i forhold til støyberegninger utarbeidet i fbm. Tiendeholmen Park som viser at bebyggelse ligger i kategori "grønn", støtter rådmannen de vurderinger som planlegger har gjort i at det ikke er nødvendig med nye støyberegninger for Solvangtomta.

ROS-analyse er utarbeidet. Det er ikke gjennom ROS-analysen avdekket særskilte forhold som virker inn på arealbruken i planforslaget.

Barn og unge, samt funksjonshemmedes medvirkning i planprosessen ivaretas ved at planforslaget oversendes kommunens representanter for de ulike gruppene dersom planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Ny barnehage tilknyttes det eksisterende fjernvarmeanlegget i henhold til kommunale vedtekter.

Rådmannen er av den oppfatning av at det er avsatt tilstrekkelig areal til opparbeidelse av parkeringsplasser for ansatte og besøkende, situasjonsplan/ illustrasjon viser 26 plasser. Dersom en legger Namsos kommunes vedtekter til grunn skal det beregnes 0,6 – 1,0 plass pr. ansatt. Det er på nåværende tidspunkt noe uvisst hvor mange ansatte barnehagen får, men om det legges til grunn ca. 20 ansatte blir parkeringskravet et sted mellom 12 -20 plasser. I tidligere tilsvarende beregninger har kommunen lagt seg på laveste faktor som i dette tilfellet da gir et krav om 12 p-plasser.

Det er avsatt eget areal for bringing og henting i barnehagen, situasjonsplan/ illustrasjon viser 14 "parkeringslommer" til bruk ved bringing og henting i barnehagen. For å unngå uønskede trafikkfarlige situasjoner skiltes kjøringen i barnehageområde med enveiskjøring.

Miljømessig vurdering

En kan ikke se at planforslaget fører til vesentlige negative virkninger for miljø, naturressurser og/ eller samfunn.

Konklusjon

Ut fra en helhetsvurdering og med bakgrunn i saksutredningen, anbefaler rådmannen utvalg for plan, byggesak og teknisk drift å fatte følgende vedtak:

Forslag til reguleringsplan for "Solvang Østre Byområde" datert 23.01.15 med bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 04.03.15 – 15.04.15. ihht plan- og bygningslovens §§ 12-10, 12-11 og 12-14.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §§ 12-10,12-11 og 12-14