



Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Arcon Prosjekt AS
Postboks 224
7801 Namsos

Melding om vedtak

Vår ref:
2014/6969-34

Deres ref

Saksbehandler
Kjeld Erik Sandbakken 97169371

Dato
23.06.2015

2. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage "Solvang, østre byområde" i Namsos kommune

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak;

Behandling i Namsos kommunestyre - 18.06.2015

Plan, byggesak og teknisk drifts innstilling enstemmig vedtatt av kommunestyret

Vedtak i Namsos kommunestyre - 18.06.2015

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsplan for "Solvang, Østre byområde" i Namsos kommune datert 23.01.15 sist revidert 27.04.15 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 27.04.15.

Som begrunnelse vises til saksutredningen.

Hjemmel for vedtaket er: plan- og bygningslovens § 12-12.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vår ref. 2014/6969–34 bes oppgitt ved henvendelse

Med hilsen
Namsos kommune

Kjeld Erik Sandbakken
fung. leder plan, byggesak og oppmåling

Postadresse
Postboks 333 Sentrum
7801 NAMSOS
E-post:
postmottak@namsos.kommune.no

Besøksadresse
Carl Gulbrandsongt. 4, Namsos

Telefon
74217100
Telefaks
74217101

Kontonr
Bank: 1644 24 28682
Skatt: 6345 06 17034
Org.nr

Kopimottakere:

Namsos kommune	Postboks 333	7801	NAMSOS
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Postboks 2600	7734	Steinkjer
Jernbaneverket	Postboks 4350	2308	Hamar
Nord-Trøndelag fylkeskommune	Fylkets Hus	7735	Steinkjer
Norges vassdrags- og energidirektorat	Vestre Rosten 81	7075	Tiller
Statens vegvesen, Region Midt	Fylkeshuset	6404	Molde
Midtre-Namdal Avfallsselskap postmottak	Barlia	7863	Overhalla
NTE Nett AS		7736	Steinkjer
Telenor Servicesenter for nettutbygging	Postboks 7150	5020	Bergen
Miljø og landbruksforvaltningen i MNR	Overhalla kommune	7864	Overhalla
Arbeidsgruppa for trafikksikkerhet v/ André Aglen			
Barns representant v/ Knut Storeide			
Brann- og redning v/ Olav Skaret			
Eldres råd v/ Marit Grøtan			
Morten Sommer	Namsos kommune	7801	NAMSOS
Namsos bydrift v/ Nils Hallvard Brørs			
Per Erik Arnø			
Rådet for funksjonshemmede v/ Marit Grøtan			
Svein-Arild Rye			
Terje Adde			
Ungdomsrådet v/ Tor Sverre Moltu			



Namsos kommune
Byggesak, kart og oppmåling
Namsos

Saksmappe: 2014/6969-30

Saksbehandler:

Kjeld Erik Sandbakken

Saksframlegg

2. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage "Solvang, østre byområde" i Namsos kommune

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Namsos Plan, byggesak og teknisk drift	52/15	17.06.2015
Namsos kommunestyre	38/15	18.06.2015

Rådmannens innstilling

Namsos kommunestyre vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsplan for "Solvang, Østre byområde" i Namsos kommune datert 23.01.15 sist revidert 27.04.15 med reguleringsbestemmelser av samme dato, sist revidert 27.04.15.

Som begrunnelse vises til saksutredningen.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 12-12.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
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 "Solvang, Østre byområde"	
U	25.02.2015	Melding om vedtak - 1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage	Arcon Prosjekt AS

"Solvang, Østre byområde"			
U	25.02.2015	1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage "Solvang, Østre byområde" i Namsos kommune	Adresseliste
U	25.02.2015	1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage "Solvang, Østre byområde i Namsos kommune	Adresseliste
I	26.02.2015	Annonse	Namsos Kommune - Kjeld Erik Sandbakken
I	27.02.2015	Uttalelse fra kommuneoverlegen i Midtre Namdal	Kommuneoverlegen v/ Per Erik Arnø
I	27.02.2015	Uttalelse fra Miljø- og landbruk	Miljø- og landbruk v/ Elin S. Øien
I	09.03.2015	Uttalelse til 1. gangs behandling - barnehage Solvang	Statens vegvesen Region midt
I	01.04.2015	Fylkeskommunens uttalelse til: Reguleringsplan for ny barnehage Solvang Østre byområde sendt fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune	Nord-Trøndelag fylkeskommune
I	14.04.2015	Høringsuttalelse med innsigelse	Jernbaneverket
I	15.04.2015	Uttalelse til reguleringsplan for barnehage Solvang Østre byområde i Namsos kommune	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
I	16.04.2015	1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage Solvang - Østre byområde - Namsos kommune - Nord- Trøndelag	Norges vassdrags- og energidirektorat
I	27.04.2015	Revidert planmateriale etter off ettersyn, Solvang Østre byområde	Arcon - Inge Fagerhaug
I	27.04.2015	Kommentar til høringsuttalelser	Arcon - Inge Fagerhaug
I	28.04.2015	Uttalelse - 1. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage Solvang, Østre byområde	Sametinget
S	12.05.2015	2. gangs behandling av forslag til reguleringsplan for ny barnehage "Solvang, østre byområde" i Namsos kommune	
I	19.05.2015	Jernbaneverker trekker varslet innsigelse	Jernbaneverket

Vedlegg:

- 1 Oversiktskart
- 2 Reguleringsplan datert 23.01.15 rev. 27.04.15
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 23.01.15 rev. 27.04.15
- 4 Planbeskrivelse datert 23.01.15
- 5 ROS-sjekkliste
- 6 Geoteknisk vurdering datert 14.10.14
- 7 Uttalelser etter off. ettersyn
- 8 Søknad om midlertidig kryssing av spor
- 9 Brev fra Jernbaneverket 19.05.15, trekker varlet innsigelse
- 10 Melding om vedtak 1. gangs behandling av planforlag

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. 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).

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 fingarderde, 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.

Behandling i Namsos Plan, byggesak og teknisk drift - 25.02.2015

Hege Skillingstad 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.

Plansaken ble sendt ut på høring til sektormyndigheter, kommunale høringsparter og berørte naboer. Saken ble annonsert i Namdalsavis og på kommunens hjemmesider samt lagt ut ved kommunens servicetorg og teknisk etat i postgården.

Ved høringsfristens utløp ble det mottatt i alt 8 uttalelser til planforslaget. I uttalelsen fra Jernbaneverket ble det varslet innsigelse dersom vilkår i uttalelsen ikke ble oppfylt.

Uttalelser er mottatt fra:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag i brev datert 15.04.15

Nord-Trøndelag fylkeskommune i brev datert 01.04.15

Norges vassdrags og energidirektorat i brev datert 16.04.15

Statens vegvesen i brev datert 09.03.15

Sametinget i brev datert 28.04.15

Jernbaneverket i brev datert 14.04.15

Kommuneoverlegen i e.post datert 27.02.15

MNS Miljø og landbruk i e.post datert 27.02.15

Uttalelsene gjengis i sin helhet og er kommentert av planlegger.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:

"Landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen har ingen merknader til planforslaget.

Miljøvernavdelingen:

Til bestemmelsen om støy ber vi om at denne paragrafen endres til:

«For boliger, barnehage og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige retningslinje T-1442, utgitt av Klima – og miljødepartementet, samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-12872014).»

Kommunalavdelingen – samfunnssikkerhet og beredskap:

Det er gjennomført en ROS-analyse for tiltaket, hvor det som er identifisert som mulig risiko følges opp gjennom tiltak blant annet i bestemmelser. Det er tatt inn i bestemmelsenes pkt. 3.2 at geotekniske rapport fra Multiconsult AS datert 14.10.2014 skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging i området. Vi har ingen ytterligere merknader til planen."

Kommentar fra planlegger:

Forslag til endring av innebærer en presisering av støykravene i fellesbestemmelsene § 3.1. Presiseringen innarbeides i planbestemmelsene.

Nord-Trøndelag fylkeskommune:

"Det er utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan «Solvang, Østre Byområde». Formålet med reguleringen er å tilrettelegge byggeområde til barnehageformål for Namsos barnehage på Østre Byområde. Kommunen planlegger å sanere eksisterende barnehage i Finn Christensens veg (Ludvig), og bygge ny barnehage med kapasitet på 84 barn fordelt på 4 avdelinger. Nabolomt 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).

Planfaglig uttalelse:

Vi har ikke merknader til hovedinnholdet i planen. Planmaterialet som er lagt fram virker grundig og oversiktlig. Barnehagen planlegges for 84 barn. Ifølge oversiktstabell skal 8,4 da av arealet disponeres til barnehage. For å vurdere leike- og aktivitetsmuligheter for barna er det imidlertid viktig å se på hvor stort areal som er tilgjengelig for uteaktivitet, da mye areal går med til bebyggelse, parkering og trafikk. Videre er det viktig å vurdere om det er kort og trafiksikker tilgang til andre og større natur/friområder som barnehagen kan benytte. Vi kan ikke se at kommunen tar opp dette i sin vurdering. Ved bygging av en så stor barnehage forutsetter vi at kommunen, med sin fagkompetanse innen barnehage, vurderer dette nærmere før sluttbehandling av planen.

Enveiskjørt atkomst til barnehagen skal krysse jernbanesporet, og området reguleres til kombinert bruk. Dette synes greit med dagens situasjon, men vi stiller spørsmål ved om bestemmelsen til planen er tilstrekkelig dersom banen skal være i drift.

Byggegrense mot jernbanen er foreslått med 12,5m. Dette synes ikke å være i samsvar med innspill fra jernbaneverket. Dersom byggegrensen skal økes kan det være et alternativ med bestemmelse om at lette konstruksjoner som gapahuk m.v. kan tillates plassert nærmere enn regulert byggegrense.

Kulturminnefaglig uttalelse:

Nyere tids kulturminner:

Innenfor planområdet ligger det en gammel lokomotivstall. Vi viser til tidligere uttalelser i saken, der vi har påpekt «Lokstallens» verneverdi, og at denne bygningen må tilbørlig ivaretas i planarbeidet. Vi ser derfor svært positivt på at «Lokstallen» og et omkringliggende område, er sikret ved at det er avsatt til hensynssone med bestemmelser i hht til PBL § 12-6. Bestemmelsene sikrer bygningens eksteriør, men åpner opp for ny bruk. Vern gjennom bruk er en god vernestrategi. Vi har derfor ingen ytterligere merknader til planen.

Eldre tids kulturminner:

Fylkeskommunen har undersøkt om tiltaket er i konflikt med kulturminnelovens (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 videreformidles til dem som skal gjøre arbeidet.**"*

Kommentar fra planlegger:

Atkomst og trafikkkløsnings er spesielt tilrettelagt med tanke på sikkerhet og uteoppholdsarealene for barnehagen. Ved å trekke ny bebyggelse så langt som mulig mot den nord-østlige delen av tomta, beholdes de mest attraktive delene av tomta med best daglysforhold til uteopphold. Samtidig oppnår man en entydig og god separering av trafikkarealer og oppholdsarealer. Både barnehage og utearealene er utformet i nært samarbeid med barnehagefaglig kompetanse i Namsos kommune. Det er også gode forbindelser til nærliggende natur/friområder på Tiendeholmen og Museumstomta.

Kulturminnefaglig uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune tas til etterretning

Norges vassdrags og energidirektorat:

"Planforslaget fremstår som oversiktlig og greit. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av tiltaket som vi mener er tilfredsstillende for å ivareta hensynet til PBL§ 28 – 1 sikker byggegrunn mot naturfare.

Det er også positivt at den geotekniske rapporten er implementert i planens bestemmelser."

Kommentar fra planlegger:

Ingen kommentar.

Statens vegvesen:

"I vårt tidligere brev datert 26. september 2014 ba vi om at støy skulle være et tema som ble vurdert i plansaken, jf. miljøverndepartementets retningslinjer... T-1442.

Vi ser at planlegger viser til støyberegninger som er gjort i.fm. planer om utbygging av «Brutomta/Tiendholmen» - et areal som ligger opptil fv. 769, men som for en stor del er avskjermet mot vegen av støyskjerm. I vurderingene fra støyberegningene for området Brutomta/Tiendholmen fremkommer det at høyere verdier forekommer mot høyden der de ikke fanges opp av støyskjermingen.

Vår vurdering av støyforholdene utendørs ved ny planlagt barnehage er at vi antar at støynivået er under 55dBA for utearealene og således akseptable. Vurderinger av støy i området kan være utfordrende bl.a. pga. at det er en god del bebyggelse i området. Vanligvis vil støy dempes av bebyggelse mellom støykilden og mottaker, det kan imidlertid i enkelte tilfeller oppstå ugunstige støyforhold/ refleksjon e.l. Ny planlagt barnehage vil ikke ha samme støyskjerming ved fv. 769 som Brutomta/Tiendholmen avstanden fra veg til planlagt barnehage er imidlertid lengre.

Vi har med dette gjort våre betraktninger kjent ovenfor Namsos kommune, og vi vil samtidig gi tilbakemelding om at dersom det senere skulle oppstå støyforhold i planområdet som ligger over grenseverdier slik de følger av miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 vil kommunen for egen regning iverksette eventuelle avbøtende tiltak. Vi har ingen øvrige merknader til planforslaget."

Kommentar fra planlegger:

Kommentarene fra Statens Vegvesen tas til etterretning. Utendørs støyforhold er akseptable ihht. beskrivelse fra forslagsstiller.

Sametinget:

Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.

Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:

Kulturminner og aktsomhetsansvaret.

"Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner forøvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst,

fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6."

Kommentar fra planlegger:

Uttalelsen fra Sametinget tas til etterretning.

Jernbaneverket.

Vi viser til tidligere uttalelse ved varsel om oppstart, brev av 07.10.2014. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for barnehageformål. Kommunen skal sanere eksisterende barnehage i Finn Christensens veg (Ludvig), og bygge ny barnehage med kapasitet på 84 barn fordelt på 4 avdelinger. Nabotomta til barnehagen, med Lokstallen, er i dag regulert til industriformål. Dette formålet endres til kombinert formål bolig/forretning/kontor. Tomt for ny barnehage er i gjeldende arealplan disponert til bolig/offentlig formål (asylmottak).

Det er inngått en privatrettslig avtale mellom Namsos kommune og Jernbaneverket om midlertidig leie av tomteareal, fra 01.01.2015 til den 31.12.2025. Leiearealet er en del av gnr. 65 bnr. 1560 og gnr. 65 bnr. 1561 i Namsos kommune.

Planfaglige råd

- *I den privatrettslige avtalen med Jernbaneverket skal bygget være revet innen utgangen av år 10 av leieavtalen. Ansvar for bygget og kostnadene ved rivning av bygget skal påhvile kommunen. Det anbefales at dette fremgår i reguleringsbestemmelsene og i plankartet.*
- *Det anbefales at gjerde skal være etablert før barnehagen innenfor planområdet tas i bruk, dette bør inngå i rekkefølgebestemmelsene.*

Vilkår for egengodkjenning – Innsigelse

- *Gjerde langs jernbanen skal plasseres minimum 2,5 meter fra nærmeste skinne. Ved en eventuell fremtidig trafikkerings med tog på Namsosbanen, må gjerdet flyttes lengere unna jernbanelinja. En eventuell ny plassering og utforming av sikkerhetsgjerde, skal drøftes og avklares med Jernbaneverket. Viser til Plan- og bygningsloven §§ 4-3, 3-1. Dette må fremkomme i reguleringsbestemmelsene.*
- *I planforslaget er formålet for o_Barnehage, o-S1, o_V1, o_Fortau, o_j/V og o_J/F plassert innenfor Jernbaneverkets eiendom gnr/bnr 65/15, gnr/bnr 65/1360, gnr/bnr 65/1361. Jernbaneverket aksepterer ikke at vår eiendom reguleres til annet formål enn jernbane, jf. etatsinstruksen, kgl.res. 12. juni 2009, offentlig jernbaneareal som har en viktig funksjon for samfunnsoppdraget som er tillagt Jernbaneverket. Dette inkluderer eiendom som er viktig for drift og vedlikehold av eksisterende infrastruktur.*
- *Det er i henhold til Forskrift 2011-04-11 om nasjonale tekniske krav § 3-6, ikke tillat å etablere nye planoverganger. Det er i plankartet og reguleringsbestemmelsene lagt inn kryssing av jernbanen. Veg over jernbane (o_J/V) og fortau over jernbane (o_J/F) er regulert til kombinert formål jernbane/veg. Jernbaneareal må reguleres til jernbane. Dette må fremkomme i reguleringsbestemmelsene og i plankartet. Enhver planovergang*

er å anse som en midlertidig løsning. Det må derfor inngås en særskilt avtale med Jernbaneverket for kryssing av jernbanen og etablering av midlertidig vei på Jernbaneverkets eiendom. Søknad om kryssing og etablering av midlertidig vei, sendes postmottak@jbv.no.

Manglende oppfølging av vilkår for egengodkjenning innebærer at Jernbaneverket har innsigelse til planforslaget.

Kommentar fra planlegger:

På bakgrunn av høringsuttalelsene fra Jernbaneverket har planlegger vært i dialog med Jernbaneverket for å komme frem til en omforent løsning som ivaretar Jernbaneverkets interesser i plansaken. Det er kommet til enighet om følgende endringer:

Riving av angjeldende bygg tas inn i bestemmelsene og plankartet som anbefalt.

I bestemmelsenes §4.1 gjøres følgende tilføyning:

«Eksisterende driftsbygning for Jernbaneverket innen byggeområde barnehage jfr. leieavtale med Namsos kommune, skal være revet innen utgangen av år 10 av leieavtalen. Ansvar for bygget og kostnadene ved riving av bygget skal påhvile kommunen.»

Driftsbygningen reguleres som bygning som skal rives på plankartet.

Etablering av midlertidig veg, kryssing av jernbanespor og krav til plassering av gjerde tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 5.2.

Ny paragraf 5.2:

«Planen omfatter eksisterende område til jernbaneformål. Etablering av midlertidig veg over Jernbaneverkets eiendom og kryssing av jernbanen til byggeområde o_barnehage må godkjennes særskilt av Jernbaneverket.

Gjerde langs jernbanen skal plasseres minimum 2,5 meter fra nærmeste skinne. Ved en eventuell fremtidig trafikkering med tog på Namsosbanen, må gjerdet flyttes lenger unna jernbanelinja. En eventuell ny plassering og utforming av sikkerhetsgjerde skal avklares med Jernbaneverket».

Krav om etablering av gjerde før barnehagen tas i bruk var allerede nedfelt i reguleringsbestemmelsenes §8 som ble sendt ut på høring.

Veg o_V1 og kombinert areal jernbane/veg tas ut.

Arealbruksformål på sideareal til jernbanespor (tidligere o_S1) endres til annen banegrund (sosikode 2029). Veg over dette sidearealet og kryssing over jernbanesporet er vist illustrativt på plankart.

Fortau langs Klingavegen er regulert til formålet i gjeldende plan og videreføres som kombinert formål for samferdselsanlegg.

Del av 65/1360 som er regulert til byggegrunn kommunale boliger/asylmottak opprettholdes som byggegrunn, men endres fra kommunale boliger/asylmottak til o_barnehage i samsvar med høringsforslaget.

Kommuneoverlegen:

"Kommuneoverlegen har ingen merknader til saken."

Kommentar fra planlegger:
Ingen kommentar.

MNS Miljø og landbruk:

"Reguleringsplanen berører ikke LNF-område. Miljø og landbruk har derfor ingen kommentarer til forslaget."

Kommentar fra planlegger:
Ingen kommentar

Vedrørende varslet innsigelse fra Jernbaneverket

Med bakgrunn i høringsuttalelsene fra Jernbaneverket har planlegger og Namsos kommune vært i dialog med Jernbaneverket for å komme frem til en omforent løsning som ivaretar Jernbaneverkets interesser i plansaken. Plandokumenter er revidert.

Namsos kommune har i brev datert 20.04.15 søkt om tillatelse til etablering av midlertidig veg over jernbanesporet.

Jernbaneverket bekrefter i brev datert 19.05.15 at Jernbaneverket aksepterer reguleringsplanen slik den nå foreligger, med reviderte plandokumenter og løsning for midlertidig kryssing av jernbanesporet.

"Vedrørende Jernbaneverkets innsigelse til planforslaget

Jernbaneverket kan med bakgrunn i de mottatte reviderte planbestemmelsene og plankartet, jf. e-poster av 23.4.2015 og 12.05.2015, anse at våre krav er oppfylt. Jernbaneverket finner med dette å kunne akseptere planforslaget."

Vurdering

Planprosessen har fulgt lovverket.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge byggeområde til barnehageformål for Namsos barnehage på Østre Byområde. Namsos kommune 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 og barnehage).

Etter 1. gangs behandling ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 04.03.15 – 15.04.15, med frist for uttalelser som var satt til 15.04.15.

Det kom inn 8 uttalelser. Uttalelsene er kommentert av planlegger Arcon Prosjekt AS og rådmannen slutter seg til de vurderinger og svar som er gitt.

Jernbaneverket bekrefter i brev datert 19.05.15 at varslet innsigelse til planen frafalles.

Multiconsult har gjennomført en 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.

Parkering

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 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 planen fører til vesentlige negative konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn.

Konklusjon

Som innstillingen