



Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Planbeskrivelse



Innholdsfortegnelse

1 Om Kommuneplanens arealdel.....	3
1.1 Føringer for planen.....	3
1.1.1 Nasjonale føringer for planarbeidet.....	4
1.1.2 Regionale føringer.....	5
1.1.3 Kommunale vedtak og føringer.....	5
2 Mål og prosess i kommuneplanarbeidet.....	6
2.1 Samfunnsplanen.....	6
2.2 Planprosessen.....	6
2.2.1 Fram til 1. gangs behandling og offentlig ettersyn.....	7
2.2.2 Kommunestyrets vedtak ved 1. gangs behandling.....	7
2.3 Medvirkning.....	7
2.3.1 Medvirkningsprosesser.....	7
2.3.2 Særlig om medvirkning med reindrifta og konsultasjon.....	8
2.4 Plandokumenter.....	8
2.5 Planavgrensning.....	9
3 Hovedgrep i ny plan.....	9
3.1 Fortetting, transformasjon og utvikling.....	9
3.2 Oppheving/endring av planer og fjerning av områder.....	15
3.3 Grendeutvikling.....	19
3.4 Planlegging i sjø.....	22
3.5 Overordnet matjordplan.....	24
3.6 Lekeplass, nærmiljøanlegg og grøntstruktur.....	27



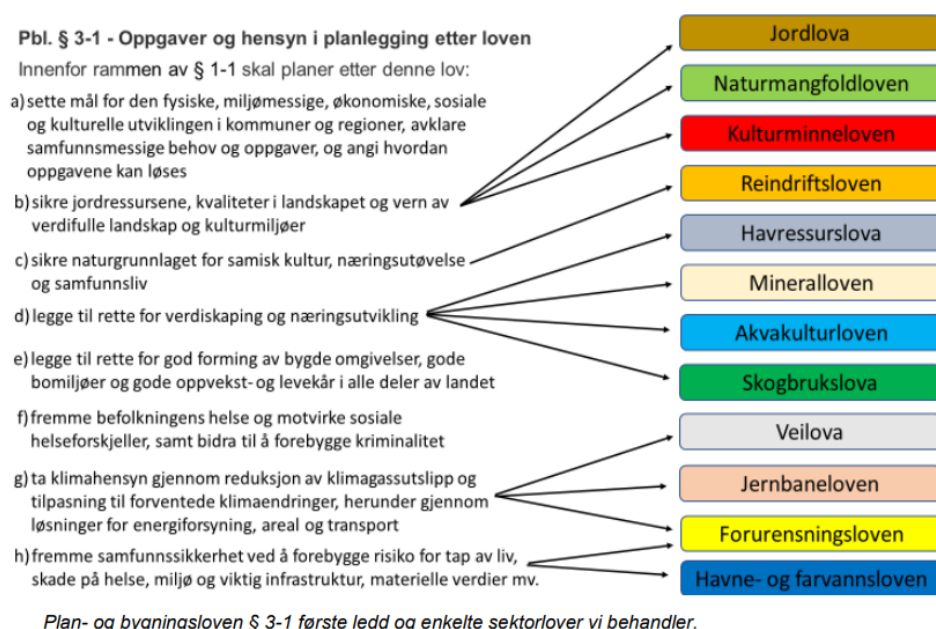


1 Om Kommuneplanens arealdel

1.1 Føringer for planen

Det finnes en rekke føringer for kommunalt planarbeid. De viktigste er lowerket. Et av hovedpoengene med endringen av Plan- og bygningsloven i 2008 var å sikre at man samordnet flere ulike regelverk inn i arealplaner. Plan og bygningsloven § 3-1 omhandler hvilke oppgaver og hensyn man skal ivareta gjennom planleggingen. Denne figuren viser godt hvordan ulike lowerk passer inn i Pbl. § 3-1:

Sektorlover inn i Plan- og bygningsloven (Kilde: Stokstad et al 2017:27)



Denne oversikten er ikke fullstendig. I behandlingen av planen er det sett til er følgende lover med underliggende forskrifter:

- Plan- og bygningsloven m/forskrift om konsekvensutredninger
- Naturmangfoldloven
- Vannressursloven
- Veiloven
- Kulturminneloven
- Laks- og innlandsfiskeloven
- Vannforskriften
- Forurensningsloven





- Reindriftsloven
- Havressursloven
- Akvakulturloven
- Havne- og farevannsloven
- Mineralressursloven
- Jordloven
- Skogbruksloven

1.1.1 Nasjonale føringer for planarbeidet

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#)

“Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Fylkeskommunene og kommunene skal følge opp de nasjonale forventningene i planstrategier og planer. Forventningene skal også legges til grunn av statlige styresmakter når de medvirker i planleggingen.”

De nye nasjonale forventningene er vedtatt ved kongelig resolusjon 20. Juni 2023. Dokumentet er bygget opp med 5 kapitler basert på de 5 overordnede perspektivene i 2030-agendaen med de 17 bærekraftsmålene fra FN. Kapitlene ender opp med konkrete forventninger til planleggingen fra regjeringen. De ulike kapitlene er:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnssikkerhet og beredskap

[Statlige planretningslinjer](#)

“Statlige planretningslinjer brukes for å konkretisere nasjonalt viktige planleggingstema, og vedtas av Kongen i statsråd. Statlige planretningslinjer skal være tydelige på mål og verdier som skal legges til grunn for planleggingen og hvordan ulike interesser og hensyn skal ivaretas og avveies. Statlige planretningslinjer kan være både tematisk og geografisk avgrenset.





Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser konkretiserer de nasjonale forventningene og markerer nasjonal politikk på viktige områder.”

De statlige planretningslinjene og rikspolitiske retningslinjene som gjelder er:

- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen \(2021\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning \(2018\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging \(1995\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag \(2014\)](#)

I tillegg finnes det en rekke rundskriv og veiledere som er benyttet i arbeidet med planen.

1.1.2 Regionale føringer

Trøndelag fylkeskommune er den regionale planmyndigheten i Trøndelag. I all hovedsak speiles Fylkeskommunens planer de kommunale planene, men fra et regionalt perspektiv. Trøndelagsplanen er “fylkets samfunnsplan” mens regional plan for arealbruk er “fylkets arealplan”. Det finnes videre andre delplaner som gir føringer for kommunenes arealplanlegging. De regionale planene som er sett på opp mot Namsos kommunes arealplan er:

- [Trøndelagsplanen 2019-2030](#)
- [Regional plan for arealbruk 2022-2030](#)
- [Regional plan for kulturmiljø i Trøndelag 2022-2030](#)

1.1.3 Kommunale vedtak og føringer

Namsos kommunes samfunnsdel er det viktigste dokumentet som er lagt til grunn i planleggingen.

Vedtak om uttredelse av samarbeid om felles kystsoneplan er også vektlagt i arbeidet.





2 Mål og prosess i kommuneplanarbeidet

2.1 Samfunnsplanen

Kommuneplanens arealdel skal følge opp Kommuneplanens samfunnsdel for Namsos kommune 2020-2032. Samfunnsdelen har 12 innsatsområder der man har vurdert strategiene opp mot FNs bærekraftsmål.

Innspillene i medvirkningsprosessen, nasjonale føringer, intensjonsavtalen mellom Fosnes, Namdalseid og Namsos kommuner, samt skisserte utviklingstrekk for Namsossamfunnet, danner til sammen grunn laget for definisjonen av hovedmål og innsatsområder i kommuneplanens samfunnsdel for Namsos kommune 2020-2032.

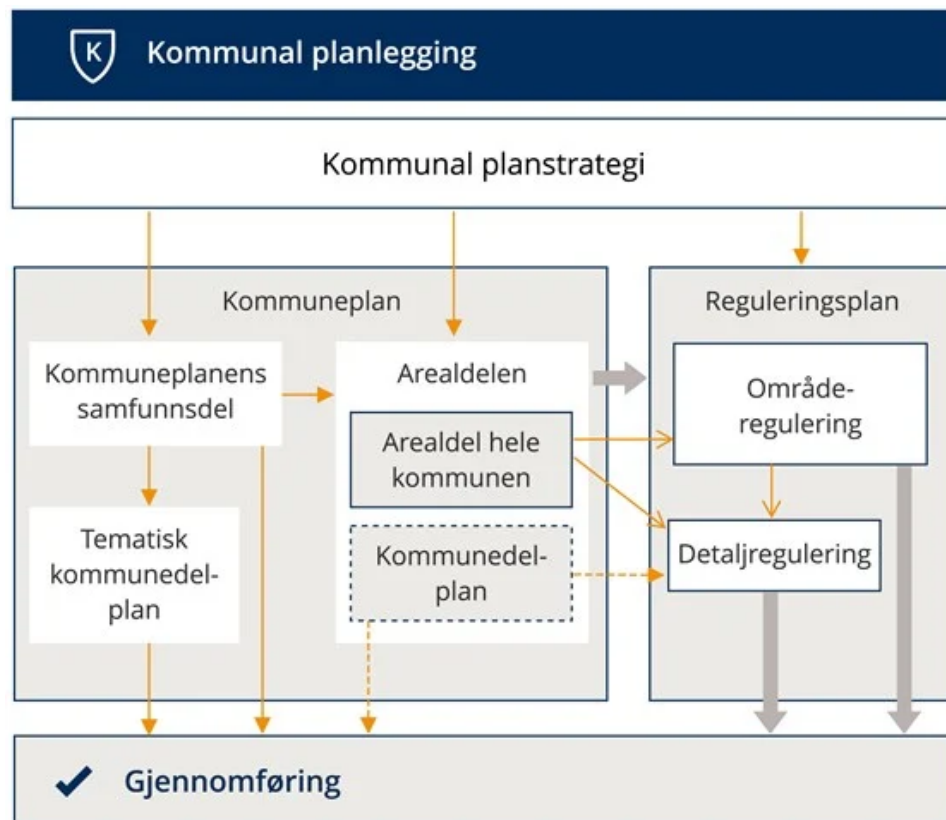
Innenfor delstrategiene er det flere av punktene som skal løses gjennom arealplanen eller senere reguleringsplaner. Det har vært en målsetting i Samfunnsplanen om å få utarbeidet en havnestrategi i forbindelse med arealplanen. Dette er IKKE gjort. Det er ifm. lagt til rette for havner flere steder ifm. næringsområder som tas inn i planen.

Man har videre sett på andre delmål og om det er noe som kan løses gjennom arealplan. Aldersvennlige boliger på Lund er for eksempel hentet fra Samfunnsdelens kapittel 6.10 og handlingspunkt 1.

2.2 Planprosessen

Planprosessen har fulgt prosesskravene til kommuneplanens arealdel § 11-11.





2.2.1 Fram til 1. gangs behandling og offentlig ettersyn

2.2.2 Kommunestyrets vedtak ved 1. gangs behandling

Dette tas inn etter behandlingen

2.3 Medvirkning

2.3.1 Medvirkningsprosesser

I henhold til §§ 5.1 og 5.2 i Plan- og bygningsloven, kreves det at kommunen sikrer varsling og høring av forslag til planprogram, høring av planforslag, samt kunngjøring av vedtatt plan. Dette sikrer at alle berørte parter gis mulighet til å medvirke i planprosessen.

Det har videre vært gjennomført medvirkningsmøter med ulike deler av næringslivet, folkemøter, eget opplegg med involvering av barn og ungdom m.m.

I tillegg har man hatt en egen side på hjemmesidene der informasjon om planen har ligget ute.





Det kom inn over 1000 innspill i folkemøtene og mer enn 100 konkrete innspill til planene. Medvirkningen i planprosessen ble gjort sammen med helhetlig oppvekstmiljøplan og kulturplan.

Det har vært et omfattende arbeid med å sile ut innspillene fra folkemøtene og hvilke innspill som var aktuelle for arealplanen. Av de 100 konkrete innspillene som kom inn var litt over halvparten innspill som var aktuelle for arealplanen.

Innspillene finnes i vedlegg og konsekvensutredning.

2.3.2 Særlig om medvirkning med reindrifta og konsultasjon

I forbindelse med at planprogram var på høring gjennomførte kommunen et konsultasjonsmøte med de tre reinbeitedistriktene i kommunen. Kommunen fikk en god innføring i hva de ulike utfordringene distriktene står ovenfor. Det ble avtalt at man skulle forsøke å unngå flyttveier, særverdiområder og minimumsbeite. Det var fra reindriften side et ønske om at evt. etableringer innenfor distriktsgrensene burde skje mellom sjø og vei. Med et par unntak er dette ivarettatt i planforslaget. For områdene der eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR områder er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse er det i temakart med bestemmelser gjort begrensninger i tillatt BYA innenfor vinterbeiteområdene.

Det planlegges med et dialog-/konsultasjonsmøte med reindrifta i forbindelse med høringen. På den måten kan distriktene få en gjennomgang av planen og forhåpentligvis lette deres arbeid med høringsuttalelse. Dette var det enighet om at var en god løsning i første konsultasjonsmøte.

2.4 Plandokumenter

Plandokumentene består av:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Bestemmelser, retningslinjer og matjordplan
- Konsekvensutredning
- ROS-analyse
- Temakart
- Lekeplass, nærmiljøanlegg og grøntstrukturnorm
- Matjordplan
- Vedlegg med innspill ifm. medvirkningen





- Vedlegg utredninger

2.5 Planavgrensning

Planavgrensningen er Namsos kommune med både land og sjøarealer.

3 Hovedgrep i ny plan

For å nå målsettingene i Samfunnsdelen er det i hovedsak fokusert på 6 områder.

3.1 Fortetting, transformasjon og utvikling

Namsos kommune har et stort behov for nye nærings-/industriområder. Det har kommet flere innspill og man har utredet bredt. De naturgitte forholdene i Namsos gjør dette til en krevende øvelse. Topografien er utfordrende og i de områdene der det ville vært mulig å etablere nye nærings-/industriområder har andre viktige verdier som må ivaretas. Dette er særlig marin leire, naturverdier, landbruk og friluftsområder.

Det har kommet flere forslag om utfylling i Namsen, særlig på Spillum. Å utvide Spillum er positivt på mange plan. Man får videreutviklet et eksisterende område der personutveksling har gode forutsetninger for å skje med gående/syklende. Området har eksisterende infrastruktur med god dimensjonering for VA og god tilgang på kraft.

Fra et miljøperspektiv er det langt mer utfordrende å gå videre med disse områdene. Konsekvensutredningene sammen med undersøkelser som har blitt gjennomført viser at de negative konsekvensene for naturmangfold vil bli så store at det fra administrasjonens side ikke ses på som forsvarlig å anbefale å gå videre med noen av områdene.

Områdene på begge sider av Namsen er de siste restområdene fra deltaet som en gang fantes rundt Namsen.

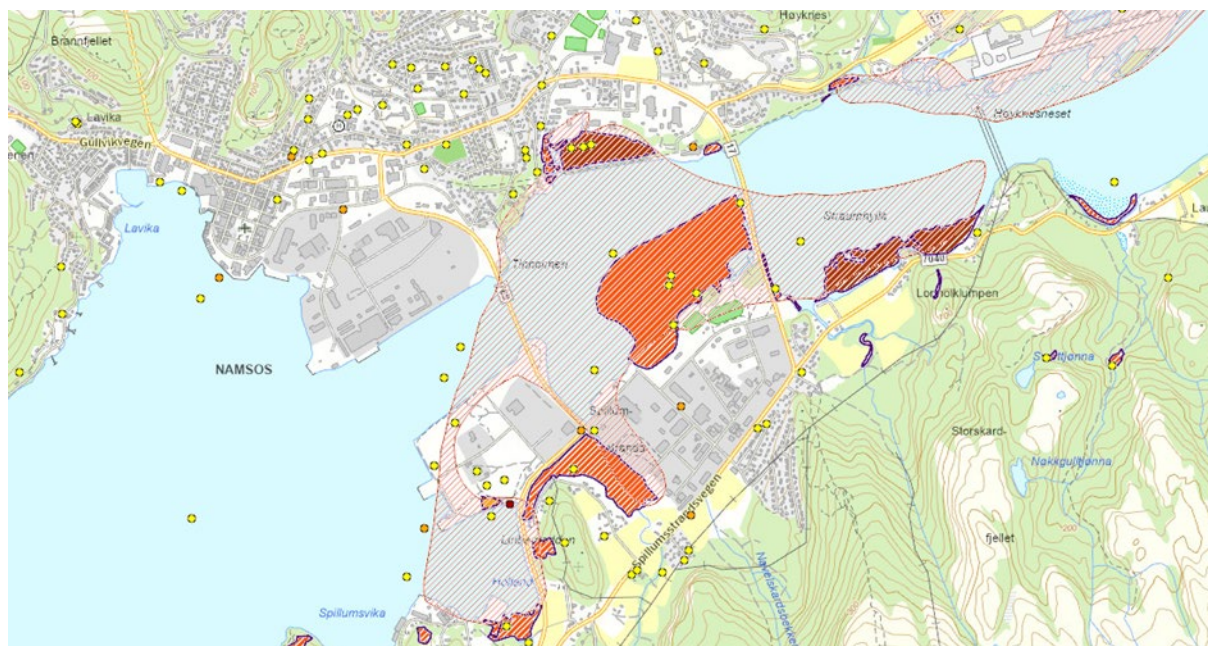




Flyfoto 1955 som viser deltaområdet ved utløpet av Namsen.

Det er fremdeles noen «restområder» av dette deltaet igjen. NiN 2.0 kartlegginger og kartlegging av fuglelivet viser at disse områdene har svært høy verdi for både arter og naturtyper. KU av de forskjellige områdene har tidlig vist at det fra administrasjonens del ikke var aktuelt å gå videre med områdene. Det har derfor ikke vært gjennomført noen undersøkelser for sjørret da man enkelt kan konkludere med at utfyllinger vil være svært negativt for sjørretens leveområder.





Kartutsnitt over Spillum som viser naturtyper, leveområder for arter samt artsobservasjoner.

Sett i lys av dette, og arbeidet som har sett på fortetting, transformasjon, arealreserver, har man kommet frem til at tiden er moden for å ta et overordnet blick på utviklingen av Namsos.

Namsos vedtok i 2023 en ny sentrumsplan for Namsos sentrum. Denne planen legger opp til en fortetting og transformasjon sørover mot Namsen. Dette betyr at denne delen av Namsos utvikles til mer sentrumsformål. Konsekvensene av transformasjonen er at mye av næringsbebyggelsen som ligger her i dag må flyttes på sikt. Namsos er en handelsby og en stor del av arbeidsstyrken er knyttet til handelsnæring. Det har vært viktig å ivareta denne næringen i arbeidet med transformasjon/fortetting.

Spillum ble i sin tid planlagt som et industriområde med noen områder for næring. Området har over lang tid gradvis endret seg mer til et område for plasskrevende detaljhandel samt litt annen næring/industri.

Arealplanen med andre pågående reguleringsprosesser legger derfor opp til at man får en mer styrt retning i de forskjellige områdene i byen.

Hovedgrepene som tas i forbindelse med arealplan og nylige/pågående reguleringsprosesser blir da:





Planlagt utvikling og transformasjon i Namsos.

A: Sentrumsformål med forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.

Den vedtatte sentrumsplanen legger opp til en transformasjon til sentrumsformål. Det er en målsetting at flere skal bo og oppholde seg nærmere sentrum for å stimulere til et levende gatebilde.





Illustrasjon fra planbeskrivelsen til vedtatt sentrumsplan.

B: Plasskrevende detaljhandel, næring.

Det er igangsatt et arbeid med ny områderegulering for Spillum. Dette arbeidet er igangsatt for å sikre transformasjon av området, høyere utnyttelse, nye parkeringsbestemmelser, g-/s-veier, kryssløsning mot Spillumsøra og overvannshåndtering. Planarbeidet er satt ut til Sign Arkitektur som er godt i gang med arbeidet. Det arbeides for tiden med planforslag som skal til førstegangsbehandling. Planen planlegges parallelt med arealdelen slik at man kan se sammenhenger. Fra Sign har vi mottatt en illustrasjon for hvordan man kan se for seg en løsning på Spillum. Illustrasjonen er fra et arbeid som er gjennomført på Lensmyra på Røra i Inderøy kommune. Deler av «kjerneområdet» vil videreføres som kombinertformål industri/næring men med en buffersone med næring rundt mot barnehage, idrettsanlegg, friområder og boliger.





Illustrasjon fra Lensmyra. Konseptet er tenkt brukt på Spillum (Bilde: Sign Arkitektur).

C: Industri og næring.

Etter en konsekvensutredning av flere områder til nye næringsarealer, peker Sævik seg ut som det området som helt klart vil gi minst negative konsekvenser for natur, landbruk/skogbruk, reindrift, samfunnssikkerhet og beredskap. Det er et ønske om å flytte støyende/sjenerende aktiviteter vekk fra boligbebyggelsen. Man vil kunne få tilrettelagt for en regional havn sammen med Trondheim havn. Området vil måtte områdereguleres nærmere senere.

D: Næring og kontor.

Området er tenkt avsatt til næring/kontor i tilknytning til flyplassen. Området ligger i gang- og sykkelavstand fra Namsos/Spillum og har god infrastruktur. Vi mener arealet er attraktivt og i tråd med SPR-BATP. Sett opp mot alternativer med utfylling av arealer på Spillum eller løsninger lenger utenfor byen er dette arealet valgt. Det betyr dessverre at en del dyrkajord vil forsvinne. Samlet dyrkajord som vil forsvinne er på 185daa. Det er fra før regulert et boligfelt øst for området slik at det er en del driftsmessige ulemper i området. I eksisterende arealdeler tas det på Jøa ut 70daa dyrkajord som er omdisponert tidligere i Fosnes kommunes arealplan. I Namsos sin gjeldende plan tas det ut 32daa på Spillum og ca 60daa i Bangdalen. På Namdalseid tas det ut 16,5daa. Dette gir 178,5daa dyrkajord som tas ut av gjeldende planer. Dette gir et netto tap i forbindelse med arealplanen på 6,5daa når det kommer til dyrkajord. Det er





viktig å påpeke at dyrkajorda på Høkneset er av god kvalitet. Kommunen vurderer det allikevel dithen at omdisponeringen er akseptabel sett opp nærheten til byen og vurdert opp mot andre områder og verdier. Matjordplanen vil legges til grunn å sikre at A- og B-sjiktet brukes til nydyrking andre steder selv om dette ikke er en fullgod løsning.

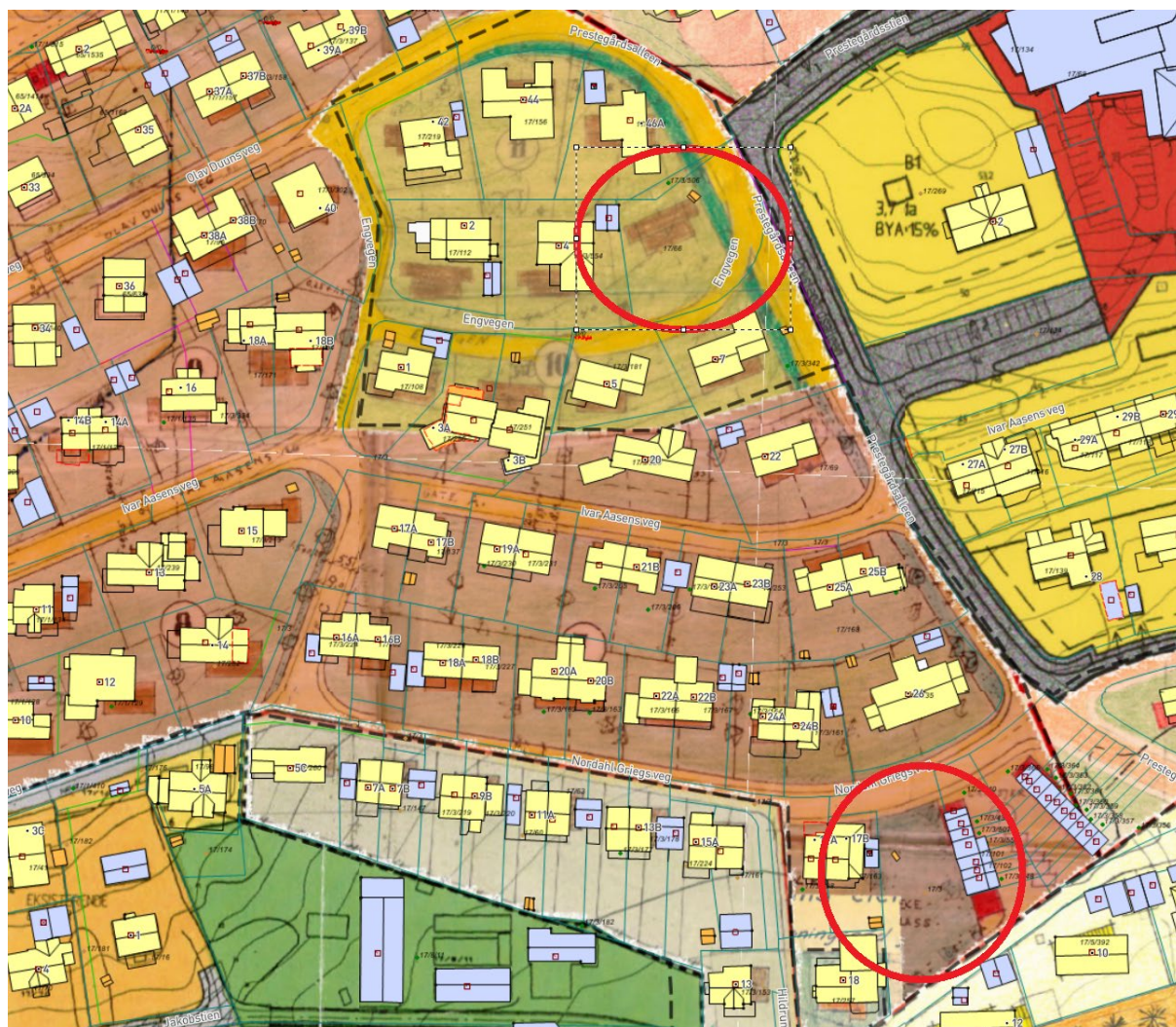
3.2 Oppheving/endring av planer og fjerning av områder

En gjennomgang av de områdene som ligger ute i dagens arealplaner viser at det er en stor tomtereserve for både boliger og fritidsboliger i hele kommunen.

Det har vært et mål å oppheve mange planer å kjøre en «planvask» av særlig planer i Namsos sentrum ifm. arealplanarbeidet. En av de største utfordringene med dette er at kommuneplanens arealdel er en veldig grovtmasket plan. Vi har vært redde for at viktige småområder som 100-meterskoger, lekeplasser, stikkveier etc. kunne gått tapt hvis man kun la boligformål i arealplanen og at denne skulle gjelde foran reguleringsplaner. Det er mulig å løse enkelte av disse utfordringene i arealdelen der det mangler krav i eldre reguleringsplaner, men dette vil kun løse enkeltutfordringer kommunen har innenfor byggesak.

Siden kommunen også jobber med en gjennomgang av grøntstruktur, nærmiljøanlegg, lekeplasser, gang- og sykkelveier og mener vi det er mer hensiktsmessig å ta denne biten gjennom en egen kommunedelplan for Namsos. Planen må avgrenses til Namsos by nord for Namsen. Gjennom en kommunedelplan får man en bedre detaljeringsnivå på plankart og kan sikre bl.a. overvann/bekkeåpninger, grønne drag, lekeplasser, friarealer, nærmiljøanlegg samt gang- og sykkelveier på en bedre måte. Man kan da samtidig løse mange av de utfordringene man allerede har på byggesak grunnet eldre planer.





Eksempel fra Bjørum der smålekeplasser ligger innimellom boligbebyggelsen

Gjeldende arealplaner har hatt en store områder avsatt til både bolig og fritidsbolig i planene. Samtidig har det vært en høy tomtereserve i regulerte områder for begge formål. Det har derfor blitt tatt ut flere områder som har ligget ute lenge uten at de har blitt regulert.

Bolig

For bolig er det særlig to formål som er brukt, LNFR-spredt boligbebyggelse og bolig. Gjennomgangen av disse områdene viser at et fåtall ville vært i tråd med dagens føringer for hvor man ønsker boliger. Områdene ligger ofte langt fra skole og andre sentrumsfunksjoner, de har ikke sikker skolevei, det finnes ikke kommunal infrastruktur og områdene er ofte ikke særlig attraktive.

Det finnes en stor tomtereserve for boliger i hele kommunen. Sett opp mot hvor mange boliger som bygges i Namsos årlig har kommunen tilstrekkelig med





boliger i tettstedene og grendene. Flere områder er derfor tatt ut eller endret til andre formål.

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
31	7	44	87	48	11	19	19	33	22	49	46	68	90	67	27	44	31	48	39

Nye boliger bygget i Namsos siden 2004. Gjelder alle boliger

For Namsos sentrum følger planen opp transformasjonen og fortettingen som skjer gjennom sentrumsplanen. Det er et mål at flere mennesker skal bo og oppholde seg i sentrum for å gjøre sentrum mer levende. Det er derfor kun Husmyra og Olav Duun VGS som er tatt inn i planen. Husmyra er en eksisterende, men gammel, reguleringsplan. Denne planen må ses på på nytt. Olav Duun VGS er spilt inn som transformasjonsområde fra Trøndelag Fylkeskommune ifm. at videregående skolen planlegges flyttet til Fellesprosjektet i sentrum.

Det er fra før flere eksisterende og påbegynte reguleringsplaner for leilighetsbygg i Namsos by. Ved Vestre havn er det en reguleringsplan der kun et av tre bygg er utviklet. På Geilin er det nylig vedtatt en reguleringsplan som legger til rette for ca. 60 boenheter. Solvang park ved Kjærlighetsstien legger til rette for ca. 100 boenheter. Sett opp mot antall boliger som bygges i Namsos pr år er det pr. nå en begrenset etterspørsel etter nye boliger i Namsos sentrum. Det er derfor viktig at man ikke åpner for flere nye områder for leiligheter hvis man skal nå målsettingen med transformasjon i sentrum.

For eneboliger er det fremdeles reserver på Spillumsåsen, i Høkneslia mens Øvre Byåsen ikke er påbegynt utviklet pr. dags dato. Denne planen legger opp til eneboliger, konsentrerte eneboliger og leilighetsbygg. Sammen med Husmyra mener kommunen at behovet for eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse er dekket.

Fritidsboliger

Norsk institutt for naturforskning (NiNA) publiserte i 2022 en rapport med kartlegging av tomtereserver for fritidsbolig i Norge. Rapporten viser at det er en stor reserve i hele landet. Dette gjelder også for Namsos. Namsos kommune har i 2024 registrert 1711 hytter og andre fritidsboliger i kommunen. Dette gjør at vi er en middels stor hyttekommune i Trøndelag. En utfordring med dagens fritidsboligmønster er at bosettingsmønsteret er veldig spredt. Av de 1711





fritidsboligene, ligger 1265 utenfor det som defineres som fritidsbyggområder. Et fritidsbyggområde defineres som et område med minst fem fritidsbygg, uten at det er mer enn 75 meter mellom husene. Hus i samlinger med fire eller færre regnes som enkeltstående.

Namsos kommune har i dagens arealplan og reguleringsplaner avsatt 2796daa til fritidsboligområder. Av disse er 2538daa tomterreserve. Hvis kommunen i arealplanen åpner for mange og store områder for fritidsbolig er det bekymringsfullt av flere årsaker. Arealplanen er det overordnede styringsdokumentet for bruk av arealer i kommunen. Planen må være forutsigbar for grunneiere/utviklere og innbyggerne. Alle fritidsboligområder i arealplanen må igjennom en prosess med reguleringsplan. Denne prosessen er tidkrevende og ikke minst kostbar. Kommunen står helt fritt til å avslå reguleringsplaner i tråd med kommuneplanens arealdel, men en kommune bør være varsom med å stanse for mange planer som er i tråd med arealdelen. Dette er uforutsigbart og kan sende et signal til utviklere om at her er det usikkerhet. Det er derfor viktig at man er tro til den overordnede planen.

For stor tomterreserve i både areal og regulerte tomter gir et annet stort problem. Som nevnt er reguleringsplaner kostbart å fremme. Det er derfor viktig å ikke åpne for flere områder enn man har behov for. Vi ser derfor til data om antall fritidsboliger som bygges i kommunen pr. år.

	Nye fritidsbygg									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
K-5007 Namsos - Nåavmesjenjaelmie										
Fritidsbygning (hytter, sommerhus o.l.)	.	.	.	9	13	4	12	11	15	8

Fritidsboliger bygget i Namsos siden 2017 (Kilde SSB).

Åpner kommunen for mange områder, åpner man samtidig for en høy konkurranse mellom ulike grunneiere. Erfaringsmessig fører dette ofte til at enkelte tomter blir fradelt og så stagnerer salget. Dette fører kun til at mange forskjellige områder punkteres, grunneieren får ikke fradelt nok tomter til at prosjektene er lønnsomme og kommunen får økte kostnader med kommunale tjenester.

Tomterreserven i Namsos i regulerte områder er på 434 tomter. Siden kommunesammenslåingen til nye Namsos viser data fra SSB/Kostra at det bygges mellom 4 til 15 nye fritidsboliger i kommunen. Dette er grunnen til at





mange områder er tatt ut fra tidligere arealdeler og at man heller vil satse på en strategi der man utnytter potensialet i eksisterende reguleringsplaner. Dette kan skje gjennom mindre endring av reguleringsplan, men det må også vurderes om enkelte ubebygde planer skal oppheves.

3.3 Grendeutvikling

Nye Namsos har et spredt utbyggingsmønster med et stort antall grender og tettsteder. Det finnes forskjellige definisjoner på hva grender/tettsteder er, men i denne planen har vi vurdert listen nedenfor til å være Namsos kommune sine.

I arbeidet har man vurdert både boligtomtreserve og næringstomtreserve for det vi definerer som grender/tettsteder i kommunen. Det har videre blitt sett på hvilke reguleringsplaner man har i de ulike områdene og behovet for nye arealer eller om det er et potensiale for å bruke mindre endring av reguleringsplan jf. pbl. § 12-14 for å «pusse opp» planer som fremdeles har et potensiale.

Følgende er status og grep i disse områdene:

Korsen

Eksisterende reguleringsplan, Dalaberget, har ca. 10 boligtomter i reserve. Kommunen er eier av tomtene. Det er i tillegg et stort areal avsatt til barnehage/skole/lekeplass i denne planen. Planen bør revideres av kommunen. Det finnes reserver for næringsareal i reguleringsplan for Korsen – Solhaug. I tillegg flyttes et næringsareal ved Hundset mølle. Det gjøres derfor ingen plangrep på Korsen i denne omgang.

Namdalseid

På Namdalseid finnes det 7 tomter ledige i reguleringsplan for Namdalseid sentrum. Det finnes også ledige næringsarealer i planen. Videre åpner reguleringsplan for Bjørgan (Namdalseid skole) for at området der den gamle skolen står kan benyttes til boligformål. Kommunen er eier av disse arealene. Hundset mølle og arealene der gjelder også for Namdalseid. Begge planene bør ses på som mindre endring eller som en full omregulering. Både på grunn av alder, men også fordi det er et potensiale i begge planer. Det tas derfor ingen nye plangrep i denne runden.

Sjøåsen

Reguleringsplan for Sjøåsen har ca. 10 boligtomter i reserve. Kommunen er eier av disse arealene. Det ligger noen næringsarealer tilgjengelig flekkvis i planen, der kommunen er eier av de med størst potensiale. Planen er eldre og bør ses på





gjennom en mindre endring. Det gjøres derfor ingen endringer av planen i denne runden.

Tøttdal

Tøttdalen er en grend med meget spredt bebyggelse. Eksisterende reguleringsplan for Tøttdalen har en reserve på 5 boliger. Reguleringsplan for Buvika industriområde utvides litt. Det legges i tillegg til rette for et område med spredt boligbebyggelse, LSB3, ved Kilmoen. Kvoten for boliger her blir 3.

Statland

Statland har en god tomtereserve på boliger. Det finnes fremdeles noen restarealer for næring/industri. Eksisterende reguleringsplan for Nord-Statland bør gjennomgå pga. både alder og at det enkelte steder er dispensert i strid med planen.

Bangsund

Bangsund har en ny områderegulering med god tomtereserve for både næring og bolig. I tillegg vil det nye industriområdet på Sævik bli et viktig grep for Bangsund. Særlig sett opp mot gang- og sykkelvei som er under planlegging mellom Bangsund og Klingakorsen.

Skomsvoll/Fosslandsosen

Disse grendene ses i sammenheng fordi man har oppvekstsenter på Fosslandsosen mens butikk ligger på Skomsvoll. Avstanden mellom grendene er under 4 km men det er utfordringer med trafiksikker skolevei. På Fosslandsosen er det store arealer for både næring og offentlig og privat tjenesteyting avsatt. På Skomsvoll er det en eksisterende reguleringsplan der det er flere ledige tomter. Det tas ingen plangrep i denne runden. Det må i ettertid ses på en reguleringsplan for næringsarealene og områdene rundt oppvekstsenteret. Reguleringsplanen på Skomsvoll har fremdeles mange ledige tomter. Denne må også vurderes gjennom mindre endring eller full reguleringsendring. Kommunen er i ferd med å innhente tilbud på et arbeid som skal se på nye gang- og sykkelveier i kommunen. Akkurat aksene mellom Skomsvoll og Fosslandsosen vil bli sett på i den sammenheng.

Vemundvik/Sørenget

Vemundvik/Sørenget har et 5 reguleringsplaner for boliger der det er ca. 25 ledige boligtomter. Den ene planen er ikke påbegynt utviklet og kommunen er usikre på realismen i denne planen. De 2 andre planene i Vemundvik er nesten





ferdig utbygd. I bakkant av reguleringsplan for Ramsvikskogen ligger det i eksisterende arealdel et område for boliger. Dette videreføres i ny plan. Ved Sørenget skole ligger det en reguleringsplan, Alhusstrand. Her er det en reserve på 7 boligtomter. Det er en liten reserve når det kommer til næring/industri. Det tas derfor inn et område ved Vemundvikbukta for fremtidig næring. Aksen mellom Vemundvik og Sørenget skole har en god og trafikk sikker gang- og sykkelvei.

Dun/Faksdal/Tranås

Det finnes tomterreserve i eksisterende reguleringsplaner i dette området. Reguleringsplan for Dun har 7 ledige tomter, men kommunen mener kun 3 er realiserbare. Innenfor reguleringsplan for Jøa skole vurderer vi det som at det kan realiseres 4-5 boliger. Innenfor reguleringsplan for Krokvikmoen er det en reserve på 2 boliger. I reguleringsplan, del av Faksdal Åshaugen, er det 12 ledige boligtomter. De fleste reguleringsplanene vil ha et behov for mindre endringer for å bli attraktive for utvikling. Særlig reguleringsplan for del av Faksdal, Åshaugen, er interessant. Denne planen legger opp til både bolig, fritidsbebyggelse, fritid og turistformål. Det har vært vurdert å videreføre spredt boligområde i denne planen, men Det vil være svært vanskelig å realisere noe innefor disse områdene som ikke gir negative driftsulempen for landbruket, påvirker viktig naturmangfold eller som vil påvirke strandsonen. Disse områdene er derfor tatt ut og kommunen mener det heller bør ses på eksisterende avsatte områder nært de viktige funksjonene som skole og butikk. I gang- og sykkelvei arbeidet bør Faksdal – Dun vurderes. Det tas inn et nytt næringsområde ved Seierstad. Dette området er vurdert i forbindelse med Jøa t'land der man trolig vil få et masseoverskudd. Kommunen mener derfor det er en god løsning med tanke på klimagassutslipp og økonomi i prosjektet samtidig som man får avklart et nytt og viktig næringsareal med muligheter for sjøadkomst på Jøa.

Salsnes

Salsnes har en tomterreserve på 4 boliger i eksisterende arealplaner. Har ikke kommet inn mange innspill til planen for nye boliger og næringsarealer på Salsnes i medvirkningsmøtene.

Lund

Lund har 1 eldre reguleringsplan som legger til rette for boliger. Dette er reguleringsplan for Lund boligfelt. Her er det 11 ledige tomter. Denne planen har et restpotensiale. Det har vært planer for en ny reguleringsplan på Lund som skal legge til rette for både nye boliger, fritidsboliger, hotell og camping. Kommunen har ikke villet ta denne planen til behandling før arealdelen er på





plass. Det er derfor satt av et areal for hovedformålet bebyggelse og anlegg i arealplanen. Det er videre tatt inn et område som avsettes til boliger ved Faksstrandvegen. Dette området planlegges brukt til mindre boliger (opptil 12 boliger på under 60m²) på et plan bygget som tilgjengelig boenheter. Disse boligene planlegges bl.a. som et alternativ til eldre på Salsnes/Lund. Her planlegges det for kolonihage og godt utformede fellesarealer.

3.4 Planlegging i sjø

Føringene fra samfunnsplanen samt vedtaket om å trekke seg ut av kystzoneplanen for Namdalen har vært førende for arbeidet med sjødelen. Målsettingen har vært å harmonisere fire ulike planer med svært ulik tilnærming til planleggingen. Samtidig er det en målsetting fra kommunen å legge til rette for mer næringsaktivitet i sjøarealene uten at dette skal gå på bekostning for andre viktige verdier. Dette gjelder ferdsel/farled, økosystemer, fiske, forsvaret, vill anadrom fisk, friluftsliv og landskap.

Kommunens tilnærming til arbeidet har derfor vært å identifisere de viktigste områdene for disse verdiene og så vurdert hvordan man kan ivareta de. Vi har hatt tilnærmingen at man i utgangspunktet ikke ønsker enbruksområder med mindre verdien man skal ivareta er så viktig at enbruksområder er riktig formål. Dette gjelder f.eks viktige naturområder i tilknytning til verneområder eller låssettingsplasser. Det har ellers blitt brukt flerbruksområder med eller uten akvakultur. Dette er gjort for at man ikke skal ekskludere bruk som i utgangspunktet ikke er i motstrid mot hverandre. Dette er grunnen til at FFFN-områder (fiske, ferdsel, friluftsliv og natur) er brukt.

Ferdsel/farled

Registrerte farleder og farledsområder er hensyntatt, men kun som samferdselslinje. Farledsområdene ligger med en buffer rundt. Fjordsystemene er flere steder trange og innehar flere særverdier som fiskefelt, gytefelt og natur. Det er gjennomført et særmøte med Kystverket. Det var fra Kystverket et ønske om å hensynta farledsarealene. Grunnet fjordsystemenes utforming og ulike verdier har kommunen landet på å bruke AIS data fra kystinfo og avsette farledsarealene med en hensynssone infrastruktur. Det vil knyttes bestemmelser til denne sonen som sikrer at det ikke tillates etableringer som kan påvirke ferdsel til sjøs. Grunnen til at man bruker hensynssone er at det mange steder er andre særverdier slik at det ikke er ønskelig å bruke enbruksformålet ferdsel. Løsningen sikrer farledsarealene på en god måte.





Økosystemer

Økosystemer er avsatt med formål natur. Dette er i all hovedsak gjort rundt viktige fuglefredningsområder i sjøen i Folda. Områdene som er avsatt er større sammenhengende områder der vurderinger av naturtyper som registrerte arter er avhengige er tatt med i naturområdet.

Fiske

Registrerte fiskeplasser for rekefelt, nasjonalt viktige gytefelt og låssettingsplasser.

Forsvaret

Forvarets tilstedeværelse i kommunen er ivaretatt gjennom egen dialog.

Vill anadrom fisk

Namsos kommune har flere nasjonalt viktige laksevassdrag. Namsenfjorden er nasjonal laksefjord og Årgårdsvassdraget og Namsen er nasjonale laksevassdrag. Videre er Årgårdsvassdraget, Aursunda og Moelva vernede vassdrag. Av andre viktige lakseelver i kommunen har vi Bogna og Oksdøla.

Namsen har historisk vært blant topp 3 laksevassdrag når det kommer til fangster. 2023 var et bunnår for Namsen med kun 11000 fisk tatt.

Flere av vassdragene har ulike typer utfordringer. Namsen og Moelva har redusert genetisk integritet, mens Ferga/Austerelva i Årgårdsvassdraget sammen med Oksdøla sliter med å nå gytebestandsmålene. For dette punktet er vannføring og dårlig overvåkning årsaken. Det er en målsetting for kommunen å bidra til økt kunnskap om disse vassdragene og samtidig bidra til at man ikke bygger ned eller nydyrker myrer som fungerer som fordrøyingsmagasiner for vassdragene. Grøfting av skog og myrer må prioriteres for restaurering i nedbørsfeltet til vassdragene.

For sjørret er det registrert at flere bestander har redusert tilstand hos VRL. Alle vassdragene som er registrert med redusert tilstand har fått denne gjennom faglige vurderinger og beregninger. For flere av vassdragene er det åpenbare feil i resultatene. Dette gjelder særlig utfordringer med kulverter, landbruk men også feil i beregnet anadrom strekning. Dette er problematisk når man skal bruke VRLs kart og rapporter som kunnskapsgrunnlag. Kommunen har blitt opplyst av leder i VRL om at rapporten om sjørretvassdragene kun var på høring hos Statsforvalteren uten at kommunen har fått mulighet til å gi innspill. Vi har derfor





ikke kunnet legge avgjørende vekt på disse klassifiseringene. Vi har allikevel lagt til grunn at lakselus er en betydelig negativ faktor for sjørret i flere vassdrag.

I vurderingen av nye oppdrettslokaliteter for anadrom fisk har vurderinger av påvirkning på laks og sjørret blitt vektlagt tungt.

Havforskningsinstituttet har i 2022 og 2023 kartlagt laksesmoltens vandringsveier ut fra Namsen. Resultatene er fremdeles upublisert men kommunen har fått tilgang til dataene fra HI siden de er så viktige for arbeidet med sjødelen. Dataene viser at laksesmolten i all hovedsak bruker Sør-Namsen som vandringsrute ut i havet. De legger seg deretter ut forbi Vikna.

Kommunen har i tillegg fått utarbeidet detaljerte modelleringer av lusespredning fra foreslåtte lokaliteter. Aqua kompetanse har kjørt modelleringer av PD-smitte, lakselus og andre patogener, både for enkeltområder, men også som nettverksanalyser. Dette betyr at man har vurdert lusespredning pr. lokalitet men også modellert lusespredning hvis det er drift på flere eller alle lokalitetene. Dette arbeidet gir oss svært gode data når man skal gjør vurderinger av samlet belastning av drift på samtlige lokaliteter.

Slike modelleringer sammen med data fra HI på smoltvandring gir kommunen et godt utgangspunkt for å ivareta villaks og sjørret. Dataen gjør oss også i stand til å vurdere konsekvenser av sjødelen opp mot vannforskriften på en god måte.

Friluftsliv

Kommunens kartlegging av friluftsområder etter Miljødirektoratets veileder M-98 er brukt for å ivareta viktige friluftsområder i sjø.

Landskap

INON kart KAN si noe om urørte områder/landskapsverdier. Landskapsverdier har blitt vurdert skjønnsmessig. Vi har da særlig lagt skråfotobildene av kystlinjen som Fylkesmannen i Nord-Trøndelag fikk tatt med fly i 2003. Disse er utdaterte men vi mener de fremdeles gir et godt bilde av viktige landskapsverdier.

3.5 Overordnet matjordplan

Det er nasjonalt mål å unngå omdisponering av matjord. Regjeringen la frem en ny jordvernstrategi i forbindelse med proposisjonen for jordbruksoppgjøret i 2023. Denne strategien inneholdt nye skjerpede mål for omdisponering av matjord med konkrete tiltak for å nå disse målene.





I de nye nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027 finner vi flere aktuelle punkter ifm. jordvern i kapittel 6:

6. Fylkeskommuner og kommuner bidrar til å styrke jordvernet og at arealforvaltningen bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023, og bidrar til at driften av jordbruksarealene kan opprettholdes.
7. Ved revidering av kommuneplanens arealdel vurderes det om arealer som tidligere har vært avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, skal tilbakeføres til landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsformål.
8. For å redusere omdisponeringen av dyrka jord, bør en jordvernstrategi vurderes utarbeidet som del av den overordnede regionale og kommunale planleggingen.

Denne matjordplanen må ses på som et avbøtende tiltak ift. jordvernstrategien i punkt. 8.

Det er viktig å påpeke at omdisponering av matjord i hovedsak **SKAL** unngås. Flytting av matjord er ikke et fullgodt alternativ til bevaring. Det er viktig å kommunisere ut at en evt. bruk av matjordplan ikke er et verktøy for å enklere kunne omdisponere dyrka jord, men en siste løsning der man gjennom gode planprosesser har vurdert alternativer og gjort de nødvendige vektinger av fordeler og ulemper. Bruk av en matjordplan vil påføre regulanten store kostnader. En endring fra LNF-R formål til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel er ikke en endelig omdisponering av arealet. Slike plangrep åpner for en mulighet til å bruke arealet til formålet man endrer det til. Bestemmelser som f.eks matjordplan er kommunens verktøy for å stille vilkår ved en evt. omdisponering på reguleringsplannivå. Kommunen ønsker at denne matjordplanen skal bidra til å gi forutsigbarhet for utviklere/regulanter samtidig som den sikrer gode avbøtende tiltak.

En overordnet matjordplan koblet på kommuneplanens arealdel vil være et godt verktøy til bruk i den kommunale planleggingen. Ved å koble en matjordplan på det øverste arealplannivået i en kommune sikrer man at den får virkning nedover i plansystemet. Dette gir en forutsigbarhet for utviklere, jordbruket samtidig som matjordplanen vil være et bindende avtaleverk mellom kommune, innbyggere og sektormyndigheter.





Innen arealplanleggingen er forutsigbarhet viktig. Flytting av matjord og nydyrking vil være avhengig av behandling etter flere regelverk som står på egne ben som f.eks. plan- og bygningsloven, forskrift om nydyrking, vannforskrift, kulturminnelov og forurensingslov.

Det har derfor vært en målsetting i utarbeidelsen av matjordplanen at den utarbeides slik at nødvendige utredninger/vurderinger innenfor alle relevante regelverk skjer gjennom plan- og bygningslovsbehandlingen. En situasjon der et regelverk sier ja, og senere behandling av et annet regelverk sier nei, vil ikke gi forutsigbarhet og effektivitet i planprosessene.

Etter plan- og bygningsloven vil nydyrking være i tråd med LNF-R formålet. Det å skulle avklare områder for nydyrking på kommuneplanens arealdelnivå vil derfor være uhensiktsmessig sett opp mot senere behandling av andre lovverk. LNF-R formål er ikke et utbyggingsformål og krever ikke konsekvensutredning. Dette betyr ikke at nydyrking ikke er et inngrep som kan gi negative konsekvenser for samfunn og miljø. F.eks. vil behandling av nydyrkingssaker kreve en mer detaljert søknad der hensyn som samfunnssikkerhet, naturverdier, reindrift, kulturminner, vannmiljø m.m. skal vurderes.

Kommunen mener derfor at det rette plannivået å avklare områder for nydyrking er gjennom reguleringsplan. Strategien blir da:

1. Koble krav om utarbeidelse av matjordplan på enkeltområder som legges ut i kommuneplanens arealdel. Dette gjøres gjennom bestemmelser til hvert enkelt område, jf. pbl. § 11-9 pkt. 8.
2. Utarbeide en matrise som gir føringer for når det er krav om nydyrking og når det holder å sette krav om at matjord kan brukes til jordforbedring. Matrisen vil inneholde konkrete grenseverdier i daa og differensiere mellom jordkvalitet. Krav om at det ved større omdisponeringer skal være gjort vurderinger av trinnvis utbygging og bruk av bestemmelser som sikrer at man ikke kan åpne neste trinn før en %-vis del av tidligere trinn er utbygd.
3. Krav om at område der nydyrking skal skje inngår i arealet man varsler oppstart om. Man vil da kunne utarbeide juridisk bindende bestemmelser som sikrer at nydyrkingen skjer.





4. Krav om at nødvendige utredninger/vurderinger, som er aktuelle for behandling av saken etter andre regelverk, skjer på reguleringsplannivå.
5. Krav om utarbeidelse av en matjordplan som en del av plandokumentene til reguleringsplan. Disse skal inneholde nødvendige beskrivelser av:
 - a. kvalitet på matjorden
 - b. jordanalyser
 - c. status for jordboende sykdom, ugras og svartelistede planter
 - d. Volum på jordressursen
 - e. Beskrivelse av mottaksområdet
 - f. Beskrivelse av selve jordflyttingen

Matjordplanen skal utarbeides i tråd med [Veileder til matjordplaner i Trøndelag](#) eller senere revideringer.

6. Matjordplanen gjøres til et juridisk bindende dokument i reguleringsplanen.

3.6 Lekeplass, nærmiljøanlegg og grøntstruktur

I henhold til Plan- og bygningsloven (PBL) § 28-7 og tekniske forskrifter (TEK17) § 8-3, skal alle boliger ha tilgang til leke- og uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal omfatter de deler av tomta som ikke er bebyggt eller avsatt til parkering eller innkjøring. Dette inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal, som kan etableres på terreng eller som balkong/terrasse.

Namsos står ved en viktig korsvei i sin byutvikling, med en fremtidsvisjon som setter fotgjengere, syklistene og kollektiv brukere i førersetet, og reduserer avhengigheten av privatbil. Dette strategiske skiftet mot en mer bærekraftig og tilgjengelig bykjerne er drevet av både lokale ambisjoner og nasjonale mål (Meld. St. 33 - 20162017 - Kap.8) om nullvekst i personbiltransport, reduserte klimagassutslipp, og forbedret bylivskvalitet.

Utbyggingen av lekeplasser, møteplasser, og rekreasjonsområder er essensielle elementer i denne transformasjonen. Lekeplasser, nærmiljøanlegg, og grønne områder spiller en vital rolle i by- og grendeutviklingen. Disse arealene sikrer et godt oppvekstmiljø, fungerer som viktige møteplasser for barn og voksne, og bidrar til å hindre utenforskap. De kan også utformes slik at de fungerer som





overvannstiltak/fordrøingsmagasiner. Grønne områder og drag er sentrale for det lokale naturmangfoldet og bør brukes som et virkemiddel for å sikre vandringsveier mellom sjø/elv og fjell.

Regjeringen har vektlagt viktigheten av det nære friluftslivet, og Hundremetersskogens betydning som et område for læring, nysgjerrighet og fysisk aktivitet skal vektlegges tungt i arealplanleggingen. Dette gjelder særlig den del av befolkningen med nedsatt mobilitet slik som barn og eldre. Universell utforming og gode gangforbindelser skal sikres til slike områder for å fremme inkludering og tilgjengelighet.

Gjennom effektiv arealbruk og fokus på kollektivtransport, sykling og gange, adresserer Namsos den nasjonale klimaplanen (Meld. St. 13 – 20202021) knyttet til klimagassutslipp, kø, luftforurensning, og støy. Namsos' engasjement for å skape en dynamisk og inkluderende bykjerne reflekteres i Norges pionerarbeid med innføringen av den nasjonale gåstrategien (NTP 2014-2023) og målet om at "Det skal være attraktivt å gå for alle" og "Flere skal gå mer". Denne tilnærmingen støttes av Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), som fremmer effektive planprosesser og setter fotgjengervennlighet i sentrum for by- og transportplanlegging.

I Namsos, en kommune med utfordringer knyttet til befolkningsnedgang, bør vi ta sikte på å utvikle uteoppholdsarealer som er inkluderende, tilgjengelige, og bærekraftige. Målet er å designe områder som fremmer fysisk aktivitet og sosial interaksjon for alle aldersgrupper, spesielt rettet mot barn og unge, for å skape en mer attraktiv by som motvirker trenden med utflytting. Vi styrker vår fremtid ved å ta vare på vår ungdom og ved investering i barnesentrerte områder som lover tryggere, mer levende samfunn for alle, og sikrer at hver krone forbedrer generasjoners velvære og inkludering. Ved å sikre høy kvalitet på utviklingen av disse områdene, bidrar vi til en bærekraftig kommune og posisjonerer Namsos seg som en ledende by i utviklingen av attraktive og levende urbane miljøer.

Utenforskap er en av de største utfordringene Namsos står ovenfor i dag. Attraktive lekeplasser, grønne drag og nærmiljøanlegg vil bli samlingsplasser for mennesker i alle aldre. Dette har derfor vært prioritert høyt i arbeidet med arealplanen og har endt opp med at en lekeplassnorm kobles til arealplanen som et temadokument. Dette vil følges opp i reguleringsplaner.

