

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for «Verftsgata 28»

PlanID: 2024001

Saksnr:

Bestemmelser datert: 05.05.2025

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 05.05.2025

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. GENERELT

Formålet med planen er påbygg og ombygging av Verftsgata 28 for forretning/kontor og leiligheter.

1.1. Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 6,3 daa.

1.2. Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål⁽¹⁾:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF, 1119)
- Bolig/forretning/kontor (B/F/K, 1802)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T, 1813)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Kjøreveg (KV, 2011)
- Fortau (FO, 2012)
- Parkering (P, 2080)
- Havn/friområde (SAA, 2900)

Grønnstruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.3)

- Park (P, 3050)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL 2008 § 12-5 Nr.6)

- Havneområde i sjø (HOS, 6220)

Hensynssoner (PBL 2008 § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

⁽¹⁾Feltnavn/hensynssonenavn og sosikode er angitt i parentes

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3 og § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.2. Hensyn til Namsos lufthavn

2.2.1. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplan for Namsos lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å montere faste røde hinderlys på alle byggekraner i henhold til gjeldende regelverk. Kraner med høyde over bakken som overstiger 30 meter og som skal være oppstilt i mer enn 4 uker, skal tiltakshaver rapportere til NRL (nasjonalt register over luftfartshindre) hos Kartverket minst 30 dager før oppstilling.

2.2.2. Sprengningsarbeider - varsling

Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengningsarbeider med kontrolltårnet ved Namsos lufthavn.

2.2.3. Farlig eller villedende belysning ved Namsos lufthavn

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Namsos lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor (post@avinor.no) for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

2.2.4. Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Namsos lufthavn

Avfallshåndtering skal være lukket.

Tak og bygningskonstruksjoner skal utformes og driftes slik at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der.

2.3. Minste uteoppholdsareal (MUA)

MUA er 20 % av boligens samlede bruksareal. Med bruksareal (BRA) menes i denne sammenheng arealet innenfor boligens omsluttete vegger, inkludert innvendige boder og innvendige vegger.

Minst 50 % av MUA skal anlegges som felles leke- og uteoppholdsareal og skal være mest mulig sammenhengende. Dersom det er gode leke- og utearealer i nærheten av boligen, kan inntil 50 % av MUA dekkes ved henvisning til nærliggende arealer egnet til lek og opphold. Felles leke- og uteoppholdsareal skal være egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Felles uteoppholdsareal skal gis parkmessig utførelse og ha god estetisk utforming. Felles uteoppholdsareal kan anlegges i takterrasser.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha mulighet for sol i fire timer regnet for 1.mai. Dette skal dokumenteres gjennom analyse av sol- og skyggeforhold.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten.

2.4. Fjernvarme

Nye bygg og alle bygninger som foretar hovedombygging innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten gjelder ikke for mindre tilbygg av eksisterende bebyggelse oppført før 28.09.2006.

Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten dersom:

- Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme.
- Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessige store inngrep i bygningen.
- Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning

2.5. Sykkelparkering

Sykkelparkering skal dekkes innenfor areal B/F/K, F/K/T og P2. Antall plasser beregnes etter følgende normer:

Formål	Sykkel (min)	Enhet
Bolig < 40m ² BRA	1,0	Boenhet
Bolig 40-99m ² BRA	2,0	Boenhet
Bolig > 100m ² BRA	2,0	Boenhet
Studentbolig	1,0	Boenhet
Forretning, kontor og tjenesteyting	2,0	100 m ² BRA

2.6. Geoteknikk

Det skal gjennomføres geoteknisk detaljprosjektering for å verifisere grunnforhold og fundamentering av nye bygninger og påbygg, i tråd med geoteknisk vurdering, rapport 14797-OO-RIG-N-001.

2.7. Universell utforming

Alle boenheter innenfor B/F/K skal oppføres som «tilgjengelig boenhet». Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk for alle grupper.

2.8. Støy

Krav til støyskjerming for ny bebyggelse skal tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold for støyfølsom bebyggelse er tilfredsstillende både for uteareal og innendørs, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.

Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før støyfølsom bebyggelse med tilhørende utearealer kan tas i bruk.

For uteoppholdsareal ved støyfølsomt bruksformål gjelder krav iht. T 1442/2021 tabell 2.

Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. Alle boenheter skal ha en stille side, hvor soverom kan plasseres.

2.9. Overvann

Overvann skal ledes direkte ut i sjø. Det tillates ikke å lede overvann fra bygninger i rør fram til kommunalt overvann.

SAA skal holdes åpen som flomveg.

2.10. Minimum gulvhøyde for minimering av flomskader

For nye bygninger i sikkerhetsklasse F2 og F3 (byggt teknisk forskrift) skal minimum høyde for første etasje gulv være kote +3.2 (NN2000). Kjeller under dette nivået tillates kun benyttet til funksjoner i sikkerhetsklasse F1 (inkl. garasjeanlegg) og skal bygges tett opp til kote +3,2 (NN2000).

2.11. Massehåndtering

Dersom egenskapene til massene tilsier det, skal overskuddsmasser fra tomte gjenbrukes andre steder på tomte og/eller i nærområdet.

2.12. Renovasjon

I alle byggesøknader skal det legges ved en plan for renovasjon og kildesortering. Beholdere/containere skal sikres en løsning som er godt skjermet for bebyggelsen både med tanke på lukt og visuelle hensyn. Renovasjonsløsning skal være lett tilgjengelig for renovasjonsskjøretøy.

§ 2.13 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal følgende dokumentasjon leveres (skal godkjennes av Namsos kommune):

- Geoteknisk detaljprosjektering.
- Situasjonsplan (utomhusplan) i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold inkl. frisisiktsone, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, løsning for håndtering av overvann, utearealer og evt. forstøtningsmurer, støyskjermer og sikringsgjerder. Situasjonsplanen må vise at minimumskrav til uteoppholdsareal blir ivaretatt. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende informasjon (f.eks. snitt, oppriss og 3D framstilling) som belyser planlagt tiltak i forhold til nabobebyggelse.
- Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering av støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 kapittel 6.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)

3.1.1. Bruk av arealer

Innenfor arealet tillates det oppført garasjeanlegg. Fire parkeringsplasser skal være forbeholdt leiligheter innenfor B/F/K. Alle plasser skal være forberedt for montering av ladestasjon for elbil.

3.1.2. Utnyttelse

Maksimalt tillatt byggehøyde for møne og gesims er kote +9.

Byggegrense er identisk med formålsgrense.

3.1.3. Utforming

Garasjebygg skal ha et moderne, maritimt uttrykk og med høy kvalitet av hensyn til detaljering og arkitektonisk tilpasning til omgivelser.

3.2. Bolig/forretning/kontor, kombinert formål (B/F/K)

3.2.1. Bruk av arealer

Arealet tillates utnyttet til bolig, forretning og kontor. Handel med plasskrevende varegrupper tillates ikke. Det tillates ikke etablert boliger i 1. etasje. Ved eventuell boligbygging i 1. etasje skal bygget planlegges for mulig framtidig næringsvirksomhet.

3.2.2. Utnyttelse

Maksimalt tillatt utnyttingsgrad er %-BYA=100%. Minimum tillatt utnyttingsgrad er %-BRA=150%.

Det skal etableres minimum åtte stk. boenheter.

Byggegrense er identisk med formålsgrense.

Maksimalt tillatt byggehøyde for møne og gesims er kote +18. Det tillates mindre takoppbygg for tekniske rom, trapp- og heismaskinrom over maksimalt tillatt kotehøyde. Takoppbygget skal ikke overstige 15 % av takflaten.

For nye bygninger i sikkerhetsklasse F2 og F3 (byggteknisk forskrift) skal minimum høyde for første etasje gulv være kote +3.2 (NN2000). Kjeller under dette nivået tillates kun benyttet til funksjoner i sikkerhetsklasse F1 (inkl. garasjeanlegg) og skal bygges tett opp til kote +3,2 (NN2000).

3.2.3. Parkering

Det tillates etablert inntil to stk parkeringsplasser i byggets 1. etasje. Begge plasser er forbeholdt leiligheter og skal være forberedt for montering av ladestasjon for elbil.

3.2.4. Utforming

Ny bygningsmasse skal avspeile et maritimt uttrykk og skal forholde seg til de karakteristiske sjøpakkhusene i bryggerekka men med et formspråk som gjenspeiler vår tid.

Stående trekledning og glass skal være de dominerende fasadematerialene. 1. etasje vendt mot Verftsgata skal ha aktiv fasade med inngangsparti og stort innslag av glass/vindu.

3.2.5. Gjenbruk av materialer

Betongkonstruksjon og etasjeskiller skal så langt som mulig gjenbrukes i nytt bygg.

3.3. Forretning/kontor/tjenesteyting, kombinert formål (F/K/T)

Handel med plasskrevende varegrupper tillates ikke. For øvrig vises det til krav for hensynssone H570.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Kjøreveg (KV1 – KV2)

Arealet skal benyttes til kjøreveg.

KJ1 skal ha fast bredde 6,5 m og er offentlig.

4.2. Fortau (FO1 – FO4)

Arealet skal benyttes til fortau. FO1 – FO4 er offentlig.

FO1 og FO2 skal ha fast bredde 4,0 m og skal benyttes til fortau hvor det er mulig å skille gående og syklende i to separate felt.

4.3. Parkering (P1 og P2)

Arealet skal benyttes til parkering med tilhørende kjørearealer. Deler av arealet kan forskjønnes med grøntanlegg der hvor dette er hensiktsmessig.

Parkering innenfor P2 er forbeholdt B/F/K og F/K/T.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

4.4. Havn/friområde, kombinert formål (SAA)

Arealet er avsatt til havneareal og friområde. I tillegg til ordinære havneinstallasjoner tillates det etablert gjennomgående havnepromenade tilgjengelig for alle og parkmessige elementer til forskjønning av området.

Arealet tillates benyttet som adkomst til innendørs parkering ved B/F/K og varelevering.

Arealet er offentlig.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1. Park (PA1 – PA3)

Arealet skal benyttes som parkanlegg hvor det skal plantes allergivennlige trær i en trerekke langs Verftsgata. Arealet skal gis parkmessig utforming med stor grad av grønne flater. Arealet tillates møblert med benker og andre parkmessige elementer.

Arealet er offentlig.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1. Havneområde i sjø (HOS)

Arealet er offentlig ferdselsområde som skal være åpent for båttrafikk.

Innenfor HOS tillates ikke installasjoner som hindrer fri båttrafikk, bortsett fra langs B/F/K og F/K/T, hvor det tillates anlagt vedlikeholdsbalkong (inntil 1,5 meter fra formålsgrense) og utenforliggende flytebrygger forbeholdt næringsvirksomhet. Ved evt. etablering av vedlikeholdsbalkong og flytebrygger er det krav om at dette gjennomføres som et fellesanlegg for B/F/K og F/K/T.

7. HENSYNSSONER

7.1. Frisikt (H570)

Frisiktsone (H140) skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

7.2. Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø (H570)

7.2.1. Bygninger

Ved alle bygningsarbeider nevnt i pbl. § 20-1 skal det legges ved dokumentasjon og illustrasjoner med beskrivelse av hvordan den historiske bryggerekka blir ivaretatt. Alle bygninger i bryggerekka er angitt med linje «bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» og skal ved byggesøknad alltid forelegges regional kulturminnemyndighet.

Retningslinje:

Bygninger kan utbygges, utbedres, moderniseres og ombygges dersom dette ikke reduserer bygningens verneverdi og dersom bygningens volum, høyde, takform, materialbruk og estetiske uttrykk bygger på bryggerekkas opprinnelige arkitektur.

7.2.2. Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner (parabolantenne, varmepumpe ol.) skal monteres slik at de ikke er et fremtredende element på fasaden og skal ikke monteres på hovedfasade inn mot byrom og gater.

7.2.3. Skilt- og reklameinnretninger

Ingen skilt- og reklameinnretninger over 0,5 m² kan føres opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter plan- og bygningslovens kapittel 20.

På fasader tillates kun skilt- og reklameinnretninger som består av enkeltbokstaver montert direkte på vegg eller på smale skinner montert direkte på vegg, evt. malt direkte på vegg. Dekorelementer (logoer) utforma som frittstående, konturskårne elementer montert på samme vis som bokstaver, tillates.

Skilt- og reklameinnretninger bestående av enkeltbokstaver og frittstående dekorelementer tillates på baldakiner, gesimsbånd unntatt hovedgesims, og andre fasadeframspring der det er naturlig.

Det tillates oppført uthengsskilt som står vinkelrett på vegg, både med og uten lys. Reklameinnretninger med fast plassering og festeanordning i fasaden, men med skiftende innhold eller boards tillates ikke.

Skilt- og reklameinnretninger skal i form og størrelse være tilpasset fasaden. Lysreklame og lyssetting av annen reklame skal ikke være til sjenanse.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1. Før det kan gis brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse til boliger skal følgende være opparbeidet og ferdigstilt:

- Kjøreveg KV2
- Fortau FO1, FO2 og FO4
- Park PA1, PA2 og PA3
- Garasjebygg innenfor BGF

Sesongavhengig arbeid kan ferdigstilles påfølgende vår dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret.