



Namsos kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

HØKNESLIA

Detaljregulering

Plan id: 5005271

Bestemmelsene er datert:	07.09.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	09.04.2021
Vedtatt i utvalg for plan:	28.04.2021

1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrensen.

2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5. Nr. 1):

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
Boligbebyggelse – Bolig (B)
Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
Nærmiljøanlegg (BNA)
Energianlegg (BE)
Renovasjonsanlegg (BRE)
Lekeplass (BLK)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5. Nr. 2):

Veg (SV)
Fortau (SF)
Gang-/ sykkelveg (SGS)
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
Parkering (SPA)

2.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5. Nr.3):
Naturområde – grønnstruktur (GN)

2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl §12-5. Nr.5):
Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

3 Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6):
Frisikt (H140)
Høyspenningsanlegg (H370)
Kulturminner (H730)

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Veier

Før midlertidig brukstillatelse på boliger kan gis skal normal tilgjengelighet sikres.

Før ferdigattest kan gis på bolig skal hovedadkomstvei fram til den aktuelle boligen ferdigstilles i tråd med plan og med fast dekke.

Avkjørsler til Skagevegen skal utformes i henhold til veinormer fra Statens vegvesen.

4.2 Sanering av eksisterende adkomstvei

Før område B2 og BBB1 kan bebygges skal dagens adkomst og annen veiføring til eiendom 18/184 og 18/185 saneres.

4.3 Lekeplasser

Før ferdigattest på boliger kan gis skal lekeplass være opparbeidet innenfor en avstand på 250m fra det aktuelle boligbygget.

4.4 Nærmiljøanlegg

Før brukstillatelse for boliger utsatt for veitrafikkstøy innenfor område BBB1, BFS4, BFS5, B1 og BKS3 kan gis, skal nødvendig støyskjerming mot Fylkesvei 17 ferdigstilles.

Før ferdigattest for boliger innenfor områdene BFS3, BKS2, BFS5 og B1 kan gis skal Nærmiljøanlegg f_BNA ferdigstilles.

4.5 Støyskjerming

Før brukstillatelse for boliger utsatt for veitrafikkstøy, over 55 dB (område BKS3, BFS4 og BBB1) kan gis, skal nødvendig støyskjerming mot fylkesvei ferdigstilles for boliger. Ny bebyggelse skal tilfredsstillende krav til grenseverdier for utendørs og innendørs støy i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 tabell 3 og klasse C i NS8175.

4.6 Ivaretagelse av eksisterende matjord

Matjord på arealene som omdisponeres skal i all hovedsak brukes til jordbruksformål i nærområdet.

5 Fellesbestemmelser

5.1 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdien $L_{den}=55\text{dB}$. I områder som ligger støyutsatt (over 55 dB) skal det gjennomføres avbøtende tiltak.. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og utearealer for boliger.

5.2 Boligkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- A. Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha én stille side (<55 dB).
- B. Minst ett soverom pr. boenhet skal vende mot stille side.
- C. Alle boenheter får tilgang til et stille utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T1442/2016. (55 dB).

5.3 Anleggsvirksomhet

Under bygge- og anleggsarbeidet må de delene av området som er ferdigstilt, sikres mot ulykker og eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

5.4 Geoteknikk

Før byggetillatelse kan gis skal stabilitet i grunn ved etablering av veier, ledningsanlegg og opparbeidelse tomter, samt fundamentering av boligenheter dokumenteres i hht. geotekniske rapporter fra Multiconsult AS nr. 415469-001 og 415469-002 datert 28.08.2012.

5.5 Overvann

Det skal laget et overvannsnotat som leveres med søknad om tiltak.

5.6 Naturmangfold og fremmede arter

Miljøkvalitetene for Høkneslia må ivaretas gjennom utbygging. Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det

5.7 Parkering

Krav til parkering inngår i BYA på egen tomt eller områder avsatt parkering i plankartet (f_SPA).

Følgende krav til parkering gjelder:

- Frittliggende småhusbebyggelse skal ha min 1- maks 2 parkeringsplasser per boenhet.
- Bileilighet eller utleiedel skal ha maks 1 parkeringsplass per boenhet.
- Parkering i garasje på egen tomt regnes som 1 parkeringsplass.

- Konsentrert småhusbebyggelse og blokkhusbebyggelse skal ha maks 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60m² og maks. 2 parkeringsplasser for boenhet over 60m².
- For blokkbebyggelse tillattes parkering i kjeller- eller 1. etasje.
- Min. 1 sykkelparkering pr. boenhet

5.8 Renovasjon (f_BRE1 – f_BRE4)

Løsninger for renovasjon skal opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av MNA innenfor arealer avsatt formålet i plankartet. På disse områdene skal det tilrettelegges for kildesortering.

5.9 Uteoppholdsareal (MUA)

Det skal sikres felles minste-uteoppholdsareal på 25m² pr boenhet som skal opparbeides og tilrettelegges for lek og opphold.

5.10 Teknisk Infrastruktur

Arbeid med etablering av teknisk infrastruktur kan iverksettes når plan for veg-, vann- og avløpsanlegg er godkjent av Namsos kommune. Ferdigattest for det enkelte bygg kan ikke gis før nødvendig planlagt infrastruktur er ferdigstilt i tråd med plan.

5.11 Overflatevann

Før utbygging av planområdet skal Va-anlegg være ferdig prosjektert i tråd med plan godkjent av Namsos kommune.

5.12 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete, eller samiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene. De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune eller Sametinget, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd, ut ifra type kulturminne.

5.13 Byggesøknad

Før iverksettelse av tiltak skal byggesøknad med situasjonsplan forelegges Namsos kommune. Situasjonsplan skal vise tiltakets plassering, byggehøyde, møneretning og fasade, avgrensning av tomter, avsatt parkering og evt. fellesareal.

Planen skal vise terrengplanering og eventuell(e) forstøtningsmur(er) med angitt høyde der naturlige terrenggitte forutsetninger krever dette. Ved byggesøknaden skal terrengsnitt som viser høydeplasser av bebyggelse på planlagt planert terreng, terrengjusteringer og eventuelle støttemurer vedlegges søknaden.

5.14 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteopphold og lekeplass. Alle bygninger der det er krav om heis skal ha adkomst som er universelt utformet.

5.15 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet og minimum 4 meter fra fradelt tomts nabogrense. For utbygging nærmere enn 4 meter fra nabogrense, må det være skriftlig samtykke fra berørt nabo som leveres med byggesøknad.

Garasjer og boder tillates plassert inntil 1m fra tomtegrense.

5.16 Bebyggelse og estetikk

Arealer skal beregnes ut ifra retningslinjer gitt i Norsk Standard NS 3940.

Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming. Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse og skal godkjennes av Namsos kommune. Farge på tak skal være mørk eller jordfarget, og ikke reflekterende.

5.17 Fellesbestemmelser- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS5):

Det tillattes frittliggende enebolig eller eneboliger i kjede.

- Takform: Bebyggelse tillattes oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.
- Etasjer: Det tillattes enebolig inntil 2 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje. Sokkeletasje tillates innredet som egen boenhet.
- Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde er 8 meter. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 meter for flatt tak, 8 meter for pulttak og 6 meter for saltak.
- Garasje: Tillattes frittliggende eller sammenbygd med bolig eller mellom flere boliger. Det tillattes gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.18 Fellesbestemmelser- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS3):

- Takform: bebyggelsen tillattes oppført med pulttak eller flatt tak.
- Bebyggelse: flermannsbolig eller rekkehus skal ha bebyggelse med estetisk uttrykk og karakter.
- Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje. Sokkeletasje tillates innredet som egen boenhet.
- Maksimal gesimshøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal tillatt høyeste gesimshøyde er 9m.
- Garasje: Tillattes frittliggende eller sammenbygd med bolig. Det tillattes gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

6 Bebyggelse og anlegg

6.1 **Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)**

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 40% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS1 skal det være minimum 14 enheter (ikke medregnet evt. bileiligheter).

6.2 **Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS2)**

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS2 skal det være minimum 12 enheter (ikke medregnet evt. bileiligheter).

6.3 **Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS3)**

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS3 skal det være minimum 8 enheter (ikke medregnet evt. bileiligheter).

6.4 **Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS4)**

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS4 skal det være minimum 7 enheter (ikke medregnet evt. bileiligheter).

6.5 **Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS5)**

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS5 skal det være minimum 4 enheter (ikke medregnet evt. bileiligheter).

6.6 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS1)**

Bebyggelse

I området BKS1 skal det oppføres enebolig.

Utnyttingsgrad

Felt BKS1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 40% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS1 reguleres det for minimum 10 boenheter (ikke medregnet evt. bileilighet).

6.7 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS2)**

Bebyggelse

I området BKS2 skal det oppført enebolig i kjede, rekkehus eller flermannsbolig.

Utnyttingsgrad

Felt BKS2 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS2 reguleres det for minimum 9 boenheter (ikke medregnet evt. bileilighet).

6.8 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS3)**

Bebyggelse

I området BKS3 skal det oppføres flermannsbolig eller rekkehus.

Utnyttingsgrad

Felt BKS3 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS3 reguleres det for minimum 24 boenheter (ikke medregnet evt. bileilighet).

6.9 **Boligbebyggelse – (B1)**

I område B1 tillates det oppført enebolig, rekkehus eller flermannsbolig i inntil 2 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje.

Utnyttingsgrad

Felt B1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt B1 reguleres det for minimum 12 boenheter (ikke medregnet evt. bileilighet).

6.10 **Boligbebyggelse – (B2)**

I område B2 tillates det oppført enebolig, rekkehus eller flermannsbolig i inntil 3 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje.

Utnyttingsgrad

Felt B2 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt B2 reguleres det for minimum 6 boenheter (ikke medregnet evt. bileilighet).

6.11 **Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB1)**

Bebyggelse

I område BBB1 skal det oppføres blokkbebyggelse og flermannsboliger. Bebyggelse skal ikke overstige 4 etasjer. Innenfor området kan det etableres parkeringskjeller der terrenggitte forutsetninger tillater dette.

Utnyttingsgrad

Felt BBB1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 70% BYA

Antall boenheter

Innenfor felt BBB1 reguleres det for minimum 35 boenheter.

Takform

Bebyggelse skal ha grønt tak, flatt tak eller pulttak og skal oppføres med et estetisk uttrykk.

Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er angitt over gjennomsnittlig planer terreng. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 11 meter. Ok gulv lavere en kote +3,2m (NN2000) må sikres mot flom.

Bebyggelse skal ikke overstige 4 etasjer. Innenfor området kan det etableres parkeringskjeller der terreng og grunnforhold tillater dette.

6.12 **Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG1)**

Bebyggelse

Innenfor formålet tillates oppføring av garasjer.

Utnyttingsgrad

Utnyttelsesgraden for BG1 er angitt som maks % bebygd areal (%BYA) til 100%.

Byggehøyder

Maksimal mønehøyde tillates inntil 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

7 Nærmiljøanlegg (f_BNA1)

Området er avsatt felles nærmiljøanlegg for alle beboere innenfor planområdet. Nærmiljøanlegget skal gis en attraktiv utforming med gode lys- og solforhold, i tillegg til å utformes med tanke på god tilgjengelighet. Arealet skal tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper, samt skjermes mot trafikk, støy- og annen miljøbelastning.

7.1 Energianlegg (o_BE1)

Plassering av trafokiosk er vist på plankartet. Det skal være en sikkerhetsavstand til andre bygninger på 5m (Hensynssone H370) hvis det ikke gjøres branntekniske tiltak i trafokiosken eller på tilstøtende bygninger.

8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Veg (o_SV1 – o_SV5, f_SV6 – f_SV9 og SV9)

Offentlige kjøreveger på planområdet (o_SV1 – o_SV5) skal opparbeides med fast dekke, og ha bredde og kurvatur som vist i plankartet.

Felles adkomstveg f_SV1 er felles for boliger i område BFS1 som har regulert adkomst fra denne veien.

Felles atkomstveg o_SV3 er felles for område BKS2 som har regulert adkomst fra denne veien.

Felles adkomstveg f_SV8 er felles for boliger i område BKS5 som har regulert adkomst fra denne vegen. Felles atkomstveg o_SV3 er felles for område BKS3 og B1, som har regulert adkomst fra denne veien.

Veg SVG8 er ny privat adkomst vei til eiendom 18/200/18 nord for planområdets østlige side og vil fungere som denne eiendommens tilkomst til o_SV4.

8.2 Fortau (o_SF1 – o_SF3)

Formålet er regulert til fortau. Innenfor dette formålet skal det opparbeides fortau ihht. detaljplan godkjent av Namsos kommune. Fortau skal ha fast dekke og være fysisk adskilt fra vegarealet.

8.3 Gang/-sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS5)

Gang og sykkelveg skal opparbeides med komprimert grus eller asfalt i tråd med bredder angitt i plankartet.

8.4 Parkering (f_SPA1 – f_SPA6)

Formålet er avsatt løsninger for felles parkering. Plasser for parkering skal opparbeides med fast dekke.

f_SPA1 er felles for eiendommer på BKS1.

f_SPA2 er felles for eiendommer på BFS2.

f_SPA3 er felles for eiendommer på B1.

f_SPA4- f_SPA6 er felles for eiendom BKS3.

8.5 Vegbom

Vegbom på oSV3 skal normalt holdes stengt. Bommen kan åpnes for trafikk i tilfeller der større kjøretøy må trafikere boligområdet.

9 **Grønnstruktur**

9.1 Naturområde (GN1 – GN6)

I formålene avsatt naturområde i planen skal eksisterende vegetasjon søkes bevart så langt dette er praktisk mulig.

10 **Landbruk-, natur- og friluftsområder**

10.1 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

Område LKM er båndlagt etter kulturminneloven, kml. Innenfor LKM finnes det en gravhaug under dagens markoverflate, id. 157808. Kulturminnet er automatisk freda, jf. kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kml §§ 3 og 8. Evt. tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. kml §§ 3 og 8.

11 **Hensynssoner i reguleringsplan**

11.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

11.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabel (H370)

Det kan ikke oppføres bygninger eller andre innretninger som medfører risiko for eksempelvis brann innenfor grensen for hensynsone H370. Sikkerhetsavstand til trafo er 5m. Denne avstanden skal overholdes ved utbygging i tilknytning til trafoanlegg, så fram det ikke gjøres konkrete branntekniske tiltak i trafokiosken eller på tilstøtende bygninger.

11.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Registrert kulturminne på planområdet er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4 pkt. j. For å ivareta hensikten med kulturminnelovens §§ 3 og 6 reguleres området til hensynsone d) båndlagt etter kulturminneloven. Av hensyn til kulturminnet må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg eller skilt av noe slag i området.

Namsos kommune 28.04.2021

Rev.: 09.04.2021

Utarbeidet av:
Arcon Prosjekt AS