

Bestemmelser for områdereguleringsplan «Spillumstranda industriområde»

Forslagsstiller: Namsos kommune
Utarbeidet av: HD plan og arkitektur, Namsos kommune
Reguleringsplanbestemmelser datert:
Reguleringsplankart datert:
Nasjonal planID: 1703089

Saksbehandling:
1.gang PUK
Offentlig ettersyn i perioden
2.gang PUK
Kommunestyret, vedtak

§ 1 GENERELT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for framtidig nærings- og boligutvikling på Spillum, Namsos.

§ 1.1 Planens avgrensning

Avgrensning følger av nytt plankart. De deler av planen som ikke er tatt med er tidligere opphevet av andre planer.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

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

- Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT, sosikode 1813)
- Forretning/kontor/industri (FKI, sosikode 1811)
- Næring/tjenesteyting (N/T, sosikode 1824)
- Boligbebyggelse (B, sosikode 1110).
- Barnehage (Barnehage, sosikode 1161).
- Kirke/annen religionsutøvelse (Religion, sosikode 1164).
- Idrettsanlegg (BIA, sosikode 1400)
- Nærmiljøanlegg (BNA, sosikode 1440)

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

- Kjøreveg (SV, sosikode 2011).
- Gang-/sykkelveg (GS, sosikode 2015).
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT, sosikode 2018).
- Kollektivholdeplass (SH, sosikode 2073).
- Parkering (SPA, sosikode 2080).
- Vann- og avløpsanlegg (VA, sosikode 1540).
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VS, 1588).

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3).

- Turveg (GT, sosikode 3031).
- Friområde (GF, sosikode 3040).
- Vegetasjonskjerm (GV, sosikode 3060).

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (LL, sosikode 5100).
- Jordbruk (LJO, sosikode 5111).

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

- Småbåthavn (VS, sosikode 6230).
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS, sosikode 6720).
- Badeområde (VB, sosikode 6770).

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone – Frisikt (H140)
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur (H410)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om ny byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, høyder, adkomstforhold, parkeringsløsning inkl. sykkelparkering, varelevering, renovasjonsløsning, plan for opparbeidelse av utearealer med evt. lekeplass, park, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder og evt. nedkjøring til parkeringskjeller.

Det skal foreligge dokumentasjon av fasadematerialer, arkitektonisk utforming og forholdet til tilstøtende omgivelser, for å sikre en enhetlig og urban utbygging med gode uterom og aktive fasader ut mot gateplan.

Det skal utføres geoteknisk vurdering med nødvendige undersøkelser og det skal gjennomføres en analyse av sol- og skyggeforhold, i forbindelse med det planlagte tiltaket, før det gis klarsignal om bygging.

§ 2.2 Byggegrense

Der byggegrense ikke er angitt i plankart er den sammenfallende med formålsgrense. Det fastsettes en byggegrense mot vassdrag på 10 meter. Innenfor denne sonen skal det opprettholdes et naturlig belte med kantvegetasjon jf. vannressursloven § 10 og PBL § 1-8.

§ 2.3 Estetikk

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer.

Spillumsområdet består i dag av store harde flater og derfor så tillates det, innenfor formålene forretning/kontor/industri og forretning/kontor/tjenester, grønne tak. For nye bygg tillates flate tak og pulttak.

Området skal framstå med et urbant, harmonisk og helhetlig preg.

§ 2.4 Krav om detaljregulering:

Det er krav detaljregulering innenfor 20/278. Det er registrert en lokalitet med mulig forurenset grunn i området. Dette må avklares nærmere gjennom en detaljregulering.

Planen er en områderegulering. Vi minner derfor om det generelle plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1. Det må forventes at det stilles krav om detaljregulering for tiltak som kan få vesentlige virkninger for samfunn og miljø jf. forskrift om konsekvensutredninger § 10.

§ 2.5 Universell utforming

Bebyggelsen og uteområdene skal utformes etter prinsipp om tilgjengelighet for alle.

Alt gangareal må ha dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og gang- sykkelveg skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreveg utføres med kantstein.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreveger og parkeringsarealer. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

Busslommer skal være universelt utformet.

§ 2.6 Støy

Grenseverdiene for støy angitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer, med tilhørende veiledning skal overholdes

Grenseverdiene i tabell 2 i retningslinjen skal legges til grunn for tiltak som kan påvirke støyfølsom bebyggelse og viktige friluftsområder.

§ 2.7 Parkering

§ 2.7.1 Bilparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for bilparkering:

- Bolig: 1 stk pr. boenhet.
- Bileilighet: 1 stk pr. boenhet.
- Kontor: 1 stk pr. 100 m² BRA.
- Forretning og tjenesteyting: 1 stk pr. 100 m² BRA.
- 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- I 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler.

Parkering for næringsformål tillates etablert som frilandsparkering og parkeringskjeller.

§ 2.7.2 Parkeringskjeller og parkeringshus

Parkeringskjeller tillates oppført på alle bebyggelses- og anleggsformål.

Parkeringskjeller skal utformes på en slik måte at den tåler å bli satt under vann.

Parkeringskjeller inngår ikke i angitt %-BYA.

§ 2.7.3 Sykkelparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for sykkelparkering:

- Bolig: 2 stk pr. boenhet.
- Kontor og tjenesteyting: 0,5 stk. pr. ansatt
- Forretning (detaljhandel): 1 stk. pr. 100 m² BRA
- Forretning (plasskrevende handel): 1 stk. pr. 500 m² BRA

§ 2.8 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene (jfr. Lov om kulturminnevern).

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Utnyttingsgrad og høyder

For nærings- og industriformål innenfor området er maks 95%-BYA, minimum kotehøyde 1. etg gulv er 3,2 m. Maks kotehøyde er +23 m og det samme gjelder for maks kotehøyde møne og gesims.

For boliger tillates max 40%-BYA og for møne og gesimshøyde gjelder de generelle reglene for byggehøyde i plan og bygningsloven. På steder der %-BYA allerede overstiger 40%, så vil det ikke bli mulighet for å bygge ut mer.

- 1) Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er inkl. nødvendig parkeringsareal. Det tillates oppført parkeringskjeller på hele arealet.
- 2) Mål angitt etter NN2000. For tilbygg til eksisterende bygg kan gulvnivå tilpasses eksisterende bebyggelse.
- 3) Mål angitt etter NN2000. Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflatens areal.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

§ 4.1 Kjøreveg (SV veg).

Kjøreveg SV veg er offentlig.

§ 4.2 Avkjørsler

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

§ 4.3 Fortau og Gang-/sykkelveg (GS)

Fortau og gang-/sykkelveg er offentlig.

§ 4.4 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (AVT)

Annen veggrunn – Tekniske anlegg er offentlig.

Under tekniske anlegg tillates det oppføring av støy skjerm

§ 4.5 Kollektivholdeplass (SH)

Kollektivholdeplass SH er offentlig.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Turveg, friområde og vegetasjonsskjerm (GF og GT)

GF og GT er offentlig og skal ha universell utforming.