



**Namsos kommune**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

for

### **" Solsiden B3, Vestre Havn "**

Planid: 1703265

#### **Detaljregulering/Endring av eksisterende plan**

---

Bestemmelsene er datert:	04.05.2018
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	09.04.2020
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

---

#### **1 Planens avgrensing**

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene:

Gnr.	Bnr.
65	1383
65	1400
65	1886
65	1887
65	1809
65	460
65	1901
65	1902
65	1903

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

### **§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

a. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB	1113
b. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	GB	1119
c. Renovasjonsanlegg	R	1550
d. Gårdsplass	GP	1620
e. Lekeplass	BLK	1610
f. Annet Uteoppholdsareal	AU	1690
g. Uteoppholdsareal	U	1600
h. Energianlegg	E	1510

### **§ 12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

a. Veg	SKV	2010
b. Fortau	SF	2012
c. Parkeringsplasser	P	2082
d. Annen veggrunn - tekniske anlegg	AVT	2018
e. Tekniske bygg/konstruksjoner	T	2027

## **3 Hensynssoner i reguleringsplan jfr. Plan og bygningsloven § 12-6**

Høyspenningsanlegg	H370
Frisikt	H140

## **4 Rekkefølgebestemmelser**

Ved trinnvis utbygging skal areal som ikke er bebygd gis en midlertidig parkmessig behandling, slik at dette inngår som en helhetlig del av øvrige uteområder og fellesanlegg.

- 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før byggetillatelse på boliger innenfor planområdet gis.
- 4.2 Tekniske anlegg og håndtering av vann og avløp må være planlagt og avtalt med Namsos kommune før byggetillatelse på boliger innenfor planområdet gis.
- 4.3 Lekeplasser og andre offentlige oppholdsareal skal være ferdigstilt før ferdigattest til boliger innenfor planområdet gis.
- 4.4 Felles avfallsløsning skal opprettes i henhold til MNA (Midtre Namdal Avfallsselskap IKS) sine retningslinjer angående størrelse på angitt plassering.
- 4.5 Tiltak i forbindelse med grunnforhold og prosjekteringsanliggende, angitt i 5177469-RIG01 og 5177469-RIG02 utarbeidet av Norconsult, skal gjennomføres ved utbygging i BB2-3.
- 4.6 Før igangsettingstillatelse for byggetiltak i området kan gis, skal grunnen klareres for ev. forurensning og ev. avbøtende tiltak redegjøres for.

## 5 Fellesbestemmelser

### 5.1 Definisjoner:

DEFINISJON:  
AREAL, MØNE-  
OG GESIMS-  
HØYDE. Viser til Byggteknisk forskrift §5-9 med veileder H-2300B «Grad av utnyttning 1/2014». Maksimal møne og gesimshøyde oppgitt under hvert enkelt formål.

DEFINISJON:  
TAKTYPER Viser til Sintef Byggforsk artikkel 525.002 avsnitt 21. «Flate tak defineres vanligvis som tak med fall mindre enn 6° (1 : 10)»

### 5.2 Søknad om byggetillatelse

Søknad om rammetillatelse skal suppleres med:

- Utomhusplan som viser plassering av bebyggelse, garasje, parkeringsplasser og veger, samt uteoppholdsareal og lekeplasser med nivå, beplantning og lekeapparat.
- Redegjørelse for estetikk opp mot eksisterende omgivelser og nye tiltak.

Søknad om igangsettelsestillatelse skal suppleres med:

- Redegjørelse for geoteknikk og ev. avbøtende tiltak for forurenset grunn.
- Redegjørelse for tiltak i bygge og anleggsfasen for å beskytte omgivelsene mot støy og luftforurensning, samt hvordan trafiksikkerheten ivaretas.
- Redegjørelse for vann og avløp, samt hvordan overvann skal håndteres.
- Dokumentasjon for prosjektert parkeringsareal under kote 3.2, som tilfredsstiller krav til vanninntrenging ifm. flom.

### 5.3 Parkering

Det skal avsettes parkeringsareal iht. følgende:

#### **BB1-3:**

- Max. 1,2 plass pr. boenhet for hovedenheten
  - 0,2 plass kan erstattes av et elbil-ladepunkt.
- 0,2 plass for utleieenhet
- Min. 2 sykkelplass pr. boenhet

Det skal avsettes min. 5% av det totale antall parkeringsplasser til bevegelsehemmede, som er utformet og plassert slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas. HC-plasser skal ha en maksimal avstand på 20m fra hovedinngang og skal ikke innebære kryssning av kjøreveg.

Minimum ett ladepunkt for el-bil pr. 10 parkeringsplass for hvert delområde.

#### 5.4 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming.

Parkeringsanlegg el. andre fellesanlegg over bakkenivå skal gis en tiltalende utforming på fasader som vender mot offentlige rom og felles uterom.

#### 5.5 Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes; jfr. «*Lov om kulturminner § 8, annet ledd*»

#### 5.6 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/2012 og skal ta hensyn til støyberegning datert 08.02.12. utført av Trønder-Plan. Under bygge og anleggsfasen skal det utformes en plan for å begrense støy fra bygge og anleggsarbeid.

#### 5.7 Luftkvalitet

Luftforurensning i boligrom, skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i T-1520 tabell 1. Under bygge og anleggsfasen skal det utformes en plan for å begrense støv fra bygge og anleggsarbeid.

#### 5.8 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. Utkraginger, balkonger og terrasse på grunn kan plasseres innenfor anvist byggegrense, i tillegg til tekniske anlegg (trafo, kommunale anlegg) og renovasjon. I BB1-3 og f\_GB følger byggegrense plangrense. Dersom ikke annet er vist skal PBL § 29-4 være gjeldende.

#### 5.9 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelig til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer være i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

## 5.10 Generelt

Etter ikrafttreden av disse bestemmelser, er det ikke tillat ved private servitutter å opprette forhold som strider mot overstående bestemmelser.

## 6 Bebyggelse og anlegg

### **BB2-3**

- 6.1 Boligene innenfor område BB2-3 skal oppføres som blokkbebyggelse, garasjeanlegg og sportsbod. Nye boliger skal ha flate tak eller pultak.
- 6.2 All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på min. kote 3.2 og maksimal byggehøyde på kote 24.2. Garasjeanlegg tillattes nedsenket delvis/helt under bakkenivå og under kote 3.2 under forutsetning at avbøtende tiltak mot flom gjennomføres. Tekniske anlegg tillates oversteget maksimal byggehøyde med inntil 0.5m.
- 6.3 Utnyttelsesgrad skal minimum være %BYA= 50% og maksimum %-BYA = 100%. Antall boenheter etter endt utbygging skal være minimum 30 boenheter.
- 6.4 Minimum 50% av nye boenheter i området skal oppføres som tilgjengelige boenheter.

### **BB1**

- 6.5 Boligene innenfor område BB1 skal oppføres som lavblokk-bebyggelse. Boligene skal ha flate tak eller puttak.
- 6.6 All bebyggelse skal oppføres med minimum OK-gulv på kote 3.2, jf. geoteknisk rapport 5177469-RIG02 og maksimal byggehøyde på kote 13.2. Tekniske anlegg tillates oversteget maksimal byggehøyde med inntil 0.5m.
- 6.7 Utnyttelsesgrad skal være min. %BYA= 50% og maks. %BYA= 100%

### **f\_GB**

- 6.8 Innenfor område f\_GB skal det oppføres garasjeanlegg/car-porter og boder. Det tillates også oppføring av tilsvarende anlegg, f.eks. sykkelparkering m.m.
- 6.9 All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på min. kote 3.2. Ved oppføring av bebyggelse under dette nivået, må prosjekteringsunderlag for flom medfølge jf. pkt. 5.2.
- 6.10 Maksimal utnyttelsesgrad max %BYA= 100%
- 6.11 For garasje/carport skal gesimshøyde ikke overstige 4m fra gjennomsnittlig

terreng.

#### **f BLK**

- 6.12 Innenfor området skal det oppføres anlegg for lek og rekreasjon. Området er fellesområde for alle boliger og bruksenheter innenfor planområdet, i tillegg til å være åpent til bruk for alle.
- 6.13 Lekeplassen skal anlegges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der. Området for lek og rekreasjon skal følge Namsos kommunes vedtekter til PBL §69, NR.3 hva angår «Leikeareal». Lekeplassen skal minimum utstyres med:
- Sandkasse
  - Bord og sittebenk
  - Ballbinge
- 6.14 Lekeplassen skal anlegges med universell utforming og parkmessig oppbygging, med gode bruks- og visuelle kvaliteter.

#### **f AU**

- 6.15 Innenfor området skal det tilrettelegges anlegg for lek og rekreasjon for større barn og voksne. Området er fellesområde for alle boliger og bruksenheter innenfor planområdet, i tillegg til å være åpent til bruk for alle.
- 6.16 Området skal minimum utstyres med:
- Sittebenk
  - Grillplass eller tilsvarende
  - Aktivitetsområde for større barn
- 6.17 Området skal anlegges med universell utforming og parkmessig oppbygging, med gode bruks- og visuelle kvaliteter.

#### **f GP**

- 6.16 Innenfor området skal det tilrettelegges gårdsplass, med bakkeparkering, gangveger og beplantning vil være naturlig. Området skal gis en tiltalende utforming.

#### **f R**

- 6.17 Innenfor området skal det tilrettelegges renovasjonsanlegg i henhold til MNA sine retningslinjer.

#### **f E**

- 6.17 Innenfor området skal det tilrettelegges for el-anlegg/transformatorstasjon i henhold til NTE sine retningslinjer.

#### **f U**

- 6.17 Innenfor området skal det anlegges felles uteområde til bruk for alle boliger og bruksenheter innenfor planområdet, i tillegg til å være åpent til bruk for alle.
- 6.18 Området skal utformes med parkmessig oppbygging og kan inneholde gangveger og stier, i tillegg til beplantning og åpne plenarealer.

### **7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Fortau**

#### **f SKV**

- 7.1 Adkomstveger i boligområdet utformes på de myke trafikanters premisser og er felles for alle beboere i planområdet.

#### **o SF**

- 7.2 Fortau skal etableres i henhold til reguleringsplanens dimensjoner og utformes iht. eventuelle krav gitt fra Namsos kommune i en utbyggingsavtale.

#### **f P**

- 7.3 Innenfor området skal det etableres parkeringsplasser felles for alle beboere i planområdet og skal primært nyttes som gjesteparkering for området.

#### **AVT**

- 7.3 Området er avsatt til annen veggrunn tekniske anlegg.

#### **o T01**

- 7.3 Området er avsatt til tekniske bygg og konstruksjoner og er i dag bebygd med kommunaltekniske anlegg.

## 8 Hensynssoner i reguleringsplan

- 8.1 H140\_1-3 er avsatt til hensynssone frisiktsone, iht. Statens vegvesen "Veg- og gateutforming – håndbok N100". Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikktrekanten. Enkeltstående trær i sikktrekanten skal plasseres slik at trekrone ikke hindrer sikt under høyde 2.7m fra veiens 0-punkt.
- 8.2 H370\_1 er avsatt til hensynssone høyspenningsanlegg og innenfor dette området skal det ikke oppføres bygninger eller andre tiltak som kommer i konflikt med høyspenningsanlegget.

Namsos kommune 04.05.2018

Rev.: 12.10.2018

Siste rev.: 09.04.2020

Utarbeidet av:

Nils Sigurd Klykken

