



REGULERINGSPLAN (OMRÅDEREGULERING) FOR «NAMSOS SENTRUM»

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 00.00.0000

Forslagsstiller	Namsos kommune
Utarbeidet av	Trønderplan, Jonark, HD plan & arkitektur
Planforslagets dato	25.06.2020
Nasjonal planID	1703267

Saksbehandling:

1.gang kommunestyret	10.09.2020
Offentlig ettersyn i perioden	17.09.2020 – 29.10.2020
2.gang formannskapet	
Kommunestyret, vedtak	

Revisjoner:

Etter offentlig ettersyn 1.gang	15.06.2021
Etter offentlig ettersyn 2.gang	02.03.2022
Oppdatert iht. kommunestyrets vedtak	

Innhold

1. GENERELT	4
1.1. PLANENS AVGRENSNING	4
1.2. PLANFORMÅL	4
2. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING	6
2.1. KRAV OM DETALJREGULERING	6
2.1.1. Bestemmelsesområde H11 – Krav om detaljregulering	6
2.1.2. Krav om detaljregulering utenfor bestemmelsesområde H11	6
2.2. REKKEFØLGEKRAV	6
2.2.1. Rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse	6
2.2.2. Områdemodell for finansiering av infrastruktur og grønnstruktur	7
2.2.3. Rekkefølgekrav knyttet til trafiksikkerhetstiltak	7
3. FELLESBESTEMMELSER	8
3.1. KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON	8
3.2. ESTETIKK	8
3.3. UTNYTTELSESGRAD	8
3.3.1. Byggegrenser	8
3.3.2. Minimum gulvhøyde for minimering av flomskader	9
3.3.3. Maksimal BYA-%, maksimal byggehøyde og minimum BRA-%	9
3.4. UTEOPPHOLDSAREAL	10
3.5. PARKERING	10
3.6. KULTURMINNER	11
3.6.1. Automatisk freda kulturminner	11
3.6.2. Kulturmiljø	11
3.7. GEOTEKNIKK	11
3.8. UNIVERSELL UTFORMING	11
3.9. STØY	11
3.10. LUFTFORURENSNING	12
3.11. TEKNISK INFRASTRUKTUR	12
3.11.1. Fjernvarme	12

3.11.2.	Vann og avløp.....	12
3.11.3.	Renovasjon.....	12
3.11.4.	Strøm	12
3.12.	ANLEGGSPERIODE	13
3.13.	FREMMEDE ARTER	13
4.	BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	14
4.1.	BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (KODE BKS, SOSIKODE 1112).....	14
4.2.	BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE (KODE BBB, SOSIKODE 1113).....	14
4.3.	SENTRUMSFORMÅL (KODE BS, SOSIKODE 1130)	14
4.3.1.	BS22.....	14
4.3.2.	BS23.....	14
4.4.	KJØPESENTER (KODE BKJ, SOSIKODE 1140)	14
4.5.	OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (KODE BOP, SOSIKODE 1160).....	14
4.5.1.	BOP2.....	14
4.6.	FORSAMLINGSLOKALE FOR RELIGIONSUTØVELSE (KODE BR, SOSIKODE 1164).....	15
4.7.	HELSE-/OMSORGSINSTITUSJON (KODE BU, SOSIKODE 1168).....	15
4.8.	BENSINSTASJON/VEGSERVICEANLEGG (KODE BV, SOSIKODE 1360)	15
4.9.	NÆRMILJØANLEGG (KODE BNA, SOSIKODE 1440).....	15
4.10.	FJERNVARMEANLEGG (KODE BFA, SOSIKODE 1520).....	15
4.11.	VANN- OG AVLØPSANLEGG (KODE BVA, SOSIKODE 1540)	15
4.12.	LEKEPLASS (KODE BLK, SOSIKODE 1610).....	15
4.13.	SENTRUMSFORMÅL/UNDERVISNING (KODE BSU, SOSIKODE 1800).....	15
4.14.	SENTRUMSFORMÅL/VEGSERVICEANLEGG (KODE BSV, SOSIKODE 1800).....	16
4.15.	BOLIG/FORRETNING/KONTOR (KODE BFK, SOSIKODE 1802)	16
4.15.1.	BFK8.....	16
4.16.	FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI (KODE FKI, SOSIKODE 1811)	16
4.16.1.	FKI3.....	16
4.17.	FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING (KODE FKT, SOSIKODE 1813)	16
4.17.1.	FKT4.....	16
4.17.2.	FKT12.....	17
4.18.	INDUSTRI/LAGER (KODE BIL, SOSIKODE 1826).....	17
4.19.	BADEHUS, SMÅBÅTANLEGG, VANNSPORT, SANITÆRANLEGG (KODE BAA, SOSIKODE 1900)	17
5.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	18
5.1.	VEG (KODE SV, SOSIKODE 2010).....	18
5.2.	FORTAU (KODE SF, SOSIKODE 2012).....	18
5.3.	GANG-/SYKKELVEG (KODE SGS, SOSIKODE 2015).....	18
5.4.	ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (KODE SVT, SOSIKODE 2018).....	18
5.5.	ANNEN VEGGRUNN – GRØNTANLEGG (KODE SVG, SOSIKODE 2019)	18
5.6.	HAVN (KODE SHA, SOSIKODE 2040)	18
5.7.	HAVNELAGER (KODE SHL, SOSIKODE 2043)	18
5.8.	KOLLEKTIVANLEGG (KODE SKA, SOSIKODE 2071)	19
5.9.	KOLLEKTIVHOLDEPLASS (KODE SKH, SOSIKODE 2073)	19
5.10.	PARKERING (KODE SPA, SOSIKODE 2080)	19
5.11.	PARKERINGSHUS/-ANLEGG (KODE SPH, SOSIKODE 2083).....	19
5.12.	HAVN/FRIOMRÅDE (KODE SAA, SOSIKODE 2900)	19
5.13.	SENTRUMSFORMÅL/VEGSERVICEANLEGG/VEG (KODE SSV, SOSIKODE 2900).....	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
5.14.	AVKJØRSLER	19
6.	GRØNNSTRUKTUR.....	20
6.1.	BLÅGRØNNSTRUKTUR (KODE GBG, SOSIKODE 3002)	20
6.2.	BADEPLASS/-OMRÅDE (KODE GB, SOSIKODE 3041)	20
6.3.	PARK (KODE GP, SOSIKODE 3050).....	20
7.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	21
7.1.	HAVNEOMRÅDE I SJØ (KODE VHS, SOSIKODE 6220).....	21
7.2.	SMÅBÅTHAVN (KODE VS, SOSIKODE 6230).....	21
7.3.	FRILUFTSOMRÅDE (KODE VFR, SOSIKODE 6700)	21
7.4.	BADEOMRÅDE (KODE VB, SOSIKODE 6770)	21
7.5.	FRILUFTSOMRÅDE/SMÅBÅTHAVN (KODE VFS, SOSIKODE 6800)	21

8.	HENSYNSSONER	22
8.1.	FARESONER: ANNEN FARE – FORURENSNING I GRUNNEN (H390)	22
8.2.	INFRASTRUKTURSONE – KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR (H410).....	22
8.3.	SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN: BEVARING KULTURMILJØ (H570)	22
8.3.1.	<i>Gatestruktur</i>	22
8.3.2.	<i>Bygninger</i>	22
8.3.3.	<i>Baldakiner</i>	23
8.3.4.	<i>Tekniske installasjoner</i>	23
8.3.5.	<i>Skilt- og reklameinnretninger</i>	23
8.4.	GJENNOMFØRINGSSONE: KRAV OM FELLES PLANLEGGING (H810)	23
8.5.	SONE FOR VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN – GJELDENE REGULERINGSPLAN SKAL FORTSATT GJELDE (H910) .	23

1. GENERELT

Reguleringsplanen er en områdeplan og omfatter størstedelen av Namsos sentrum, sjøfronten og deler av østre byområde. Hensikten med planen er å legge til rette for en byutvikling som tar hensyn til og bygger videre på kvalitetene til «gjenreisningsbyen Namsos». Slik peker planen på verneverdier, men også på muligheter for byomforming og en sentrumsutvikling østover ved utvidelse av det historiske kvartalsmønsteret. Planen skal også sikre nye park- og friluftsområder, bystrand og nytt kollektivt transportsenter. Det er videre et mål å legge bedre til rette for gang- og sykkeltrafikk.

1.1. Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 1110 daa.

1.2. Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (kode BKS, sosikode 1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (kode BBB, sosikode 1113)
- Sentrumsformål (kode BS, sosikode 1130)
- Kjøpesenter (kode BKJ, sosikode 1140)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (kode BOP, sosikode 1160)
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse (kode BR, sosikode 1164)
- Helse-/omsorgsinstitusjon (kode BU, sosikode 1168)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (kode BV, sosikode 1360)
- Nærmiljøanlegg (kode BNA, sosikode 1440)
- Fjernvarmeanlegg (kode BFA, sosikode 1520)
- Vann- og avløpsanlegg (kode BVA, sosikode 1540)
- Lekeplass (kode BLK, sosikode 1610)
- Sentrumsformål/Undervisning (kode BSU, sosikode 1800)
- Sentrumsformål/Vegserviceanlegg (kode BSV, sosikode 1800)
- Bolig/forretning/kontor (kode BFK, sosikode 1802)
- Forretning/kontor/industri (kode FKI, sosikode 1811)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (kode FKT, sosikode 1813)
- Industri/lager (kode BIL, sosikode 1826)
- Badehus, småbåtanlegg, vannsport, sanitæranlegg (kode BAA, sosikode 1900)

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

- Veg (kode SV, sosikode 2010)
- Fortau (kode SF, sosikode 2012)
- Gang-/sykkelveg (kode SGS, sosikode 2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (kode SVT, sosikode 2018)
- Annen veggrunn – grøntanlegg (kode SVG, sosikode 2019)
- Havn (kode SHA, sosikode 2040)
- Havnelager (kode SHL, sosikode 2043)
- Kollektivanlegg (kode SKA, sosikode 2071)
- Kollektivholdeplass (kode SKH, sosikode 2073)
- Parkering (kode SPA, sosikode 2080)
- Parkeringshus/-anlegg (kode SPH, sosikode 2083)
- Havn/Friområde (kode SAA, sosikode 2900)

Grønnstruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.3)

- Blågrønnstruktur (kode GBG, sosikode 3002)
- Badeplass/-område (kode GB, sosikode 3041)
- Park (kode GP, sosikode 3050)

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

- Havneområde i sjø (kode VHS, sosikode 6220)
- Småbåthavn (kode VS, sosikode 6230)
- Friluftsområde (kode VFR, sosikode 6700)
- Badeområde (kode VB, sosikode 6770)
- Friluftsområde/småbåthavn (kode VFS, sosikode 6800)

Hensynssoner (PBL 2008 § 12-6)

- Andre faresoner – Forurensning i grunnen (H390)
- Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø (H570)
- Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810)
- Sone for videreføring av reguleringsplan – Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

Bestemmelsesområder (PBL 2008 § 12-7)

- Krav om detaljregulering (H11)

2. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

2.1. Krav om detaljregulering

2.1.1. Bestemmelsesområde H11 – Krav om detaljregulering

Innenfor bestemmelsesområdene H11 stilles det krav om detaljregulering.

Detaljregulering skal utarbeides for hele formålsområdet. Kommunen kan stille krav om at tilliggende samferdselsanlegg, grønnstruktur og evt. andre formål skal inkluderes i detaljreguleringen. Planen skal sikre gode bomiljø i alle faser av utbyggingen.

2.1.2. Krav om detaljregulering utenfor bestemmelsesområde H11

For områder som ikke er omfattet av bestemmelsesområde H11 stilles det krav om detaljregulering ved nybygg og større tilbygg.

Detaljregulering skal utarbeides for hele formålsområdet. Kommunen kan stille krav om at tilliggende samferdselsanlegg, grønnstruktur og evt. andre formål skal inkluderes i detaljreguleringen. Planen skal sikre gode bomiljø i alle faser av utbyggingen.

Unntak fra denne bestemmelsen gjelder følgende formål: BFK8, BOP2, BS22, BS23, FK13, FKT4 og FKT6. Disse områdene kan utbygges i tråd med denne plan uten detaljregulering.

2.2. Rekkefølgekrav

Bestemmelsene redegjør for aktuelle rekkefølgekrav knyttet til igangsetting og brukstillatelse innenfor planområdet. Rekkefølgekravene skal videreføres og presiseres i oppfølgende detaljregulering.

2.2.1. Rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse

Før brukstillatelse for boliger gis skal følgende være ferdig etablert:

- MUA (minste uteoppholdsareal) innregulerte lekeplasser
- Arealer regulert til trafikkformål
- Støybeskyttelsestiltak
- Teknisk infrastruktur og infrastruktur for energiløsninger
- Renovasjonsløsninger

2.2.2. Områdemodell for finansiering av infrastruktur og grønnstruktur

Før det kan gis byggetillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor formål BS11, BSV1, BS16, BSU1 – BSU7, SKA, SPH1, FKT12 og BFK2 – BFK3 skal samferdselsanlegg og grønnstruktur i henhold til nedenstående tabell være gjennomført eller sikret gjennomført.

		Bebyggelse- og anleggsformål													
		BS11	BSV1	BS16	BSU1	BSU2	BSU3	BSU4	BSU5	BSU6	BSU7	SKA	SPH1	BFK2-3	FKT12
Samferdselsformål og grønnstruktur	SV04, SV05, SV06	x	x	x	x	x	x	x				x			
	SV07	x	x	x	x	x	x	x							
	SV08	x	x	x	x	x	x	x	x						
	SV09	x	x	x	x	x	x		x						
	SV10				x		x								
	SV11				x										
	SV12, SV13			x	x	x									
	SV14			x	x	x	x								
	SV15			x	x	x	x								
	SV16	x	x	x	x	x	x		x	x	x				
	SV17								x	x	x				
	SV18	x	x	x	x	x	x		x	x	x				
	SV19			x	x	x	x								
	SV20			x											
	SV21	x		x		x									
	SV22	x		x		x									
	SV23	x	x	x	x	x	x						x		
	SV24	x	x	x		x							x		
	SV25	x	x	x	x	x	x		x	x	x		x		
	SV26	x	x	x	x	x	x						x		
	SV27	x	x	x	x	x	x						x		
	SV28	x	x	x	x	x	x						x		
	SV31	x	x	x	x	x	x						x		
SV32, SV35, SV38	x	x	x	x	x		x	x							
SPA2													x	x	
SGS3, GP8, GP3, GB og VB							x								

2.2.3. Rekkefølgekrav knyttet til trafikksikkerhetstiltak

Før det kan åpnes for gjennomgående trafikk gjennom gatene o_SV4 – o_SV8 og o_SV32 skal det gjennomføres farts- og trafikkreduserende trafikksikkerhetstiltak i Verftsgata.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Krav om nærmere dokumentasjon

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

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 foreligge dokumentasjon som viser at minste uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt. Det skal beskrives hvordan universell utforming er ivaretatt.

Det skal gjennomføres en analyse av sol- og skyggeforhold, i forbindelse med det planlagte tiltaket, før det gis byggetillatelse.

3.2. Estetikk

For bebyggelse innenfor hensynssone H570 vises det til egne bestemmelser i 8-28.3.

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer.

Fasader skal ha vesentlig preg av åpenhet med store vindusflater og med inngangspartier vendt mot veg og torg/parkering. Byrom og gaterom mellom bygninger skal ha god kvalitet (god kvalitet på materialer, god belysning og utforming som innbyr til bruk av arealene for folk i alle aldersgrupper) og et formspråk som gjenspeiler urbane kvaliteter. Tiltak på eksisterende bebyggelse skal tilpasses bebyggelsens form og karakter. Det åpnes for å integrere solceller i fasade og tak.

De enkelte områder/kvartaler skal – både internt og tilpasset til tilstøtende områder/kvartaler – framstå med et urbant, harmonisk og helhetlig preg.

Områder for lager, varetransport og renovasjon skal i størst mulig grad skjermes for innsyn fra offentlig veg.

BS11, BSV1, BS16 og BSU1 – BSU5

Takflater for BS11, BSV1, BS16 og BSU1 – BSU5 skal ha vannfordrøyende tak (som f.eks. «grønne tak» av type «sedum» eller tilsvarende). Det styrende fasadematerialet skal være tre. Moderne trearkitektur skal være det bærende prinsipp med et moderne, urbant uttrykk.

3.3. Utnyttelsesgrad

3.3.1. Byggegrenser

Der ikke annet er oppgitt skal ny bebyggelse ligge innenfor vist byggegrense i alle etasjer. Der byggegrense ikke er synlig på plankartet, er byggegrensen lik formåls grensen.

Hovedfasade på bygninger innenfor kvadraturen (område BS1 – BS23, BFK7 og BSU1 – BSU7) skal følge byggegrense, bortsett fra hovedfasade mot Verftsgata og Fjordgata. Hovedfasaden skal i hovedsak være sammenhengende langs bygatene. Balkonger med minimum 3,5 m fri klaring fra terrenget tillates å krage inntil 1,5 m ut over byggegrense på inntil 50 % av fasaden og inntil 2,5 meter mot bakgård.

3.3.2. Minimum gulvhøyde for minimering av flomskader

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).

3.3.3. Maksimal BYA-%, maksimal byggehøyde og minimum BRA-%

Tabellen viser maksimalt tillatt utnyttingsgrad i %-BYA, minimum tillatt utnyttingsgrad i %-BRA og maksimalt tillatt kotehøyde for møne og gesims. Høyde er angitt etter NN2000:

Formål	Maks. Bya-%	Maks. kote ¹	Min. %-BRA	Formål	Maks. Bya-%	Maks. kote ¹	Min. %-BRA
BBB1	80 %	+17	100 %	BSU3 ²	95 %	+18/+33 ²	150 %
BFA	50 %	+15	0 %	BSU4	95 %	+18	150 %
BFK2	100 %	+18	150 %	BSU5	100 %	+18	150 %
BFK3	100 %	+18	150 %	BSU6	100 %	+18	100 %
BFK4	95 %	+18	150 %	BSU7	100 %	+18	50 %
BFK5	95 %	+21	150 %	BSU8-14 ³	100 %	+18	0 %
BFK6 ²	95 %	+13/+44 ²	150 %	BSU15 ²	90 %	+18/+30 ²	25 %
BFK8	90 %	+17,5	Merknad ⁴	BSV1	95 %	+18	150 %
BFK9	95 %	+17	100 %	BSV2 ²	90 %	+14/+34 ²	150 %
BFK11	60 %	+15.5	50 %	BU1	60 %	+14	25 %
BIL1	100 %	+18	0 %	BU2	95 %	+14	50 %
BIL2	100 %	+15	0 %	BV1	100 %	+17	0 %
BIL3	80 %	+15	0 %	BVA	100 %	+15	0 %
BIL4	80 %	+15	0 %	FKI1	100 %	+19	0 %
BKJ1	100 %	+17	100 %	FKI2	100 %	+19	0 %
BKS1	60 %	+14	20 %	FKI3	100 %	+19	0 %
BKS2	60 %	+14	20 %	FKT1	100 %	+22,5	100 %
BOP1	80 %	+14	50 %	FKT2	100 %	+17	100 %
BOP2	80 %	+13	40 %	FKT3	100 %	+17	50 %
BS6	95 %	+17,2	100 %	FKT4	100 %	+17,5	50 %
BS11	95 %	+18	150 %	FKT5	100 %	+17,5	50 %
BS16	95 %	+18	150 %	FKT6	100 %	+15	50 %
BS22	95 %	+16,06	150 %	FKT7	100 %	+15	50 %
BS23	85 %	+16,06	150 %	FKT8	95 %	+21	50 %
BS25 ³	100 %	+20	0 %	FKT9	95 %	+14	50 %
BS26 ³	100 %	+18	0 %	FKT10	95 %	+15	50 %
BS27	90 %	+15	100 %	FKT11	95 %	+11	30 %
BSU1	95 %	+18	150 %	SPH	100 %	+18	150 %
BSU2	95 %	+18	150 %	SHL	80 %	+15	0 %

¹ Det tillates mindre takoppbygg for tekniske rom, trapp- og heismaskinrom over maksimalt tillatt kotehøyde. Takoppbygget skal ikke overstige 15 % av takflaten. Branntårn tillates for område BOP2 ut over den angitte maksimale kotehøyde.

²BFK6, BSV2, BSU3 og BSU15: Det er angitt to maksimalhøyder. Høyeste maksimalhøyde og høyder over laveste maksimalhøyde kan kun benyttes for inntil 610m² for BFK6 og inntil 1000m² for BSV2, BSU3 og BSU15. For BFK6, BSV2 og BSU15 skal høyde trappes ned til laveste maksimalhøyde. Nedtrapping skal skje i retning mot sør/vest.

³Formålet gjelder for vertikalnivå 3.

⁴Se særegne krav til utnyttingsgrad for formålet under 4.

3.4. Uteoppholdsareal

For boliger er MUA (minste uteoppholdsareal) 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 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 lekeareal skal tilrettelegges for småbarnslek og skal ha gode solforhold. Felles uteoppholdsareal skal gis parkmessig utførelse og ha god estetisk utforming.

I områder der det reguleres boliger på bakkeplan skal minst 50 % av felles leke- og oppholdsareal anlegges på terrengnivå. I områder der det ikke tillates boliger på bakkeplan kan alt av felles uteoppholdsareal anlegges i takterrasser.

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

Primært skal uteareal etableres samlet i indre gårdsrom, ikke som små striper rundt bebyggelsen på tomte.

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 skyggeforld.

3.5. Parkering

Privat parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg. Parkering langs offentlig vei skal ikke regnes inn i parkeringsdekningene for det enkelte prosjekt.

Antall parkeringsplasser beregnes etter følgende normer:

Formål	Bil (min-maks)	Sykel (min)	Enhet
Bolig < 40m ² BRA	0,5-1,0	1,0	Boenhet
Bolig 40-99m ² BRA	1,0-1,5	2,0	Boenhet
Bolig > 100m ² BRA	1,2-2,0	2,0	Boenhet
Studentbolig	0,1-0,4	1,0	Boenhet
Forretning, detalj, tjenesteyting	1,0-2,0	2,0	100 m ² BRA
Forretning, plasskrevende	0,5-1,5	0,5	100 m ² BRA
Kontor	0,5-1,5	2,0	100 m ² BRA
Industri, verksted, lager	0,5 (min)	0,5	100 m ² BRA
Institusjoner/sykehjem	0,3-1,0	1,0	Sengeplass
Hotell	0,5 (min)	0,2	Gjesterom
Universitet, videregående skole	0,5-1,0 pr årsverk	0,4 pr. årsverk og student	

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA ved beregning av parkeringsdekning. For etasjehøyde over 3m regnes BRA uten tillegg for tenkte plan.

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

For bolig skal alle nye parkeringsplasser forberedes for montering av ladestasjon for elbil.

Kommunen kan etter søknad samtykke i at det blir innbetalt et beløp til kommunen for hver manglende parkeringsplass. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalt beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

Det tillates etablert parkeringskjeller innenfor alle formål angitt i 4.

3.6. Kulturminner

3.6.1. Automatisk freda 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.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet eller Trøndelag fylkeskommune varsles omgående, og avtale må foreligge før arbeidet kan fortsettes.

3.6.2. Kulturmiljø

For områder innenfor H570 (bevaring kulturmiljø) vises det til egen bestemmelse.

3.7. Geoteknikk

Det skal vises særlig aktsomhet for kvikkleireskred. Alle detaljreguleringsplaner og større inngrep/tiltak innenfor planområdet skal følge NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere dokumenter som erstatter 1/2019. Dette skal dokumenteres ved rapport fra geoteknisk vurdering.

3.8. Universell utforming

Alle fortau, gang- og sykkelveger, parker, felles leke- og uteoppholdsareal og areal for renovasjon skal være universelt utformet.

Minimum 50 % av nye boliger skal oppføres som «tilgjengelig boenhet». Kravet skal tilfredsstilles innenfor hvert enkelt formålsområde.

3.9. Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. I detaljreguleringsplan skal støysituasjon avklares og om nødvendig beregnes for å gi kommunen tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om planen kan vedtas. 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.

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

Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. For boenheter i gul og/eller rød støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyuutsatt side skal ha ventilasjonssystem som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom uten at det må luftes mot støyuutsatt side.

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

3.10. Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1.

3.11. Teknisk infrastruktur

3.11.1. 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

3.11.2. Vann og avløp

I alle detaljreguleringsplanforslag innenfor planområdet skal det legges ved plan for vann, spillvann og overvann. Planen skal inneholde ledningskart med ledningsdimensjoner og ledningshøyder, vurdering av kapasitet i eksisterende ledningsnett, vurdering av slokkevann, vurdering av behov for lokal overvannshåndtering og vurdering av flomveger. Ved vurdering av lokal overvannshåndtering skal overvann søkes utnyttet som er positivt element i bymiljøet. Det bemerkes at for områder hvor det er stilt krav om vannfordrøyende «grønne» tak vil det ikke være krav om ytterligere lokal overvannshåndtering.

Dersom tiltaket innebærer behov for flytting av kommunale eller private eksisterende vann- og avløpsledninger, skal dette bekostes av tiltakshaver.

Generelt tillates ikke bygninger oppført nærmere enn 4,0 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger, målt i horisontalplanet.

Planen skal være godkjent av kommunens VA-avdeling.

3.11.3. Renovasjon

I alle detaljreguleringsplanforslag og byggesøknader skal det legges ved en plan for renovasjon. I hovedsak skal det etableres nedgravde avfallsløsninger for boligbebyggelse. For næringsavfall tillates beholdere/containere på bakken dersom det sikres en løsning som er godt skjermet for bebyggelsen.

Renovasjonsløsning skal være lett tilgjengelig for renovasjonsskjøretøy.

Planen skal være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.

3.11.4. Strøm

Det er ikke regulert egne arealer for trafo. Trafo kan etableres innenfor alle typer byggeformål uten at det stilles krav om dispensasjonssøknad eller egen detaljreguleringsplan. I alle nye detaljreguleringsplaner skal det vurderes om det er behov for innregulering av eget område for trafostasjon.

3.12. Anleggsperiode

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden. 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 som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 punkt 6.1 (utendørsstøy) og punkt 6.1.3 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

3.13. Fremmede arter

Nye utbyggingsområder skal kartlegges for fremmede, skadelige arter. Før igangsettingstillatelse på nye utbyggingsområder kan gis, skal fremmede, skadelige arter sprøytes med egnet ugrasmiddel så snart forholdene ligger til rette for dette. Generelt innenfor planområdet er det ikke tillatt å plante fremmede, skadelige arter.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (kode BKS, sosikode 1112)

Arealet tillates benyttet til eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus. I tillegg til boliger tillates oppført garasje/carport, bod og andre tilhørende bygninger.

Eventuelle gjerder rundt tomta skal, inkl. evt. sokkel, ikke overskride 0,85 meter.

4.2. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (kode BBB, sosikode 1113)

Arealet tillates benyttet til leiligheter i blokkbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg, carport, bod og andre tilhørende bygninger.

Eventuelle gjerder rundt tomta skal, inkl. evt. sokkel, ikke overskride 0,85 meter.

4.3. Sentrumsformål (kode BS, sosikode 1130)

Innenfor formålet tillates etablert forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Handel med plasskrevende varegrupper tillates ikke.

Det tillates ikke etablert boliger i 1.etasje innenfor område BS1 – BS4, BS7 – BS9, BS13 – BS20 og BS22. For BS4 og BS9 gjelder forbudet kun i seksjon mot Kirkegata. Ved eventuell boligbygging i 1.etasje skal bygget planlegges for mulig framtidig næringsvirksomhet.

For BS16 er det krav om at det bygges parkeringskjeller innenfor minimum 80 % av arealet.

BS25 – BS26 (vertikalnivå 3) gjelder for høyder over kote +11. For disse områdene tillates det passasjer over gatenivå i maksimalt fire meters bredde. Fasade skal i all hovedsak bestå av glass.

4.3.1. BS22

Det skal utarbeides geoteknisk vurdering sammen med søknad om tiltak. Før igangsettingstillatelse blir gitt skal det foreligge tredjeparts kontroll av geotekniske vurderinger.

4.3.2. BS23

Det skal utarbeides geoteknisk vurdering sammen med søknad om tiltak. Før igangsettingstillatelse blir gitt skal det foreligge tredjeparts kontroll av geotekniske vurderinger.

Dersom det velges flatt tak, skal etasjer over 3. etasje trekkes inn fra hovedfasade.

4.4. Kjøpesenter (kode BKJ, sosikode 1140)

Arealet skal utnyttes til kjøpesenter.

4.5. Offentlig eller privat tjenesteyting (kode BOP, sosikode 1160)

Arealet kan utnyttes til offentlig eller privat tjenesteyting.

Område BOP1 er forbeholdt kulturhus med tilhørende fasiliteter og tjenester.

4.5.1. BOP2

Innenfor område tillates oppført bygninger og anlegg forbeholdt brannstasjon.

Ved søknad om byggetillatelse skal geotekniske det utføres geoteknisk vurdering iht. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere dokumenter som erstatter 1/2019.

Avkjørsel fra BOP2 til fv769 tillates for bruk i utrykningsammenheng. Avkjørselen skal i normalsituasjon være stengt med bom.

4.6. Forsamlingslokale for religionsutøvelse (kode BR, sosikode 1164)

Arealet skal utnyttes til kirke.

Arealet er offentlig.

4.7. Helse-/omsorgsinstitusjon (kode BU, sosikode 1168)

Arealet skal utnyttes til helse- og omsorgsinstitusjon. Det tillates omsorgsboliger, kommunale boliger/trygdeleiligheter, avlastningsboliger og ulike typer tjenestefunksjoner tilknyttet helsevesenet.

4.8. Bensinstasjon/vegserviceanlegg (kode BV, sosikode 1360)

Arealet skal utnyttes til bensinstasjon/vegserviceanlegg med tilhørende anlegg.

4.9. Nærmiljøanlegg (kode BNA, sosikode 1440)

Arealet skal utnyttes som aktivitetspark med grøntanlegg og aktivitetsanlegg for allmennheten. Arealet skal utformes med høy kvalitet på estetikk og materialer.

Arealet er offentlig.

4.10. Fjernvarmeanlegg (kode BFA, sosikode 1520)

Innenfor formålet tillates etablert fjernvarmeanlegg.

4.11. Vann- og avløpsanlegg (kode BVA, sosikode 1540)

Innenfor formålet tillates etablert avløpsrensaneanlegg med tilhørende bebyggelse og anlegg.

4.12. Lekeplass (kode BLK, sosikode 1610)

Arealet skal benyttes som felles lekeplass for alle boliger ved BS22 og BS23. Mot parkeringsplass oppsettes gjerde.

4.13. Sentrumsformål/Undervisning (kode BSU, sosikode 1800)

Innenfor formålet tillates etablert forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen og undervisning.

Handel med plasskrevende varegrupper tillates ikke.

BSU8 – BSU14 (vertikalnivå 3) gjelder for høyder over kote +11. For disse områdene tillates det passasjer over gatenivå i maksimalt fire meters bredde. Fasade skal i all hovedsak bestå av glass.

Parkering for bolig skal etableres i parkeringskjeller.

For BSU1 – BSU3 er det krav om at det bygges parkeringskjeller innenfor minimum 80 % av arealet.

For BSU4 er det krav om at det bygges parkeringskjeller innenfor minimum 60 % av arealet.

4.14. Sentrumsformål/Vegserviceanlegg (kode BSV, sosikode 1800)

Innenfor formålet tillates etablert forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen og vegserviceanlegg/bensinstasjon.

Parkering for bolig skal etableres i parkeringskjeller.

Handel med plasskrevende varegrupper tillates ikke.

4.15. Bolig/forretning/kontor (kode BFK, sosikode 1802)

Arealet tillates utnyttet til bolig, forretning og kontor.

Handel med plasskrevende varegrupper tillates ikke innenfor BFK2 – BFK7.

Det tillates ikke etablert boliger i 1.etasje innenfor område BFK2 – BFK5. Ved eventuell boligbygging i 1.etasje skal bygget planlegges for mulig framtidig næringsvirksomhet.

4.15.1. BFK8

Før det gis tillatelse til terrenginngrep og bygge- anleggstiltak innenfor planområdet skal det utføres geoteknisk prosjektering av fundamentering. Geoteknisk prosjektering skal også omfatte utomhusområder og ledningsanlegg.

Første etasje tillates benyttet til parkering såfremt det ikke legges opp til parkering under bakkenivå.

Etter utbygging skal det være minimum være 24 boenheter innenfor området.

4.16. Forretning/kontor/industri (kode FKI, sosikode 1811)

Arealet tillates utnyttet til forretning, kontor og industri.

Fasader skal ha vinduer og hovedinngang mot offentlig gate/plass. Bygninger skal fortrinnsvis plasseres i byggelinje mot offentlig gate. Økonomifunksjonene, lager og varetransport skal fortrinnsvis skjermes for innsyn fra offentlig veg.

4.16.1. FKI3

Før det gis tillatelse til terrenginngrep og bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal det utføres supplerende grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering av fundamentering. Geoteknisk prosjektering skal også omfatte utomhusområder og ledningsanlegg.

Det tillates dagligvarehandel med bygninger med bruksareal (BRA) fra 800 m² til maksimum 1500 m².

4.17. Forretning/kontor/tjenesteyting (kode FKT, sosikode 1813)

Arealet tillates utnyttet til forretning, kontor og tjenesteyting.

4.17.1. FKT4

Før det gis tillatelse til terrenginngrep og bygge- anleggstiltak innenfor planområdet skal det utføres geoteknisk prosjektering av fundamentering. Geoteknisk prosjektering skal også omfatte utomhusområder og ledningsanlegg.

Første etasje skal benyttes til parkering såfremt det ikke legges opp til parkering under bakkenivå. Det tillates frittstående garasjer/carporter hvor gesimshøyde ikke skal overskride 4m.FKT6

Før byggetillatelse kan gis skal det utføres geoteknisk prosjektering.

4.17.2. FKT12

Handel med plasskrevende varegrupper tillates ikke innenfor FKT12.

4.18. Industri/lager (kode BIL, sosikode 1826)

Arealet tillates utnyttet til industri og lager.

Formålsareal BIL3 tillates også å bli benyttet til ordinær havnedrift, dvs. kaianlegg tillates etablert.

4.19. Badehus, småbåtanlegg, vannsport, sanitæranlegg (kode BAA, sosikode 1900)

Innenfor arealet tillates det etablert kaiområde tilrettelagt for ulike typer friluftaktiviteter og vannsport.

Det tillates oppført bygninger til bruk som sanitæranlegg og serviceanlegg for aktiviteter knyttet til strandområdet (badestrand, småbåthavn, vannsportsaktiviteter og andre friluftaktiviteter). D

Det tillates etablert fyllestasjon for drivstoff og ladestasjon knyttet opp mot småbåthavn/gjestemarina.

Arealet er offentlig.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1. Veg (kode SV, sosikode 2010)

For gateløp som omfattes av både veg og fortau er det tillatt å justere kantsteinlinje, dvs. formålsgrænse mellom veg og fortau for i tillegg å få plass til øvrige vegformål som f.eks. parkering, busslomme/kantstopp, beplantning og sykkelfelt.

Etablering av nye holdeplasser og annen kollektiv infrastruktur skal vurderes i samråd med ansvarlig enhet for administrasjon av kollektivtrafikk.

Kjørearealer skal primært avgrensnes fra øvrige arealer ved bruk av kantstein.

Arealet er offentlig.

5.2. Fortau (kode SF, sosikode 2012)

For gateløp som omfattes av både veg og fortau er det tillatt med å justere kantsteinlinje, dvs. formålsgrænse mellom veg og fortau for i tillegg å få plass til øvrige vegformål som f.eks. parkering, busslomme/kantstopp og beplantning.

Etter søknad til kommunen kan det tillates at arealet benyttes til sesongbetont uteservering eller gateutstilling dersom det opprettholdes en passasje langs fortauet på minimum 2,0 meter.

Arealet er offentlig.

5.3. Gang-/sykkelveg (kode SGS, sosikode 2015)

Arealet skal utnyttes til gang- og sykkelveg.

Arealet er offentlig.

5.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (kode SVT, sosikode 2018)

Arealet skal utnyttes til anlegg tilhørende vegen, som f.eks. trafikkøyer.

O_SVT1 er avsatt for eventuell framtidig rundkjøring med tilhørende anlegg.

Arealet er offentlig.

5.5. Annen veggrunn – grøntanlegg (kode SVG, sosikode 2019)

Arealet skal utnyttes til grøntanlegg tilhørende veganlegget. Primært velges allergivennlige vekster. Det er ikke tillatt å plante fremmede, skadelige arter.

Arealet er offentlig.

5.6. Havn (kode SHA, sosikode 2040)

Arealet er avsatt til ordinær havnedrift. Tekniske installasjoner tilknyttet havnedrift tillates utenfor byggegrense mot sjø.

5.7. Havnelager (kode SHL, sosikode 2043)

Arealet er avsatt til ordinær havnedrift inklusive lagerområder. Innenfor arealet tillates oppført bygninger tilknyttet drift av havna. Tekniske installasjoner tilknyttet havnedrift tillates utenfor byggegrense mot sjø.

5.8. Kollektivanlegg (kode SKA, sosikode 2071)

Arealet skal utnyttes som kollektivanlegg for buss, drosje og hurtigbåt.

Innenfor arealet tillates oppført bygninger knyttet til formålet. Kollektivanlegget skal ha god skjerming for vær og vind, skal være universelt utformet, skal ha god trafiksikkerhet og god belysning.

Det skal avsettes nødvendig areal for:

- Tilføring og overføring av alternative energibærere til framtidens klimavennlige hurtigbåter.
- Ventefasiliteter for passasjerer som er universelt utforma og som har god sikt til knutepunktet, slik at reisende på en tydelig måte ser bussene og hurtigbåten som betjener dette.
- Hvilefasiliteter for sjåførere.
- Tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for buss, minibuss og drosjer, utformet slik at rygging med buss unngås.

Arealet er offentlig.

5.9. Kollektivholdeplass (kode SKH, sosikode 2073)

Arealet skal utnyttes som kollektivholdeplass for buss.

Arealet er offentlig.

5.10. Parkering (kode SPA, sosikode 2080)

Arealene skal utnyttes til parkering.

SPA3 tillates bygget som parkeringshus tilpasset bygningens bruk som en del av bygningsmassen.

Innenfor SPA18 er det i tillegg til personbilparkering tillatt med spesifiserte plasser for bobil, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

5.11. Parkeringshus/-anlegg (kode SPH, sosikode 2083)

SPH1 tillates utnyttet som parkeringshus inklusive parkeringskjeller, SPH3 (vertikalnivå 1).

SPH2 og SPH3 omfatter område for parkeringskjeller (vertikalnivå 1). Disse er knyttet opp mot formålsområde BS16 og BSU1 – BSU4.

5.12. Havn/Friområde (kode SAA, sosikode 2900)

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 er offentlig.

5.13. Avkjørsler

Plassering av nye avkjørsler skal angis i detaljreguleringsplan og/eller byggesøknad. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1. Blågrønnstruktur (kode GBG, sosikode 3002)

Arealet omfatter steinfylling og vegetasjonssone i skille mellom land og sjø.

Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Området tillates beplantet med egnede vekster for å skjerme mot innsyn av tilgrensende næringsvirksomhet. Det er ikke tillatt å plante fremmede, skadelige arter.

6.2. Badeplass/-område (kode GB, sosikode 3041)

Innenfor arealet tillates etablert badeplass/bystrand til bruk for allmennheten. Arealet skal opparbeides med parkmessig karakter og kan inneholde sandstrand og grønne arealer med tilhørende bygninger (f.eks. toalett og kiosk), fasiliteter og utstyr som fremmer formålet. Det er ikke tillatt å plante fremmede, skadelige arter.

Arealet er offentlig.

6.3. Park (kode GP, sosikode 3050)

Arealet skal gis parkmessig karakter med høy grad av grønne flater, beplantning, trær, tursti, benker og andre parkmessige elementer. Primært velges allergivennlige vekster. Det er ikke tillatt å plante fremmede, skadelige arter.

Arealet er offentlig. Tiltak som oppleves som privatisering av området tillates ikke.

Innenfor GP19 tillates også etablert aktivitetsanlegg for allmennheten. Innenfor GP19 skal eksisterende kulvert i størst mulig grad åpnes og skal kombineres med en kunstig anlagt overvannsdam. Ved evt. åpning av Steinsbekken skal vassdraget dimensjoneres for 200-årsflom inkl. klimapåslag.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1. Havneområde i sjø (kode VHS, sosikode 6220)

VHS1 er forbeholdt rutegående hurtigbåt.

VHS2 er offentlig ferdselsområde som skal være åpent for båttrafikk.

Innenfor VHS2 tillates ikke installasjoner som hindrer fri båttrafikk, bortsett fra langs FKT12 og BFK2. Langs FKT12 og BFK2 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 FKT12 og BFK2.

Innenfor VHS2 tillates etablert badehus/flytende badstu med landgang, til bruk for allmennheten. Plassering skal være slik at denne er til minst mulig hinder for fri båttrafikk.

7.2. Småbåthavn (kode VS, sosikode 6230)

Innenfor arealet tillates det etablert småbåthavn med flytebrygger, utligger og tilhørende utstyr/anlegg.

Arealet er forbeholdt gjesteparkering/gjestemarina.

Arealet er offentlig.

7.3. Friluftsområde (kode VFR, sosikode 6700)

Arealet omfatter friluftsområde i sjø til bruk for allmennheten. Innenfor arealet tillates det tilrettelagt for ulike typer friluftaktiviteter og vannsport, og etablering av tilhørende utstyr og anlegg.

Arealet er offentlig.

7.4. Badeområde (kode VB, sosikode 6770)

Innenfor arealet tillates etablert badeplass/bystrand til bruk for allmennheten. Arealet tillates opparbeidet som sandstrand. Det tillates utsatt/etablert utstyr/anlegg knyttet til badeaktivitet.

Arealet er offentlig.

7.5. Friluftsområde/småbåthavn (kode VFS, sosikode 6800)

Arealet omfatter kombinert formål friluftsområde og småbåthavn.

Innenfor arealet tillates det etablert småbåthavn med flytebrygger, utligger og tilhørende utstyr/anlegg, forbeholdt gjesteparkering/gjestemarina.

Arealet tillates også benyttet som friluftsområde i sjø til bruk for allmennheten, tilrettelagt for ulike typer friluftaktiviteter og vannsport, og etablering av tilhørende utstyr og anlegg.

Arealet er offentlig.

8. HENSYNSSONER

8.1. Faresoner: Annen fare – forurensning i grunnen (H390)

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling skal det avklares om det foreligger forurensning i grunnen. Ved funn skal det ikke gis igangsettingstillatelse for byggetiltak før forurensninger i grunnen er fjernet / behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydning har funnet sted. Det skal foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2 før igangsettingstillatelse kan gis.

8.2. Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Infrastruktursonen skal sikre at framtidig vedlikehold av kulvert (store overvannsledninger) er mulig. Innenfor infrastruktursonen skal det ikke føres opp byggverk eller installasjoner som er til hinder oppgraving for vedlikehold av kulvert og evt. andre vann- og avløpsledninger.

Unntak fra dette kravet er mulig ved godkjenning fra kommunens enhet med ansvar for drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger.

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

8.3.1. Gatestruktur

Innenfor hensynssonen skal gatestrukturer, gaterom og sikteakser bevares.

8.3.2. Bygninger

Med unntak av Carl Gulbrandsens gate 15A/B og Havnegata 14, tillates ikke rivning av bygninger etablert før 1962. Der de samfunnsmessige fordelene ved rivning etter nærmere vurdering viser seg større enn bevaringsverdiene, kan rivning likevel tillates gjennom dispensasjon fra planen.

Bygninger kan utbygges, utbedres, moderniseres og ombygges dersom dette ikke vesentlig reduserer bygningens verneverdi og dersom bygningens volum, høyde, takform, materialbruk og estetiske uttrykk bygger på gjenreisningsarkitekturen og helheten innad i kvartalet og tilstøtende kvartaler. Fasader som vender mot gatehjørner, er viktig og må i hvert tilfelle vurderes spesielt. Alle nye tiltak skal tilpasses stedets karakter og ha et minimalistisk og urbant formspråk, som angitt i detaljer for gjenreisningsarkitekturen nedenfor. Byggeskikk og stedsmiljø skal prioriteres og videreutvikles med basis i lokal kultur og identitet.

Ved alle bygningsarbeider nevnt i pbl. § 20-1 skal det legges ved dokumentasjon og illustrasjoner med beskrivelse av hvordan gjenreisningsarkitekturen er ivaretatt i det gitte bygningsmiljøet. Kommunen vurderer i hvert tilfelle om saken skal forelegges kulturminnemyndighet hos fylkeskommunen før igangsettelsestillatelse gis. For bygninger angitt med linje «bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» skal byggesøknad alltid forelegges regional kulturminnemyndighet.

Detaljer for gjenreisningsarkitekturen som skal ivaretas:

- Bygning skal plasseres ut mot gate uten forhager
- Store åpne glassfelt i 1.etasje (unntatt i rene boligbygg). Enkeltåpninger i vegg i øvrige etasjer
- Tregårder med stående kledning
- Murgårder med pussa veggflater og mineralittpuss
- Enkel detaljering og rene veggflater
- Originale farger eller tidstypiske farger for gjenreisningsbyen skal benyttes. Valg av farge skal avklares i samråd med Namsos kommune
- Knappe takutstikk
- Bygninger med skråtak skal ha takvinkel ca. 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer

- Taktekking i skifer. Flat betongstein i gråtoner tillates.

8.3.3. Baldakiner

Baldakiner kan tillates etablert med lette og transparente konstruksjoner som ikke går på bekostning av kulturminneverdiene og dersom disse gis en helhetlig utforming innad i hvert kvartal.

8.3.4. Tekniske installasjoner

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

8.3.5. 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.

8.4. Gjennomføringszone: Krav om felles planlegging (H810)

For hensynssonene H810_1 – H810_3 skal det utarbeides felles plan for hver av hensynssonene.

8.5. Sone for videreføring av reguleringsplan – Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

For hensynssonen H910 skal gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelde.