



Namsos kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Sverres gate 33

Detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	22.10.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	20.05.2022
Dato for Kommunestyrets vedtak:	23.06.2022

1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området berører eiendommene Gnr./Bnr. 65/1308, 65/1309, 65/6 og 65/623 Planområdet er på ca. 8.9 daa.

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

2.1 Bebyggelse og anlegg

Bolig/forretning/kontor/parkering, renovasjonsanlegg og lekeplass

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Avkjørsler, kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, parkeringsplasser, kommunaltekniske anlegg (pumpestasjon), trafostasjon og annen veggrunn

2.3 Grønnstruktur

Overvannstiltak

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Havneområde i sjø

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, atkomstforhold, frisikthold, parkeringsløsning inkl. sykkelparkering, varelevering, renovasjonsløsning, plan for opparbeidelse av utearealer med evt. lekeplass, park, beplantning, forstøtningsmur, gjerdet og evt. innkjøring til parkering i bygningsvolum.

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.

3.2 Støy

Ny bebyggelse skal tilfredsstille krav til grenseverdier for utendørs og innendørs støy i henhold til miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2021.

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/2021. Støyutredning fra COWI datert 08.10.2021 skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om tiltak for rent boligbygg innenfor angitt gul støysone skal det utarbeides en særskilt støyvurdering.

3.3 Boligkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- Boenheter mot gul støysone skal ha én stille side (<55 dB).
- Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Det tillates ikke ensidig belyste nordvendte leiligheter.
- Alle boenheter får tilgang til et stille utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 2 i T1442/2021.

3.4 Anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

Før oppstart må det foreligge riggplan godkjent av kommunalteknikk i Namsos kommune.

3.5 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

3.6 Geoteknisk dokumentasjon

Geoteknisk vurderingsrapport av stabilitet mot sjøen fra Multiconsult datert 04.06.2020 og ytterligere presiseringer datert 07.10 2021 skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging innenfor planområdet.

Før byggetillatelse gis skal det foreligge geoteknisk detaljprosjektering, vurdering av områdestabilitet og tredjeparts kontroll av dokumentasjonen.

Byggegrense er vist på plankart.

3.7 Forurensning i grunn

Ved søknad om byggetillatelse skal miljøteknisk rapport og tiltaksplan foreligge.

3.8 Inngrep i sjøsonen

Skulle det under arbeidet oppdages kulturhistorisk materiale under vann som kan være vernet eller fredet etter loven (keramikk, glass, vrakdeler, etc. eldre enn 100 år) må arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet eller Trøndelag fylkeskommune varsle omgående, jfr. Kml § 14 tredje ledd.

4 **Rekkefølgebestemmelser**

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert renovasjonsanlegg, skal være ferdigstilt før brukstillatelse på bolig/forretning/kontor innenfor planområdet gis.

4.2 Plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av Namsos kommune ved søknad om byggetillatelse.

4.3 Lekeplass og øvrig uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før ferdigattest for boligbebyggelse innenfor planområdet gis.

4.4 Planområdet for Borggården skal være opparbeidet og etablert før det gis byggetillatelse for ny bolig- og næringsbebyggelse innen for området BFKP. Som del av område regulert til gatetun SGT og parkering 0_SPA6 skal Trøndelag fylkeskommune godkjenne detaljplan/situasjonsplan som viser fysiske tiltak som etableres for å sikre at arealene vil bli forbeholdt myke trafikantgrupper, samt at parkeringsplassene i Borggården ikke vil fungere som kundeparkering til næringsareal i felt BFKP.

5 **Bebyggelse og anlegg – bolig, forretning, kontor og parkeringsanlegg (BFKP)**

5.1 Type bebyggelse

Planområdet tillates bebyggt med bolig, forretning, kontor og parkeringsanlegg.

Det tillates ikke bolig etablert i 1.etg.

5.2 Byggehøyder

Innenfor området kan det oppføres bygning med maksimal takhøyde på kote +28.00 avhengig av takform. Ferdig gulv i 1. etg. skal være minimum kote +3.20 for bolig- og næringsformål. Adkomst og parkeringsanlegg tillates etablert under kote +3.20.

Det tillates mindre takoppbygg over kote +28.00 for tekniske rom, trapp- og heismaskinrom. Takoverbygget skal ikke overstige 15% av takflaten.

5.3 Tomteutnyttelse

Maksimalt tillatt bebygd areal innenfor BFKP er 100%.

5.4 Universell utforming

Bolig, kontor- og forretningsareal og utomhusarealer skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming i henhold til teknisk forskrift.

5.5 Utforming

Fasadeutformingen skal ha et moderne arkitektonisk uttrykk som er tilpasset omgivelsene og nærliggende bygninger og terreng. Tegninger og/eller illustrasjoner vedlegges byggesøknaden.

5.6 Atkomst

Atkomst til planområdet og byggeformålet BFKP er vist med avkjørselspiler på plankartet.

5.7 Renovasjonsanlegg (BRE)

Renovasjonsanlegg skal anlegges som vist på plankartet. Anlegget skal betjene all bolig og næringsbebyggelse innenfor planen.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Energianlegg (BE)

Området er avsatt til trafoanlegg.

6.2 Parkering

Bil- og sykkelparkering er vist på plankart, og utomhusplan datert 31.03.2022.

Det tillates parkering inntil tre etasjer i bygningsvolum.

5 % av parkeringsplasser skal være avsatt for forflytningshemmede og være plassert nært hovedinngang.

Sykkelparkeringen skal være på gateplan og skal ha takoverbygging.

SPA1 i plankartet: Område avsettes til privat parkering.

SPA2 - SPA6 i plankartet: Området skal være offentlig tilgjengelig parkeringsplasser.

6.3 Parkering forretning/kontor

Kontor og næringsareal skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr.100m² bruksareal (BRA). Det skal avsettes 2 sykkel p-plasser pr. 100m² BRA næringsareal.

6.4 Parkering bolig

For boligformål skal det være maksimalt 1 parkeringsplass og 2 sykkelparkering

per boenhet. Det skal tilrettelegges for EL-ladepunkter tilknyttet parkering for leiligheter.

6.5 Byggesak

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges detaljert plan for parkering. Denne skal inneholde dokumentert parkeringsregnskap. Eventuelle fririkjøp av parkeringsplasser skal gjennomføres i henhold til «Veileder til frikjøpsordning for parkering ved reguleringsplan og byggesaksbehandling i Namsos kommune», vedtatt av Namsos kommunestyre 11.02.2021.

Det skal tilrettelegges for EL-ladepunkter tilknyttet parkering for leiligheter.

6.6 Gatetun

Formålet skal benyttes som sambruksareal med beplantning, møblering, gågate og snuplass ved hotellets hovedinngang. Det skal anlegges fysisk skille mellom harde og myke trafikkanter på området.

6.7 Fjernvarme

Bygg skal knyttes opp til eksisterende fjernvarmenett

7 **Bebyggelse og anlegg – Lekeplass og uteoppholdsareal**

Innenfor området skal det oppføres anlegg for lek og rekreasjon. Områdene er fellesområde for alle boliger innenfor planområdet. Lekeplass skal være i henhold til Namsos kommunes retningslinjer med 75m² pr. 10. boenhet.

Som sikringstiltak mot flom, overvann/nedbør skal det etableres infiltrerbart dekke mot promenaden ved sjøen.

Lekeplassen skal minimum utstyres med sandkasse, sittebenk, huskestativ og sklie.

8 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

8.1 Internveier på planområdet skal utformes iht. Statens vegvesen, "Veg- og gateutforming – håndbok N100".

8.1 Annen veggrunn (o SVG)

o_SVG kan benyttes som snuplass for varelevering. Arealet skal gis et grønt uttrykk i forlengelsen av tilstøtende grøntarealer. Ved benyttelse som manøvreringsareal skal arealet være fysisk adskilt fra lekeplassen og utformes med gressarmering.

9 **Grønnstruktur – o_GVT**

Området skal opparbeides med plen for naturlig fordrøyning av overvann.

10 **Bestemmelsesområder**

#1 – Bebyggelse innenfor formålet BFKP tillates utkraget innenfor bestemmelsesområdene.

Utkragede bygningsdeler tillates med en høyde på minimum 4 meter fra bakkenivå for å sikre tilstrekkelig høyde for underliggende formål. Utkragede bygningsdeler medregnes ikke i det totale bebygde arealet (%-BYA).

#2 – Innenfor bestemmelsesområdet tillates utkragede og overhengende bygningsdeler i forbindelse med parkeringsrampe og annen nødvendig teknisk infrastruktur. Det skal sikres fri høyde på minimum 2,1 meter over underliggende parkeringsformål. Overhengende og utkragede bygningsdeler medregnes ikke i det totale bebygde arealet (%-BYA).

11 Hensynssoner

11.1 Hensynssone H190

Innenfor hensynssone H190 skal det sikres fri ferdsel og tilgang rundt kommunaltekniske anlegg (o_BKT).

Siste rev.: 20.05.22