



REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSENDRING FOR SPILLUMSÅSEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: **Namsos**
Planidentitet: 2023002

	Dato	Sist endret
Planbeskrivelse	13.01.2023	08.03.2023
Bestemmelser	13.01.2023	08.03.2023
Plankart	13.01.2023	08.03.2023

Plan vedtatt: 03.05.2023

Innhold

§ 1 GENERELT	3
Pbl. § 12.5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg	3
Pbl. § 12.5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	3
Pbl. § 12.5 nr. 3 Grønnstruktur.....	3
Pbl. § 12.5 nr. 4 Hensynssoner	3
§ 2 Fellesbestemmelser.....	3
2.1 Rekkefølgebestemmelser.....	3
2.2 Estetikk	4
2.3 Universell utforming	4
2.4 Parkering.....	4
2.5 Støy.....	4
2.6 Renovasjon	5
2.7 Søknad om byggetillatelse.....	5
§ 3 Bebyggelse og anlegg.....	6
3.1 Boligbebyggelse	6
3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Tomt 1-28, 39-46, 56-62 og 67-74).....	6
3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 29-38).....	6
3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse tomt 47-48, tomt 54-55, tomt 62-65 og tomt 74-75-6	
3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 15 og 16)	6
3.2 Skianlegg	6



3.3 Nærmiljøanlegg	7
3.4 Energianlegg	7
3.5 Lekeplasser	7
§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	7
4.1 Veg	7
4.2 Fortau	7
4.3 Gang-/sykkelveg	7
4.4 Annen veggrunn-grøntanlegg	7
4.5 Parkering	8
§ 5 Grønnstruktur	8
5.1 Naturområde-grønnstruktur	8
5.2 Turveg	8
5.3 Friluftsområde	8
§ 6 Hensynssoner	8
6.1 Frisikt	8
6.2 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler	8



§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder innenfor plangrensen i reguleringsplankart tegningsnummer 02 Datert 20.06.14 rev. 15.04.15. Området disponeres til følgende formål i hht. plan- og bygningsloven (PBL) av 2008:

Pbl. § 12.5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Skianlegg
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Lekeplass

Pbl. § 12.5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn-grøntanlegg
- Parkeringsplasser

Pbl. § 12.5 nr. 3 Grønnstruktur

- Naturområde-grønnstruktur
- Turveg
- Friluftsområde

Pbl. § 12.5 nr. 4 Hensynssoner

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Før nye boliger i området tas i bruk skal hovedadkomsten, Spillumsåsvegen, med fortau være opparbeidet og ferdigstilt.
- Stier fram til felles lekeplasser og lekeplasser skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur i feltet og skal kunne tas i bruk samtidig med ferdigstillelse av boligene som lekeplass er felles for.
- Planutvalget kan etter begrunnet søknad gi tidsbegrenset utsettelse av ferdigstillelse av anlegg i under pkt 2.1.
- Lekeplasser skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest til nye boliger som lekeplass er felles for. Se pkt 3.5.



•

2.2 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.

2.3 Universell utforming

Friområder og fellesområder skal fungere som rekreasjons- og lekeområder for alle mennesker inkludert mennesker med nedsatt funksjonsevne, barn og voksne. Gangarealet skal ha lav friksjon, være trinnfritt, lett å orientere seg i og innby til lek, sosial kontakt og fysisk aktivitet.

I friområder der det ikke er mulig å tilrettelegge for rullestolbrukere, skal det være mulig å gi området en høyere grad av tilgjengelighet. Enkle tiltak som rydding av turstier, gode trinn og trappesforhold med god markering av trinnene, nødvendige kontraster og rekkverk i hele trappens lengde. Sikring av farlige områder, bergskrenter etc.

Boliger.

Det skal være trinnfri atkomst mellom parkering og bolig i blokkbebyggelse. Det settes krav til heis i boligbygning med 3 etasjer eller flere, som har felles inngang til minst 3 boliger som ligger over hverandre. .

Eneboliger.

Det skal være trinnfri atkomst fra stue til terrasse eller uteplass.

2.4 Parkering

Frittliggende småhusbebyggelse:

For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for minimum en garasje plass og en parkeringsplass. Bi-leilighet skal ha 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Alle parkeringsplasser skal legges til rette for el-bil/el sykkel parkering.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Det skal anlegges 1,5 parkeringsplass pr. boenheter innen området.

Alle parkeringsplasser skal legges til rette for elektrisk bil-/elsykkel- parkering.

2.5 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021 skal legges til grunn ved håndtering av støy. Virksomheter innenfor planområde skal forholde seg til grenseverdier fastsatt i tabell 2.



2.6 Renovasjon

For hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for renovasjons-beholdere der oppstillingsplass har god tilgjengelighet fra veien.

2.7 Søknad om byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse skal vedlegges:

- Situasjon som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser, avkjørsel og oppstillingsplasser for renovasjon.
- Terrengsnitt med angitt kote-høyde for golv i 1. etg., terrengsnitt skal vise ny bebyggelse i forhold til bebyggelse på naboeiendom.



§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Tomt 1-28, 39-46, 56-62 og 67-74)

- Det kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med sokkel på skrå tomter der terrenget tillater det, og i inntil 2 etasjer på flate tomter. I boligen kan det etableres en bi-leilighet. Bi-leiligheten skal ikke overstige 60m².
- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6 m (8m for pulttak og 7m for flatt tak) og mønehøyde skal ikke overskride 8 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 40 %. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 29-38)

- Det kan føres opp blokkhus i inntil 3 etasjer med garasjer i underetasje. Totalt 4 etasjer.
- Maks tillatte byggehøyde skal ikke overstige (NN2000)
 - Tomt 29-30 – kt +95,00
 - Tomt 31-35 - kt +80,00
 - Tomt 36-38 - kt +85,00
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 60%. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse tomt 47-48, tomt 54-55, tomt 62-65 og tomt 74-75-

- Det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse med flere boenheter i inntil 2 etasjer med sokkel på skrå tomter der terrenget tillater det, og i inntil 2 etasjer på flate tomter.
- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6 m (8m for pulttak og 7m for flatt tak) og mønehøyde skal ikke overskride 8 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 40 %. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 15 og 16)

- Det kan føres opp blokkhus i inntil 3 etasjer med garasjer i underetasje.
- Maks tillatte byggehøyde skal ikke overstige kt + 90,00 (NN2000)
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 60%. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.2 Skianlegg

- Det kan føres opp bygninger i inntil 2 etasjer.



- Gesimshøyde skal ikke overskride 5 m og mønehøyde skal ikke overskride 9 m. Høyde måles fra gjennomsnittlige terrenghøyde.

3.3 Nærmiljøanlegg

Arealet er avsatt til nærmiljøanlegg og kan ikke bebygges.

3.4 Energianlegg

Området er avsatt til nettstasjoner for El-forsyning.

3.5 Lekeplasser

I området skal det opparbeides sandkasse og annet utstyr for lek. (F. eks huske). Det skal etableres sittegrupper som gjør det attraktivt for både barn og andre å oppholde seg i området sammen med barna. Det tillates oppført overbygg på sittegruppe med maksimalt 3m høyde. Overbygg kan oppføres som en gapahuk med vegger på 3 sider.

f_LEK1 er felles for tomtene 15-21, 29-38.

f_LEK2 er felles for tomtene 1-15 og 22-28

f_LEK3 er felles for tomtene 39-53.

f_LEK4 er felles for tomtene 54-80.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Arealet er avsatt til felles adkomstveger for alle tomter/boenheter i området og kan ikke bebygges.

Veg V15 skal være stengt for gjennomkjøring med unntak av buss, renovasjonsbiler og utrykningskjøretøyer.

4.2 Fortau

Arealet er avsatt til fortau.

4.3 Gang-/sykkelveg

Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg og kan ikke bebygges. Det må legges vekt på en utforming av gang/sykkelvegen som gjør det naturlig for myke trafikanter å velge det etablerte krysningspunktet under Fv 17.

4.4 Annen veggrunn-grøntanlegg

Arealet er avsatt som grøntanlegg og snøopplag. Området kan ikke bebygges.



4.5 Parkering

Arealet er avsatt til parkeringsplasser for skianlegget og turgåere.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Naturområde-grønnstruktur

Området er avsatt til naturområde og kan ikke bebygges.

5.2 Turveg

Områdene skal fungere som felles snarveier for gående og adkomst til lekearealene.

5.3 Friluftsområde

Arealet er avsatt som friluftsområde og kan ikke bebygges.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisikt

Området er regulert til hensynssone veg. Innenfor dette området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

6.2 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

Området er regulert til hensynssone for høyspent og kan av sikkerhetshensyn ikke bebygges før høyspent-trase er lagt om.