



## Namsos kommune

# REGULERINGSBESTEMMELSER

for

## Sverresgate 33

### Detaljregulering

---

Bestemmelsene er datert:	06.08.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	22.10.2021
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

---

#### **1 Planens avgrensning**

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- blokkbebyggelse, renovasjonsanlegg og lekeplass

##### **2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Avkjørsler, Kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, parkeringsplasser, kommunaltekniske anlegg (pumpestasjon) og trafostasjon

##### **2.3 Grønnstruktur**

Grøntområder, annen veigrunn- grøntareal

### 3 Fellesbestemmelser

#### 3.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan med nødvendige tværssnitt 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. 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.

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

#### 3.2 Støy

Ny bebyggelse skal tilfredsstillere krav til grenseverdier for utendørs og innendørs støy i henhold til miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/16.

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/16 og skal ta hensyn til støyberegning datert 08.10.2021. utført av COWI.

#### 3.3 Boligkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/16, tabell 3, 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 3 i T1442/2016.

#### 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 anleggsarbeider 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-1442/2016, tilfredsstillers.

#### 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 ligger 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 rammetillatelse 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, vrakdel, 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 skal være ferdigstilt før brukstillatelse på bolig/forretning/kontor innenfor planområdet gis. Nærmere presisering fastsettes under byggsaksbehandlingen.

4.2 Tekniske anlegg og håndtering av vann og avløp må avklares med Namsos kommune før byggetillatelse til kontor/forretning på planområdet gis.

4.3 Lekeplasser og andre offentlige oppholdsareal innenfor planområdet skal være ferdigstilt før brukstillatelse innenfor planområdet gis.

4.4 Avfallsanlegg (BRE) skal være fellesløsninger for alle innenfor planområdet. Størrelse og plassering skal være i henhold til retningslinjer fra valgt renovasjonsselskap.

## 5 **Bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontor (BKB)**

### 5.1 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.

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

### 5.2 Tomteutnyttelse

Maksimalt tillatt bebygd areal for planområdet er 35%.

### 5.3 Universell utforming

Kontor- og forretningsareal og utomhus-arealer skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming i henhold til TEK 17.

#### 5.4 Type bebyggelse

Bebyggelsen tillates til bolig/forretning/kontor med tilhørende innendørs parkeringsanlegg som spesifisert i pkt 6.3.

#### 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 er vist på plankartet med piler.

Siktsoner skal sikres ved ut/inn kjøring parkeringsanlegg i Lensmann Havigs gate.

### **6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### 6.1 Kommunaltekniske anlegg- H190 (BKT)

Innenfor hensynssone H190 er det oppført eksisterende kommunaltekniske anlegg for pumpestasjon og skal kun benyttes til dette formålet.

#### 6.2 Energianlegg (SAI)

Området er avsatt til trafoanlegg.

#### 6.3 Parkering

Bil- og sykkelparkering er vist på plankart, og utomhusplan datert 22.10.2021.

Det tillates parkering i 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.

#### 6.4 Parkering forretning/kontor

Kontor og næringsareal skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr.100m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Det skal avsettes 2 sykkel p-plasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA næringsareal.

#### 6.5 Parkering bolig

For boligformål skal det være 1 parkeringsplass og 2 sykkelparkering per boenhet.

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

## 6.6 Byggesak

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges detaljert plan for parkering. Evt. frikjøp av parkeringsplasser avklares med Namsos kommune under byggesaksbehandlingen.

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

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

Innenfor området kan 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 75m<sup>2</sup> pr. 10. boenhet.

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". Det etableres fysisk skille mellom o\_SF1 og o\_SPA6, annet enn for sykler.

### 8.2 Fjernvarme

Bebyggelsen skal knyttes opp til eksisterende fjernvarmenett.

## 9 **Grønnstruktur**

Innenfor området skal det oppføres parkmessig og supplerende beplanting.