

Bestemmelser for Reguleringsplan «Spillum strand idrettspark»

Forslagsstiller: Namsos kommune Utarbeidet av: Namsos kommune

Namsos kommune

Reguleringsplanbestemmelser datert:

Reguleringsplankart datert:

Nasjonal planID: 202207

Saksbehandling:

1.gang planutvalg 01.02.2023

Offentlig ettersyn i perioden 08.02.2023 – 22.03.2023

2.gang planutvalg 07.06.2023

Kommunestyret, vedtak 22.06.2023

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre idretts- og friluftsområdet. Samtidig så skal noen næringsareal i området utvides.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i bestemt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims- og mønehøyder, adkomstforhold, renovasjonsanlegg og opparbeidelse av utearealer. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og 3dimensjonal framstilling som belyser tiltak i forhold til naboskap.

2.2. Bygningenes plassering

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene.

Byggegrense mot vassdrag følger formåls grensen.

2.3. Universell utforming

Utomhusanlegg og bygninger skal gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere med ulike funksjonshemninger.

2.4. Støy

Friluftsområdene må sikres mot ulemper ved støy. Derfor skal krav til støynivå tilfredsstillende Klima- og miljøverndepartementets skriv, T-1442/2021 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 3, 4 og 5 (utendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

2.5. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner 8, 2. ledd.

2.6. Fremmede arter

Området, hvor anleggsarbeidet skal utføres, skal før anleggsstart befares av kompetent personell for registrering av fremmede arter. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Det er registrert fremmede arter innenfor planområdet. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal disse fjernes og destrueres (evt. leveres inn til destruering). Tiltak som forhindrer spredning av de uønskede artene, ved masseforflytning, skal iverksettes.

2.7. Avfallsløsning

Avfall skal lagres innendørs eller utendørs i lukket løsning med universell utforming. Innen byggeområdene skal det avsettes tilstrekkelig plass/ rom til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Løsningen kan være felles for flere eiendommer. Plass/rom må lokaliseres slik at tilfredsstillende løsning for oppbevaring og henting ivaretas.

2.8. Flom

NVEs retningslinjer 1/2008 om planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag og NVEs flomsonekart for 200-årsflom skal legges til grunn ved nye bygge- og anleggstiltak. Ved utbygging i flomutsatte områder skal det gjennomføres nødvendige vurderinger og undersøkelser av hydrologiske og vassdragstekniske fagkyndige.

2.9. Grunnforhold

Det må foreligge en geoteknisk vurdering innenfor byggeområder, før områdene kan tas i bruk. I den geotekniske vurderingen får man vite om det trengs ytterligere utredninger jfr pbl 28-2 29-2

2.10. Generell byggehøyde.

Maksimal kotehøyde på bygg/anlegg er +15 m. Dette er satt på grunn av hensyn til turbulens, høyderestriksjonsflater og det radiotekniske i forbindelse med flyplassen.

2.11. Krav til radiotekniske vurderinger

Dersom det skal etableres nytt bygg/tilbygg/anlegg over kote 35 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med

søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Det stilles ingen krav til radioteknisk vurdering av byggekraner.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder
<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>

2.12. Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Namsos lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for planlagt ny bebyggelse og tilhørende uteområder som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

2.13. Utforming av bebyggelsen

Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Det tillates derfor ikke flate tak.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Byggeformål

Områdene IDR – FRI – KG skal benyttes til idrettsanlegg og friområder. Område KV 2 skal benyttes til adkomstområde for friområdet. I områdene F/K/I skal det kunne etableres forretning, kontor og industri.

Område PP1 kan benyttes til offentlig parkering for friområdet, og PP2 er offentlig parkering for idrettsanlegget.

3.2 Idrettsstadion (IDR)

3.2.1. Byggeformål

Området IDR på plankartet skal nyttes til idrettsstadion. Innenfor områdene tillates oppført bygninger og anlegg med naturlig tilknytning til områdenes bruk til idrettsstadion.

3.3 Kombinerte formål forretning/kontor/industri (F/K/I)

3.3.1. Byggeformål

I områdene F/K/I skal det kunne etableres forretning, kontor og industri.

3.3.2. Utnyttelsesgrad Grad av utnytting:

Minimum %BYA er 60 og maksimum %BYA for F/K/I er 95%.

3.3.3. Overvannshåndtering

Overvannshåndtering må ivaretas ved etablering av bygg innenfor F/K/I.

3.3.4. Byggegrense.

Byggegrense mot vassdrag følger formålsgrens for området F/K/I.

3.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.4.1. Kjøreveg

Kjøreveg KV skal etableres som vist på plankartet.

3.4.2. Parkering innenfor formål F/K/I

Parkering etableres innenfor formålet F/I/K og inngår i %BYA.

Innen områder med vesentlig publikumsbesøk skal minimum 5% av p-plassene være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Maksimum skal være 10%.

Det skal minimum etableres 1 parkeringsplass per 150 m² bruksareal. Maksimum kan det etableres 2 parkeringsplasser per 150 m².

Hver 3. parkeringsplass skal være tilrettelagt for elbil, med lademuligheter.

Det skal etableres sykkelparkering. Det skal minimum etableres 1 parkeringsplass per 150 m² bruksareal. Minimum 25% av plassene skal tilrettelegges med ladepunkt.

3.4.3. Parkering innenfor PP1 og PP2.

Områdene kan brukes som parkering for biler.

Ved nye tiltak på parkeringsplassene PP1 og PP2 skal det etableres ny sykkelparkering.

PP1 og PP2 skal, hver for seg, ha minimum 10 parkeringsplasser for sykkel.

3.4.4. Gang- og sykkelveg

Tillates opparbeidet som gang- og sykkelvei.

3.5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.5.1. Friområde (FRI)

Områdene FRI skal nyttes til offentlige friområder. Friområdene langs bredden av

Namsen skal opprettholdes som et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

3.5.2. Kombinerte grønnstrukturformål, Friområde og park (KG).

Formålene innenfor KG er friområde og park. Område KG skal tilrettelegges for lek, opphold og ferdsel. Det tillates etablering av maksimum 2 lekeapparat, 2 benker, 1 gapahuk og 1 klatrevegg.

3.5.3. Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonen skal bevares som en skjerm mellom kombinertformålområdet i bakkant og friluftsområdet.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

3.6.1. Badeområde (BAD)

Området er avsatt som badeområde. Motorisert ferdsel i området er forbudt.

3.6.2 Kombinertformål sjø og vassdrag (VK).

Området er avsatt til kombinertformål friluftsliv, fiske, ferdsel og natur.