



**Namsos kommune**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

for

### **" Solsiden B3, Vestre Havn "**

#### **Detaljregulering/Endring av eksisterende plan**

---

Bestemmelsene er datert:	04.05.2018
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	25.09.2019
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

---

#### **1 Planens avgrensing**

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene:

Gnr.	Bnr.
65	1383
65	1400
65	1886
65	1887
65	1809
65	460

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

### **§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

a. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB	1113
b. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	GB	1119
c. Renovasjonsanlegg	R	1550
d. Gårdsplass	GP	1620
e. Lekeplass	BLK	1610
f. Annet Uteoppholdsareal	AU	1690
g. Uteoppholdsareal	U	1600
h. Energianlegg	E	1510

### **§ 12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

a. Veg	SKV	2010
b. Fortau	SF	2012
c. Parkeringsplasser	P	2082
d. Annen veggrunn - tekniske anlegg	AVT	2018
e. Tekniske bygg/konstruksjoner	T	2027

## **3 Hensynssoner i reguleringsplan jfr. Plan og bygningsloven § 12-6**

Høyspenningsanlegg	H370
Frisikt	H140

## **4 Rækkefølgebestemmelser**

- 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før byggetillatelse på boliger innenfor planområdet gis.
- 4.2 Tekniske anlegg og håndtering av vann og avløp må være planlagt og avtalt med Namsos kommune før byggetillatelse på boliger innenfor planområdet gis.
- 4.3 Lekeplasser og andre offentlige oppholdsareal skal være ferdigstilt før ferdigattest til boliger innenfor planområdet gis.
- 4.4 Felles avfallsløsning skal opprettes i henhold til MNA (Midtre Namdal Avfallsselskap IKS) sine retningslinjer angående størrelse på angitt plassering.
- 4.5 Tiltak i forbindelse med grunnforhold og prosjekteringsanliggende, angitt i 5177469-RIG01 og 5177469-RIG02 utarbeidet av Norconsult, skal gjennomføres ved utbygging i BB2-3.

## **5 Fellesbestemmelser**

### 5.1 Definisjoner:

DEFINISJON:  
AREAL, MØNE-  
OG GESIMS-  
HØYDE. Viser til Byggteknisk forskrift §5-9 med veileder H-2300B «Grad av utnyttning 1/2014». Maksimal møne og gesimshøyde oppgitt under hvert enkelt formål.

DEFINISJON:  
TAKTYPER

Viser til Sintef Byggforsk artikkel 525.002 avsnitt 21. «Flate tak defineres vanligvis som tak med fall mindre enn 6° (1: 10)»

## 5.2 Søknad om byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med:

- Utomhusplan som viser plassering av bebyggelse, garasje, parkeringsplasser og veger, samt uteoppholdsareal og lekeplasser med nivå, beplantning og lekeapparat.
- Redegjørelse for estetikk opp mot eksisterende omgivelser og nye tiltak.

## 5.3 Parkering

Det skal avsettes parkeringsareal iht. følgende:

### **BB1-3:**

- Max. 1,2 plass pr. boenhet for hovedenheten
  - 0,2 plass kan erstattes av et elbil-ladepunkt.
- 0,2 plass for utleieenhet
- Min. 2 sykkelplass pr. boenhet

Det skal avsettes minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser til HC parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas. P-plassene skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngangen (maks avstand 20 meter) dog slik at kjøreveg ikke må krysses.

Behovet for av- og påstigning nær hovedinngang skal ivaretas.

## 5.4 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.

## 5.5 Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes; jfr. «*Lov om kulturminner § 8, annet ledd*»

## 5.6 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/2012 og skal ta hensyn til støyberegning datert 08.02.12. utført av Trønder-Plan.

## 5.7 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. Utkraginger, balkonger og terrasse på grunn kan plasseres innenfor anvist byggegrense, i tillegg til tekniske anlegg (trafo, kommunale anlegg) og renovasjon. I BB1-3 og f\_GB følger byggegrense plangrense. Dersom ikke annet er vist skal PBL § 29-4 være gjeldende.

## 5.8 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelig til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer være i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

## 5.9 Generelt

Etter ikrafttreden av disse bestemmelser, er det ikke tillat ved private servitutter å opprette forhold som strider mot overstående bestemmelser.

# 6 Bebyggelse og anlegg

## **BB2-3**

- 6.1 Boligene innenfor område BB1-2 skal oppføres som blokkbebyggelse, garasjeanlegg og sportsbod. Nye boliger skal ha flate tak eller pultak.
- 6.2 All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på min. kote 3.2 og maksimal byggehøyde på kote 24.2. Garasjeanlegg tillattes nedsenket delvis/helt under bakkenivå og under kote 3.2 under forutsetning at avbøtende tiltak mot flom gjennomføres. Det skal ifbm. byggesøknad vedlegges dokumentert løsning for vanntetthet for parkeringsareal i underetasje, under kote +3,20 m. Tekniske anlegg tillates oversteget maksimal byggehøyde med inntil 0.5m.
- 6.3 Utnyttelsesgrad innenfor BB1/BB2 er max %-BYA: 100% og antall boenheter etter utbygging skal være minimum 30 boenheter.
- 6.4 Minimum 50% av nye boenheter i området skal oppføres som tilgjengelige boenheter.

## **BB1**

- 6.5 Boligene innenfor område BB1 skal oppføres som lavblokk-bebyggelse. Boligene skal ha flate tak eller puttak.

- 6.6 All bebyggelse skal oppføres med minimum OK-gulv på kote 3.2, jf. geoteknisk rapport 5177469-RIG02 og maksimal byggehøyde på kote 13.2. Tekniske anlegg tillates oversteget maksimal byggehøyde med inntil 0.5m.
- 6.7 Maksimal utnyttelsesgrad max %BYA= 100%

### **f\_GB**

- 6.8 Innenfor område f\_GB skal det oppføres garasjeanlegg/car-porter og boder. Det tillates også oppføring av tilsvarende anlegg, f.eks. sykkelparkering m.m.
- 6.9 All bebyggelse skal oppføres med OK-gulv på min. kote +3.20.
- 6.10 Maksimal utnyttelsesgrad max %BYA= 100%
- 6.11 For garasje/carport skal gesimshøyde ikke overstige 4m fra gjennomsnittlig terreng.

### **f\_BLK**

- 6.12 Innenfor området skal det oppføres anlegg for lek og rekreasjon. Området er fellesområde for alle boliger og bruksenheter innenfor planområdet, i tillegg til å være åpent til bruk for alle.
- 6.13 Lekeplassen skal anlegges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der. Lekeplassen skal minimum utstyres med:
- Sandkasse
  - Sittebenk
  - Huskestativ
- 6.14 Lekeplassen skal anlegges med universell utforming og parkmessig oppbygging, med gode bruks- og visuelle kvaliteter.

### **f\_AU**

- 6.15 Innenfor området skal det tilrettelegges anlegg for lek og rekreasjon for større barn og voksne. Området er fellesområde for alle boliger og bruksenheter innenfor planområdet, i tillegg til å være åpent til bruk for alle.
- 6.16 Området skal minimum utstyres med:
- Sittebenk
  - Grillplass eller tilsvarende
  - Aktivitetsområde for større barn
- 6.17 Området skal anlegges med universell utforming og parkmessig oppbygging, med gode bruks- og visuelle kvaliteter.

### **f GP**

- 6.16 Innenfor området skal det tilrettelegges gårdsplass, med bakkeparkering, gangveger og beplantning vil være naturlig. Området skal gis en tiltalende utforming.

### **f R**

- 6.17 Innenfor området skal det tilrettelegges renovasjonsanlegg i henhold til MNA sine retningslinjer.

### **f E**

- 6.17 Innenfor området skal det tilrettelegges for el-anlegg/transformatorstasjon i henhold til NTE sine retningslinjer.

### **f U**

- 6.17 Innenfor området skal det anlegges felles uteområde til bruk for alle boliger og bruksenheter innenfor planområdet, i tillegg til å være åpent til bruk for alle i vestre bydel.
- 6.18 Området skal utformes med parkmessig oppbygging og kan inneholde gangveger og stier, i tillegg til beplantning og åpne plenarealer.

## **7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Fortau**

### **f SKV**

- 7.1 Adkomstveger i boligområdet utformes på de myke trafikanters premisser og er felles for alle beboere i planområdet.

### **o SF**

- 7.2 Fortau skal etableres i henhold til reguleringsplanens dimensjoner og utformes iht. eventuelle krav gitt fra Namsos kommune i en utbyggingsavtale.

### **f P**

- 7.3 Innenfor området skal det etableres parkeringsplasser felles for alle beboere i planområdet og skal primært nyttes som gjesteparkering for området.

### **AVT**

- 7.3 Området er avsatt til annen veggrunn tekniske anlegg.

### **o T01**

- 7.3 Området er avsatt til tekniske bygg og konstruksjoner og er i dag bebygd med kommunaltekniske anlegg.

## 8 Hensynssoner i reguleringsplan

- 8.1 H140\_1-3 er avsatt til hensynssone frisiktsone, iht. Statens vegvesen "Veg- og gateutforming – håndbok N100". Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikktrekanten. Enkeltstående trær i sikktrekanten skal plasseres slik at trekrone ikke hindrer sikt under høyde 2.7m fra veiens 0-punkt.
- 8.2 H370\_1 er avsatt til hensynssone høyspenningsanlegg og innenfor dette området skal det ikke oppføres bygninger eller andre tiltak som kommer i konflikt med høyspenningsanlegget.

Namsos kommune 04.05.2018

Rev.: 12.10.2018

: 21.09.2018

Siste rev.: 25.09.2019

Utarbeidet av:

Nils Sigurd Klykken

**Klykken**  
ARKITEKTKONTOR