



JonArk

Reguleringsplan for

Boligtomt 65/1250 i Namsos kommune
ALTERNATIV 2

Namsos 14.04.10
Mikael Løfsnæs Haagenes
Jon A. Olsen Arkitektkontor AS

1. Innhold

1. Innhold	2
2. Planbeskrivelse	3
2.1 Innledning.....	3
2.2 Krav om konsekvensutredning	3
2.3 Fakta og status for planområdet.....	3
2.3.1 Beskrivelse av planområdet	3
2.3.2 Eiendomsforhold.....	3
2.3.3 Eksisterende planer	4
2.3.4 Lokaliseringsfaktorer	4
2.3.5 Friluftsområder og lekeplasser.....	4
2.3.6 Landbruksinteresser	4
2.3.7 Miljø.....	4
2.4 Om planforslaget	4
2.4.1 Beskrivelse av planforslaget.....	4
2.4.2 Endringer i forhold til gjeldende planer	5
2.4.3 Miljø.....	5
2.4.4 Trafikk og parkering	5
2.4.5 Barn og unge	5
2.4.6 Estetikk og landskap	5
2.4.7 Tilgjengelighet	5
2.5 Risiko og sårbarhetsanalyse.....	5
2.6 Om planarbeidet	6
2.6.1 Oppstart.....	6
2.7 Vedlegg til reguleringsplan.....	6
2.7.1 Plankart målestokk 1:2000 av dato 14.04.10.....	6
3. Reguleringsbestemmelser.....	7
3.0 Reguleringsformål i planområdet:	7
3.1 § 1: Bebyggelse og anlegg.....	7
3.1.1 Boligbebyggelse BK	7
3.2 § 2: Samferdsel og infrastruktur	7
3.2.1 Veg.....	7
3.3 § 3: Fellesbestemmelser:	7

2. Planbeskrivelse

2.1 Innledning

Jon A. Olsen Arkitektkontor AS er engasjert av grunneier Håvard Buvarp til å utarbeide reguleringsplan for tomt nr 65/1250 ved Byåsen i Namsos kommune. Planarbeidet er en endring av deler av eksisterende reguleringsplan for området.

Formålet med planarbeidet er å endre type betegnelse på området fra "tankanlegg" til boligbebyggelse, samt å etablere avkjørsel og vei til tomt via Anfinnveien og del av gnr/ bnr 65/7.

2.2 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Risiko og sårbarhetsanalyse avdekker nødvendige avklaringer.

2.3 Fakta og status for planområdet

2.3.1 Beskrivelse av planområdet

Beliggenhet

Planområdet omfatter gnr/ bnr 65/1250 og del av gnr/ bnr 65/7 i Namsos kommune

Planområdet er lokalisert ved Byåsen i vestre del av Namsos sentrum. Planområdet grenser mot eksisterende boligtomter, friluftsområder og industriområder.

Planområdet har et totalt areal på ca 6,8 daa.

Topografi

Planområdet ligger i kupert/ skrått terreng med mindre flate partier. Høydeforskjellen i planområdet er ca 35 meter.

Trafikkforhold

Planområdet har adkomst via kommunal vei, Anfinnveien.

Kommunal tekniske anlegg

Det ligger i dag kommunaltekniske installasjoner i umiddelbar nærhet til planområdet.

Miljø

Støv og støyproblematikk i planområdet antas å være beskjedene. Grunnforhold antas å være gode. Hoveddelen av planområdet ligger på fast fjell.

Tilstøtende arealers bruk

Tilstøtende arealer er boligbebyggelse, friluftsområder og industrianlegg.

Kulturminner

Det er ikke registrert fredede kulturminner innen planområdet.

2.3.2 Eiendomsforhold

Planområdet har følgende eiere:

Gnr 65/1250 – Håvard Buvarp, Namsos

Gnr 65/7 – Andreas Jensens Legat

Det er registrert følgende naboer til planområdet:
Gnr/ bnr 65/366 - Jarle og Gretha Sjursen
Gnr/ bnr 65/363 - Lars Henry Rossing
Gnr/ bnr 65/591 - Annfinnvika Øvre Borettslag
Gnr/ bnr 14/7 - Andreas Jensens Legat
Gnr/ bnr 65/1166 - Karl-Henrik Løvmo
Gnr/ bnr 65/1165 -
Gnr/ bnr 65/1742 -
Gnr/ bnr 65/1167 -

2.3.3 Eksisterende planer

Arealdel av kommuneplan for Namsos kommune
Reguleringsplan for "Merranets østside"

2.3.4 Lokaliseringsfaktorer

Planområdet ligger i nært tilknytning til skole, kollektivtransport og servicetilbud.

2.3.5 Friluftsområder og lekeplasser

Planområdet grenser til et område som er benyttet som utfartsområde og som i kommunens arealplan er avsatt til friluftformål. Planforslaget tilrettelegger for bruk av dette området.

Det er flere lekeplasser lokalisert i nærheten av planområdet.

2.3.6 Landbruksinteresser

Landbruksinteresser blir ikke berørt av planforslaget.

2.3.7 Miljø

Naturvern

Naturvern blir ikke berørt av planforslaget

Kulturminner

Det er ikke registrert fredede kulturminner innen planområdet.

Forurensing

Det er ikke foretatt målinger av forurensninger i grunnen eller målinger av støv og støy.

Det har tidligere vært oljerelatert virksomhet i planområdet, men ingen ting tyder på forurensninger fra denne virksomheten.

2.4 Om planforslaget

2.4.1 Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse 5,8 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg

I området for boligbebyggelse kan det oppføres boliger med tilhørende garasjer og uthus.

Det etableres ny adkomstvei som en forlengelse av Anfinnveien og til området for bebyggelse.

2.4.2 Endringer i forhold til gjeldende planer

I reguleringsplan for Merranessets østside, stadfestet 1.2.1979, er arealet avsatt til "tankanlegg". Området grenser til boligområde mot sør og nytt formål er en utvidelse av eksisterende boligbebyggelse.

2.4.3 Miljø

Tiltaket gir ikke økt støybelastning eller forurensning utover ny trafikk, eksos og avløpsvann.

2.4.4 Trafikk og parkering

I planforslaget er det lagt inn en adkomstvei til bebyggelse via eksisterende kommunal vei, Anfinnveien. Ny vei har en lengde på ca 180m.

Parkering etableres innenfor området for bebyggelse i planområdet.

Planforslaget medfører en beskjeden økning av trafikk på veinett utenfor planområdet. Dette gjelder i første omgang Anfinnveien og Åsveien.

2.4.5 Barn og unge

Planforslaget ivaretar gode oppvekstvilkår for barn og unge. Sikker skolevei ivaretas

2.4.6 Estetikk og landskap

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse på platået som ligger fra ca kote 30+. Bebyggelsen tilpasses terreng og omgivelser, med utstrakt bruk av naturmaterialer som stein, tre og glass.

Planområdet ligger i skrått terreng og bebyggelsen plasseres mot naturlig platå mot vest. Bakenforliggende landskap stiger ytterligere. Bebyggelsen terrasseres etter naturlig terrengprofil og man unngår silhuettvirkning.

2.4.7 Tilgjengelighet

Adkomst til bebyggelsen er planlagt for å ivareta tilgjengeligheten for bevegelseshemmede.

2.5 Risiko og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsforhold er gjennomgått og vurdert. Følgende punkter må ut i fra denne utredes nærmere:

- Terrengformasjoner og farer ved dette.

Naturgitte forhold er gjennomgått med geoteknisk rådgiver, og det er konkludert med at det ikke er fare for skred, utglidninger etc i området for bebyggelse. Det er ikke registrert kvikkleire i området. Planområdet er i all hovedsak lokalisert på fast fjell, uten fare for utglidninger.

Nedenfor følger vurdering og utredning av disse punktene:

Terrengformasjoner og farer ved dette:

Beskrivelse:

Planområdet ligger delvis i svært kupert terreng. Det kan være fare for alvorlige hendelser tilknyttet dette.

Kompenserende tiltak:

Kompenserende tiltak som vil bli utført er oppsetting av sikkerhetsgjerder ved stup og skrånninger som kan utgjøre fare.

Vurdering:

Kompenserende tiltak vurderes å være tilstrekkelig for å ivareta sikkerhet.

2.6 Om planarbeidet

2.6.1 Oppstart

Oppstart av planarbeidet, kunngjøring og varsling til naboer og berørte myndigheter ble utført av Arcon Prosjekt AS i august 2009.

Planarbeidet er senere overtatt av Jon A. Olsen Arkitektkontor AS ved saksbehandler Mikael Løfsnæs Haagensen.

2.7 Vedlegg til reguleringsplan

2.7.1 Plankart målestokk 1:2000 av dato 14.04.10

3. Reguleringsbestemmelser

3.0 Reguleringsformål i planområdet:

Bebyggelse -og anlegg

- Boligbebyggelse

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg

3.1 § 1: Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse BK

3.1.1.1 Plassering og utforming BK

- Det kan oppføres boliger i form av frittliggende boligbebyggelse med tilhørende uthus og garasjer.
- Bebyggelsen trappes/ terrasseres i henhold til høydekoter i maksimalt 3 etasjer.
- Bolig, uthus og garasje skal tilpasses tomteforholdene.

3.1.1.2 Materialer og farger BK

- Bebyggelsen skal tilpasses det området som det bygges.
- Materialbruk skal harmonere med naturmiljøet og omkringliggende bebyggelse. (tre, mur, naturstein, skifer etc.)
- All bygningsmasse skal fremstå med helhetlig harmoni i landskapet, med tanke på form, materialbruk og farge.

3.1.1.3 Grad av utnytting BK

Tillatt grad av utnytting er % BYA = 20%.
Høyde over gjennomsnittelig terrengnivå rundt bebyggelsen skal ikke overstige 9,0 meter.

3.2 § 2: Samferdsel og infrastruktur

3.2.1 Veg

Det anlegges adkomstvei fra kommunal vei, som vist på plankartet.

3.3 § 3: Fellesbestemmelser:

Før utbygging skal det utarbeides situasjonsplan og utomhusplan som viser adkomst, framtidig adkomst, grøntarealer med mer.

Avkjøringstillatelse og veirett til gnr 65/1250 skal sikres med tinglyst erklæring.

Stup og skrenter som kan utgjøre fare skal sikres med gjerder.

Det skal foretas nødvendig fjellsikring for hindring av ras og steinsprang.

Renovasjon må behandles etter Namsos kommunes bestemmelser for dette.