



jonArk

JON A. OLSEN ARKITEKTKONTOR AS

Reguleringsplan for

Boligtomt 65/1250 i Namsos kommune

Namsos 24.02.10  
Mikael Løfsnæs Haagensen  
Jon A. Olsen Arkitektkontor AS

# 1. Innhold

<b>1. Innhold</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Planbeskrivelse</b> .....	<b>3</b>
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 .....	4
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
2.4.8 Andre forhold .....	5
2.5 Risiko og sårbarhetsanalyse .....	6
2.6 Om planarbeidet .....	7
2.6.1 Oppstart .....	7
2.7 Vedlegg til reguleringsplan .....	7
2.7.1 Plankart målestokk 1:1000 av dato 24.02.10 .....	7
2.7.2 Overordnet brannteknisk vurdering utarbeidet av RG-Prosjekt AS (e-post) av dato 16.02.10 (inkludert vedlegg) .....	7
<b>3. Reguleringsbestemmelser</b> .....	<b>8</b>
3.0 Reguleringsformål i planområdet: .....	8
3.1 § 1: Bebyggelse og anlegg .....	8
3.1.1 Boligbebyggelse BK .....	8
3.2 § 2: Samferdsel og infrastruktur .....	8
3.2.1 Veg .....	8
3.2.2 Gangveg/ gangareal .....	8
3.3 § 3: Fellesbestemmelser: .....	9

## 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.

### 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, deler av kommunal vei (strandveien) og deler av gnr/ bnr 65/456 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 6,7 daa.

I planområdet finnes en eksisterende fjellhall som tidligere har vært brukt til lagring av oljerelaterte produkter.

Fjellhall har en oval form og er ca 11x14 meter. Adkomst til denne skjer via tunell/ åpning mot vei. Tunellen har en lengde på ca 17 meter.

##### *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 til nedre del av planområdet. Det er planlagt ny adkomstvei for nytt boligfelt nord for planområdet.

##### *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 65/456 – Terje Julian Johansen  
Kommunal vei – Namsos kommune

Det er registrert følgende naboer til planområdet:  
Gnr/ bnr 65/366 – Jarle og Gretha Sjursen  
Gnr/ bnr 65/363 – Lars Henry Rossing  
Gnr/ bnr 65/456 – Terje Julian Johansen  
Gnr/ bnr 65/457 – Annfinnvika Nedre Borettslag  
Gnr/ bnr 65/591 – Annfinnvika Øvre Borettslag  
Gnr/ bnr 14/7 – Andreas Jensens Legat

### **2.3.3 Eksisterende planer**

Arealdel av kommuneplan for Namsos kommune  
Reguleringsplan for "Merranesets østside"  
Reguleringsplan under utarbeidelse – reguleringsplan for Øvre Byåsen.

### **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 friluftsmål. 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 5,9 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (eksisterende kommunal vei og ny privat avkjøring/ vei)
- Gangvei/ gangareal

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

Adkomst til bebyggelsen er via heis som plasseres i eksisterende fjellhall. I tillegg skal det anlegges en gangvei fra kommunal vei. Adkomst, tilgjengelighet og problemstillinger til dette er nærmere vurdert i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Eksisterende kommunal vei i planområdet opprettholdes. Ny avkjøring etableres med tilstrekkelig frisiktsoner. Det etableres ny privat vei.

#### **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 avkjøring fra kommunal vei. Det anlegges ny privat vei som adkomst til eksisterende fjellhall.

Fjellhall skal benyttes som parkering og adkomst til bebyggelse via heis.

Eksisterende tunell utvides for tilstrekkelig bredde og høyde.

Adkomst, tilgjengelighet og problemstillinger til dette er nærmere vurdert i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Framtidig adkomst til bebyggelsen skal skje via nytt veinett som planlegges i reguleringsplan for øvre Byåsen.

#### **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 via heisanlegg i fjellhall og via gangvei. Dette ivaretar tilgjengeligheten for bevegelseshemmede.

Tilgjengelighet i forbindelse med eventuell brann eller andre hendelser er vurdert i risiko og sårbarhetsanalyse.

#### **2.4.8 Andre forhold**

## 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.
- Adkomst og konsekvenser ved eventuell brann.

Naturgitte forhold er gjennomgått med geoteknisk rådgiver, og det er konkludert med at det ikke er fare for skred, utglidninger etc i området. 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 skråninger som kan utgjøre fare.

Vurdering:

Kompenserende tiltak vurderes å være tilstrekkelig for å ivareta sikkerhet.

### *Brannsikkerhet:*

Beskrivelse:

Bebyggelsen i planområdet er planlagt plassert i et område som ikke er tilgjengelig for kjøretøy før ny adkomstvei fra nord etableres.

Det er planlagt adkomst til bebyggelse via heisanlegg fra fjellhall samt via gangvei fra kommunal vei.

Planforslaget innebærer manglende tilgjengelighet for utrykningskjøretøy helt inn til bebyggelsen. Dette medfører igjen økt fare for personskader og store materielle skader ved en eventuell brann eller andre hendelser.

Ved en uttrykning til brann vil brannmannskaper måtte ta seg via gangveien til bebyggelsen til fots og medbringe alt nødvendig utstyr. Dette må påregnes å ta noe lengre tid enn om adkomstmulighetene hadde vært bedre.

Kompenserende tiltak:

Det vil bli etablert adkomst til bebyggelsen i forbindelse med etablering av ny adkomstvei til bebyggelse i reguleringsplan for øvre Byåsen.

Bebyggelse innenfor planområdet skal oppføres med automatisk brannalarm- og sprinklingsanlegg.

Vurdering:

Kompenserende tiltak vil redusere faren for skader på mennesker, dyr og andre økonomiske konsekvenser betydelig. En vurderer at kompenserende tiltak er tilstrekkelig for ivaretagelse av sikkerhet for personer og materiell.

Det finnes flere eksempler på bebyggelse som har tilsvarende og mindre tilgjengelighet for brannmannskaper og utstyr. Brannvesenets innsatsmulighet er ikke redusert av tilgjengelighet, foruten innsatstiden. Dette kompenseres med tiltak som beskrevet.

Brannsikkerhet er vurdert av ekstern brannkonsulent og av brannvesenet i Namsos kommune i henhold til vedlagte e-poster.

## **2.6 Om planarbeidet**

### **2.6.1 Oppstart**

Planarbeidet utføres av Jon A. Olsen Arkitektkontor AS ved saksbehandler Mikael Løfsnæs Haagensen.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Namsos kommune ved Helge Guntvedt og Sturla Leirvik 07.01.10.

Planarbeidet ble kunngjort i Namdalsavisa og utsendt til berørte sektormyndigheter og naboer 08.01.10.

## **2.7 Vedlegg til reguleringsplan**

### **2.7.1 Plankart målestokk 1:1000 av dato 24.02.10**

### **2.7.2 Overordnet brannteknisk vurdering utarbeidet av RG-Prosjekt AS (e-post) av dato 16.02.10 (inkludert vedlegg)**

## 3. Reguleringsbestemmelser

### 3.0 Reguleringsformål i planområdet:

#### *Bebyggelse -og anlegg*

- Boligbebyggelse

#### *Samferdsel og teknisk infrastruktur*

- Veg
- Gangveg/ gangareal

### 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 finnes en eksisterende kommunal vei i planområdet. Ny avkjørsel planlegges i tilknytning til denne. Ny privat vei anlegges fra kommunal vei til fjellhall.

#### 3.2.2 Gangveg/ gangareal

Det anlegges en gangvei fra kommunal vei som vist på plankart. Det tillates oppført trapper, ramper og gjerder i tilknytning til denne.

### **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.

Boligbebyggelse skal ha godkjent brannvarslingssystem med detektorer og automatisk sprinklingssystem. Denne bestemmelsen faller bort ved etablering av tilstrekkelig tilgjengelighet for brannmannskaper.

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.