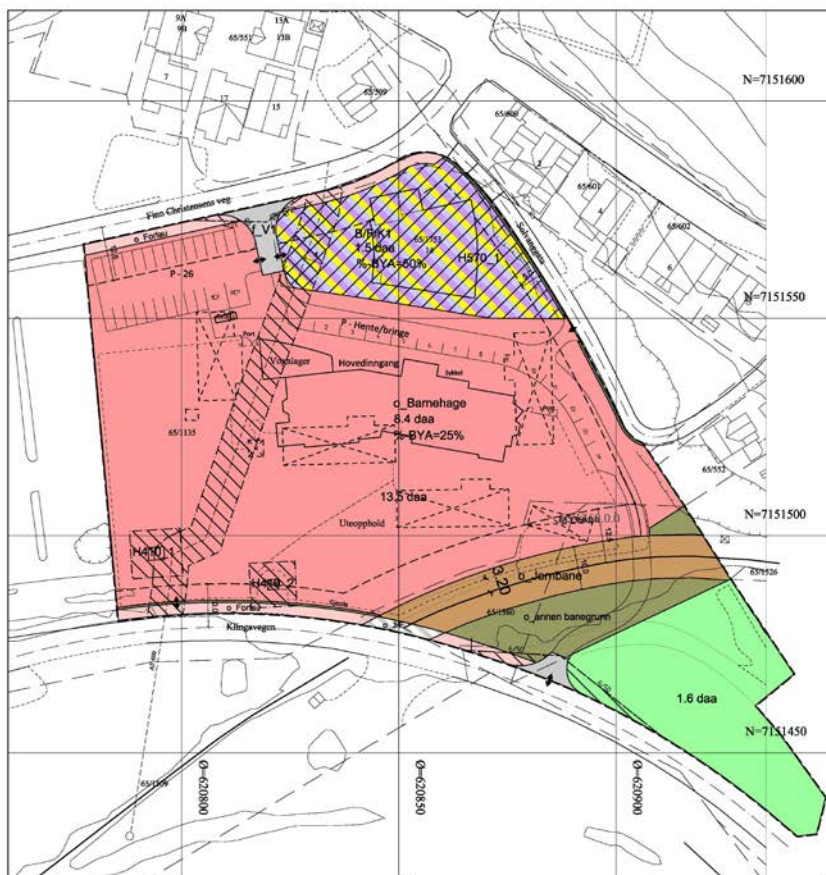




REGULERINGSPLAN «SOLVANG, ØSTRE BYOMRÅDE»

Namsos kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplankart datert:	23.01.2015
Reguleringsbestemmelser datert:	23.01.2015
Siste revisjon plankart og bestemmelser:	27.04.2015
Vedtatt av kommunestyret:	18.06.2015



§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5.1):

- barnehage
- bolig/forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5.2):

- veg
- fortau
- annen veggrunn – grøntareal
- trasé for jernbane
- annen banegrunn
- kombinert formål for samferdselsanlegg

Grønnstruktur

- friområde

Hensynssoner (Pbl § 12-6):

- frisikt
- krav vedrørende infrastruktur
- bevaring kulturmiljø



§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Støy

«For boliger, barnehage og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige retningslinje T1-442 utgitt av Klima- og miljødepartementet samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-12872014)»

3.2 Geoteknisk undersøkelse

Geotekniske rapport fra Multiconsult AS datert 14.10.2014 skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging i området.

3.3 Tiltak i grunn

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene. De som utfører arbeidet i grunnen, skal straks melde fra om funn til Nord-Trøndelag fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Byggeområde barnehage (o_Barnehage)

Plassering av barnehage og utelager vist på plankart er veiledende.

Maks tillatt mønehøyde er 10,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Kotehøyde ferdig gulv 1. etasje skal være min. +3,4 m.

Det tillates mindre takoppbygg for tekniske rom, trapp og heis ol.

Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise kotesatt bebyggelse, boder/lager, atkomster, bil- og sykkelparkering, møblert uteoppholds/leikeareal, avfallsløsning, murer og gjerder, beplantning mv. Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse og skal godkjennes av Namsos kommune

Eksisterende driftsbygning for Jernbaneverket innen byggeområde barnehage jfr. leieavtale med Namsos kommune, skal være revet innen utgangen av år 10 av leieavtalen. Ansvar for bygget og kostnadene ved riving av bygget påhviler kommunen.

4.2 Byggeområde til kombinert formål bolig, forretning, kontor (B/F/K 1)

Planen omfatter eksisterende bebyggelse, «Lokstallen».

Byggeområdet omreguleres fra industriformål til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

Det kan tillates påbygg i en etasje på inntil 40% av underliggende etasjes plan.

4.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt tomteutnyttelse innen byggeområde o_Barnehage er 25 % BYA.

Maksimalt tillatt tomteutnyttelse innen byggeområde BFK1 er 50 % BYA.

4.4 Parkering

Namsos kommunes parkeringsvedtekter skal legges til grunn ved beregning av parkeringsdekning innen regulerte byggeområder.

4.5 Avfall

Avfallsbod for barnehagen skal plasseres i henhold til renovasjonsforskriften, dvs. mest mulig hensiktsmessig i forhold til brukerne og renovasjonsbil. (Maks. avstand fra senter avfallscontainer til renovasjonsbilens plassering er 5 meter).





§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 5.1 *Veg*
Det reguleres avkjørsel fra Klingavegen til banegrunn for Jernbanelinjen på eiendommen 65/1360.
- 5.2 *Jernbane*
Planen omfatter eksisterende område til jernbaneformål. Etablering av midlertidig veg over Jernbanelinjen eiendom og kryssing av jernbanen til byggeområde o_barnehage må godkjennes særskilt av Jernbanelinjen.
Gjerde langs jernbanen skal plasseres minimum 2,5 meter fra nærmeste skinne. Ved en eventuell fremtidig trafikkering med tog på Namsosbanen, må gjerdet flyttes lenger unna jernbanelinja. En eventuell ny plassering og utforming av sikkerhetsgjerde skal avklares med Jernbanelinjen.
- 5.3 *Fellesområder*
Felles adkomstveg F_V1 er felles for byggeområdene o_Barnehage og B/F/K 1.
- 5.4 *Fortau*
Fortau skal opparbeides ihht. detaljplan godkjent av Namsos kommune.
Fortau skal ha fast dekke og være fysisk atskilt fra kjøreveg.
- 5.5 *Annen veggrunn - grøntareal*
Regulert areal til annen veggrunn skal ha en grøntmessig opparbeidelse.

§6 GRØNNSTRUKTUR

- 6.1 *Offentlig friområde*
Regulert areal til offentlig friområde skal planeres og vegeteres.

§7 HENSYNSSONER

- 7.1 *Krav vedrørende infrastruktur*
Plankart viser hensynssone for kulvert under bakkenivå.
Innenfor hensynssonen skal det ikke bygges tyngre konstruksjoner.
Vognlager for barnehagen oppføres som en lett konstruksjon med grunn fundamentering.
- 7.2 *Bevaring kulturmiljø*
Eksisterende bygning innenfor regulert område B/F/K 1 «Lokstallen» tillates ikke revet.
Bygningen skal beholde sin ytre form, karakter og bygningsdetaljer.
Interiør kan tilpasses ny bruk. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskiftninger av vindu, dører, porter, listverk og lignende skal en søke å ta vare på originale materialer- og tilbakeføre bygningen til tidligere dokumentert tilstand.
Nye tiltak innen B/F/K1 skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form, material- og fargebruk på en slik måte at lokstallens arkitektoniske kvaliteter blir ivaretatt. Vesentlige endringer på hovedbygningen og større tiltak innen byggeområdet skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse.
- 7.3 *Frisikt*
Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.



§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før brukstillatelse for barnehage kan gis, skal f_V1, o_V1, parkering (herunder parkeringsplasser for henting- og bringing), inngjerding av tomt og barnehagens utearealer være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan.