



## Namsos kommune

# REGULERINGSBESTEMMELSER

for

## Øvre Byåsen

### Detaljregulering

---

Bestemmelsene er datert:	16.01.2017
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	09.08.2017 og 20.11.2017
Dato for Kommunestyrets vedtak:	26.04.18
PlanID:	1703261

---

#### §1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter eiendommen gnr.14/ bnr.7, som eies av Andreas Jensens legat og sameiet Havig-Bjørnum.

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

##### Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5.1)

BFS - 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

BKS - 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

BBB -1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

BG - 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

BE - 1510 - Energianlegg

BLK - 1610 - Lekeplass

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

SKV - 2011 - Kjørveveg

SGS - 2015 - Gang- sykkelveg

SVT - 2018 - Annen veggrunn, tekn anl

## **Grønnstruktur (Pbl § 12-5.3)**

G- 3001 - Grønnstruktur

GTG - 3030 - Turdrag

## **Landbruk, natur og friluftsområder (Pbl § 12-5.4)**

LF - 5130 – Friluftsmål

## **Hensynssone**

Sikringsone – H190 Bekkesikring

Faresone – H370 Høyspent

## **§3 Fellesbestemmelser**

### *3.1 Kulturminner*

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

### *3.2 Bebyggelse og estetikk*

Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

Plassering av bebyggelse på plankart er veiledende. Ved utforming og henvendelse av bebyggelsen skal det legges vekt på at boligene får tilgang til utsikt og solvendt uteplass.

Bebyggelsen skal tilpasses det terrenget og den tid det bygges i (formspråk). Fargetoner skal være mørke, dette gjelder også takteking.

Lette bygninger kan fundamenteres på banketter og enkeltfundamenter direkte i grunnen. I området med leire kan bygninger i flere etasjer fundamenteres på spissbærende peler. I de delene av området der det er berg i liten dybde, kan tunge bygg fundamenteres direkte i grunnen.

### *3.3 Universell utforming*

*Ved bygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger og utendørs oppholdsareal være i henhold til TEK 10.*

### *3.4 Støy*

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer.

### *3.5 Parkering*

For eneboliger og rekkehus skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser. For boliger med felles parkeringsløsning skal det beregnes 1,5 bil pr boenhet.

### 3.6 Utearealer

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger, adkomst og parkering, eventuelle støttemurer, areal for avfall, samt andre arealavgrensede tiltak. Det skal vedlegges byggesøknaden terrengsnitt som viser høydeplassering for bebyggelsen, støttemurer og terrengjusteringer. Detaljplanen skal høydesettes med kotehøyde på inngangsnivå og maks byggehøyde. Sol og skyggestudier for delområdet for 17.mai kl 18.00 skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

### 3.7 Avfall

Infrastruktur for avfall skal planlegges med fellesløsninger for områder med konsentrert boligbebyggelse og blokkbebyggelse. Avfallsløsning skal tilrettelegges for kildesortering. Der forholdene ligger til rette, skal det etableres nedgravde eller bunntømte felles avfallsløsninger.

## §4 Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Boligbebyggelse

Området reguleres til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Utnyttelsesgrad maks kvm BYA er påført plankart. I beregning av BYA skal parkering ihht. Kommunale vedtekter medregnes uavhengig av om denne er overbygd eller ikke.

Maks høyde på boligbebyggelsen er påført plankartet som kotehøyde.

Planen omfatter eksisterende boligbebyggelse a\_BF. Områdene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Nye tiltak innen byggeområdene skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form, material- og fargebruk. Maks tillatt tomteutnyttelse innen byggeområdene a\_BF er 30% BYA for hver av tomtene innen byggeområdene.

#### 4.1.1 Område BFS\_1

Det skal oppføres frittliggende eneboliger i 2 etasjer.

Maks BYA=160kvm. BYA inkluderer ikke biloppstillingsplass.

Takform: flatt, saltak ellet pulttak.

Maks mønehøyde på garasje/carport er 4m.

#### 4.1.2 Område BFS\_2

Det skal oppføres frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer. På flate tomter skal det bygges eneboliger med 1 egt. På skrå tomter tillates eneboliger med 2 etasjer.

Maks BYA=200kvm. BYA inkluderer ikke biloppstillingsplass.

Takform: flatt, saltak ellet pulttak.

Maks mønehøyde på garasje/carport er 4m.

#### 4.1.3 Område BFS\_3

Det skal oppføres frittliggende eneboliger i 2 etasjer.

Maks BYA=160kvm. BYA inkluderer ikke biloppstillingsplass.

Takform: flatt, saltak ellet pulttak.  
Maks mønehøyde på garasje/carport er 4m.

#### 4.1.4 *Område BFS\_4*

Det skal oppføres frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer. På flate tomter skal det bygges eneboliger med 1 egt. På skrå tomter tillates eneboliger med 2 etasjer.  
Maks BYA=200kvm. BYA inkluderer ikke biloppstillingsplass.  
Takform: flatt, saltak ellet pulttak.  
Maks mønehøyde på garasje/carport er 4m.

#### 4.1.5 *Område BKS\_1-4:*

Det skal oppføres- konsentrert småhusbebyggelse - rekkehus i 2 etasjer.  
Takform: flatt, saltak ellet pulttak.  
Maks BYA=30%

#### 4.1.6 *Område BKS\_5:*

Det skal oppføres- konsentrert småhusbebyggelse - rekkehus i 1 egt.  
Takform: flatt, saltak ellet pulttak.  
Maks BYA=35%

#### 4.1.7 *Område BKS\_6:*

Det skal oppføres- konsentrert småhusbebyggelse kjedet enebolig i 2 etg.  
Takform: flatt, saltak ellet pulttak.  
Maks BYA=35%

#### 4.1.8 *Område BKS\_7:*

Det skal oppføres- konsentrert småhusbebyggelse kjedet enebolig i 3 etg.  
Takform: flatt, saltak ellet pulttak.  
Maks BYA=30%

#### 4.1.9 *Område BBB1:*

Det skal oppføres blokkbebyggelse som tårnhus/lavblokker i 4egt.  
Takform: flatt tak  
Maks BYA=35%

#### 4.1.10 *Område BBB2:*

Det skal oppføres blokkbebyggelse som tårnhus/lavblokker i 4egt.  
Takform: flatt tak  
Maks BYA=30%

## 4.2 **Garasjeanlegg for bolig**

Innenfor området kan det oppføres et sammenhengende garasjeanlegg med til sammen 10 biloppstillingsplasser.  
Takform: flatt eller pulttak.  
Maks mønehøyde 4m.

## 4.3 **Lekeplass**

Lekeområdene er felles privat for alle boligtomtene i feltet. Tilgjengelighet for alle brukergrupper skal ivaretas.

f\_BLK 1: Det skal opparbeides ballbane og området skal være tilgjengelig for allmenheten.

f\_BLK 2: På lekeplassen skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

f\_BLK 3: På lekeplassen skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes. Ballbane skal opparbeides.

## **§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **5.1 Kjøreveg**

Følgende vegbredder skal benyttes:

Strandvegen opp til Øvre Byåsen – eksisterende veg – regulert vegbredde 5,5m.

Øvre Byåsen – regulert vegbredde 6m.

Eieform: Hovedveger (o\_SKV1 og eksisterende veger) – samt gang-sykkelveger blir offentlige. Stikkveger blir private veger.

### **5.2 Gang-sykkelveg**

Bredden på fortau skal være 2,5 m fra kryss Storelvgata/Åsvegen til kryss Åsvegen/Vattavegen samt for Øvre Byåsen.

### **5.3 Annen veggrunn teknisk anlegg**

Arealet vil inngå som skjæring/fylling veg og lokalisering av ledningsnett. Arealene skal i så stor grad som mulig revegeteres og tilbakeføres til naturområde. Arealer hvor helning og inngrep fra anleggsperiode tilsier at revegetering er vanskelig eller sårbar for utvasking skal steinsettes - det skal etableres lommer med vekstjord og beplantning med stedlige vekster skal gjennomføres.

## **§6 Grønnstruktur**

### **6.1 Grønnstruktur**

Innenfor området kan det oppføres parkmessig og supplerende beplantning, samt at nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slik område tillates oppført. I området tillates det ikke oppført bygninger.

### **6.2 Turdrag**

Innenfor området kan det opparbeides enkle stier. Det skal ikke iverksettes tiltak som kan redusere/hindre fremkommeligheten.

## **§7 Landbruk, natur og friluftsområder**

### **7.2 Friluftsmål**

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

## §8 Hensynssoner

### Faresone H319 ras og skredfare

Før utbygging av området må det utføres stabiliseringsarbeider ved utlegging av motfyllinger ved skråningsfot, eventuelt i kombinasjon med avlastning ved skråningstopp (jf Multiconsult sin rapport DATO: 13. JANUAR 2014 DOKUMENTKODE: 415612-RIG-RAP-02)

### Faresone H370 Høyspent

Innenfor området skal det etableres trafo.

### Sikringszone H190 – bekkesikring

Innenfor området skal bekkedraget steinsettes og beplantes for å forhindre erosjon og evt oversvømmelse og for å bevare bekkens kvaliteten i nærmiljøet.

## §9 Rekkefølgebestemmelser

1. Oppstart av arbeide med teknisk infrastruktur kan ikke påbegynnes før reguleringsplanen er stadfestet, og plan for veg- , vann- og avløpsanlegg er godkjent av Namsos kommune. Ferdigattest for den enkelte boligbygger vil ikke bli gitt før teknisk infrastruktur er ferdigstilt.
2. Prosjektet "Øvre Byåsen" kan realiseres i delprosjekter, hvor delprosjektets infrastruktur skal gjøres ferdig. Først da vil ferdigattest for den enkelte boligbygger bli gitt.
3. Lekeplasser og andre offentlige oppholdsareal skal være ferdigstilt før byggetillatelse på boliger innenfor planområdet gis. Det skal utarbeides illustrasjonsplaner for lekeplassområdene som legges til grunn før utbygging.
4. Før utbygging av området må det utføres stabiliseringstiltak ved utlegging av motfyllinger og det må utføres geoteknisk prosjektering samt kartlegging av evt steinsprangfare og nødvendig sikringsarbeid.

Namsos kommune xx.xx.20xx

Rev.: 04.07.2017.

Siste rev.: 20.11.2017

**ALLSKOG**

Utarbeidet av:

SKOGERE NORDAFJELLS