



Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt

dato
15.05.2025

utvalg
KST

saksnummer
2022/4596



Innholdsfortegnelse

Innledning	4
1 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel	5
1.1 Forhold til vedtatte reguleringsplaner.....	5
1.2 Krav til samfunnssikkerhet, miljø og helse	5
1.3 Utbyggingsavtaler	10
1.4 Kulturminner.....	10
1.5 Naturmangfold	10
1.6 Estetikk	11
1.7 Universell utforming.....	11
1.8 Tilknytning til teknisk infrastruktur	12
1.9 Utnyttelsesgrad og byggehøyder	13
1.10 Byggegrenser	15
1.11 Leke- og uteoppholdsareal.....	17
1.12 Parkering	18
1.13 Skilt	20
1.14 Rekkefølgebestemmelser	21
2 Bestemmelser til områder avsatt til bebyggelse og anlegg.....	22
2.1 Boligbebyggelse.....	23
2.2 Fritidsbebyggelse.....	25
2.3 Næringsbebyggelse	27
2.4 Fritids- og turistformål	28
2.5 Offentlig og privat tjenesteyting	28
2.6 Idrettsanlegg	29
2.7 Andre typer bebyggelse og anlegg	29
2.8 Kombinerte formål	30
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	31
3.1 Offentlige veger	31





4	Grønnstruktur	32
4.1	Friområde.....	32
5	Forsvarsformål	33
6	Landbruk-, natur- og friluftsområder	34
6.1	LNFR spredt boligbebyggelse.....	34
6.2	LNFR spredt næringsbebyggelse	35
7	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
7.1	Generelt.....	36
7.2	Områder for kombinert flerbruk med akvakultur	36
8	Hensynssoner og faresoner.....	37
8.1	Hensynssone for reindrift (H520_).....	37
8.2	Hensynssone for farled (H410)	37
8.3	Hensynssone for Kulturminner (H570)	37
8.4	Faresone for høgspant (H370)	38
8.5	Hensynssone for drikkevann (H110 og H120)	38
8.6	Hensynssone for skytebane (H360).....	38
8.7	Sikringssone for forsvaret (H190_1)	38
8.8	Sikringssone Namsos flyplass (H190).....	39
8.9	Videreføring av reguleringsplaner	42
9	Overordnet matjordplan for Namsos kommune.....	43





Innledning

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-5. Plankart og bestemmelser er juridiske bindende dokumenter for fremtidige arealplaner og tiltak. Kommuneplanens arealdel skal vise til fremtidig arealdisponering i Namsos kommune og sette rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og byggesaker. Hensikten er å gi en forutsigbar utnyttelse av arealene

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel er supplerende regler til plankartet. Bestemmelsene er juridisk bindende. Retningslinjer er ikke juridisk bindende og må ses på som saksbehandlingsregler for administrasjonen i kommunen.

Følgende dokumenter er juridisk bindende:

- Plankart
- Bestemmelser, retningslinjer og matjordplan
- Temakart Nedslagsfelt drikkevann
- Temakart Sikringssone Flyplass
- Temakart Sikringssone BRA flyplass
- Temakart Støysoner
- Temakart Steinsprang
- Temakart Snøskred
- Temakart Kvikkleire faresone
- Temakart Kvikkleire aktsomhet
- Temakart Ras/skred
- Temakart Flomsoner
- Temakart Flomsonekart Namsen
- Temakart Skytebane
- Temakart Farled
- Temakart Reindrift
- Temakart Kulturmiljø
- Temakart Kulturminner
- Temakart Reindrift og strandsone





1 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

1.1 Forhold til vedtatte reguleringsplaner

Der reguleringsplaner med rettsvirkning før ny plan- og bygningslov i 2008, ikke angir bestemmelser om utnyttelsesgrad, byggehøyder, byggegrenser og tomtestørrelse, skal kommuneplanenes arealdels bestemmelser gjelde som retningslinjer.

1. Der den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid og arealplanene supplerer hverandre.
2. Det er ikke motstrid når hovedformål i kommuneplanens arealdel og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt. Som for eksempel boligbebyggelse. Hvis reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, som grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområde eller næringsområder.

Reguleringsplaner som fremdeles skal gjelde er markert med hensynsone på plankartet. Disse planene gjelder foran kommuneplanens arealdel. Eventuelle reguleringsplaner som vedtas etter kommuneplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel.

1.2 Krav til samfunnssikkerhet, miljø og helse

I henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for områder som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.





Sikkerhet mot naturfare / krav om dokumentasjon (pbl. §11-9)

Arealplaner, herunder reguleringsplaner så vel som kommuneplaner/delplaner, skal legge til grunn NVEs til enhver tids gjeldende retningslinjer knyttet til flom og skredfare. Per nå skal følgende retningslinjer inngå, men er ikke uttømmende:

3/22	Sikkerhet mot flom
11/20	Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng
01/19	Sikkerhet mot kvikkleireskred

§ 1.1 Skred, ras, steinsprang og kvikkleire

Kvikkleire

Innenfor areal med registrert kvikkleire, eller andre områder under marin grense hvor kvikkleire kan forekomme, jf. temakart, skal prosedyre for utredning av områdeskredfare i veileder «sikkerhet mot kvikkleireskred» (1/2019) følges.

Ras/skred/steinsprang

Dersom arealer som inngår i ras- eller skredsoner, jf. temakart steinsprang, ras og skred eller snøskred, skal bebygges, eller eksisterende bebyggelse endres vesentlig, skal det foreligge dokumentasjon som viser at hensyn til fare og risiko er vurdert, og at nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

Dokumentasjonen skal være i henhold til NVEs retningslinje Flaum- og skredfare i arealplanar (2014) samt byggeteknisk forskrift (TEK 17), eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato.

§ 1.2 Flomfare

For tiltak som kan være flomutsatt skal det gjennomføres flom og vannlinjebergning i tråd med NVE's retningslinjer og kart. Nye bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Drenering av myrområder eller andre tiltak som kan få konsekvenser for flomsituasjon i vassdrag og overvannsystemer kan ikke gjennomføres før det er utredet konsekvenser med hensyn til sikkerhet for flom.





§ 1.3 Høy vannstand

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av høy vannstand. Bygninger og anlegg skal ligge på minimum kote +3,2 (NN2000) jf. sikkerhetsklasser TEK17 § 7-2, annet ledd, eller senere vedtatt forskrift. Langs Namsen gjelder egne grenser jf. Flomsonekartlegginger fra NVE.

§ 1.4 Temakart hensynssoner

Temakartet for hensynssoner H310 og H320 skal legges til grunn i all planlegging etter plan og bygningsloven. Hensynssonene dekker flomfare, skredfare og faresoner/aktsomhetsområder for kvikkleire. Ved berøring av disse hensynssonene må det dokumenteres tilstrekkelig for berørte temaer på reguleringsplan. Dokumentasjonen må utarbeides av personer med dokumentert kompetanse på berørt felt. Deres vurderinger vil legges til grunn når krav til videre undersøkelser skal vurderes. Vi viser til konkrete bestemmelser til hensynssoner.

Det er plankrav for alle tiltak som berøres av faresoner jf. TEK17 § 7-2 eller senere vedtatt forskrift, med unntak av tiltak i sikkerhetsklasse S1 og F1.





§ 1.5 Støy og luft

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021 og T-1520 for støv, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn for arealplanlegging og nye tiltak etter PBL § 20-1. Grenseverdiene i disse gjelder.

Temakart for støyvarsel skal legges til grunn i all plan- og byggesaksbehandling. I områder med støyvarselkart skal det innenfor rød sone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, der det kan framlegges støyfaglig utredning som viser hvordan tilfredsstillende innendørs og utendørs støynivå kan oppnås. Utbygging som medfører økning i antall enheter skal ikke tillates.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor gul sone gjennomføres støyfaglig utredning før området kan vurderes utbygget med ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Det kreves også støyfaglig utredning før oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i områder som ikke er kartlagt, men hvor lokalkunnskap tilsier at det kan være støyproblemer, samt dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til overnevnte støyretningslinje.

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Ved utbygging av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal følgende vurderes:

- Plassering av bebyggelsen som støyskjerming.
- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Stille side kan unntaksvis erstattes av dempet fasade.

Luftkvalitet og eventuelt kilde til luftforurensning skal vurderes og hensyntas ved plassering av luftfølsom bebyggelse





§ 1.6 Trafikksikkerhet (pbl. § 11-9, pkt. 8)

Hensynet til trafikksikkerhet skal ivaretas i alle reguleringsplaner. Boligområder skal ha trafikksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder. Det skal tas spesielt hensyn til og tilrettelegges for trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser til gode aktivitetsområder.

§ 1.7 Klima- og energihensyn (pbl. § 11-9, pkt. 8)

Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal legges til grunn.

Retningslinjer:

Støy og luft

Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Stille side kan unntaksvis erstattes av dempet fasade.

Støyende næringsaktivitet/virksomhet bør ikke etableres i samme bygning som boliger

Flom og skredfare med mer

Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal nasjonale, regionale og lokale rapporter for fare og aktsomhetskart for ras- og skredfare, steinsprang, kvikkleire og flomfare brukes for å avklare eventuelle faremoment. Oppdaterte kart og relevant informasjon finnes tilgjengelig i NVEs databaser www.skrednett.no og <http://geo.ngu.no/kart/losmasse/>.

NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar» skal legges til grunn for vurderinger i alle reguleringsplaner for bygg og anlegg.

Byggehøyde over havet og havnivåstigning:

Statens kartverks beregninger (Se havnivå) legges til grunn for vurderinger av planarbeid og enkelttiltak i strandsonen. Bygging av anlegg som ikke tåler oversvømming bør ikke legges under høyeste estimerte vannstands nivå for 200 års gjentakintervall. Det vises til DSB`s veileder for Havnivåstigning.





1.3 Utbyggingsavtaler

§ 1.8 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr.2)

Behov for utbyggingsavtale skal vurderes gjennom reguleringsplanprosessessen og kan vurderes for alle bygeområdene vist i kartet.

1.4 Kulturminner

Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes jf. KML § 9 i alle plan- og byggesaker, også i sjø.

Forskriftsfredede, automatisk fredete, vedtaksfredete, listeførte eller marine kulturminner krever vurdering etter kulturminneloven.

§ 1.9 Kulturminneundersøkelse (pbl. 11-9. pkt.8)

For områder som skal detaljreguleres skal undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 8 og 14 avklares på reguleringsplannivå.

Uregistrerte kulturminner som oppdages under arbeid skal meldes til kulturmyndigheten, og arbeider skal stanses, jf. § 1-8 i kulturminneloven. Dette gjelder også samiske kulturminner og eventuelle kulturminner under vann.

Aktuell myndighet for kulturminner er:

- Ordinære kulturminner; Trøndelag fylkeskommune
- Samiske kulturminner; Sametinget, Karasjok
- Kulturminner under vann; NTNU Vitenskapsmuseet, Trondheim

1.5 Naturmangfold

Konsekvenser for eventuelt naturmangfold skal vurderes opp mot bestemmelsene i Naturmangfoldloven § 7 i alle plan- og byggesaker, også i sjø.

Vurdering opp mot Naturmangfoldloven er særlig relevant i reguleringssaker, ved dispensasjonssøknader og andre nye tiltak i LNF(R)-områder hvor det ikke er gjort konsekvensutredning i overordna plan.





1.6 Estetikk

Alle tiltak etter plan- og bygningsloven kapittel 20 skal vurderes opp imot plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

§ 1.10 Estetikk (pbl. § 11-9 nr 6)

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn med henhold til plassering og utforming av tiltaket i seg selv og opp mot omgivelsene, jf. Veileder «Visuelle kvaliteter for småhus».

1.7 Universell utforming

Alle tiltak etter plan- og bygningsloven kapittel 20 skal oppfylle krav til universell utforming i henhold til plan- og bygningsloven § 29-3 og tilhørende tekniske forskrifter.

§ 1.11 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr 5)

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og med hensyn til tilstøtende eiendommer.

Retningslinjer:

Det skal legges til rette for flest mulig tilgjengelige boenheter. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for temaet.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for boligbebyggelse og bebyggelse for offentlig tjenesteyting skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan det tilrettelegges for ulike aldersgrupper. Nivået for løsninger skal tilpasses den aktuelle plansituasjon.





1.8 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Ved etablering av ny bebyggelse og eiendommer må de være sikret tilknytning til godkjent infrastruktur i henhold til krav angitt i plan- og bygningsloven kapittel 27.

§ 1.12 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr 3)

Alle bygge- og anleggstiltak og all etablering av ny teknisk infrastruktur skal gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende tekniske standardene/normalene i kommunen, herunder VA-norm, renovasjonsforskrift, slamforskrift, graveforskrift. Opplistingen er ikke uttømmende.

Tekniske planer for vann-, avløps- og overvannsanlegg (VA plan) skal godkjennes av Namsos kommune v/kommunalteknikk. Slik godkjenning skal foreligge før godkjenning av reguleringsplan og være en del av planforslaget ved 1. gangs behandling. For områder avsatt til utbyggingsformål godkjennes ikke reguleringsplan før det er dokumentert tilfredsstillende system for vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering. Der det ikke skal etableres kommunale anlegg skal det etableres private fellesanlegg for vann og avløp. Dette gjelder kun for byggeområder.

I områder hvor det er bygget ut kommunalt vann og avløp er det krav om tilkobling til dette, jfr pbl § 27-1 og §27-2. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse jfr pbl § 30- 6 4.

Ved fortetting av områder skal anleggene dimensjoneres for de nye områdene som helhet.

Ved fortetting av eksisterende byggeområder og utbygging av nye byggeområder skal ikke overvannshåndteringen føre til skade eller ulempe på tilliggende arealer og eksisterende overvannssystem. Overvann skal håndteres lokalt, dvs på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann.

Alle bygge- og anleggstiltak og all etablering av ny teknisk infrastruktur skal gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende tekniske standardene/normalene i kommunen, herunder VA-norm, veinorm, renovasjonsforskrift, slamforskrift, graveforskrift. Opplistingen er ikke uttømmende.





1.9 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Utnyttelsesgrad beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Beregning av bebygd areal (BYA) inkluderer blant annet parkeringsplasser, tak, overbygd areal og terrasse over 0,5 meter over terreng.

Ved vurdering av om tiltak er «stedbunden næring» legges veileder H2401 «Gården som ressurs» til grunn.

§ 1.13 Boligbebyggelse

Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 8 og 9 meter i beregnet i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terrenghøyde rundt bygget.

Boligtomter kan bebygges med inntil 300m² BYA.

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass i beregningsgrunnlaget for hovedboenhet (18 m²) og minimum 0,5 parkeringsplass for sekundær boenhet over 20 m² (utleiedel).

§ 1.14 Fritidsbebyggelse

Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 og 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Fritidstomter kan bebygges med inntil 200m² BYA.

I beregningsgrunnlaget skal en parkeringsplass (18 m²) inngå uavhengig av om hytta har veg fram i dag.





§ 1.15 Naust

Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 og 5 meter til gjennomsnittlig terreng.

Naust skal ikke bygges større enn 45m² BYA.

Naust skal ha saltak. Naust skal ikke isoleres. Samlet areal av vindu skal ikke overstige 5% av bruksareal. Svalgang/adkomstplatt kan tillates som en del av det totale arealet for naustet. Svalganger og adkomstplattinger skal inngå i BYA uavhengig av høyde over terreng.

Ildsted med pipe kan tillates under forutsetning av at bruken er forenelig med formålet med naustet.

Naust skal være et sted for oppbevaring av båt. Det tillates ikke plattinger eller andre privatiserende tiltak i tilknytning til naustet. Naust skal ikke tilrettelegges for varig opphold.

§1.16 Øvrige byggeformål (fortetning, næring, offentlig med mer)

Ved fradeling og etablering av nye områder til forretningsformål, offentlig tjenesteyting eller næringsformål som ikke omfattes av stedbunden næring stilles det krav om reguleringsplan.

Minimum utnyttelsesgrad er 60%-BYA, og tillat byggehøyde som angitt i plan- og bygningslovens § 29-4 (8-9m gesims/mønehøyde) med mindre annet angis i reguleringsplan.





1.10 Byggegrenser

Byggeforbudet i 100 metersbeltet langs sjøen gjelder i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 med de innskrenkninger som er angitt i disse bestemmelsene.

§ 1.17 Byggegrense og vegetasjonsbeltet langs innsjøer og vassdrag (pbl. §11-11 nr. 5)

Langs verna vassdrag i kommunen er det byggeforbud i en sone på 100 meter fra strandlinjen. Langs øvrige vassdrag er det byggegrense på 50 meter. I denne sonen gjelder tilsvarende regler som i byggeforbudssone mot sjø jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 og tiltaksbegrepet i § 1-6.

Eksisterende kantvegetasjon mot vassdrag skal bevares i en bredde på minimum 20 meter eller så langt som tiårsflommen når. Det er ikke tillatt med nydyrking, utfylling eller andre større anlegg innenfor denne sonen. Bruer og anlegg i forbindelse med kryssing med veger/turstien tillates.

Som vassdrag defineres alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring jfr. vannressursloven §2 og 3.

§ 1.18 Unntak fra byggegrense i angitte byggeområder (pbl. § 1-9 og § 11-9 nr.5)

I områder hvor det i plankartet er angitt byggeområder nærmere sjø eller vassdrag enn plan- og bygningsloven § 1-8, utgjør formålsgrensen byggegrense dersom ikke egen byggegrense er angitt på kartet eller byggegrense er angitt i bestemmelsene for de ulike byggeområdene.

For områder hvor det allerede er bebyggelse eller veg nærmere strandlinje eller vassdrag kan det etableres ny bebyggelse bak eksisterende bebyggelse eller veg, dersom det ikke er øvrige forhold som taler imot. Ny bebyggelse/anlegg må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres.

Naust til fritidsbruk inngår ikke som nødvendige tiltak for landbruk og omfattes ikke av unntak for byggegrense mot sjø og vassdrag.





§ 1.19 Unntak for landbruk, reindrift og spredt bebyggelse

Byggeforbud etter § 1.17 og plan- og bygningsloven § 1-8, gjelder ikke nødvendige bygninger og anlegg for landbruk, eller anlegg for reindrift. Naust til bruk i gårdens næringsutøvelse har også unntak fra byggeforbudet.

Byggeforbudet gjelder ikke for eiendommer definert som spredt bebyggelse i henhold til bestemmelsenes § 6.1 og 6.2.

§ 1.20 Byggegrense mot offentlig veg

Bygging innenfor en avstand av 50 meter fra fylkesveg 17 «fjernveg», 30 meter fra «hovedveg» (fylkesveg) og 15 meter «samleveg» (kommuneveg), skal godkjennes av aktuell vegmyndighet (jfr. veglovens §9) dersom ikke annen byggegrense er angitt i reguleringsplan.





1.11 Leke- og uteoppholdsareal

§1.21 Leke- og uteoppholdsareal

Ved etablering av nye boligområder skal det legges til rette for gode felles leke- og uteoppholdsarealer som gir tilfredsstillende aktivitetsmuligheter for alle, jfr pbl § 11-9 pkt 5. Lekearealene skal kunne benyttes hele året. Lekeplasser defineres som støysensitiv bebyggelse jf. § 1.5 og T-1442

Krav til leke- og uteoppholdsareal per dekar:

Boligområder (antall boenheter)	Sandlekeplass (Areal (dekar))	Kvartalslekeplass (Areal (dekar))	Nærmiljøanlegg (Areal (dekar))
2-25	0,15	-	-
26-50	0,3	-	-
51-100	0,3 (For hver 50 boenheter)	1,5	1,5
101-150	0,3 (For hver 50 boenheter)	3	2,5
151-300	0,3 (For hver 50 boenheter)	3 (For hver 150 boenheter)	5
301-600	0,3 (For hver 50 boenheter)	5	7
601-1000	0,3 (For hver 50 boenheter)	5 (For hver 600 boenheter)	7 (For hver 600 boenheter)
1001-3000	0,3 (For hver 50 boenheter)	5 (For hver 600 boenheter)	7 (For hver 600 boenheter)
>3000	0,3 (For hver 50 boenheter)	5 (For hver 600 boenheter)	7 (For hver 600 boenheter)

Lekeplasser skal planlegges og bygges etter Lekeplass, nærmiljøanlegg og grønnstrukturnorm vedtatt med arealdelen.

I sentrumsområder hvor det er svært tettbygd kan kravet til leke- og uteoppholdsareal reduseres eller innfris, ved at utbygger tilbyr å bidra økonomisk til etablering og/eller oppgradering av offentlige byrom, parker og/eller lekeplasser. Dette gjelder der tilgjengelige kvartalslekeplasser og nærmiljøanlegg finnes innenfor avstandskravene i lekeplass, nærmiljøanlegg og grøntstrukturnorm. Det forutsettes at det utarbeides en utbyggingsavtale hvor det gjøres en vurdering av nødvendigheten og forholdsmessigheten av bidraget. Kravene i utbyggingsavtalen må ha direkte sammenheng med utbyggingen som skal skje. Dette gjelder kun kvartalslekeplasser og nærmiljøanlegg. Småbarn-/sandlekeplasser kan ikke frikjøpes. Ordningen er frivillig.





1.12 Parkering

§1.22 Parkering

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av områdeplaner, detaljerte reguleringsplaner og i byggesaker. En parkeringsplass omfatter 18 m²

Arealkategori	Grunnlag	Minimum antall parkeringsplasser
Pr. boenhet		1
Blokkbebyggelse, rekkehus og lignende	Pr. boenhet	1
Fritidsbolig	Pr. enhet	1
Barnehager	Pr. 20 barn inkludert levere/hente	5
Skoler	Pr. 20 barn inkludert levere/hente	5
Næringsbebyggelse (industri, lager, kontor handel og lignende)	Behovet for parkering avklares endelig i reguleringsplan eller i byggesak. Pr. 100m ² BRA	2
Andre formål	Vurderes i hvert enkelt tilfelle gjennom reguleringsplan	

Krav til parkeringsplasser for fritidsboliger og boliger gjelder nyoppføring eller vesentlig ombygging.

Antall parkeringsplasser for sykkel skal vurderes i alle boligprosjekter med 10 eller flere boenheter.

For næringsbebyggelse (industri, handel, lager, kontor eller lignende) skal antall parkeringsplasser for sykkel vurderes i hvert enkelt tilfelle, men med minimum 1 plass pr. 100 m² BRA

Parkeringsplass/Biloppstillingsplass skal være minimum 18 m² pr. oppstillingsplass.





Alle nye parkeringsplasser skal være tilrettelagt for EL-lading.

Kommunene kan godkjenne at p-plasser helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det skal da foreligge tinglyst avtale på leieforhold som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke, før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.

Kan ikke parkering løses på egen tomt skal veileder til frikjøpsordning i Namsos kommune, vedtatt 11.02.2021, eller nyere, legges til grunn.

Retningslinjer:

1. Omfanget av gjesteparkering skal vurderes i hver enkelt sak.
2. Med rimelig nærhet menes maksimum 250 m gange fra boenhet.
3. Ved fellesanlegg for publikumsbygg og boligbygg skal minst 5 % av parkeringsplasser reserveres for personer med funksjonsnedsettelse.





1.13 Skilt

§ 1.23 Skilt

Innen hele kommunen, der ikke annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan, kan skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter lovens kapittel XVI. Tillatelse kreves ikke for mindre skilt, mindre reklameinnretninger o.l. som monteres flatt på vegg, jamfør byggesaksforskriften.

§ 1.24 Reklameinnretninger – områdehensyn

1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.

2. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.

3. Innenfor særpregede og historiske interessante miljøer må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

4. I sentrale byområder tillates ikke frittstående reklameinnretninger.

5. I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.

6. På parkeringsplasser, rivningstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.

7. Lysreklame må ikke oppføres med unntak av områder regulert til forretninger og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

8. Pyloner/flaggstenger krever byggetillatelse og skal settes opp i tråd med gjeldende reguleringsplan eller veilovens bestemmelser.

9. Skilt eller reklame på duk/banner tillates ikke. Ved spesielle arrangementer med varighet inntil 14 dager, kan slik eksponering likevel godkjennes etter samtykke fra kommunen. Frittstående reklame på kommunal grunn, fortau, vei, rabatt og lignende tillates ikke.





§ 1.25 Formkriterier

1. Skilt og reklameinnretninger må utføres slik at de tilfredsstiller rimelig skjønnhetshensyn. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt.
2. Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
3. Skilt må ikke plasseres på møne og takflate.
4. Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.
5. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m inkludert innfesting og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fra horisontal avstand til fortauskant.

§ 1.26 Fjerning av skilt

Innretning som antas å medføre fare eller er i strid med bestemmelsene, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

1.14 Rekkefølgebestemmelser

§ 1.27 Matjordplan

Ved omdisponering av dyrkajord skal matjordplan i kapittel 8 legges til grunn i planarbeidet.

I forbindelse med regulering av NÆ31 skal matjordplan beskrevet i kapittel 8 legges til grunn.





2 Bestemmelser til områder avsatt til bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Plankrav

I byggeområder som er angitt i plankartet skal det, med mindre annet er angitt, utarbeides reguleringsplan før det kan gis bygge- eller delingstillatelser for nye tiltak. Detaljreguleringsplan skal også omfatte nødvendige atkomstveg til byggeområde. Fradeling av hele eller større deler av et byggeområde for videre planlegging/utvikling kan tillates.

§ 2.2 Unntatt plankrav

Områder unntatt fra plankrav er beskrevet under de ulike utbyggingsformålene. Vi gjør oppmerksom på at uavhengig av dette kan det stilles krav om reguleringsplan dersom foreslått tiltak kommer i konflikt med overordnede føringer og retningslinjer, eventuelt at det avdekkes ny kunnskap i området som omfattes av KU-forskriftens § 10 eller andre statlige føringer.

Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven, jf. pbl. § 12-1. Mindre samferdselstiltak i sentrumsområder kan oppføres uten krav til utarbeidelse av reguleringsplan der forholdene ligger til rette for det.

§ 2.3 Formål bebyggelse og anlegg BA1 Lund

Innenfor BA1 stilles det krav om reguleringsplan. Innenfor området åpnes det for alle ulike underformål inder bebyggelse og anlegg.





2.1 Boligbebyggelse

§ 2.4 Områder for boligbebyggelse

Eksisterende bebygde tomter, uten reguleringsplan, bebygges og videreutvikles innenfor kommuneplanens generelle rammer i bestemmelsen kap. 1.

Før det kan gis brukstillatelse for område B16 skal det sikres at lekeplass ved Harravegen, innenfor reguleringsplan «Fossbrenna», utbygges i tråd med gjeldende lekeplassnorm. Dette skal følges opp i detaljregulering av B16.

Del av B18 som omfattes av dyrkamark kan kun benyttes som kolonihage, andelslandbruk eller lignende som ikke forringer dyrkajorda.

Omr.	Beskrivelse	Arealstatus	Plankrav
B2	Fosnes	Fremtidig	Nei
B3	Namdalseid	Fremtidig	Nei
B4	Namsos	Fremtidig	Nei
B5	Lund	Fremtidig	Nei
B6	Leirbekken	Framtidig	Nei
B16	Fossbrennveien 10	Fremtidig	Ja
B17	Husmyra	Fremtidig	Ja
B18	Lund Faksdal	Fremtidig	Ja
B19	Sørhaugen	Fremtidig	Ja

B2- B5 er eksisterende fradelte boliger i LNFR området.





Det er et ønske fra kommunen at eksisterende boliger som er avsatt i LNFR områder skal ha nytt formål som bolig og få dem inn i et plansystem. Dette er for å unngå dispensasjonsbehandling hver gang småtiltak skal omsøkes. Dispensasjonsbehandling krever omfattende saksbehandling hos kommunene, men også hos sektormyndigheter. Dette vil også gi forutsigbarhet for hjemmelshavere.

§ 2.5 Byggegrenser utnyttelsesgrad og byggehøyder for B2- B5

Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 8 og 9 meter i forhold til gjennomsnittlig eksisterende terrenghøyde rundt bygget.

Utnyttelsesgraden settes til maksimalt 300m² BYA.

Byggegrense mot sjø er på 50m eller langs eksisterende bygningsliv hvis denne er nærmere.

Innenfor område B2-5 tillates tiltak, jf. Plan- og bygningsloven § 1-6, ikke plassert på dyrkajord jf. Jordloven § 11-9 nr.5.





2.2 Fritidsbebyggelse

§ 2.6 Områder for fritidsbebyggelse

Eksisterende bebygde fritidseiendommer, uten reguleringsplan, bebygges og videreutvikles innenfor kommuneplanens generelle rammer i bestemmelsenes kap. 1.

Før område FB32 skal reguleres skal 75% av tilgrensende reguleringsplaner; Letvika Hytteområde (PlanID: 1748RP042), 25.03.2010 og Olavika hytteområde (PlanID: 1748RP043), 24.09.2010, være utbygd.

§ 2.7 Byggegrenser utnyttelsesgrad og byggehøyder for FB12-FB15

Byggegrense mot sjø er på 50m eller langs eksisterende bygningsliv hvis denne er nærmere. Det er selve fritidsboligen man bruker til beregningen.

Byggehøyde er maksimalt 4m gesimshøyde og 6m mønehøyde.

Innenfor område FB12-15 tillates tiltak, jf. Plan- og bygningsloven § 1-6, ikke plassert på dyrkajord jf. Jordloven § 11-9 nr.5.

Tillatt m²-BYA innenfor disse områdene følger av tabellen under

Område	Tillatt m2-BYA
Vinterbeiteområder (sone 2)	120
Strandsonen (sone 1)	150
Veiløse fritidsboliger	150
I regulerte felt for fritidsboliger*	220

Områder for sone 1 og sone 2 finnes i temakart byggegrense mot sjø og vinterbeite for rein.

*Dette må ses på som en retningslinje for hva man kan åpne for i nye fritidsboligfelt og gjennom mindre endring av reguleringsplaner.





Område	Beskrivelse	Arealstatus	Plankrav
FB1	Leirbekken	Nåværende	Ja
FB2	Moldvika	Nåværende	Ja
FB3	Sandvika	Nåværende	Nei
FB4	Breksilltranda	Nåværende	Ja
FB5	Lisshestvika	Nåværende	Ja
FB6	Nausthaugen	Nåværende	Ja
FB7	Skutvika	Nåværende	Ja
FB8	Hyllhaugen	Nåværende	Ja
FB9	Ølhammaren	Nåværende	Ja
FB10	Letvika	Nåværende	Ja
FB11	Ytter-Breivika	Nåværende	Ja
FB12	Namsos	Fremtidig	Nei
FB13	Namdalseid	Fremtidig	Nei
FB14	Fosnes	Fremtidig	Nei
FB15	Lund	Fremtidig	Nei
FB16	Moen	Nåværende	Nei
FB17	Beisvågen	Nåværende	Nei
FB18	Oterbekken (Vemundvik)	Nåværende	Nei
FB19	Kjøløysundet	Nåværende	Nei
FB20	Harranes hyttegrend	Fremtidig	Ja

FB12-FB15 er eksisterende fradelte fritidsboliger i LNFR området.

Det er et ønske fra kommunen at eksisterende fritidsboliger som er avsatt i LNFR områder skal ha nytt formål som fritidsbolig og få dem inn i et plansystem. Dette er for å unngå dispensasjonsbehandling hver gang småtiltak skal omsøkes. Dispensasjonsbehandling krever omfattende saksbehandling hos kommunene, men også hos sektormyndigheter. Dette vil også gi forutsigbarhet for hjemmelshavere.





2.3 Næringsbebyggelse

Det er avsatt areal til industri, lager, transport og annen næringsvirksomhet.

Bestemmelsene gjelder for både eksisterende og fremtidige områder for næring.

§ 2.8 Bestemmelser til næringsbebyggelse

For område NÆ35 Seierstad tillates det maksimalt byggehøyde på 18 moh. Av hensyn til registrerte kulturminner. I forbindelse med detaljregulering av området skal kulturlandskapet hensyntas.

Det er registrert kulturminner i området. Da det er usikkerhet rundt avgrensing av disse må det gjennomføres kulturminneundersøkelser gjennom detaljreguleringen.

Område	Beskrivelse	Arealstatus	Plankrav
NÆ2	Ramsvika	Nåværende	Ja
NÆ3	Vemundvik	Nåværende	Ja
NÆ4	Strandholmen utvidelse	Nåværende	Ja
NÆ5	Fosslandsosen	Nåværende	Ja
NÆ6	Breivik industriområde	Nåværende	Nei
NÆ7	Kvernvika	Nåværende	Nei
NÆ25	Hals	Fremtidig	Ja
NÆ26	Skorstad	Fremtidig	Nei
NÆ27	Harraneset	Fremtidig	Nei
NÆ28	Båtstøa	Fremtidig	Nei
NÆ29	Sagbruk Tøttaldalen	Fremtidig	Nei
NÆ30	Vemundvik	Fremtidig	Ja
NÆ31	Urda	Fremtidig	Ja
NÆ32	Høkneset	Fremtidig	Ja
NÆ33	Ledang	Fremtidig	Nei
NÆ34	Hundseth Mølle 2	Fremtidig	Ja
NÆ35	Seierstad	Fremtidig	Ja





2.4 Fritids- og turistformål

§ 2.9 Bestemmelser til fritids og turistformål

For FTU2, FTU8 tillates det en utleiehytte per markeringspunkt.

Innenfor FTU10 åpnes det for totalt 5 utleiehytter, med maksimal utnyttelsesgrad 40 m² BYA pr utleiehytte.

Område	Beskrivelse	Arealstatus	Plankrav
FTU1	Faksdal reiselivsanlegg	Nåværende	Ja
FTU2	Halsen utleiehytter	Nåværende	Nei
FTU3	Storenget gård	Nåværende	Nei
FTU4	Liss-Hestvika camping	Nåværende	Ja
FTU5	Breksillan camping	Nåværende	Ja
FTU6	Aglen camping	Fremtidig	Ja
FTU7	Strømmen camping	Fremtidig	Ja
FTU8	Alte - Otterøya	Fremtidig	Ja
FTU9	Odden _ Elvalandet	Fremtidig	Ja
FTU10	Avløftin - Botnan	Fremtidig	Nei

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Omr.	Beskrivelse	Arealstatus	Plankrav
T1	Sørenget utvidelse	Nåværende	Ja
T13	Sørenget	Nåværende	Nei
T3	Toppen-Fosslandsosen	Nåværende	Ja
T4	Skomsvoll	Nåværende	Ja
T5	Bråten barnehage	Framtidig	Nei





2.6 Idrettsanlegg

§ 2.10 Bestemmelser til idrettsanlegg

Innenfor formål idrettsanlegg tillates bygninger, parkering, toaletter som behøves for idrettsanlegget.

Innenfor område ID16 tillates det kun enkle tilretteleggingstiltak for diskolfbane. Det tillates toalettfasiliteter og parkering ved vei.

Omr.	Beskrivelse	Arealstatus	Plankrav
IDR2	Fotballbane Jøa	Nåværende	Nei
IDR3	Kleiva skytterhus	Nåværende	Nei
IDR4	Lysløype Hollombakkan	Fremtidig	Nei
IDR5	Lysløype Salsnes	Fremtidig	Nei
IDR6	Lysløype Elvalandet	Fremtidig	Nei
IDR7	Ridebane Brakstadleire	Nåværende	Nei
IDR8	Spillum hoppbakke	Fremtidig	Nei
IDR9	Spillum skistadion	Fremtidig	Nei
IDR10	Skytterbane Urdsvassmyra	Nåværende	Nei
IDR16	Hals	Fremtidig	Nei
IDR17	Galthaugen	Fremtidig	Ja

2.7 Andre typer bebyggelse og anlegg

§ 2.11 Bestemmelser til andre typer bebyggelse og anlegg

Før det kan gis brukstillatelse til snødeponi i Gullvika (ABA15) må det være gjennomført en geoteknisk undersøkelse av området. I tillegg må det sikres løsninger for håndtering av avrenning fra området før området kan tas i bruk.





Omr.	Beskrivelse	Arealstatus	Plankrav
ABA2	Tranås jernaldergård	Nåværende	Nei
ABA3	Avfalls plass	Nåværende	Nei
ABA4	Storenøra caravanplass	Nåværende	Nei
ABA5	Massedeponi – Kalnes	Nåværende	Nei
ABA14	Sørsivegen 351	Fremtidig	Nei
ABA15	Gullvika (Snødeponi)	Fremtidig	Nei

2.8 Kombinerte formål

§ 2.12 Bestemmelser til kombinerte formål

KBA1 åpner for kombinert næring og fritidsbebyggelse.

KBA2 åpner for kombinert næring og energiproduksjon.

KBA3 åpner for kombinert bolig, næring (kontor) og offentlig privat tjenesteyting.

KBA13 åpner for kombinert næring og energiproduksjon

Omr.	Beskrivelse	Arealstatus	Plankrav
KBA1	Skogstad, Statland	Fremtidig	Ja
KBA2	Sævik	Fremtidig	Områderegulering
KBA3	Olav Duun	Fremtidig	Ja
KBA13	Sævik	Fremtidig	Ja





3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Angir områder som er forbeholdt tiltak under PBL 11-7 pkt 2.

3.1 Offentlige veger

Etablering av nye avkjørsler fra offentlig veg og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av aktuell vegmyndighet. Nye avkjørsler skal godkjennes etter plan- og bygningsloven.

§ 3.1 Veier og avkjørsler

Veier og avkjørsler skal planlegges og utføres i tråd med gjeldende veinorm for Namsos kommune.

Retningslinje:

Ved behov for nye avkjøringer til offentlige veger skal disse fortrinnsvis samlokaliseres med eksisterende avkjørsler så langt det er praktisk mulig.





4 Grønnstruktur

Formålet omfatter friluftsområder, turdrag, stier og løyper, parker, lekeplasser og oppholdsareal, vegetasjonssoner, naturområder og kulturmiljø som er en naturlig del av grønnstrukturen. Grønnstrukturen i kommunen skal forvaltes og brukes på en måte som ivaretar og fremmer friluftsliv og folkehelse. Tiltak som nevnt i PBL § 1-6 skal som hovedregel ikke tillates, med mindre de har til hensikt å bedre allmennhetens tilgjengelighet og bruk av områdene.

§ 4.1 Bestemmelser til grønnstruktur med underformål

Etablering av turveger, stier, klopper, broer, trapper, gaphahuker tillates.

4.1 Friområde

Omr.	Beskrivelse	Arealstatus	Plankrav
FRI1	Leirvika (Anton beach)	Nåværende	Nei
FRI2	Halsen Friluftsområde med utleiehytter	Nåværende	Nei
FRI3	Rakkavika	Nåværende	Nei
FRI4	Tomtvollen	Nåværende	Nei

§ 4.2 Tiltak i friområde

I friområdene tillates enkel tilrettelegging til bruk for allmennheten.

Innenfor friområder er byggegrense mot sjø og vassdrag 40 meter.

Retningslinje:

Friområder i kommunen er varierte og skal tilby ulike funksjoner avhengig av beliggenhet og utforming. Veileder til kommuneplanens arealdel åpner for at endel tiltak kan være i tråd med formål friområde. Da områdene er varierte må kommunen kontaktes for å avklare om hvilke tiltak som er i tråd med formålet.





5 Forsvarsformål

§ 5.1 Bestemmelser til forsvarsformål

Innenfor områder avsatt til formål forsvar tillates alle etableringer nødvendig for forsvaret.

Innenfor områder avsatt til forsvarsformål er byggegrense lik formålsgrensen.

Det er ikke plankrav innenfor områder avsatt til forsvarsformål.





6 Landbruk-, natur- og friluftsområder

Innen LNFR-området tillates bygninger og anlegg for stedbunden næring som landbruk, reindrift og fiske. Ved vurdering av om et tiltak er «stedbunden næring» legges kriteriene i veileder H-2401, «Med garden som ressurs», eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer, til grunn for vurderingene. Det skal unngås bygging på dyrka-, dyrkbar mark og høgbonitets skog. Alternativ plassering skal gjøres rede for, ut ifra en samlet vurdering av konsekvenser for landbruksdriften og nasjonale jordverns mål. Arealer virksomheten etableres på, skal ikke fradeles.

6.1 LNFR spredt boligbebyggelse

Intensjonen med LNFR spredt boligbebyggelses (LSB) områdene er at de skal gi rom for enkeltvis utbygging med romslige tomter, uten preg av feltutbygging.

§ 6.1 LNFR- Spredt boligbebyggelse (§ 11-7 nr.5b)

For områdene LSB i planen skal det tillates fradeling for og oppføring av ny boligbebyggelse.

Det skal ikke bygges på dyrka jord, dyrkbar jord eller høgbonitets skog. For å unngå driftsmessige ulemper i landbruket tillates ikke bebyggelse nærmere enn 20 meter til dyrka jord.

Tomtestørrelsene for spredt boligbebyggelse i LNFR-områdene skal ikke overstige 5 daa.

Utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser følger bestemmelsenes § 2.5.

Antall tomter og utredninger/tiltak som kreves for det enkelte område er følgende (antall tomter oppgitt er maksimalt antall til formålet innenfor det enkelte området):

Felt	Sted	Antall boligenheter	Evt tiltak/ utredning/ hensyn
LSB1	Fosnes	10	
LSB2	Hammarsøya	2	
LSB3	Botnan	4	
LSB4	Kilmoen	4	

På eiendommer med eksisterende boligbebyggelse kan det tillates, gjenoppføre tidligere godkjente bygninger, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasje, uthus og anneks.





6.2 LNFR spredt næringsbebyggelse

§ 6. 2 LNFR spredt næringsbebyggelse

Disse bestemmelsene gjelder bare for eksisterende eller nye LSN områder som vist i kart jf. pbl § 11-7 nr 5b.

Dette gjelder utleiehytter og vannkraftverk. Vannkraftverk skal behandles etter vannressursloven.

Felt	Sted	Type
LSN1	Ekorndalen Botnan	Småkraftverk
LSN2	Ekorndalen	Småkraftverk
LSN3	Ekorndalen Botnan	Småkraftverk
LSN4	Krokneset	Småkraftverk
LSN5	Ottervika	Småkraftverk
LSN6	Survika	Småkraftverk
LSN7	Innerengelva	Småkraftverk
LSN8	Høkneselva	Småkraftverk
LSN9	Bogna	Utleiehytter





7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

7.1 Generelt

Alle tiltak i sjø som utfyllinger, kaier, legging av ledning/rør, flytebrygger, oppdrettsanlegg etc. skal avklares i forhold til lov om havner og farleder før det kan gis tillatelse.

§ 7.1 Plankrav

Småbåtanlegg for mer enn 10 båter, og/eller anlegg med fast molo/bølgedemper krever godkjent reguleringsplan.

7.2 Områder for kombinert flerbruk med akvakultur

Anlegg for akvakultur kan tillates i forhold til kommuneplanens arealdel, men anlegget må behandles og godkjennes i henhold til akvakulturloven. Pr. i dag tillates ikke oppdrett av anadrome arter i Namsenfjorden.

Område VK1-VK9. Her er etablering av anlegg for akvakultur tillatt. (PBL §11-11 pkt. 3)

§ 7.2 Bestemmelser for områder for kombinert flerbruk med akvakultur

Område VK10, VK11, VK13, VK16, VK26. Her tillates kun oppdrett av anadrom laksefisk. (PBL §11-11 pkt. 7)

Område VK17, VK18, VK20, VK22. Det tillates anlegg for oppdrett av matfisk med unntak av anadrom laksefisk samt skjell og tang/tare. (PBL §11-11 pkt. 7)

Område VK23, VK24, VK25. Her tillates ikke oppdrett av anadrom laksefisk. (PBL §11-11 pkt. 7)

Område VK15, VK19, VK21, VK22, VK27, VK28. Her tillates kun førtøyninger for akvakultur i vannsøylen (PBL §11-11 pkt. 3)





8 Hensynssoner og faresoner

8.1 Hensynssone for reindrift (H520_)

Hensynssone H520 omfatter hensynssone reindrift. Her ligger flyttlei og oppsamlingsplasser.

§8.1 Flyttleier og samlingsområder for tamrein

Oppsamlingsplasser og flyttleier for tamrein sikres mot inngrep som hindrer flytting, slik at framtidig bruk av reinbeitearealene i kommunen kan ivaretas.

8.2 Hensynssone for farled (H410)

§8.2 Farled

Hensynssonen skal ivareta farledsarealer i sjø. Innenfor disse områdene kan det ikke etableres tiltak som hindrer den frie ferdselen til sjøs. uten tillatelse fra havne- og farevannsloven.

Tiltak innenfor disse områdene er også søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

8.3 Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone H570 omfatter utvalgte kulturmiljøområder av historisk betydning for samfunnsutviklingen. Kulturmiljøområdene inneholder ikke bare konkrete funn/bygninger, men også de områder de er i, da det enkelte ganger har betydning for forståelse av de enkelte kulturminner.

§8.3 Bevaring kulturmiljø

Hensynssoner for kulturmiljø vises i plankart med eget kartlag «H570 kulturmiljø», og skal hensyntas.





8.4 Hensynssone, båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§8.4 båndlegging etter lov om kulturminner

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke stride med fredningsvedtak i medhold av kulturminneloven. Kulturminner er vist med eget kartlag som «H730 båndlegging etter lov om kulturminner».

8.5 Faresone for høgspenning (H370)

§8.5 Høgspenning

Innenfor faresone høgspenning tillates det ingen tiltak jf. pbl. § 20-1.

8.6 Hensynssone for drikkevann (H110 og H120)

§8.6 Drikkevann

For områder med sikringssone H110 og H120 for drikkevannskilder gjelder bestemmelser/klausulering knyttet til drikkevannsgodkjenningen. Det tillates ikke ny bebyggelse eller andre tiltak som kan forurense drikkevannskilden.

8.7 Hensynssone for skytebane (H360)

Innenfor hensynssonen skal all bruk skje etter de bestemmelser som er fastsatt i politiets godkjente sikkerhetsinstruks. All skog skal så langt det er mulig bevares.

8.8 Hensynssone Ras/skred, steinsprang, kvikkleire (H310)

Se generelle bestemmelser §1.4

8.9 Hensynssone flom (H320)

Se generelle bestemmelser §1.4

8.10 Sikringssone for forsvaret (H190_1)

§ 8.10 Sikringssone for forsvaret

Innenfor faresone for forsvaret tillates det ingen tiltak jf. pbl. § 20-1.





8.11 Sikringssone Namsos flyplass (H190)

§ 8.11 Sikringssone

1. Sikringssonen kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålsområde, og vises i temakart Sikringssone flyplass.
2. Til enhver tid gjelder restriksjonsplan (ENM-P-08), byggerestriksjonkart (BRA-kart ENMS-P-09) og tilhørende sikringssoner for Namsos lufthavn, utarbeidet av Avinor fullt ut. Restriksjonsplan er tatt inn i temakart som sikringssone BRA flyplass.
3. Alle nye reguleringsplaner innenfor restriksjonsområdene skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner eller det må i bestemmelsen angis maksimal tillat byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen. Reguleringsplanen skal forelegges Avinor og godkjennes før endelig vedtak kan gjøres.
4. Hensynssoner/sikringssoner ligger vedlagt som temakart, I dette tilfellet dreier det seg om:
 - a. Høyderestriksjonene/hinderflatene rundt rullebanen i henhold til restriksjonsplanen for lufthavnen, hjemlet i EASA-krav CS ADR-DSN.H (obstacle limitation surfaces) og CS ADR-DSN.J.475 (non-precision approach runways), gjeldene fra 08.12.2017.
 - b. Byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsaleggene i henhold til BRA-kartet for lufthavnen, hjemlet i § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste (BSL G 6-1), vedtatt 27.06.2011.





5. Bestemmelser for hensynssoner/sikringssoner:

a. Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Namsos Lufthavn (H190_2) jf. temakart: Innenfor sikringssone H190_2 gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter, ENM-P-08. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor. Det gjelder egen saksbehandlingsrutine for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen. Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone H190_2 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner i reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimalt tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENM-P-08 for lufthavnen. Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter med høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Namsos lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor sikringssone H190_3, det vil si områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Namsos lufthavn vist med koter på Avinors tegning ENMS-P-09, skal håndteres etter egen saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Disse er vist i temakart BRA flyplass.





6. Turbulensforhold ved Namsos lufthavn:

Bygg, massedeponi, snødeponi og andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen større enn $1/35$ av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dens forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn $1/35$ av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dens forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste en slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

7. Farlig eller villedende belysning ved Namsos lufthavn:

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

8. Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Namsos lufthavn:

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring/ligger i nærheten av inn- og utflygning samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

9. Flystøysoner rundt Namsos lufthavn:

Innenfor rød støysoner bør det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støysoner kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonene skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.





8.12 Videreføring av reguleringsplaner

Områder vist med hensynssone H910 angir hvor eksisterende reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanenes arealdel fullt og helt.

§ 8.12 Reguleringsplaner som skal gjelde fremdeles

De reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist i plankartet med hensynssone H910.





9 Overordnet matjordplan for Namsos kommune

1. Konkrete krav til matjordplan, inkl. utredningsbehov, avklares på oppstartsmøte med kommunen.
2. I områder der det ikke finnes data om jordkvalitet må dette innhentes. NIBIOs kartlag for jordkvalitet skal brukes.
3. Ved varsel om oppstart av regulering jf. pbl. § 12-8 skal områder som vurderes for nydyrking inngå i planavgrensningen. Uaktuelle områder tas ut før 1. gangsbehandling.
4. Beskrivelse av hvordan matjordplan skal utarbeides skal følge med oppstartsvarsel i form av et «miniplanprogram for matjordplan». Alternativer skal beskrives. Matjordplanen skal inneholde beskrivelse av:
 - a. Kvalitet på matjorden
 - b. Jordanalyser
 - c. Status for jordboende sykdom, ugras og svartelistede planter
 - d. Volum på jordressursen
 - e. Beskrivelse av mottaksområdet
 - f. Beskrivelse av selve jordflyttingenMatjordplanen skal utarbeides i tråd med [Veileder til matjordplaner i Trøndelag](#) eller senere revideringer.
5. Matjordplanen skal følge planen til førstegangsbehandling og gjøres juridisk bindende.
6. Området nydyrkingen skal skje skal avsettes som LNF-R område med underformål landbruk i reguleringsplanen.
7. Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at gjennomføring av matjordplanen skjer før igangsettingstillatelse blir gitt jf. pbl. § 12-7 pkt.2 og pkt. 10.
8. Det skal vurderes utbyggingstrinn ved omdisponering av dyrkajord. Utbyggingstrinn innarbeides som rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanen jf pbl § 12-7 pkt 10.

Grenseverdier for krav om nydyrking. Er man under grenseverdiene for krav om nydyrking, kan matjord brukes til jordforbedring.





	Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Krav om nydyrking	>5 daa	>5 daa	>10 daa

