

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering Bredingsberg 10 trinn 2

Forslag datert: 12/12 2019
Planident: 2019007
Utarbeidet av: Tverrsnitt AS, Karl Moen
Forslagsstiller: BB10 utvikling AS

Saksbehandling:

1.gang Komité plan og samfunn 15/01 2020 sak 006/20
Offentlig ettersyn i perioden 18/01 2020 til 29/02 2020
2.gang Komité plan og samfunn
Kommunestyret, vedtak

Revisjoner:

16/02 2020 iht. KPS-vedtak i sak 006/20

1 Planformål

1.1

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B1 – B2)
- Uteopphold, felles (f_U)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Parkeringsplass, felles (f_P)
- Fortau, offentlig (o_FT)

Hensynssone:

- Sikringsone – frisikt

1.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene benyttes til de formål som er vist på reguleringsplanen.

2 Fellesbestemmelser

2.1

Planens begrensning

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:1000. Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

2.2

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

Min 50% av boenhetene skal utføres som tilgjengelige boenheter.

2.3

Parkeringskrav

For boligene B1 og B2 settes 1,5 p-plass biler og 2 p-plass sykler pr boligenhet som minimumskrav til parkeringsdekning.

For boligområder B1 og B2 etableres det 1 parkeringsplass per boligenhet i garasje i underetasje av bebyggelsene.

Det skal tilrettelegges for et ladepunkt for bil til hver boligenhet.

2.4

Krav om Nærmere dokumentasjon.

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan (utomhusplan) i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning for biler, renovasjonsløsning, beplantning, løsning for håndtering av overvann, utearealer, evt. forstøtningsmurer og offentlig fortau som skal opparbeides. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng, med 0,5m-koter, og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av riggplan, snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

2.5

Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.6

Anleggsperioden

Før utbygging igangsettes skal det utarbeides anleggsplan. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, avfallshåndtering etc. Planen må redegjøre for eventuell massehåndtering, herunder vurdering av fare for spredning av fremmede arter. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter ferdigstillelse av området. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

2.7

Utforming og estetikk

Terrengbearbeidelse innen området skal generelt tilpasses tilgrensende arealer. Bebyggelse skal mest mulig tilpasses eksisterende terreng, og gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir god estetisk kvalitet for bebyggelse og anlegg.

2.8

Teknisk infrastruktur

Området blir tilknyttet offentlig ledningsnett for vann, avløp og overvann i området. Overvann håndteres innom planområdet med påslipp til overvannsnett.

3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2)

3.1

Bebyggelsen skal plasseres innen angitt byggearealer på plankartet. Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter.

Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i planen.

3.2

Byggeområder for boliger B1 – B2 skal ha maksimum bebygd areal %-BYA = 90 %.

3.3

Innenfor hvert av områdene B1 og B2 tillates oppført minimum 6 boligenheter med tilhørende garasjer og boder i underetasje og felles heishus.

3.4

Boliger tillates oppført med skråtak, pulttak eller flatt tak.

Gesimshøyde (øvre gesims for pulttak) skal ikke overstige kotehøyde +33,0 meter NN2000.

Mønehøyde skal ikke overstige +35,0 meter NN2000.

Overkant golvnivå i første etasje skal ikke legges høyere enn kote +26,5 meter NN2000.

Overkant golvnivå i underetasje etasje (garasje) skal ikke legges lavere enn kote +21,5 meter NN2000.

3.5

Alle boligene skal ha egen sportsbod.

4 Felles areal til lek og uteopphold (f_U)

4.1

Det skal avsettes minimum 50m² pr boligenhet som felles areal til lek og uteopphold.

Arealene skal utformes med god tilgjengelighet og sikkerhet. Arealet skal ha fallsikring langs overkant av utsprenging med høydeforskjell over 0,5m. Deler av arealene skal gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk.

Arealene skal opparbeides parallelt med utbygging av boligene og være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boligene.

4.2

Innenfor området f_U skal det avsettes areal til leikeplass beregnet for småbarn som kan benyttes av boligområdet B1, B2 og boligene i trinn 1 på eiendommen G/Bnr 140/43.

Leikeplassen skal ha minimum størrelse på 150 m². Leikeapparater og mindre boder i tilknytning til dette formålet tillates. Arealet skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boligene.

5 Parkering (f_P)

5.1

f_P er avkjørsel og felles adkomst for boliger innen planområdet og boligene i trinn 1 på eiendommen G/Bnr 140/43. Parkeringsplasser er felles for boliger innen boligområder B1 og B2 og gjester. Adkomst til parkeringsareal for boligområdet B1, B2 og G/Bnr 140/43 er markert med pil på plankartet.

5.2

Avkjørsel etableres etter retningslinjer i håndbok N100 og V121 SVV.

5.3

Minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmete.

6 Hensynssoner

6.1

Frisiktsoner etableres etter retningslinjer i håndbok N100 SVV. Sikttrakanter blir på 4 x 30m.

6.2

Innen frisktsoner tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1

Det skal opparbeides fortau langs fylkesveg 757 Bredingsberg, langs eiendommen 140/43 og 140/2 som vist i reguleringsplan for Vuku sentrum vedtatt i 1998, før det gis ferdigattest for ny boligbebyggelse.

7.2

Felles areal til leik og uteopphold samt lekeplass skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boligene.