

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING Hanskemakergården, Verdal

Reguleringsplankart datert : 20.08.2012, revidert 12.11.2012

Reguleringsbestemmelser datert : 20.08.2012, revidert 12.11.2012

Vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den, sak

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket med "Detaljert reguleringsplan for Hanskemakergården" datert 20.08.12.

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging for bolig- og forretningsformål med tilhørende utearealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Reguleringsplanen er av typen detaljregulering ihht. Plan-og bygningslovens § 12-3.

I medhold av Plan-og bygningslovens §12-5 og §12-6 er området regulert til følgende:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5)

- 2.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB.
- 2.1.2 Renovasjonsanlegg R.
- 2.1.3 Lekeplass L.
- 2.1.4 Gårdsplass G.
- 2.1.5 Bolig / forretning B/F.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5)

- 2.2.1 Kjøreveg.
- 2.2.2 Fortau.
- 2.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (varelevering).
- 2.2.4 Annen veggrunn – grøntareal.
- 2.2.5 Parkeringsplasser P.

§ 2.3 Hensynssoner (PBL §12-6)

- 2.3.1 Frisiktsone.
- 2.3.2 Støysone.

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene (jfr. Lov om kulturminnevern).

§ 3.2 Støy

Krav til støy skal tilfredstille Miljøverndepartementets skriv, T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging".

§ 3.3 Flomfare

I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for flomfare og eventuelle avbøtende tiltak i den forbindelse.

§ 3.4 Forurensning

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredstille krav i gjeldende Plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal følge Miljødepartementets retningslinjer.

§ 3.5 Grad av utnytting, kotehøyder, byggehøyder og bygningsvolumer

Maksimum %BYA og maksimum høyder for bebyggelsen er påført plankartet.

Parkeringskjeller tillates etablert innenfor området BB regulert for boligbebyggelse, innenfor området B/F regulert for bolig/forretning, samt innenfor området G4, L1 og L2. Parkeringskjeller inngår ikke i angitt %BYA.

Dekke over parkering må tåle jordtykk fra 1 meter jord- og vekstlag i østre del av felles gårdsrom og minimum 0,5 meter jord- og vekstlag i vestre del.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 10% av takflatens areal.

§ 3.6 Estetikk

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer. Området skal framstå med et harmonisk og helhetlig preg.

Bebyggelsen langs Haakon VII Allè skal i sitt uttrykk være publikumsorientert. Fasaden i 1.etasje skal ha vesentlig preg av åpenhet, og med inngangsparti (-er) til forretningsarealet direkte henvendt til fortau.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak. Forholdet til tilstøtende omgivelser skal illustreres for å sikre en enhetlig og urban utbygging med gode uterom og med en aktiv forretningsfasade ut mot gateplan i vest.

§ 3.7 Universell utforming

Bebyggelsen og uteområdene skal utformes etter prinsipp om tilgjengelighet for alle. Alt gangareal skal ha fast dekke og nivåforskjeller egnet for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate.

Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreveger utføres med kantstein. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

§ 3.8 Uteoppholdsareal / lek

Det skal avsettes minimum 5m² lekeareal pr. boenhet innenfor områdene L1 og L2 regulert for lekeplasser. Lekeplassene utformes med sandkasser, huskestativ, bord og benker for barn og voksne.

§ 3.9 Parkering

- 3.8.1 Det skal beregnes 1,2 bilplasser pr boenhet.
- 3.8.2 Forretningsbebyggelse skal ha minimum 1 oppstillingsplass pr. 25 m² bruksareal BRA.
- 3.8.3 Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonhemmede.
- 3.8.4 Det skal avsettes områder for sykkelparkering ved forretningsareal og i tilknytning til boliger.

§ 3.10 Varemottak

Varemottak til forretningsarealet skal integreres i bygningsmassen. Varelevering skal skje fra innregulert oppstillingsareal V1.

§ 3.11 Strømforsyning

Eventuell trafo skal integreres i bygningsmassen.

§ 3.12 Grunnforhold

Det må utføres nærmere geotekniske undersøkelser i forbindelse med det planlagte tiltaket før det gis klarsignal om bygging.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbyggelse - blokkbebyggelse BB

Innenfor området tillates boliger i 4 etasjer.
Maksimal tillatt høyde er cote +19,9m.
Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA=100%.

§ 4.2 Renovasjonsanlegg R

Underjordisk renovasjonsløsning skal etableres innenfor området regulert for renovasjonsanlegg. Eksakt plassering og skjerming skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 4.3 Lekeplass L1 og L2

Lekeplass L1 er felles lekeplass for boliger innenfor område BB.
Lekeplass L2 er felles lekeplass for boliger innenfor område B/F.
Eksakt plassering, utforming og skjerming skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 4.4 Gårdsplass G1, G2, G3, G4 og G5.

Gårdsplassene er felles for boliger og forretninger innenfor området. Gårdsplass G1, G2 og G3 skal opparbeides parkmessig. For å sikre at G1, G2 og G3 gis en grønn karakter tillates ikke parkeringskjellere etablert under disse.

§ 4.5 Kombinert bolig / forretning B/F

I 1. etasje tillates forretning.
I 2. og 3. etasje tillates boliger.
Maksimal tillatt høyde er cote +16,5m.
Balkonger for boliger innenfor B/F tillates utkraget inntil 1,0m ut over formålsgrense.
Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA=100%.

§ 4.6 Trinnvis utbygging

Det tillates trinnvise utbygginger i området.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Område angitt som kjøreveg skal være offentlig område. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. vegnormalene for Statens Vegvesen og forskrifter etter Veglovens § 43.

§ 5.2 Fortau

Område angitt som fortau skal være offentlig område.

§ 5.3 Annen veggrunn –tekniske anlegg V1

Område V1 er avsatt til varelevering og er felles for forretningsarealet i B/F.

§ 5.4 Annen veggrunn- grøntareal AV1, AV2, AV3

Grøntarealene AV1 og AV2 langs Haakon VII Allè er offentlig areal. Grøntareal AV3 langs Sjørgata er felles for boliger innenfor område BB. Arealet skal opparbeides i forbindelse med utbygging av tilgrensende areal.

§ 5.5 Parkeringsplasser P1

Arealet regulert til parkeringsplasser er felles for boliger og forretninger innenfor planområdet og skal opparbeides med avmerkede parkeringsplasser, nødvendig snuplass samt nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Detaljutforming av området skal fremgå av utomhusplan.

§ 6 Hensynssoner

§ 6.1 Frisiktsoner

Innenfor områder merket som frisiktsoner skal siktkrav ivaretas og sikthindringer over 0,5m over terreng tillates ikke. Trerekke langs Haakon VII Alle skal oppstammes for fri sikt.

§ 6.2 Støysoner

Ved utbygging innenfor området vist som støysoner skal det i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for støytiltak.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§.7.1 Lekeklass L1 og L2.

Lekeklass L1 er felles uteareal for boligbebyggelse innenfor område BB. Området skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene i det aktuelle byggetrinn. Lekeklass L2 er felles uteareal for boligbebyggelse innenfor område B/F. Området skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene innenfor B/F.

§ 8 UTOMHUSPLAN

§ 8.1 Gårdsplasser, parkeringsplasser og varelevering

Gårdsplasser, lekeplasser og parkeringsplasser skal detaljplanlegges i forbindelse med søknad om tiltak. Omfang koordineres med eventuelle byggetrinn. Det skal foreligge situasjonsplan i mål 1:200 som viser beplantning, sykkel- og bilparkering, høydefastsettelse som dokumenterer universell utforming, varelevering, plassering av renovasjonlegg og utforming av nedkjøring til parkeringskjeller.

§ 8.2 Annen veggrunn - grøntareal AV1, AV2

I forbindelse med utbygging av område B/F skal det utarbeides utomhusplan i mål 1:200. Området skal beplantes med oppstammede trær som ivaretar siktkravene i området.