

REGULERINGSPLAN MAGNUS DEN GODES VEG.

gnr 18 bnr 558, gnr 283 bnr 11,163,21,174,177,43,155,156,
mfl i Verdal Kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER AUG.2013

LETNES ARKITEKTKONTOR AS

PLANBESTEMMELSER

Planbestemmelser	10.08.2013 rev. 09.12.2013
Reguleringsplanen	10.08.2013 rev. 09.12.2013

1 AVGRENSNING & REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formål

Formålet med planen er å legge tilrette for en utbygging og utvikling av området etter Midt-Norsk betong mellom Magnus den godes veg og E6 som et attraktivt forretningsområde og nærmest nabo til Bo by'n kjøpesenter.

Dette skjer innenfor de avgrensinger som ligger i at området har status som avlastningssenter, som definert i Regional plan for arealbruk av 25.04.2013.

Dette omfatter handel med motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer.

Planen skal ivareta krav til bebyggelsesplan som er stilt i kommunedelplan – Verdal by, sist revidert 05.03.2007. vedtatt 26.03.2007

1.2 Planavgrensning

I medhold av plan- og bygningsloven §12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet (datert 10.08.2013) er avgrenset med reguleringsgrensene. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Verdal by vedtatt 26.03.2007.

Innenfor reguleringsgrensen er arealet regulert til følgende:

1.3 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg :

- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur :

- Kjøreveg (inkl. felles avkjørsel)
- Gang -/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Hensynssoner:

- Høyspentlinje
- Frisiktsone

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til bygninger og anlegg

2.1.1 Rekkefølgebestemmelser

Fellesområder opphold skal opparbeides i henhold til utomhusplan før bygninger tas i bruk. Rundkjøring, adkomst og parkering skal opparbeides før bygning tas i bruk.

Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller nye støykilder, skal støynivået tilfredstille kravene i Miljøverndepartementets retningslinje; T-1442.

Svar på prøver for evt. påvisning av forurensning i byggegrunnen og evt. plan for utbedringstiltak skal foreligge før rammetillatelse gis.

Vedtatt utbyggingsavtale må foreligge ved 2. gangs behandling av reguleringsplan.

2.1.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming, og at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Det tas spesielt hensyn til utforming av fasader mot E6.

2.1.3 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, slik som de er vist på plankartet.

2.1.4 Murer og gjerder

Evt. gjerder og forstøtningsmurer innen delområde skal ha en enhetlig utførelse.

2.1.5 Utomhusplan og 3D-fremstilling

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med utomhusplan som skal vise:

- parkeringsplasser, kjørearealer og avkjørsel
- uteoppholdsarealer, adkomster, gangarealer
- forstøtningsmurer, belegning, belysning, gjerder etc.
- beplantning / vegetasjon, herunder beplantning / vegetasjon mot E6
- prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utomhusplanen
- det skal leveres grunnlagsdata for fremstilling i 3D-modell

2.1.6 Uteoppholdsareal, grøntareal og lekeareal

Det skal opparbeides felles oppholds-/gangareal. Dette kan beplantes. Beplantning skal ikke hindre eller forstyrre trafikken.

Arealene skal ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare. Uteareal for opphold og lek skal ferdigstilles sammen med boligene det skal betjene. Uteoppholdsareal og lekeareal kan anlegges på dekker (terrasser) over underliggende rom. Det skal avsettes 5 m2 felles lekeareal for hver boenhet, innenfor hvert boligområde, balkong er å betrakte som tilleggsareal og inngår ikke i uteoppholdsareal. Minst 40 % av felles lekeareal skal være utformet etter prinsipper om universell utforming.

2.1.7 Parkering

Arealet skal benyttes til parkeringsplass.

Det skal avsettes parkeringsplasser som følger:

1 bilplass pr. 50 m2 detaljhandel (bransjesenter).

1 bilplass pr. 50 m2 kontor.

1 bilplass pr. 100 m2 lager

Min. 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede og plasseres nær inngangsparti. Deler av parkeringsarealene kan være garasjer.

2.1.8 Miljø

Anlegget totalt skal vurderes og evt. utbedres for å tilfredsstillende grenseverdiene for støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Evt. støyreducerende tiltak skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

Eventuelle forurensninger i grunnen ivaretas ved utarbeidelse av tiltaksplan for rammetillatelse.

2.1.9 Overvann

I forbindelse med prosjektering av bebyggelse og uteområder må det tas hensyn til risiko for tilbakeslag av overvann, estimert havnivåstigning og eventuell flom. Laveste tillatte gulvhøyde er kote 4,0.

2.1.10 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelse og utomhusarealer som har offentlig tilgjengelige områder.

Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet beleg med tilsvarende jevn overflate. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utføres med kantstein.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere, skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

2.1.11 Kulturminner

Dersom det under arbeidet oppdages ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate, i eller inn mot planområdet, må kulturminnemyndigheten

underrettes umiddelbart, jf. Kulturminnelovens § 8.2. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Bolig/ forretning/ kontor

Type bebyggelse

I området kan det oppføres bygninger for boliger med kontor og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg (garasjeanlegg/uthus eller nødvendige lagerrom og andre ytre rom. Forretningsvirksomhet skal være avlastnings-/bransjesenter. Det kan tillates bolig i alle etasjer.

Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på planen. Jfr. 2.1.3.

Parkering

Det skal avsettes 1 bilplass pr. boenhet + 0,2 bilplass pr. boenhet til gjester. Min. 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal er satt til %-BYA = 66%, og skal beregnes ut fra areal avsatt til kombinerte formål.

Bygningsform og høyder

Det skal legges vekt på at nye bygninger skal bygge opp under byens offentlige rom og bidra til å skape bymessige kvaliteter.

Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde på 15m. Høyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen.

Mot vest kan bygninger ha fasade i underetasje i tillegg.

Tilgjengelig boenhet

Min 40 % av boligene skal oppføres som tilgjengelig boenhet.

3.1.2 Forretning/kontor (Avlastnings-/bransjesenter)

Type bebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til forretningsvirksomheter/kontor med tilhørende anlegg. Forretningsvirksomhet skal være avlastnings-/bransjesenter.

Bygningens hovedfasader orienteres i stor grad mot E6. Lager, varemottakssoner og tilsvarende skjules fra E6.

Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på planen. Jfr. 2.1.3.

Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal er satt til %-BYA = 66%, og skal beregnes ut fra areal avsatt til kombinerte formål.

Bygningsform og høyder

Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde på 15m. Høyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen. Tak kan være flatt.

Felles uteoppholdsareal

Det skal opparbeides felles uteoppholdsareal tilknyttet bebyggelsen. Arealene skal ha solrik beliggenhet. Areal til uteopphold skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen det skal betjene.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Gate

Gate skal brukes til offentlig veg.

For tiltak langs veggnett som krever avkjørselstillatelse, skal Vegvesenets rammeplan for avkjørsler langs riks- og fylkesveger gjelde.

Avkjørsler fra veg er markert med piler. Disse er veiledende og kan flyttes inntil ti meter.

3.2.2 Gang-/sykkelveg

Området skal brukes til gang-/sykkelveg. Servicetrafikk som søppelbil etc. tillates å kjøre på gang-/sykkelveg.

3.2.3 Grøntareal

Området skal brukes til grønntareal.

Område mellom gang-/sykkelveg tilsåes med gress. Det tillates noen busker som ikke overstiger 1,2m.

Område mot E6 beplantes med grupper av trær/planter.

Beplantning skal ikke hindre eller forstyrre trafikken.

3.3 Hensynssoner

3.3.1 Høyspentlinje

Arealet under skal ikke bebygges. Arealet kan brukes til parkeringsplass med nødvendig adkomst, og felles plasser, grønntareal som uteoppholdsrom samt gangtrafikk. Arealet finnes på grunnplan som vist på plankart.

3.3.2 Frisiktsone

Arealet skal benyttes til frisiktsone, og kan ikke bebygges eller beplantes.