

Planbestemmelser

Plankartet er datert:	29.08.2014
Saksbehandling:	
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	XX.XX.2014
Offentlig ettersyn	XX.XX.- XX.XX.2014
2.gangs behandling	XX.XX.2014
Vedtak i kommunestyret	XX.XX.2014
Bestemmelsene er sist revidert:	29.08.2014

§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 3,5 daa.

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. PBL § 12-5:
(SOSI-koder angitt i parantes)

- **Bebyggelse og anlegg:** Blokkbebyggelse (1113), Energianlegg (1510), Renovasjonsanlegg (1550), Lekeplass (1610)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:** Kjøreveg (2011), Annen veggrunn grøntareal (2019), Parkering (2080)
- **Grønnstruktur:** Turdrag (3030)
- **Hensynssoner:** Frisiktssone ved veg (H140), Høyspenningsanlegg (H370)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, samt løsning for håndtering av overvann. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng. Eventuelle tiltak langs og i Verdalselva skal spesielt dokumenteres.

§ 2.2 UTFORMING OG ESTETIKK

Bygninger og uteareal skal gis en helhetlig og tiltalende utforming.

§ 2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og anlegg skal gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere.

§ 2.4 STØY

Ekvivalent støynivå for utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende de krav som er satt i Miljøverndepartementets T 1442 "Retningslinje for støy i arealplanleggingen". Innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav som er angitt i teknisk forskrift / NS 8175 klasse C.

Eventuelle støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

§ 2.5 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke-registrerte automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

§ 2.6 FLOM

For å unngå skader ved flom skal terrenget tilknyttet nye bygg heves til minimum koteøyde på 3,0 m. For all bebyggelse gjelder at topp grunnmur skal ha en minimum kotehøyde på 3,2 m. Bebyggelsen skal ikke ha kjeller.

§ 2.7 GEOTEKNIKK

Før ferdigstillelse av anlegget må det gjennomføres nødvendige tiltak mot erosjon.

§ 2.8 TILTAK I VASSDRAG

Eventuelle tiltak langs og i Verdalselva skal forelegges Fylkesmannens miljøvernavdeling.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 BLOKKBEBYGGELSE

Innenfor området tillates oppført inntil 16 boenheter med tilhørende garasjer, boder svalganger og heishus. Alle boenhetene skal tilfredsstillende kravene til tilgjengelig bolig.

Prosent bebygd areal (%-BYA) iht. Veileder for grad av utnytting T-1459, kan maksimalt være 80 %. I bebygd areal inngår også overbygd areal.

Bebyggelsen skal føres opp innenfor de angitte byggegrensene.

Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning øst – vest.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 3 etasjer. Maksimal tillatte gesimshøyde er kote +12,0, og maksimal tillatte mønehøyde er kote + 15,0.

§ 3.2 ENERGIANLEGG

På området skal oppføres nettstasjon for elektrisitetsforsyning. Stasjonen skal tilpasses bebyggelsen forøvrig med hensyn til material- og fargebruk. Nettstasjonen skal minimum plasseres 2 m fra vegkant.

§ 3.3 RENOVASJONSANLEGG

Innenfor området skal det etableres avfallssystem. Anlegget er felles for planområdet, og skal utformes som nedgravd løsning.

§ 3.4 LEKEPLASS

Innenfor området skal det etableres småbarnsslekeplass. Lekeplassene er felles for planområdet. Lekeplassen skal være gjerdet inn, og skal minimum inneholde huske, sittebenk og vippedyr. Lekeplassen skal være universelt utformet.

§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 KJØREVEG OG ANNEN VEGGRUNN

Kjøreveg som vist i plankartet er offentlig

Trafikkarealer som er avsatt til annen veggrunn i tilknytning til kjøreveger skal tilsåes og gis en tiltalende utforming. Støttemurer for å ta opp høydeforskjeller kan inngå i arealet. Vegetasjon skal ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

§ 4.2 PARKERINGSPLASS

Parkeringsplass PP1 er offentlig og kan benyttes av brukere av grøntområde G1. Parkeringsplassene PP2 private og tillates benyttet av boligene innenfor planområdet.

§ 5 GRØNTSTRUKTUR

§ 5.1 TURDRAG

På område regulert til turdrag, kan det anlegges turstier, benkeplasser og andre tiltak som fremmer formålet. Nødvendige plastringer og forstøtninger mot elva for å få etablert gangstien tillates.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 FRISIKTSONE

Innenfor frisiktsone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller andre installasjoner med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

§ 6.2 HØYSPENNINGSANLEGG

Innenfor område regulert til fareområde høyspenningsanlegg skal det ikke legges til rette for varig opphold.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Område TU med tursti skal opparbeides parallelt med ferdigstillelse av bygg og utomhusanlegg på tilgrensende arealer.
- b) Småbarnslekeplass skal være opparbeidet ihht. § 3.4 før brukstillatelse for boligene gis.