

DETALJREGULERING «KROKEN»

REGULERINGSBESTEMMELSER



Reguleringsplankart datert:	19.08.2015
Reguleringsbestemmelser datert:	19.08.2015
Siste revisjon av reguleringsplan:	27.01.2016
Siste revisjon av reguleringsbestemmelsene:	27.01.2016
Dato for stadfestelse i KST:	

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5.1):

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)
- Bolig/Næring/Tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5.2):

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangvei
- Parkeringsplasser

Hensynssoner (Pbl § 12-6):

- Frisikt
- Båndlegging Trafo

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 *Bebyggelse og estetikk*

Plassering av bebyggelse i planområdet vist på plankart med en nøyaktighetsgrad på +/- 2m. Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling og tillates ikke benyttet til lagring. Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse og skal godkjennes av Verdal kommune.

3.2 *Tilgjengelige boenheter*

Boligene på byggeområdene BB1, BB2, og BB3 skal utformes med tilgjengelige boenheter.

3.3 *Støy*

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2012.

3.4 *Parkering*

For leiligheter med felles parkeringsløsninger skal det beregnes 1,2 bil pr boenhet, 5% av disse skal være tilrettelagt for bruk av bevegelsehemmede. For Næring skal det være 1 P-Plass pr. 100m² BRA. For formål Tjenesteyting skal det være 1,5 P-Plass pr. ansatt. Det tillates oppført parkeringskjeller

3.5 *Utearealer.*

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområdene.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger, atkomst og parkering, eventuelle støttemurer, areal for avfall, samt andre arealavgrensede tiltak. Det skal vedlegges byggesøknaden terrengsnitt som viser høydeplassering for bebyggelsen, støttemurer og terrengjusteringer.

3.6 *Avfall*

Infrastruktur for avfall skal planlegges med fellesløsninger for området. Avfallsløsning skal tilrettelegges for kildesortering.

3.7 *Geoteknisk vurdering*

Det skal utføres en nærmere geoteknisk vurdering av grunnforholdene for BBI, BB2 og BB3 før byggetillatelse for disse byggeområdene kan gis.

3.8 *Forurensning i grunnen*

Det må foretas en prøvegraving med sikte på å avdekke evt. forurensning i grunnen. Evt. forurenset masse må skiftes ut.

3.9 *Automatisk fredede kulturminner*

Dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Kml § 8, 2. ledd. Dette pålegget må videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 *Grad av utnyttning*

Område for blandet formål Bolig/Næring /Tjenesteyting skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 66 %. Byggeområde BB1 og BB3 skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 60 %. Byggeområde BB2 skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 66%. Det tillates bygget kjeller for parkering og boder. OK golv i kjeller skal ligge på min. kote 3,2, og må sikres mot skade ved flom.

4.2 *Bolig/Næring/Tjenesteyting*

Eksisterende bebyggelse kan benyttes til næringsvirksomhet eller tjenesteyting, eller det kan settes opp boligblokker på området. Av tjenesteyting tillates området benyttet til undervisning og forsamlingslokale/ungdomsklubb.

Ny bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak og skal planlegges med en enhetlig karakter. Bebyggelsen tillates oppført i 4 etasjer. I tillegg tillates takoppbygg over 3. plan inntil 20% av arealet i underliggende plan.

Maks tillatt gesimshøyde er 14 m for flate tak og 15,5m for pulttak. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.3 *Boligbebyggelse /blokkbebyggelse*

Områdene reguleres til boligblokker.

Område BB1 og BB2

Innenfor område BB1 og BB2 skal det oppføres boligblokker.

Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak og skal planlegges med en enhetlig karakter.

Bebyggelsen tillates oppført i 3 etasjer. I tillegg tillates takoppbygg over 3. plan inntil 20% av arealet i underliggende plan. Takoppbygg over 3. etasje skal begrenses til nødvendige tekniske anlegg.

Maks tillatt gesimshøyde er 12 m for flate tak og 13,5 m for pulttak. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Område BB3

Innenfor område BB1 skal det oppføres boligblokker.

Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak og skal planlegges med en enhetlig karakter.

Bebyggelsen tillates oppført i 4 etasjer. I tillegg tillates takoppbygg over 4. plan inntil 20% av arealet i underliggende plan. Takoppbygg over 4. etasje skal begrenses til nødvendige tekniske anlegg.

Maks tillatt gesimshøyde er 14 m for flate tak og 15,5 m for pulttak. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.4 *Renovasjonsanlegg*

Nedgravde søppelcontainere skal benyttes. Det må tas hensyn til evt. flom ved prosjektering av anlegget. Utnyttelsesgrad er maks %BYA=100%

4.5 *Lek og opphold*

Områdene avsatt til lek og opphold er felles for BB1, BB2 og BB3. Arealet skal utformes med tanke på god tilgjengelighet og tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper.

Lekeplassene skal minst være utstyrt med sandkasse, huske og benker.

Områdene for lek og opphold skal gis en attraktiv utforming, og skal ferdigstilles i henhold til rekkefølgebestemmelsene.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 *Offentlig veg*

Planen omfatter offentlig veg for forbikjøringsfelt for trafikken til Stekket (Coop Extra). Vegen skal opparbeides med fast dekke, og med bredde som vist på planen.

5.2 *Felles veg*

Planen omfatter felles innkjøring til parkeringskjellere. Vegen skal opparbeides med fast dekke, og med bredde som vist på planen.

5.3 *Offentlig fortau*

O_Fortau skal opparbeides med fast dekke og bredder som vist på planen.

5.4 *Felles gangveg*

F_gangveg skal opparbeides med fast dekke og bredder som vist på planen. Felles gangveg kan benyttes til kjøring til eiendom Gnr 19 Bnr 529.

5.5 *Parkeringsplasser.*

Felles parkering f_P1 Parkering er felles for boligene i BB1 og BB2.
Felles parkering f_P2 Parkering er felles for boligene i BB2 og BB3.

5.6 *Parkeringsplasser for sykler.*

Det skal settes av min 2 sykkelparkeringsplass pr. bolig. Sykkelparkeringsplassene skal være fortrinnsvis være overdekket med tak.

§6 HENSYNSSONER

6.1 *Frisikt*

Innenfor frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

6.2 *Trafo*

Rundt nettstasjonen er det en båndleggingssone på 5m, og nettstasjonen må plasseres minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater.

Nettstasjonen kan stå i en avstand av minst 3 meter fra bygning med ikke brennbare overflater, og kan stå inntil bygning når veggen som vender mot transformatoren er utført i brannteknisk klasse minste REI60/A2 – s1 eller tilsvarende.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal tilstøtende innkjøring, veier, fortau, parkering og f_uteopphold være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.