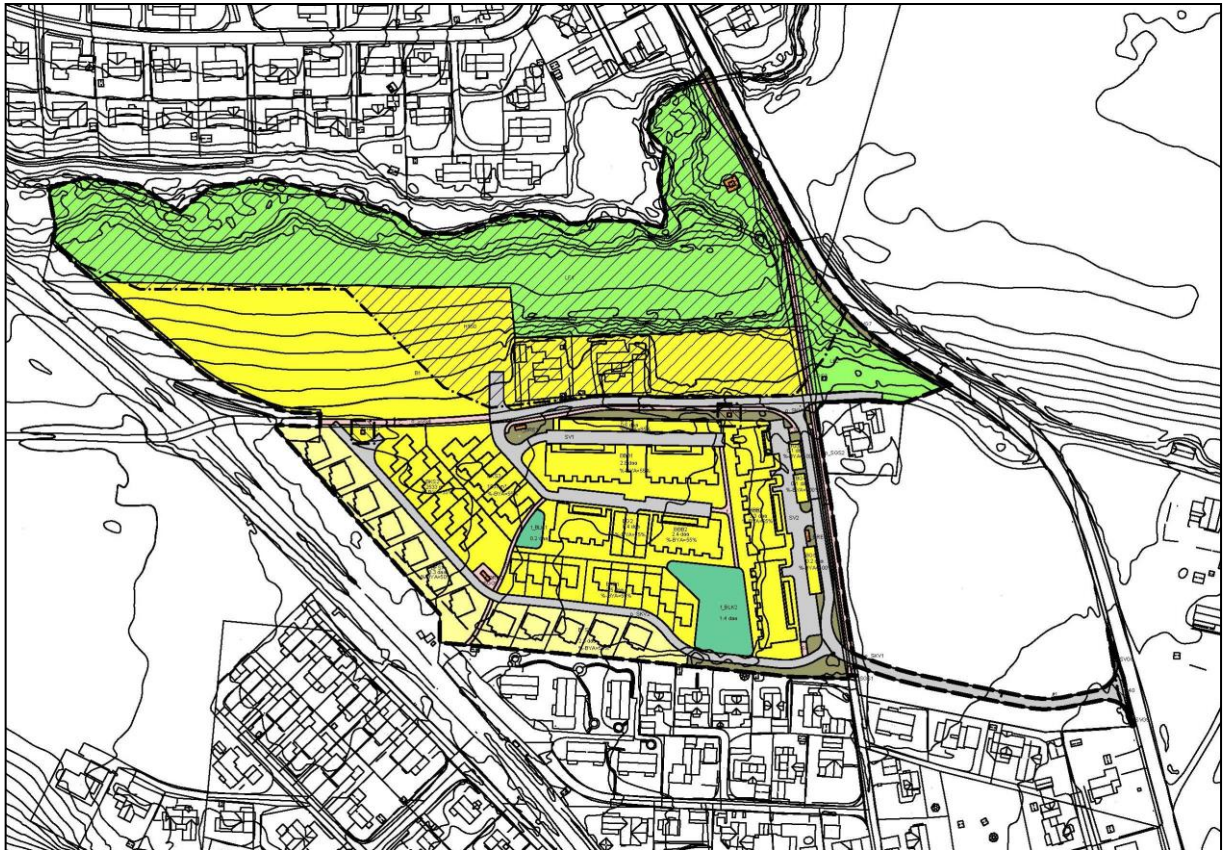


# OMRÅDEREGULERING NESTVOLDJORDET

## REGULERINGSBESTEMMELSER



Reguleringsplankart datert:  
Reguleringsbestemmelser datert:

14.07.2016 Rev. 21.04.17  
14.07.2016 Rev. 21.04.17

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR  
NESTVOLDJORDET  
PLAN NR. 2012012**

Dato: ..... 14.07.2016  
Dato for siste revisjon: ..... 21.04.2017  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: ..... \*

**I**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.*

**II**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:*

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 1.1 Boligbebyggelse (B)
- 1.2 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- 1.3 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- 1.4 Boligbebyggelse- blokk-bebyggelse (BBB)
- 1.5 Garasje for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
- 1.6 Energianlegg (BE)
- 1.7 Avløpsanlegg (BAV)
- 1.8 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1.9 Lekeplass (BLK)

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 2.1 Veg (SV)
- 2.2 Kjøreveg (SKV)
- 2.3 Fortau (SF)
- 2.3 Gang- og sykkelveg (SGS)
- 2.4 Gangveg/gangareal (SGG)
- 2.5 Anne veigrunn-grøntareal

## **3. GRØNNSTRUKTUR**

- 3.1 Friområde (LF)

### **III**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:*

## **4. HENSYNSSONER**

- a) Frisikt
- b) Andre hensynssoner (Trafo)
- c) Hensynssone fareområde- Område med ustabile grunnforhold

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende bestemmelsessoner:*

## **5. BESTEMMELSESONER**

Krav om nærmere undersøkelser, overvåkning og klargjøring av virkninger.

- a) Kulturminne id 215821

## IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

### 6. *FELLESBESTEMMELSER:*

#### a) *Støy*

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene for støy i arealplanlegging (T-1442/2012) med tilhørende veiledning. Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side. Støykrav for uteoppholdsplasser skal være tilfredsstillt. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk ventilasjon.

#### b) *Geoteknikk*

Multiconsult AS har utført grunnundersøkelse på området. Det er påtruffet kvikkleireforekomster sør for Ysseelva. For Hensynssone landskap- Område med ustabile grunnforhold må det utføres stabiliserende tiltak før det kan gis byggetillatelse. For hele planområdet må det gjennomføres geoteknisk prosjektering før byggetillatelse kan gis.

#### c) *Tiltak i grunn*

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene. De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Nord-Trøndelag Fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

#### d) *Arkeologisk utgraving*

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet, id 215821, som er merket som bestemmelsesområdene #1 i plankartet. Kokegrop, id 215819, er godt nok undersøkt av fylkeskommunen ved registreringen, og den kan fjernes uten ytterligere vilkår. Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Granskingen bekostes av tiltakshaver jf. Kulturminneloven §10.

#### d) *Universell utforming*

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, behandling av overflater, sitteplasser, lekeplasser med utstyr, areal for avfall, eventuelle støttemurer samt andre arealavgrensede tiltak.

Alle bygningene der det er krav om heis skal ha adkomst som er universelt utformet.

Minimum 50% av boligene skal være utformet som tilgjengelige boenheter.

- e) *Bebyggelse og estetikk*  
Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming.  
Bebyggelsen kan flatt tak, sal- eller pulttak.  
Boligene skal planlegges med en enhetlig karakter.  
Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling.  
Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse.
- f) *Parkering*  
For boligblokkene skal det beregnes 1,2 bil pr. boenhet.  
For byvillaer med utleie-enhet skal det beregnes 2 parkeringsplasser pr. hus.  
For konsentrert småhusbebyggelse skal det beregnes 1,5 parkeringsplass pr. enhet.  
Innenfor planområdet skal 5% av parkeringsplassene være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede.  
Det skal settes av plass til 1 sykkelparkeringer pr. boenhet.
- g) *Overflatevann*  
Norconsult har utarbeidet er forprosjekt for VA datert 16.01.2017. Dette forprosjektet legges til grunn for videre prosjektering av VA-anlegg.
- h) *Sikring mot jernbanen*  
Det må etableres planskilt kryssing av jernbanen, og det må settes opp et sikkerhetsgjerde med høyde 1,8m mot jernbanen. Nøyaktig plassering avklares med Bane NOR.  
Det er 30m byggegrense fra nærmeste jernbanespors midtlinje.
- i) *Naturmangfold og fremmede arter*  
Miljøkvalitetene i Ysseelva må ivaretas ved gjennomføring av erosjonstiltakene.  
Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.

## **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### 1.1 Boligbebyggelse (B)

Flateregulering.

Området B1 må detaljreguleres før bygging.

Det skal etableres minimum 67 boenheter på området.

### 1.2 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

#### **a) Utnyttingsgrad**

Felt BFS skal ha en maksimalt utnyttelsesgrad som angitt på plankartet.

Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal ( %BYA).

#### **b) Høyde**

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt med høyde over gjennomsnittlig planert terreng med 10m.

#### **c) Bebyggelsens plassering.**

Bebyggelsen skal oppføres som angitt på plankartet. +/- 2 m

#### **d) Antall boenheter.**

Det skal etableres minimum 12 eneboliger med bileilighet på området, i alt 24 boenheter. Bileiligheten skal ha egne inngang og være fysisk adskilt fra eneboligen. Bileiligheten skal inneholde alle hovedfunksjoner for bolig slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett.

### 1.3 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

#### **a) Utnyttingsgrad**

Felt BKS skal ha en maksimalt utnyttelsesgrad som angitt på plankartet.

Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal ( %BYA).

#### **b) Høyde**

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt med høyde over gjennomsnittlig planert terreng med 10m.

#### **c) Bebyggelsens plassering.**

Bebyggelsen skal oppføres som angitt på plankartet. +/- 2 m

#### **d) Antall boenheter.**

Det skal etableres minimum 21 boenheter på området.

#### 1.4 Boligbebyggelse- blokk-bebyggelse (BBB)

##### a) **Utnyttingsgrad**

Felt BBB skal ha en maksimalt utnyttelsesgrad som angitt på plankartet.  
Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal ( %BYA).

##### b) **Høyde**

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt med høyde over gjennomsnittlig planert terreng med 10m.

##### c) **Bebyggelsens plassering.**

Bebyggelsen skal oppføres som angitt på plankartet. +/- 2m

##### d) **Antall boenheter.**

Det skal etableres minimum 68 boenheter på området.

#### 1.5 Garasje for bolig- og fritidsbebyggelse (BG)

##### a) **Utnyttingsgrad**

Felt BG skal ha en maksimalt utnyttelsesgrad som angitt på plankartet.  
Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal ( %BYA).

##### b) **Høyde**

Garasjene kan ha flatt tak, sal- eller pulttak med maksimal gesimshøyde angitt med høyde over gjennomsnittlig planert terreng med 4 m.

##### c) **Bebyggelsens plassering.**

Bebyggelsen skal oppføres som angitt på plankartet. +/- 2 m

#### 1.6 Energianlegg (BE)

Plassering av trafokiosk er vist på plankartet. Det skal være en sikkerhetsavstand til andre bygninger på 5 m hvis det ikke gjøres branntekniske tiltak i trafokiosken eller på tilstøtende bygninger.

#### 1.7 Avløpsanlegg (BAV)

Eksisterende pumpestasjon for kloakk.

#### 1.8 Renovasjonsanlegg (BRE)

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

#### 1.9 Lekeplass (BLK)

Det skal avsettes felles areal til lek og opphold. Områdene for lek og opphold skal gis en attraktiv utforming og utformes med tanke på god tilgjengelighet. Arealet tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Veg (SV)**

Interne veier skal ha fast dekke.

### **2.2 Kjøreveg (SKV)**

Kjøreveg SKV1 og SKV3 skal ha fast dekke og en bredde på 4,5m. På hver side av veien skal det settes av 0,5m til veigrøft.

Kjøreveg SKV2 skal ha fast dekke og en bredde på 4m. På en side av veien skal det settes av 0,5m til veigrøft. På den andre siden skal det være kantstein.

### **2.3 Fortau (SF)**

Fortau skal asfaltdekke. Regulert bredde er vist på plankartet.

### **2.4 Gang- og sykkelveg (SGS)**

Gang- og sykkelveien skal asfaltdekke. Regulert bredde er vist på plankartet.

### **2.5 Gangveg/gangareal (SGG)**

Nye snarveier for gangtrafikk. Det skal settes av et areal i en bredde på 2m.

### **2.6 Anne veigrunn-grøntareal**

Anne veigrunn-grøntareal skal opparbeides med beplantning med gress eller busker.

## **3. GRØNNSTRUKTUR**

### **3.1 Friområde (LF)**

Friområde langs Ysseelva.

## **4. HENSYNSSONE**

### **4.1 Frisikt**

Det skal være fri sikt over 0,5m over tilstøtende veiens planum. Frittstående trær der trekrona ikke skjerner for sikt for biler og lastebiler kan tillates innenfor frisiktsonen.

### **4.2 Andre hensynssoner (Trafo)**

Sikkerhetsavstand til trafo er 5m. Kortere sikkerhetsavstand kan etableres ved tillatelse fra NTE.



#### 4.3 Hensynsone fareområde - Område med ustabile grunnforhold

Hensynssonen viser løsnedområde for et evt. jord- eller leirskred. Det må utføres stabiliserende tiltak før det kan tillates utbygging innenfor hensynssonen. Stabiliserende tiltak vil her være erosjonssikring av Ysseelva og fylling av skråningsfot opp mot øvreplata med helling 1:2.

#### 5. BESTEMMELSESONER

- Krav om nærmere undersøkelser, overvåkning og klargjøring av virkninger.
- a) Kulturminne id 215821 er markert med #1 på plankartet. Se fellesbestemmelser ptk 6d

### V

#### REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

##### Vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak.

##### a) Geoteknikk:

Det må gjennomføres geoteknisk prosjektering før byggetillatelse kan gis. For hensynsone fareområde- Område med ustabile grunnforhold, må det utføres stabiliserende tiltak før byggetillatelse kan gis.

##### b) Sikring mot jernbanen:

Det må etableres planskilt kryssing av jernbanen, og det må settes opp et sikkerhets-gjerde mot jernbanen før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet.

##### c) Veier:

Vei o\_SKV1 må opparbeides før ferdigattest kan gis.

Vei o\_SKV3 må opparbeides for ferdigattest for B1, BBB1, BBB2 og BKS3 kan gis.

Vei o\_SKV2 må opparbeides før ferdigattest for BFS1, BFS2, BKS1 og BKS2 kan gis.

##### d) Lekeklasser:

Småbarnslekeklass f\_BLK1 må opparbeides før ferdigattest gis.

Kvartalslekeklass f\_BKL2 må opparbeides før ferdigattest gis.