

Detaljregulering Nordgata 9, 11 og 13

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2018002

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for ny bebyggelse for boliger, samt forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting i 1. og 2. etasje og parkeringskjeller, samt offentlig kjøreveg, fortau, parkering og torg. Planen innebærer riving av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, senest endret 28.09.18.

2.2 Eieform

Areal på plankartet merket o_ er offentlige formål. Areal merket f_ er fellesareal.

2.3 Riving av eksisterende bebyggelse

All eksisterende bebyggelse i planområdet tillates revet.

2.4 Tekniske planer

Detaljert vann- og avløpsplan, inkludert plan for håndtering av overflatevann, skal godkjennes av Verdal kommune før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse.

2.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner 8, 2. ledd.

2.6 Avfallsløsning

Avfall skal lagres innendørs eller utendørs i lukket løsning med universell utforming.

Innen byggeområdene skal det avsettes tilstrekkelig plass/rom til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Løsningen kan være felles for flere eiendommer. Plass/rom må lokaliseres slik at tilfredsstillende løsning for oppbevaring og henting ivaretas.

2.7 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016 med veileder M-128 og støynotat datert 19.04.18, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold for boliger er tilfredsstillende, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige skjermingstiltak. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav som er angitt i teknisk forskrift NS 8175, klasse C

2.8 Universell utforming

Bygninger og anlegg skal gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere med ulike funksjonshemninger. Dette gjelder både i forhold til bevegelseshemmete, sansehennete og miljøhennete.

2.9 Parkering

Parkering for bil tillates kun i bestemmelsesområde #1 og felt merket o_SPP1-5 på plankartet. Parkering for sykkel tillates i parkeringskjeller, i 1. etasje i BKB1 og BKB 2 på plankartet, samt innenfor offentlige fortau og torg.

Krav til antall parkeringsplasser:

Boligformål: Det skal etableres minimum 1 (parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkingsplasser pr. boenhet innenfor planområdet. Parkering for bolig skal skje i parkeringsanlegg i område #1.

Forretning: Det skal etableres minimum 0,7 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkingsplasser pr. 50 m² BRA forretning innenfor planområdet.

Kontor: Det skal etableres minimum 0,7 parkeringsplass for bil og 0,5 sykkelparkingsplasser pr. 50 m² BRA kontor innenfor planområdet.

Kafe/restaurant: Det skal etableres minimum 0,7 parkeringsplass for bil pr. 50 m² BRA kafe/restaurant og 2 sykkelparkingsplasser pr. 10 seter innenfor planområdet.

Kultur/offentlig tjenesteyting: Det skal etableres minimum 0,3 parkeringsplass for bil pr. sitteplass, tilskuer, ansatt og 2 sykkelparkingsplasser pr. 10 seter innenfor planområdet.

2.10 Adkomst og parkering

Adkomst til parkeringskjeller for boliger i BKB3 og BKB4 skal skje fra Sørgata, som vist med pil på plankartet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Energianlegg (felt BE)

3.1.1 Trafo

Det kan plasseres en trafo innenfor området.

Renovasjonsanlegg (felt BRE)

3.1.2 Bruk

Feltene f_BRE er avsatt til renovasjonsanlegg. Renovasjonsanlegget skal være felles for bebyggelsen i BKB1-4.

Kombinerte formål (felt BKB1-4): Forretning, kontor, bevertning, tjenesteyting

3.1.3 Byggeformål

Bebyggelsens første etasje mot Nordgata, Sørgata og Minsaas plass skal benyttes til utadrettet virksomhet som næring, kontor, forretning, privat eller offentlig tjenesteyting. Andre etasje kan også nyttes til kontor, forretning, bevertning og privat eller offentlig tjenesteyting. Areal i første etasje som ikke vender ut mot offentlig gate kan nyttes til lager, boder, varemottak og sykkelparkering. 3. -6. etasje skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse. 2. etasje kan i sin helhet benyttes til konsentrert boligbebyggelse. Det kan etableres parkeringskjeller under bebyggelsen, samt deler av o_SF3, o_SPP3, o_SPP4 og o_ST som vist med eget formål SPH i vertikalnivå 1 (under bakkenivå) på plankartet.

3.1.4 Plassering

Byggegrensen mot veg, jernbane og naboeiendom er sammenfallende med formåls grensene for BKB1 og BKB2 på plankartet. Fasadelinjer for planlagt bebyggelse mot gate/torg skal sammenfalle med formåls grenser. Tilgang til inngangspartier skal skje innenfor byggegrensen.

Tilbaketrukne parti tillattes for inngangspartier, varemottak mm. Bebyggelsen i BKB3 og BKB4 i vertikalnivå 3 (over bakken, fra 2. etasje) på plankartet, tillates utkraget inntil 4,9 meter over fortau/parkering i Nordgata. Fri høyde under overbygget skal være minimum 4,0 meter.

3.1.5 Grad av utnytting

I felt BKB1/BKB3 kan det oppføres ny bebyggelse med maksimalt BRA = 9 980 m². I felt BKB2/BKB4 kan det oppføres ny bebyggelse med maksimalt BRA = 3 420 m². Takterrasser og takoppbygg regnes ikke med i BRA. Det kan etableres inntil 2 900 m² BRA til forretning. Det skal etableres minimum 70 boliger og maksimum 88 boliger innenfor planområdet. Det skal være varierte boligstørrelser. Minimum 70 % av boligenhetene innenfor planområdet skal være 65 m² BRA eller større. Ingen boligenheter skal ha mindre BRA enn 30 m².

3.1.6 Byggehøyde

Bebyggelsen kan ha maksimale byggehøyder som angitt med kotehøyder på plankartet. Det tillates oppført heis, trappehus og rekkverk over maksimal gesimshøyde.

3.1.7 Takform

Ny bebyggelse skal ha flate tak.

3.1.8 Utforming av bebyggelsen og materialbruk

Bygninger og anlegg skal gis en helhetlig utforming, og det skal nyttes materialer og farger som gir en god estetisk løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg og aktive fasader. Vinduer i 1. etasje tillates ført ned til gulv. Hvert boligkompleks og hver forretning/bedrift skal ha adkomst fra offentlig fortau/torg. Boligene skal være gjennomgående.

3.1.9 Uterom

Samlet felles uteareal for boliger skal være minimum 10 m² pr. boenhet. Minst halvparten av utearealet skal være i felles gårdsrom på bakkeplan eller over 1. etasje. Felles gårdsrom skal blant annet ha lekemuligheter for små barn og det skal ha minst tre typer lekeutstyr. Felles gårdsrom skal opparbeides slik at den er tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede. Innredning/møblering av disse fellesarealene skal vises i utomhusplan.

Det tillates etablert takterrasse på BKB3 og BKB4 på all bebyggelse, bortsett fra bebyggelse med 6 etasjer. Takterrassene skal være felles for alle leiligheter innenfor hvert felt.

Det kan i tillegg etableres private balkonger til hver leilighet innenfor formåls grensene eller utkraget del av bygg. Dersom gårdsrommet etableres over 1. etasje, kan det etableres private forhager med utgang direkte fra leilighetene innenfor formåls grensene.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (felt o_SV)

3.2.1 Utforming

Veiarealet skal opparbeides som vist på plankartet.

Fortau (felt o_SF1-5)

3.2.2 Utforming

Det skal anlegges offentlig fortau som vist på plankartet. Fortau skal ha fast dekke. Det kan etableres sykkelparkering innenfor formålet i tråd med godkjent utomhusplan.

Torg (felt o_ST)

3.2.3 Utforming

Området er offentlig og skal brukes til opphold. Området kan nyttes til uteservering og det kan etableres sykkelparkeringsplasser i tråd med godkjent utomhusplan.

Parkeringsplasser (felt o_SPP1-5)

3.2.4 Utforming av parkeringsplasser

Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på minimum 3,8 meter og minimum lengde på 5 meter. Innenfor område o_SPP5 skal parkeringslomme skiltes og nyttes til varelevering.

Parkeringshus/-anlegg (felt SPH)

3.2.5 Utforming av parkeringsanlegg

Det kan etableres parkeringskjeller innenfor felt SPH på plankartet. Rampe fra Sørgata skal ha maksimalt fall på 1:7 og for øvrig utformes som beskrevet i vegnormalen N100 kap. E1.4.1 og E1.4.2.

Minimum 5% av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegelseevne og ha minimumsmålene 3,8 m i bredde og 5,0 m i dybde.

Minimum 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha ladestasjon (10A) for elbil.

Minst 5 % av de tilgjengelige boenhetene skal sikres oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og permobiler og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsveg.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Park (felt o_GP)

3.3.1 Grønnstruktur

Eksisterende verdifull vegetasjon skal bevares.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelsesområde

Tillatte byggehøyder på bebyggelsen er markert med bestemmelsesområder på plankartet.

5. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis

5.1.1 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger, skal tiltaksplan for håndtering av eventuell forurenset grunn og plan for gjenvinning av byggeavfall være godkjent av kommunen.

5.1.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsperioden skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støvdemping, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgang til berørte eiendommer, vareleveranser, utrykningskjøretøy etc.

5.1.3 Utomhusplan

Utomhusplan for felles uteareal skal følge søknad om igangsetting.

Før ferdigattest

5.2.1 Støy

Eventuelle støyreducerende tiltak jfr. støynotat fra Sweco, datert 19.04.18, skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Støynotat fra Sweco, datert 19.04.2018.