

PLANBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Møllegata 14

Dato: 01.03.2023

Revisjon/dato: 24.03.2023



Rapporttype: Planbestemmelser

Plannavn: Møllegata 14

Kommune: Verdal

Planident.: 5038_2022007

Nasjonal arealplan-ID: - -

Oppdragsgiver: Verdal utvikling AS

Plankonsulent: Arcon Prosjekt AS

§ 1 Planens hensikt og avgrensning

Planområdet er inndelt i reguleringsområder vist med formålsgrenser, og med følgende hoved- og underformål:

Bebyggelse og anlegg

(Pbl. § 12-5. Nr. 1)

Boligblokkbebyggelse (1113)
Energianlegg (1510)
Renovasjonsanlegg (1550)
Uteoppholdsareal (1600)
Annet uteoppholdsareal (1690)
Parkeringshus/-anlegg (2083)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl. § 12-5. Nr. 2)

Veg (2010)
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)
Parkering (2080)
Parkeringsplasser (2082)

Hensynssoner

(Pbl. § 12-6)

Frisikt H140
Rød støysone H210
Gul Støysone H220
Høyspenningsanlegg H370
Krav vedrørende infrastruktur H410

Bestemmelsesområder

(Pbl. § 12-7)

Utforming #1

§ 1.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet som følger plandokumentene.

§1.2. Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligformål med tilhørende parkering og uterom samt renovasjonsløsninger.

Fellesbestemmelser

§ 2.1 Universell utforming

Opparbeidet uteområder skal være universelt utformet i den grad det er hensiktsmessig og gjennomførbart. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg tas hensyn til allergivennlige planter.

§ 2.2 Utnyttelse

Det skal være minimum 8 boenheter pr daa innenfor planområdet unntatt Hanskemakergata og Møllegata.

§ 2.3 Krav til boenhetene

Boenhetene skal utformes med en variasjon i størrelsen som sikrer tilbud til både enslige og barnefamilier. Med dette menes at det bør legges til rette for leiligheter mellom 30m² -110m² med ulikt antall soverom.

Minimum 80% av boenhetene skal være utformet som tilgjengelige.

§ 2.4 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Der bebyggelsesområder er uten angitt byggegrenser i plankartet gjelder formålsgrensen som byggegrense.

Bebyggelsens hovedvolum skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Bygningsdeler for adkomst, herunder trapper og ramper, tillates utenfor byggegrensen såfremt de anlegges innenfor formålsgrensen. Det tillates at balkonger stikker inntil 1,5 m over byggegrense så lenge de er innenfor formålsgrensa.

Maksimale byggehøyder er angitt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Nødvendige tekniske installasjoner, støyskjermingstiltak, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 5 % av takflaten.

Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen og ha en minimums avstand til gesims på 2 m.

§ 2.5 Uteoppholdsareal

Innenfor planen skal det anlegges uteoppholdsareal for boliger på minimum 10 m² pr. boenhet.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal på terreng, og skal tilrettelegges for alle aldersgrupper.

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. For søknadspliktige tiltak innenfor planen, etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det ved søknad om tillatelse til tiltak medfølge utomhusplan som i tilstrekkelig grad belyser det planlagte tiltakets omfang og planmessige løsninger, herunder terrengbehandling og støttemurer.

§ 2.6 Parkering

Det skal beregnes min.1, maks 1,3, parkeringsplasser for bil pr. boenhet. Innenfor planområdet skal 5% av parkeringsplassene være tilrettelagt for bruk av bevegelsehemmede.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.

2.7 Støy

Bestemmelsene har tatt utgangspunkt i anbefalingene fra Brekke og Strand i «Rapport, Møllegata 14, Verdal, støyfaglig utredning for reguleringsplan» datert 23.01.2023.

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade fra alle støykilder, må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For inntil 20% av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Bygge- og anleggsstøy:

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

2.8 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller sametinget omgående, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og eventuelt utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Boligblokkbebyggelse (BB1)

Området er avsatt til bygging av boligblokk på maksimalt 6 boligetasjer + loft og parkering i halvt nedgravd kjeller.

a) *Utnyttingsgrad*

Felt BB1 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal (%BYA).

b) *Høyde*

Høyde på ferdig gulv i 1. etasje skal være på minimum kote 4,5m (NN2000). Parkeringskjeller med OK gulv lavere enn kote 4,5m (NN2000) må sikres mot flom. Innkjøring til parkeringskjeller skal ikke ligge under kote 4,5m (NN2000).

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er angitt på plankartet.

Takform kan være flatt tak, pulttak eller saltak.

Materialbruken skal være variert.

c) *Utforming av vegger rundt parkeringskjeller over bakkeplan.*

Hvis parkeringskjeller bare er delvis nedgravd, skal ytterveggene gis en fasademessig bearbeiding som er estetisk tiltalende og tilfører området og bomiljøet gode kvaliteter.

3.2 Boligblokkbebyggelse (BB2)

Området er avsatt til bygging av boligblokk på maksimalt 3 boligetasjer + loft og parkering i halvt nedgravd kjeller.

a) *Utnyttingsgrad*

Felt BB2 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet.

b) *Høyde*

Høyde på ferdig gulv i 1. etasje skal være på minimum kote 4,5m (NN2000). Parkeringskjeller med OK gulv lavere enn kote 4,5m (NN2000) må sikres mot flom. Innkjøring til parkeringskjeller skal ikke ligge under kote 4,5m (NN2000).

BB2 skal ha maksimal gesimshøyde på 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde skal være 16,5 m over gjennomsnittlig planert terreng

Takform kan være flatt tak, pulttak eller saltak.

Materialbruken skal være variert.

c) *Utforming av vegger rundt parkeringskjeller over bakkeplan.*

Hvis parkeringskjeller bare er delvis nedgravd, skal ytterveggene gis en fasademessig bearbeiding som er estetisk tiltalende og tilfører området og bomiljøet gode kvaliteter.

3.3 Boligblokkbebyggelse (BB3)

Området er avsatt til bygging av boligblokk på maksimalt 3 boligetasjer + loft og parkering i halvt nedgravd kjeller.

a) Utnyttingsgrad

Felt BB3 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankart

b) Høyde

Høyde på ferdig gulv i 1. etasje skal være på minimum kote 4,5m (NN2000). Parkeringskjeller med OK gulv lavere enn kote 4,5m (NN2000) må sikres mot flom. Innkjøring til parkeringskjeller skal ikke ligge under kote 4,5m (NN2000).

BB3 skal ha maksimal gesimshøyde på 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde skal være 16,5 m over gjennomsnittlig planert terreng
Takform kan være flatt tak, pulttak eller saltak.

c) Utforming av vegger rundt parkeringskjeller over bakkeplan.

Hvis parkeringskjeller bare er delvis nedgrav, skal ytterveggene gis en fasademessig bearbeiding som er estetisk tiltalende og tilfører området og bomiljøet gode kvaliteter.

3.4 Energianlegg (1510) EA

Innenfor formålet tillates etablering av trafo.

3.5 Renovasjonsanlegg (1550) RA

Innenfor formålet tillates nedgravd renovasjonsløsning. Denne er felles for boligene innenfor planområdet.

3.6 Uteoppholdsareal (1600) UTE

Uteoppholdsarealet skal utformes med gode sol- og lysforhold, avskjermet mot trafikk, støy, og annen miljøbelastning.

Felleshus

Innenfor arealet avsatt til uteopphold tillates det oppført et felleshus. Maksimalt tillatt BYA er 100 m². Maksimal gesimshøyde er 4 m over ferdig planert terreng. Maksimal mønehøyde er 6 m over ferdig planert terreng. Felleshuset kan flatt tak, saltak eller pulttak.

Areal regulert til felleshus tillates benyttet av alle beboere innenfor planområdet.

Lekeplass

Innenfor uteoppholdsarealet skal det anlegges felles leke- og uteoppholdsareal. Minimum 300 m² opparbeides som småbarnslekeplass. Området skal tilrettelegges for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper og årstider. Området skal minimum inneholde tre elementer som benker, sandkasse og lekestativ.

Oppstillingsplass for brannvesenets høydemateriell

Innenfor formålet tillates det at det etableres adkomstveg og oppstillingsplass for brannvesenets høydemateriell. Plassering og utforming avklares med brannvesenet IKS Midt.

3.7 Annet uteoppholdsareal (1690) AUT

Området skal gis en tiltalende utforming. Det tillates ikke benyttet som lager.

Innenfor formålet tillates det hus for sykkelparkering på inntil 50 m² BYA. Maksimal gesimshøyde er 3 m over ferdig planert terreng. Maksimal mønehøyde er 4 m over ferdig planert terreng. Huset kan ha flatt tak, saltak eller pulttak.

3.8 Parkeringshus/-anlegg (2083) PH1-2

Parkeringshus/-anlegg er vist på plankartet under grunnen. Innenfor formålet tillates det etablert parkeringskjeller, uteboder, tekniske anlegg og trapp- og heis.

3.9 Veg (2010) V

Veger skal utformes med fast dekke.

3.10 Kjøreveg (2011) KV

Kjøreveger skal utformes med fast dekke, og med bredde som angitt på plankartet.

3.11 Fortau (2012) F01-2

Fortau skal utformes med fast dekke, bredde på 2,75 m og skulder på 0,25m. Det skal etableres gatebelysning langs offentlige fortau.

3.12 Annen veggrunn – grøntareal (2019) AVG1

Annen veigrunn skal opparbeides med beplantning som gress, trær eller busker. Arealer angitt som AVG på plankartet benyttes som snøopplag, se pkt. 3.4.2. Innenfor formålet tillates det at det etableres adkomstveg og oppstillingsplass for brannvesenets høydemateriell. Plassering og utforming avklares med brannvesenet IKS Midt.

3.13 Parkering (2080) P1-2

Formålet er avsatt til HC-Parkeringsplasser. O_P2 er offentlig og P1 er felles for boligene innenfor planområdet. Parkeringsplassene skal utformes med fast dekke.

3.14 Parkeringsplasser (2082) PP1-2

PP1-PP2 er avsatt til vanlige parkeringsplasser
PP3 er avsatt til HC-Parkeringsplasser.
Parkeringsplassene er felles for boligene innenfor planområdet.
Parkeringsplassene skal utformes med fast dekke, og merkes opp.

§ 4 Hensynssoner

4.2 Hensynssone frisikt (H140)

Innenfor hensynssoner for frisikt tillates ikke bebyggelse. Beplantning og nødvendig installasjoner for teknisk infrastruktur tillates med en høyde inntil 0,5 m. Frittstående trær der trekrone ikke skjærer for sikt for biler og lastebiler kan tillates innenfor frisiktsonen.

4.1 Hensynssone gul støysone (220)

Innenfor gul støysone skal det vurderes avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold hvis området skal benyttes til uteopphold.

4.3 Høyspenningsanlegg (H370)

Bygninger eller konstruksjoner tillates ikke etablert i en sone på 5m fra trafo, og 2m fra høyspentledninger i grunnen.

4.4 Andre sikringssoner – hovedvannledning (H190)

Bygninger eller konstruksjoner tillates ikke etablert i en sone på 4m på hver side av hovedvannledningen.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres et uteoppholdsareal på minimum 200m² areal.

Uteoppholdsarealet skal være felles for beboerne innenfor planområdet, og være tilgjengelig for bevegelsehemmede.

§ 6 Rekkefølgekrav

6.1 Anleggsplan

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet og tiltak mot støy og støv. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal terskelverdier som angitt i gjeldende utgave av Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442 og T-1520 følges.

Riggplan skal følge søknad om igangsetting. Nødvendige beskyttelses- og skjermingstiltak skal være etablert, og avtale om driftstider skal avtales med nærmeste naboer før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

6.2 Sikkerhetsgjerde mot jernbanen

Det skal etableres nødvendig sikkerhetsgjerde mot jernbanen i øst. Dette skal være ferdig før det gis brukstillatelse for første bolig.

6.3 Veier, fortau og gangveier

Før midlertidig brukstillatelse på boliger kan gis skal normal tilgjengelighet sikres. Det kan aksepteres komprimert grus fram til området er ferdig utbygd.

6.4 Parkering

Midlertidig brukstillatelse på boenheter kan gis når minimum en parkeringsplass per boenhet innenfor en gangavstand på 150m fra ytterdør på bygg er etablert. På parkeringsplass kan opparbeidelse med komprimert grus aksepteres fram til klimatiske forhold gjør det mulig å legge asfalt.

Plassene skal tilrettelegges for el-lading. El-anlegg skal dimensjoneres for enkelt å kunne oppgraderes.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boliger.

6.5 Lekeplasser

Før ferdigattest på boliger kan gis skal lekeplass være opparbeidet innenfor en avstand på 100m fra det aktuelle boligbygget.

6.6 Skjerming mot støy

a) Boligbebyggelse- Blokkbebyggelse innenfor gul sone

80% av boenheter innenfor gul støysone vist i plankart skal være gjennomgående og ha en stille side. Der det ikke er mulig å etablere en stille side, skal det ved bygningsmessige tiltak etableres en kunstig stille side som angitt i støyrapporten fra Brekke og Strand datert 23.01.2023.

b) Uteoppholdsareal og lekeplasser innenfor gul sone

Boligbebyggelsens plassering, og utforming av fasade skal gjøres slik at støykrav for uteoppholdsareal er tilfredsstillt iht. T-1442(2016) tabell 3. Hvis rekkefølgen på utbyggingen medfører at uteoppholdsareal ikke skjermes tilstrekkelig må det utføres midlertidige skjermingstiltak.

6.6 Fremmede arter

Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det skal lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

6.7 Kulturminner

Utførende entreprenører skal gjøres oppmerksom på bestemmelse om automatisk fredete kulturminner i pkt 2.8 i planbestemmelsene før arbeidet på tomte igangsettes.

6.8 Etablering av avfallsløsning

Avfallsløsning som dekker behovet for oppførte og omsøkte byggetrinn skal være etablert før brukstillatelse gis.

§ 7 Vilkår for gjennomføring

7.1 Geoteknikk

Ved fundamentering for setningsømfintlige eller tunge bygg i tiltakskategori K4, jf. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019, skal geoteknisk prosjektering være utført før byggetillatelse kan gis. I dokumentasjonen skal det også framgå om det er behov for tiltak mot steinsprang, ras og oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.2 Vann- og avløp

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge plan for vann- og avløp, herunder overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Verdal kommune.

Det skal settes av en hensynssone på 4m på hver side av hovedvannledning som angitt i plankartet.

7.3 Terrengbehandling

Planlagt terrengbehandling skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak. Dokumentasjonen skal vise både eksisterende og nytt terreng.

7.5 Ferdigstilling av uteareal

Uteareal tilsvarende kravet på 10m² pr boenhet skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis for hvert bygg.

Arealet mellom parkeringsplassen og jernbanen skal revegeteres med stedeagne arter før siste ferdigattest gis. Sesongavhengig arbeid kan fullføres påfølgende sommer dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

7.6 Opparbeidelse av adkomst og fortau

Sikker, trinnfri adkomst til hovedinngang skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Adkomstvegen skal ha fast dekke. Komprimert grus aksepteres fram til klimatiske forhold gjør det mulig å legge asfalt.

7.7 Forurensing i grunnen

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises forurensningsmyndigheten