

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering Kassefabrikkvegen 4

Forslag datert: 30/05 2022
Planident: 2019008
Utarbeidet av: Tverrsnitt AS, Karl Moen
Forslagsstiller: Kv4 utvikling AS

Saksbehandling:

1.gang Utvalg for plan og samfunn	21.06 2022 sak 40/22
Offentlig ettersyn i perioden	02.07.2022 - 25.08.2022
2.gang Utvalg for plan og samfunn	05.12.2023 sak 77/23
Kommunestyret, vedtak	11.12.2023 sak 133/23
Kunngjøring av planvedtak:	16.12.2023

Revisjoner: Revidert iht. kommunestyrets vedtak 11.12.2023, sak 133/23

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Planformål

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner:

- **Bebyggelse og anlegg:**
 - Boligbebyggelse
 - Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B1)
 - Uteopphold, felles (f_U)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**
 - Parkeringsplass, felles (f_P)
 - Vei, felles (f_V)
- **Hensynssone:**
 - Sikringsone – frisikt

§ 1.2 Planens avgrensninger

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene benyttes til de formål som er vist på reguleringsplanen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Planens begrensning

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:500. Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

§ 2.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

§ 2.3 Parkeringskrav

For boligene B1 settes følgende minimumskrav mht. parkeringsdekning for biler:

- boliger: 1,2 p-pl. per boenhet + 0,5 p-pl. per hybelleilighet.

Det tillates maksimum 2,0 p-pl. for bil per boenhet + 1 p-pl. for bil per hybelleilighet. Det kreves oppstillingsplass for minst 2 p-pl. sykler pr. boenhet + 1 p-plass sykler per hybelleilighet.

Det skal tilrettelegges for et ladepunkt for bil til hver boligenhet.

§ 2.4 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.5 Utforming og estetikk

Terrengbearbeidelse innen området skal generelt tilpasses tilgrensende arealer. Bebyggelse skal mest mulig tilpasses eksisterende terreng, og gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir god estetisk kvalitet for bebyggelse og anlegg.

§ 2.6 Teknisk infrastruktur

Området blir tilknyttet offentlig ledningsnett for vann, avløp og overvann i området. Overvann håndteres innom planområdet med påslipp til overvannsnett.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1)

§ 3.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innen angitt byggearealer på plankartet. Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter.

Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i planen.

§ 3.1.2 Utnyttelsesgrad

Byggeområder for boliger B1 skal ha maksimum bebygd areal %-BYA = 80 %.

§ 3.1.3 Antall boligenheter og typer

Innenfor områdene B1 tillates oppført minimum 5 boenheter og maksimum 10 boenheter inkludert tilhørende hybelleilighet.

§ 3.1.4 Utforming av bygninger, høyder og takform

Boliger tillates oppført med pulttak eller flatt tak.

Gesimshøyde: (øvre gesims for pulttak) skal ikke overstige kotehøyde +13,0 meter NN2000.

Overkant golvnivå i første etasje skal ikke legges lavere enn kote +5,1 meter NN2000 og ikke høyere enn kote +6,1 meter NN2000.

§ 3.1.5 Boder og garasjer

Alle boenheter skal ha egen sportsbod.

Frittstående boder og garasjer under 50 m² kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense uavhengig av angitte byggegrenser på plankartet.

§ 3.2 **Renovasjon**

Det skal benyttes nærliggende felles avfallsløsning innom planområdet Reinsholm sør.

§ 3.3 **Felles areal til leik og uteopphold (f_U)**

§ 3.3.1 Felles areal til leik og uteopphold (f_U)

Området f_U er felles areal til leik og uteopphold for boligområdet B1. Deler av arealene skal gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk.

§ 3.3.2 Lekeplass

Innenfor området f_U skal det avsettes areal til leikeplass beregnet for småbarn.

Leikeplassen skal ha minimum størrelse på 150 m² og være utstyrt med minst tre typer utstyr, som for eksempel benker, huske og sandkasse.

§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 **Parkering**

f_P er felles parkering og adkomst for boliger innen planområdet. Parkeringsplasser er felles for boliger innen boligområder B1 og gjester. Adkomst til boligene i boligområdet B1 er markert med pil på plankartet. Arealene skal opparbeides parallelt med utbygging av boligene og være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boligene.

§ 4.2 **Avkjørselsvei (f_V)**

Avkjørsel etableres etter retningslinjer i håndbok N100 og V121 SVV.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Frisiksoner

Frisiktsoner etableres etter retningslinjer i håndbok N100 SVV. Sikttrekanter blir på 4 x 45m.

Innen frisiktsoner tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan. Krav til frisikt er påtegnet reguleringskartet.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Krav om Nærmere dokumentasjon.

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan (utomhusplan) i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning for biler, renovasjonsløsning, beplantning, løsning for håndtering av overvann, utearealer og evt. forstøtningsmurer. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng, med 0,5m-koter, og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av riggplan, snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

§ 6.2 Anleggsperioden

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 og 5 (utendørsstøy) og tabell 6 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

§ 6.3 Felles uteareal

Fra området f_U skal det være universelt uformet gangadkomst til parken nord for området.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at eiendommen/beboerne sikres rettighet/tilgang til privat park nord for området.

§ 6.4 Rekkefølgebestemmelser

Før nye bolig innenfor B1 kan tas i bruk skal følgende forhold være ivarettatt:

- Lekeplass f_L skal være ferdigstilt.
- Gangforbindelse til privat park nord for området skal være etablert.
- Tilhørende veier og parkeringsarealer skal være ferdigstilt.
- Overvann fra bygninger og tette flater i planområdet føres vekk via sandfang til kommunalt ledningsnett.
- Adkomstvegen f_V skal ha fast dekke.
- *Retningslinje: Behov for gatebelysning vurderes.*
- *Retningslinje: Vegens minimum kotenivå vurderes ift. fare for 200-årsflom.*