

8. juni 2012

Detaljregulering for Reinsholm B2

- Planforslag datert 8/6 2012



Stiklestad Eiendom AS



Per Anders Røstad
Arealplanlegger

Lian vestre, 7600 Levanger
Tlf: 951 00 141
p-a-ro@online.no
Orgnr: 989 278 207 mva

8. juni 2012

PLANBESKRIVELSE

1. Bakgrunn

Reinsholm i Verdal ble regulert til boligbebyggelse i 2003 gjennom reguleringsplan for Reinsholm. Siden den gang har området blitt gradvis utbygd som et nytt boligområde på Verdal. Planforslaget er en detaljregulering av område B2 på Reinsholm. Reguleringen omfatter eiendommene gnr 23 bnr 22 og gnr 23 bnr 39.

Kunngjøring om igangsatt regulering ble gjort ved annonsering i Trønder-Avisa 18/4 2012.

Planforslaget omfatter følgende materiale:

- Plankart i målestokk 1:750.
- Planbeskrivelse med reguleringsbestemmelser.
- Illustrasjonsplan
- Kopi av annonse
- Sosi-fil
- Sjekkliste for planlegging

2. Planstatus

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Reinsholm, vedtatt av kommunestyret 28/4 2003.



Området er i gjeldende regulering avsatt boligbebyggelse med krav om detaljregulering.

8. juni 2012

3. Beskrivelse av planområdet

Området ligger øst for den etablerte bebyggelsen på Reinsholm. Området er i dag ubebygget. Planområdets størrelse er på ca. 18,7 daa.



3.1 Vegatkomst og trafikksystem,

Atkomst til området blir fra regulert kommunal veg.

3.2 Vannforsyning og avløp,

Området blir tilknyttet det bestående kommunale ledningsnett i området.

4. Innholdet i planforslaget

4.1 Plannavn

Navnet på planforslaget er: "Detaljregulering for Reinsholm B2".

4.2 Innhold

Planforslaget er en detaljregulering som viser de planlagte bygningenes plassering på tomten. Innenfor området planlegges det utbygd en blanding av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etasjer.

4.3 Utnyttelsesgrad

I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan er det krav til en utnyttelse på BYA=30-45 %.

Planforslaget legger opp til en høy utnytting innenfor området. Det planlegges utbygd 72 leiligheter, 9 eneboliger i rekke derav 2 stk med mulighet for en utleieenhet, i alt 83 boliger. Med et totalt areal på planområdet på 18,7 daa gir dette en boligtetthet på 4,4 boenheter pr. daa.

8. juni 2012

Totalt innenfor det som er regulert til boligformål er bebyggelsen på ca. 5,5 daa. Totalt areal som er regulert til boligformål er ca. 12,7 daa. Dette gir en utnyttelsesgrad på ca. 43 % for boligområdene.

I planforslaget er tillatt utnyttelsesgrad knyttet til hvert enkelt formålsområde. Garasjene er regulert til et eget formål hvor hele arealet kan bebygges. For boligområdene B1, B2, B3, B4 og B5 foreslås det en maksimal utnyttelsesgrad inkludert uteoppholdsareal på 55 %.

Vi mener det vil være positivt for sentrumsutviklingen i Verdal å ha høy utnytting på slike sentrumsnære områder. Det er positivt i forhold til transport til sentrale funksjoner som handel, skole osv. Tilgjengelige sentrumsnære boliger gir også mindre press på landbruksarealene rundt Verdal sentrum.

4.4 Uteoppholdsareal

Leilighetsbyggene planlegges bygget med private terrasser. På bakkeplanet vil det være areal som kan benyttes til privat uteopphold for leilighetene i 1. etasje. Resten av arealet rundt byggene vil være felles uteoppholdsareal for alle beboerne.

For eneboligene vil det være privat uteoppholdsareal knyttet til hver bolig.

Overordnet kommunedelplan for Verdal by angir et minimum på 50m² uteoppholdsareal pr. bolig. Område B1 har et areal på 1,8 daa. Med en utnytting på maksimalt 55 % gir dette ca 810 m² til uteopphold. Område B2 har et areal på 1,2 daa, dette gir ca 540 m² til uteopphold. Område B3 har et areal på 2,7 daa, noe som gir ca 1215 m² til uteopphold. Område B4 har et areal på 2 daa, og ca 800 m² til uteopphold. Område B5 har et areal på 5 daa. Med en utnytting på maksimalt 55 % gir dette ca 2250 m² til uteopphold.

I tillegg er det også regulert tre felles lekeområdet L1-L3. Det er også et stort felles grøntområde for Reinsholm like ved planområdet.

Dette viser at det etter vår mening er rikelig med tilgjengelig uteoppholdsareal for de planlagte boligene.

4.5 Parkering

For leilighetsbyggene er det regulert felles parkeringsplasser og garasjeanlegg. Parkeringsplassene og garasjene til sammen gir 87 parkeringsplasser. Dette gir en parkeringsdekning på ca. 1,2 garasjeplass pr. bolig ved 72 leiligheter.

Eneboligene i rekke har garasje og i tillegg 1 biloppstillingsplass. Eventuelle utleieenheter skal ha tilgang til 1 parkeringsplass.

4.6 Formål

Området er regulert til:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B)
Garasjeanlegg for bolig (G)
Avfall, miljøtorg (M)

8. juni 2012

Trafo(T)
Felles lekeplass(L)

Samferdselsanlegg og
teknisk infrastruktur: Kjøreveg offentlig (o_V)
Kjøreveg privat (p_V)
Parkeringsplass (P)
Gang-sykkelveg

Hensynssoner: Sikringssone – Frisikt

5. Barn og unges interesser.

Innenfor planområdet er det regulert inn 3 småbarnslekeplasser. Det er også et stort felles grøntområde for Reinsholm like ved planområdet. Dette gir planområdet gode muligheter for aktiviteter, lek og rekreasjon for unge og gamle. Det er også korte avstander til både barnehage og skole.

6. Tilgjengelig boenheter.

Under utformingen av felles uteareal for boligområdene skal det tas hensyn til at de skal kunne brukes av alle mennesker, på en likestilt måte og uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Minimum 50 % av boligene skal tilfredstille kravene til tilgjengelig boenheter.

7. Miljøvern faglige vurderinger

Det er ikke kjent at det er spesielle naturmiljøelementer i området.

Vi er heller ikke kjent med at det er funnet kulturminner i de arealene som omfattes av reguleringsplanen.

8. Risiko- og sårbarhetsvurderinger

Risiko- og sårbarhetsvurderingene er gjennomført med utgangspunkt i Direktoratet for sivil beredskaps retningslinjer for gjennomføring av slike analyser. Utgangspunktet for analysen har vært å synliggjøre og forebygge mulige uønskede hendelser. Uønskede hendelser kan være fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

Innenfor planområdet skal det bygges boliger med tilhørende anlegg. Vi har vurdert de farer som kan være reelle for planområdet og planforslagets arealbruk.

8. juni 2012

8.1 Beredskapsmessige vurderinger - flom

Reinsholmområdet har kjente utfordringer knyttet til flomfare. Områdets lave beliggenhet i terrenget i nærhet til Verdalselva og tilknyttede bekker, gjør at man må ta hensyn til dette i planleggingen. Høsten 2011 var det en stor flom i Kvisla hvor det ble observert en vannstand på kote +3.60 (se bildene under).



Kvislabekken

Kommunen har gitt klare råd om at boligens golvplan minimum må holde kotehøyde +4,75 meter. Dette for å unngå problemer knyttet til fremtidige flomsituasjoner.

NVE sine flomberegninger for Verdalselva viser at en 200 års flom når opp til kvotehøyde 3,9 meter.

For å sikre boligene mot en 200 års flom, og følge kommunens råd, er det i reguleringsbestemmelsen til planen stilt krav om at topp grunnmur skal være over 4,75 m.o.h. Dette vil være samme høyde som de andre boligene på Reinsholm, og godt over de 3,9 meter som en 200 års flom er beregnet til.

8.2 Skred/grunnforhold

Etter tips fra kommunen om mulig bygningsavfall i grunnen på området, ble det gjennomført en prøvegraving for å undersøke hva som var i bakken. Det viste seg å være riktig at det var avfall i grunnen. Vi fant bygningsavfall i form av asfalt, blikkplater, treverk og betong.

Dette vil bli ryddet opp i før utbygging starter. Vi vil følge de handlinger, og retningslinjer, som blir anbefalt av kommunen og andre fagfolk på dette området, for å kunne bygge ut området på en sikker måte.

8. juni 2012

Det er ikke påvist, eller antatt å være, kvikkleire i eller i nærheten av planområdet. Dette, sammen med topografien, gjør at området har liten skredfare. (kilde: NGU)

8.3 Brann

Det forutsettes at nødvendige brannkrav imøtekommes ved søknad om byggetillatelse.

8.4 Orkan og storm

Planområdet ligger skjernet til mot uvær. Det forutsettes at byggverk føres opp i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter. Det anses ikke å være spesiell risiko for skader pga uvær.

8.5 Støyvurderinger

Det er ingen kritiske støykilder i områdets nærhet.

8.6 Konklusjon

Hvis vi ser bort fra flomfaren er området ikke utsatt for spesiell risiko eller sårbarhet. Reguleringsbestemmelsenes krav om at det skal bygges uten kjeller, og at høyden på topp grunnmur skal være over kotehøyde 4,75 meter, sikrer at byggeprosjektet både har oppfylt NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (sist revidert 05.03.09), og anbefalingene i flomsonekartet.

9. Innkomne uttalelser

Det har i planleggingsfasen kommet to forhåndsuttalelser.

9.1 Uttalelse fra NVE

NVE forutsetter at det i reguleringsbestemmelsene tas inn et krav om en minimums byggehøyde tilsvarende for område B6 på Reinsholm.

I pkt. 3.6 i reguleringsbestemmelsene er det krav om en minimum høyde på topp grunnmur kote 4,75 m.o.h. Dette er det samme som for B6 på Reinsholm.

9.2 Uttalelse fra Fylkeskommunen

Fylkeskommunen anbefaler parkeringsløsning i kjeller ved høy utnytting.

Vi mener det ikke er en god ide med kjeller på dette området. Dette er noe både kommunen og NVE fraråder på grunn av flomfare. Dette er redegjort nærmere for i risiko- og sårbarhetsvurderingene i punkt 8.

Fylkeskommunen poengterer også at det må det sikres egnet og tilstrekkelig areal til felles leik og opphold ute. Og at prinsippet om universell utforming må legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg.

Planbeskrivelse med planbestemmelser.
Detaljregulering Reinsholm B2

8. juni 2012

Innenfor planområdet er det regulert inn 3 småbarnslekeplasser. Det er også et stort felles grøntområde for Reinsholm like ved planområdet. Universell utforming, eller tilgjengelige boenheter, er sikret for uteområdene samt minimum 50 % av boligene.

8. juni 2012

Reguleringsbestemmelser

Forslag datert 8/6 2012

1 Felles bestemmelser

1.1

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:750. Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

1.2

Universell utforming

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

1.3

Det skal innenfor planområdet anlegges min. 1,2 garasje-/parkeringsplass pr. leilighet og 2 plasser pr. enebolig/rekkehus, hvorav 5% skal være tilrettelagt for bruk av bevegelsehemmede. Eventuelle utleieenheter i enebolig/rekkehus skal ha tilgang til 1 parkeringsplass.

1.4

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser bebyggelse, adkomst, parkering (inkl. sykkelparkering), gangforbindelser, uteopphold/lek med aktuelt utstyr, murer og beplantning/vegetasjon.

2 Planformål

2.1

Området disponeres til disse formål:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B)
Garasjeanlegg for bolig (G)
Avfall, miljøtorg (M)
Trafo(T)
Felles lekeplass(L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg offentlig (o_V)
Kjøreveg privat (p_V)
Parkeringsplass (P)
Gang- sykkelveg

Hensynssoner:

Sikringszone – Frisikt

8. juni 2012

2.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene utnyttet til formål som vist på reguleringsplanen.

3 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B)

3.1

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.

3.2

Alle boliger skal ha et privat uteareal i direkte tilknytning til boenheten.

3.3

Bygeområder for boliger (B1, B2, B3, B4 og B5) inkl. uteoppholdsarealer skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 55 %.

3.4

Innenfor område B1 tillates oppført inntil 7 boenheter. Innenfor område B2 tillates oppført inntil 8 boenheter med tilhørende boder og svalganger. Innenfor område B3 tillates oppført inntil 20 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus. Innenfor område B4 tillates oppført inntil 14 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus. Innenfor område B5 tillates oppført inntil 34 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus.

3.5

Det tillates ikke bygd kjeller på boligene.

3.6

Høyden på topp grunnmur skal minimum være på kote 4,75 m NN54.

3.7

Boligene kan tillates oppført med pulttak, flatt tak eller saltak.

Boligen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 9 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader og ved saltak 30 grader.

Boligene innenfor hvert formålsområde skal ha samme takform.

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

3.8

Alle boligene skal ha egen sportsbod. Bodene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.5 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bodene tillates oppført med saltak eller pulttak. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Bodene skal ha samme takform som tilhørende garasjer.

8. juni 2012

3.9

Eneboliger i rekke og enebolig med utleieenhet skal ha 2 parkeringsplasser pr bygning. Den ene plassen kan være i garasje.

4 Garasjeanlegg for bolig (G)

4.1

Innenfor områdene tillates oppført garasjer. Området kan også benyttes til ordinære p-plasser. Garasjene kan også inneholde boder.

4.2

Byggeområder for garasjeanlegg kan ha en utnyttingsgrad på Maks %BYA = 100 %.

4.3

Garasjene tillates oppført med pulttak eller saltak.

For garasjer med saltak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Maksimal takvinkel 25 grader.

For garasjer med pulttak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter. Maksimal takvinkel 10 grader.

Garasjene innenfor hvert formålsområde skal ha samme takform.

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

4.4

Garasjene innenfor hvert område skal ha felles og ensartet utforming.

5 Avfall, miljøborg

5.1

Innenfor områdene kan det anlegges miljøborg for søppeldunker med sortering av avfall. Underjordisk anlegg kan etableres og skal fortrinnsvis velges.

5.2

Byggeområder for avfall, miljøborg kan ha en utnyttingsgrad på maks %BYA = 100 %.

8. juni 2012

5.3

Bygget kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.5 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter.

5.4

Bygget tillates oppført med saltak eller pulttak. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Bygget skal ha samme takform som boder og garasjer innenfor tilhørende formålsområder.

6 Trafo

6.1

Området skal benyttes til trafo.

7 Felles lekeplass

7.1

Arealene skal opparbeides til fellesareal for leik og uteopphold.

7.2

På arealet tillates anlagt/oppført liten ballplass, leikeplassutstyr og sandkasser, sittemøbler o.lign. Området skal utstyres med minimum sittebenk og sandkasse.

7.3

Arealet skal ferdigstilles for bruk parallelt med at boligene ferdigstilles.

8 Parkering

8.1

Områdene skal benyttes til parkeringsplasser.

9 Veg (offentlig)

9.1

Området skal nyttes til offentlig veg.

10 Veg (privat)

10.1

Området skal nyttes til privat veg.

8. juni 2012

11 Gang-/sykkelveg

11.1

Områdene skal nyttes til gang- sykkelveg.

12 Sikringssoner – Frisikt

12.1

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over bakken.

Frisiktsområdet må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.