

DETALJREGULERING «REINSHOLM VEST»

REGULERINGSBESTEMMELSER



Reguleringsplankart datert:
Reguleringsbestemmelser datert:

21.01.2013
21.01.2013, rev. 07.05.2013

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse(BB)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (GB)
- Renovasjonsanlegg
- Lek, oppholdsareal
- Forretning/kontor/industri

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkeringsplasser
- Energianlegg

Hensynssoner (Pbl § 12-6):

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg (Inkl høyspentkabler)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 *Bebyggelse og estetikk*

Plassering av bebyggelse i planområdet vist på plankart er veiledende. Ingen bygningsdel må komme nærmere vei, o_fortau eller gang- og sykkelvei enn 2 m. Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming. Fasade med svalganger skal brytes opp med tette fasadepartier/boder. Retningsgivende prinsipp for slik utforming er vist i aksonometri 2 datert 19.12.12. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling. Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse.

Byggegrenser

I tilknytning til høyspentledningene er det følgende byggegrenser:

Byggegrense bak mastene er 10 m.

Byggegrense fra jordkablene er 2 m.

Elektromagnetisk felt

Leiligheter som blir plassert lengst nord på området kan komme innenfor en sone som har magnetfelt større enn utredningsgrensa på 0,4 mikrottesla.

Rom som innebærer langvarig opphold (soverom) skal ikke plasseres med nærmeste vegg nærmere høyspentkabler enn 5 m.

3.2 *Tilgjengelige boenheter*

Min 60 % av boenhetene skal utformes som tilgjengelige boenheter.

3.3 *Støy*

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøvern-departementets retningslinjer. For område BB3 og BB2 skal utendørs og innendørs støy med tiltak dokumenteres gjennom støyberegninger og tegninger som legges fram ved søknad om rammetillatelse. Utforming av støyskjermen skal godkjennes av Statens vegvesen.

3.4 *Parkering*

For leiligheter med felles parkeringsløsninger skal det beregnes 1,3 bil pr boenhet, 5 % av disse skal være tilrettelagt for bruk av bevegelsehemmede.

3.5 *Utearealer og utomhusplan*

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 i målestokk min. 1:200. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger, atkomst og parkering, belysning, behandling av overflater, sitteplasser, lekeplasser med utstyr, areal for avfall, eventuelle støttemurer og støyskjermingstiltak samt andre arealavgrensede tiltak. Det skal vedlegges byggesøknaden terrengsnitt som viser høydeplassering for bebyggelsen, støttemurer og terrengjusteringer.

3.6 *Avfall*

Infrastruktur for avfall skal planlegges med fellesløsninger for området. Avfallsløsning skal tilrettelegges for kildesortering. Nedgravde søppelcontainere skal benyttes.

3.7 *Geoteknisk undersøkelse*
Det skal utføres en nærmere geoteknisk vurdering av byggeområdet før byggetillatelse kan gis.

3.8 *Rømningsveger*
Hvis vindu og balkonger skal kunne godkjennes som rømningsveger skal stigebil eller lift kunne brukes til redning ved brann i bygningene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 *Boligbebyggelse/blokkbebyggelse*
Området reguleres til boligblokker med tilhørende boder. Det kan maksimalt bygges 44 boenheter på området.

4.2 *Grad av utnyttning*
Felt for boliger BB1 og BB3 skal ha maks prosent bebygd areal %-BYA = 70 %. Felt BB2 skal ha maks %-BYA = 75 %. Det tillates ikke bygget kjeller på boligene.
Høyden på ferdig gulv i 1. etg skal være på kote +4,4 m NN1954.

4.3 *Område BB1*
Innenfor område BB1 skal det oppføres boligblokker.
Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak og skal planlegges med en enhetlig karakter.
Bebyggelsen tillates oppført i 3 etasjer. I tillegg tillates takoppbygg over 3. plan inntil 10 % av arealet i underliggende plan for etablering av teknisk rom, og/eller for å kunne føre trapp opp til over tak. Takoppbygget skal trekkes min. 1 m inn på taket i forhold til underliggende etasje, og kan ha en høyde inntil 2,5 m over angitte gesimshøyde.
Maks tillatt gesimshøyde er 10m for flate tak og 11,5 m for pulttak. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.4 *Område BB2 og BB3*
Områdene BB2 og BB3 skal bebygges med boligblokker i inntil 2 etasjer. I tillegg tillates takoppbygg over 2. plan inntil 10 % av arealet i underliggende plan for etablering av teknisk rom, og/eller for å kunne føre trapp opp til over. Takoppbygget skal bygges i forlengelsen av felles trapp og heis, og kan ha en høyde inntil 2,5 m over angitte gesimshøyde.
Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak, og skal planlegges med en enhetlig karakter.
Maks tillatt gesimshøyde er 7 m for flate tak og 8,5 m for pulttak. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.5 *Boder*
Frittstående boder kan utformes med flatt tak eller pulttak med gesimshøyde maks 3 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Bodene skal tilpasses de øvrige byggene i området i form, materialbruk og farge.

4.6 *Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse*
På områder regulert til garasjer kan det kun bygges takoverbygde biloppstillingsplasser, eller området kan brukes til parkeringsplasser. Utnyttelsesgrad er maks %-BYA=100 %.
Taket kan utformes som et flatt tak eller pulttak
Gesimshøyde er maks 3 m. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
Takoverbygde biloppstillingsplasser skal tilpasses de øvrige byggene i området i form, materialbruk og farge. Ingen bygningsdel må stikke ut over nabogrense.

4.7 *Renovasjonsanlegg*
På området kan det anlegges miljøborg for søppeldunker med sortering av avfall. Nedgravde søppelcontainere skal benyttes. Det må tas hensyn til evt. flom ved prosjektering av anlegget. Utnyttelsesgrad er maks %-BYA=100 %.

4.8 *Lek og opphold*
Områdene avsatt til lek og opphold er felles for alle innenfor planområdet. Arealet skal utformes med tanke på god tilgjengelighet og tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper.

Lekeplassene skal minst være utstyrt med sandkasse, huske og benker.

Områdene for lek og opphold skal gis en attraktiv utforming, og skal ferdigstilles før tilliggende boligbebyggelse tas i bruk i hht rekkefølgebestemmelsene.

For at Strålevernforskriftens ordlyd om at all stråling skal holdes så lavt som praktisk mulig, skal lekestativer, sandkasser, benker o.l. ikke plasseres rett over høyspentkabel.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 *Kjøreveger*
Planen omfatter offentlig kjøreveg-del av Kassefabrikkvegen.

Felles adkomst

Det skal etableres en felles adkomstvei inn til boligene. F_A1 er felles for BB1 og BB2. F_A2 er felles for BB3. Felle adkomstveier skal primært være bilfrie, men kan benyttes til nyttetransport. F_A2 er dimensjonert i bredden for å kunne fungere som snuplass for større nyttekjøretøy. Felles adkomstvei skal opparbeides med fast dekke og bredder som vist på plan.

5.2 *Fortau*
O_Fortau er offentlig formål. Fortau skal opparbeides ihht. detaljplan godkjent av Verdal kommune. Fortau skal ha fast dekke, og ha kantstein mot kjøreveg.

F_Fortau skal opparbeides med fast dekke og bredde som vist på plan.

5.3 *Gang/sykkelveg*
F_Gang/sykkelveg skal betjene boligene innenfor planområdet, og er felles for alle boligene. F_Gang/sykkelveg skal opparbeides med fast dekke og bredder som vist på plan.

5.4 *Annet vegareal.*
Mot fv 757 skal det etableres en støyskjerming i form av en støyvoll, gjerde eller en kombinasjon av disse. En støyvoll skal ikke ha brattere skråning enn 1:2. Arealet skal tilsåes og opparbeides grøntmessig. Totalt skal støyskjermeren ha en høyde på 3,5 m over golvnivå i første etasje, og gis en estetisk tiltalende utforming.

5.5 *Parkeringsplasser.*
Felles parkering f_Parkering er felles for boligene i BB1, BB2 og BB3.

5.6 *Energianlegg*
Området skal benyttes til trafo.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisikt

Innenfor frisiktsonene H140_1, H140_2 og H140_3 skal det være fri sikt i en høyde 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg. Dimensjonerende for frisiktsonene er Samlevei 2, med dimensjonerende hastighet 50km/t og ÅDT over 50.

6.2 Høyspentledninger

I en avstand fra høyspentledningene som går i luftstrekk skal det være en hensynssone H370_1 med avstand på 13 m fra senter kabelstrekk, og 6,5 m bak mastene.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse i felt BB1, BB2 eller BB3 skal offentlig fortau o_fortau og kryssingspunkt for fotgjengere over Kassefabrikkvegen være etablert.

Før brukstillatelse for boligene BB2 og BB3 kan gis, skal innkjøring og de 20 P-plassene som ligger lengst mot vest på parkeringsplass f_Parkering, og GB3 være opparbeidet. F_A1, f_A2 F_lek, opphold 3 og 4 skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan, og boligene skal være sikret trygg adkomst for fotgjengere/syklende.

Før brukstillatelse for boligene BB3 og BB2 kan gis, må støyskjermingstiltak mot Fv757 være utført.

Før brukstillatelse for boliger innen område BB1 kan gis, skal innkjøring og 20 P-plasser på f_Parkering, og GB1 og GB2 være opparbeidet. f_A1, f_lek, opphold 1 og 2 skal også være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan.