

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **DETALJREGULERING Møllegata 17, gnr. 19/ bnr. 210 , Verdal**

Reguleringsplankart datert : 25.06.2013

Reguleringsbestemmelser datert : 25.06.2013

Vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den ....., sak .....

---

#### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket med "Detaljert reguleringsplan for Møllegata 17, gnr.19 / bnr. 210" datert 25.06.13.

#### **§ 2 FORMÅL**

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging for bolig- og forretningsformål med tilhørende utearealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Reguleringsplanen er av typen detaljregulering ihht. Plan-og bygningslovens § 12-3.

I medhold av Plan-og bygningslovens §12-5 og §12-6 er området regulert til følgende:

##### **§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5)**

- 2.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse B
- 2.1.2 Renovasjonsanlegg R.
- 2.1.3 Lekeplass L.
- 2.1.4 Gårdsplass G.
- 2.1.5 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting – BFKT

##### **§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5)**

- 2.2.1. Fortau F
- 2.2.2 Gang-/sykkelveg GS
- 2.2.5 Parkeringsplasser P.

##### **§ 2.3 Hensynssoner (PBL §12-6)**

- 2.3.1 Støysone.

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

#### § 3.1 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene (jfr. Lov om kulturminnevern).

#### § 3.2 Støy

Krav til støy skal tilfredstille Miljøverndepartementets skriv, T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging".

#### § 3.3 Flomfare

I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for flomfare og eventuelle avbøtende tiltak i den forbindelse. Golv i kjeller skal ikke ligge lavere enn cote +3,2 m.

#### § 3.4 Forurensning

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredstille krav i gjeldende Plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal følge Miljødepartementets retningslinjer.

#### § 3.5 Grad av utnytting, kotehøyder, byggehøyder og bygningsvolumer

Maksimum %BYA og maksimum høyder for bebyggelsen er påført plankartet.

Parkeringskjeller tillates etablert innenfor områdene B1 og B2, regulert for boligbebyggelse, innenfor området BFKT regulert for bolig/forretning/kontor/tjenesteyting, samt innenfor områdene L1, L2, L3, GS-1 og GS-2. Parkeringskjeller inngår ikke i angitt %BYA.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 10% av takflatens areal. Maksimal tillatt kotehøyde for område B1 er cote 24,5 m og for området B2 cote 27,5 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

#### § 3.6 Estetikk

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer. Området skal framstå med et harmonisk og helhetlig preg.

Bebyggelsen langs Møllegata i sør skal ved etablering av forretningsvirksomhet i sitt uttrykk være publikumsorientert. Fasaden i 1.etasje skal i dette tilfellet ha vesentlig preg av åpenhet, og med inngangsparti til forretningsareal direkte henvendt til fortau.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak. Forholdet til tilstøtende omgivelser skal illustreres for å sikre en enhetlig og urban utbygging med gode uterom og med en aktiv forretningsfasade ut mot gateplan i vest.

### § 3.7 Bygningenes plassering og utforming

Bygningenes plassering langs gateløpene skal følge byggelinjen. Det tillates flatt tak og svakt hellende pulttak med takvinkel inntil 10 grader. Nivåforskjellen mellom tak i parkeringskjeller og gateløpe skal dempes med en terrassering.

### § 3.8 Universell utforming

Bebyggelsen og uteområdene skal utformes etter prinsipp om universell utforming og tilgjengelig boenhet. Alt gangareal skal ha fast dekke og nivåforskjeller egnet for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate.

Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreveger utføres med kantstein. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

### § 3.9 Uteoppholdsareal / lek

Det skal avsettes minimum 5m<sup>2</sup> lekeareal pr. boenhet innenfor områdene L1, L2 og L3, regulert for lekeplasser. Lekeplassene utformes med sandkasser, huskestativ, bord og benker for barn og voksne.

### § 3.10 Parkering

- 3.8.1 Det skal beregnes 1,2 bilplasser pr boenhet.
- 3.8.2 Forretningsbebyggelse skal ha minimum 1 oppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal BRA.
- 3.8.3 Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonhemmede.
- 3.8.4 Det skal avsettes områder for sykkelparkering ved forretningsareal og i tilknytning til boliger.

### § 3.11 Varemottak

Varemottak til forretningsarealet skal integreres i bygningsmassen. Varelevering skal skje fra fortau.

### § 3.12 Strømforsyning

Eventuell trafo skal integreres i bygningsmassen.

### § 3.13 Grunnforhold

Det må utføres nærmere geotekniske undersøkelser i forbindelse med det planlagte tiltaket før det gis klarsignal om bygging.

### § 3.14 Parkeringskjeller

Det tillates parkeringskjeller under området. Gulv i parkeringskjeller må ikke ligge lavere enn cote +3,2 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 Boligbyggelse - blokkbebyggelse BB**

#### **B1**

Innenfor området tillates boliger i 5 etasjer.

5. etasje i nord skal være inntrukket min 2,0 m fra fasadelivet.

Maksimal tillatt høyde er cote +23,2 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA=90%.

#### **B2**

Innenfor området tillates boliger i 6 etasjer.

Maksimal tillatt høyde er cote +26,2 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA=90%.

### **§ 4.2 Renovasjonsanlegg R**

Underjordisk renovasjonsløsning skal etableres innenfor området regulert for renovasjonsanlegg. Eksakt plassering og skjerming skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

### **§ 4.3 Lekeplass L1 og L2**

Lekeplass L1 er felles lekeplass for boliger innenfor område BB 1.

Lekeplass L2 er felles lekeplass for boliger innenfor område BB2

Lekeplass L3 er felles lekeplass for boliger innenfor område BFKT.

Eksakt plassering, utforming og skjerming skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

### **§ 4.4 Gårdsplass G1, G2, G3 og G4**

Gårdsplassene er felles for boliger og forretninger innenfor området. For å sikre at G1, G2, G3 og G4 gis en grønn karakter tillates ikke parkeringskjellere etablert under disse.

### **§ 4.5 Kombinert bolig/forretning/kontor/tjenesteyting BFKT**

I 1. etasje tillates forretning, kontor, tjenesteyting og/eller bolig.

I 2., 3., 4., 5. og 6. etasje tillates boliger.

Maksimal tillatt høyde er cote +26,2 m.

Balkonger for boliger innenfor BFKT tillates utkraget inntil 1,0 m ut over formålsgrense langs Møllegata.

Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA= 90%

### **§ 4.6 Trinnvis utbygging**

Det tillates trinnvise utbygginger i området.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 5.1 Fortau**

Område F1 og F2 angitt som fortau skal være offentlig område, og skal ha universell utforming.

### **§ 5.2 Gang-og sykkelveg**

Områdene GS- 1 og GS-2 er felles for B1, B2 og BFKT.

### **§ 5.5 Parkeringsplasser P1 og P2**

Arealet regulert til P1 er nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og er felles for boliger og forretninger innenfor planområdet. P2 er felles for områdene B1, B2 og BFKT. Detaljutforming av området skal fremgå av utomhusplan.

## **§ 6 Hensynssoner**

### **§ 6.1 Støysoner**

Ved utbygging innenfor området vist som støysone skal det i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for støytiltak.

## **§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§.7.1 Lekeklass L1, L2 og L3.**

Lekeklass L1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene innenfor B1.

Lekeklass L2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene innenfor B2.

Lekeklass L3 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene innenfor BFKT.

## **§ 8 UTOMHUSPLAN**

### **§ 8.1 Gårdsplasser, parkeringsplasser og varelevering**

Gårdsplasser, lekeplasser og parkeringsplasser skal detaljplanlegges i forbindelse med søknad om tiltak. Omfang koordineres med eventuelle byggetrinn. Det skal foreligge situasjonsplan i mål 1:200 som viser beplantning, belegg, sykkel- og bilparkering, høydefastsettelse som dokumenterer tilgjengelighet, varelevering, plassering av renovasjonanlegg og utforming av nedkjøring til parkeringskjeller.