

DETALJREGULERING «REINSHOLM SØR»

REGULERINGSBESTEMMELSER



Reguleringsplankart datert:
Reguleringsbestemmelser datert:
Siste revisjon av reguleringsplan:
Siste revisjon av reguleringsbestemmelsene:
Dato for stadfestelse i KST:

15.01.2015
15.01.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5.1):

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK)
 - blokkbebyggelse(BB)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (GB)
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5.2):

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkeringsplasser

Hensynssoner (Pbl § 12-6):

- Frisikt
- Båndlegging Pumpe-stasjon
- Båndlegging Trafo
- Båndlegging Høyspenningsanlegg (Inkl høyspentkabler)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 *Bebyggelse og estetikk*

Plassering av bebyggelse i planområdet vist på plankart med en nøyaktighetsgrad på +/- 2m. Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling og tillates ikke benyttet til lagring. Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse og skal godkjennes av Verdal kommune.

3.2 *Tilgjengelige boenheter*

Boligene på byggeområdene BB1, BB2, og BB3 skal utformes med tilgjengelige boenheter.

3.3 *Støy*

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer.

3.4 *Parkering*

For leiligheter med felles parkeringsløsninger skal det beregnes 1,2 bil pr boenhet, 5% av disse skal være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede.

3.5 *Utearealer.*

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. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger, atkomst og parkering, eventuelle støttemurer, areal for avfall, 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.

3.7 *Geoteknisk vurdering*

Det skal utføres en nærmere geoteknisk vurdering av grunnforholdene for BBI, BB2 og BB3 før byggetillatelse for disse byggeområdene kan gis.

3.8 *Forurensning i grunnen*

Det må foretas en prøvegraving med sikte på å avdekke evt. forurensning i grunnen. Evt forurenset masse må skiftes ut.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 *Boligbebyggelse /konsentrert småhusbebyggelse*

Området reguleres til eneboliger i rekke.

4.2 *Boligbebyggelse /blokkbebyggelse*

Området reguleres til boligblokker.

4.3 *Grad av utnytting*

Byggeområder for boliger BK1, BK2, BK3 og BK4 skal ha maks %BYA = 50 %. BB1 og BB2 skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 80 %. Byggeområde BB3 skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 70%.

Det tillates ikke bygget kjeller på boligene. Høyden på ferdig gulv i 1.etg skal være på kote 4,5m NN54.

4.4 *Område BK1, BK2, BK3 og BK4*

Områdene BK1, BK2, BK3 og BK4 skal bebygges med eneboliger i kjede med carport mellom boligene. Boligene kan ha inntil 2 etasjer.

Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak, og skal planlegges med en enhetlig karakter.

Maks tillatt gesimshøyde er 7m for flate tak og 8,5m for pulttak. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.5 *Område BB1, BB2 og BB3*

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 20% av arealet i underliggende plan.

Maks tillatt gesimshøyde er 10m for flate tak og 11,5m for pulttak. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.6 *Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse GB1*

På området GB1, regulert til garasjer med boder, kan det bygges garasjer/carport med tilhørende boder eller området kan brukes til parkeringsplasser. Utnyttelsesgrad er maks %BYA=100%

Garasjene/carport kan utformes med flatt tak eller pulttak

Gesimshøyde er maks 4m. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje/carport skal tilpasses de øvrige byggene i området i form, materialbruk og farge.

4.7 *Renovasjonsanlegg*

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 i hht rekkefølgebestemmelsene.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 *Offentlig kjøreveg*

Planen omfatter offentlig kjøreveger. O_kjøreveg, Kassefabrikkvegen.
Vegen skal opparbeides med fast dekke, og med bredde som vist på planen.

5.2 *Felles kjøreveg*

Planen omfatter felles kjøreveger. F_Veg 1
Vegen skal opparbeides med fast dekke, og med bredde som vist på planen.
Kjørevegen er prosjektert som veg med lite trafikk, og skal også kunne brukes av gående og syklende.
Boligene BK1, BK2, BK3 og BK4 skal ha avkjøring fra tilstøtende felles veg, f_Veg 1.

5.3 *Fortau*

F_Fortau skal betjene boligene innenfor planområdet. F_Fortau skal opparbeides med fast dekke og bredder som vist på plan.

5.4 *Parkeringsplasser.*

Felles parkering f_P1 Parkering er felles for boligene i BB1 og BB2.
Felles parkering f_P2 Parkering er felles for boligene i BB2 og BB3.

5.5 *Parkeringsplasser for sykler.*

Det skal settes av min 0,75 sykkelparkeringsplass pr. bolig for området BB1.
Det skal settes av min 1 sykkelparkeringsplass pr. bolig for områdene BB2 og BB3.
Sykkelparkeringsplassene skal være fortrinnsvis være overdekket med tak.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Frisikt

Innenfor frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

6.2 Pumpestasjon

I en avstand på 4m fra pumpestasjonen skal det være en båndleggingssone.

6.3 Trafo

Rundt nettstasjonen er det en båndleggingssone på 5m, og nettstasjonen må plasseres minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater.

Nettstasjonen kan stå i en avstand av minst 3 meter fra bygning med ikke brennbare overflater, og kan stå inntil bygning når veggen som vender mot transformatoren er utført i brannteknisk klasse minste REI60/A2 – s1 eller tilsvarende.

6.4 Høyspentledninger

I en avstand fra høyspentledningene som går i luftstrekk skal det være en båndleggingssone med avstand på 13m fra senter kabelstrekk, og 7,5m bak mastene. Byggegrense bak mastene er 7,5m. Byggegrense fra jordkablene er 2m.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal tilstøtende innkjøring, veier, parkering og F_opp hold være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan.