

Verdal kommune	Plan ID 2017003
Plan: Detaljregulering Magnus den godes veg 2 - 18/206	
REGULERINGSBESTEMMELSER	Plandato: 31.06.2018
	Dato siste rev.:
	Dato vedtak:

§ 1	GENERELT
1.1	PLANGRENSE Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med plangrense på gjeldende plankart
1.2	REGULERINGSFORMÅL Området er regulert for følgende formål, jfr. PBLs § 12-5: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, pkt. 1) <ul style="list-style-type: none"> - Boligbebyggelse B (kode 1113) - Renovasjonsanlegg (kode 1550) - Uteoppholdsareal f_BUT (kode 1600) SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 2) <ul style="list-style-type: none"> - Veg f_SV1 og f_SV2 (kode 2010) - Kjøreveg o_SKV1 (kode 2011) - Fortau o_SF1 (kode 2082)

§2	FELLESBESTEMMELSER
2.2	KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON <ul style="list-style-type: none"> - Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims/mønehøyder, adkomstforhold, parkeringsløsninger for biler og sykler, renovasjonsløsning, og plan for opparbeidelse av utearealer, med støyskjermingstiltak. - Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. - Dokumentasjon av kapasitetsberegning for vann og avløpssystem skal foreligge ved byggesøknad.
2.3	STØYBEHANDLING <ul style="list-style-type: none"> - Ekvivalent støynivå for utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende de krav som er satt i Miljødirektoratets T-1442/2016 Retningslinje for støy i arealplanleggingen. - Høyeste grenseverdi for innendørs lydtryknivå i oppholdsrom er $L_{p,A,24t} = 30$ dB (A-veid døgnmidlet lydtryknivå) - Maksimalt lydtryknivå skal ikke overstige $L_{p,AF,max} = 45$ dB i soverom om natten (kl 23 – 7). Dette kravet gjelder dersom det er «mer enn 10 hendelser over dette nivået om natten». - Støynivå på utendørs oppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone i T-1442 i brukstid ($L_{den} = 55$ dB).

	<ul style="list-style-type: none"> - Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs lydnivå i TEK ikke overskrides. - Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder bør minimum 1 soverom ligge mot stille side. - Støyskjerm skal ha en høyde på minimum 2 meter og strekke seg minimum 2,5 meter ut fra fasaden.
2.5	BEBYGGELSENS PLASSERING OG OMFANG <ul style="list-style-type: none"> - Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.
2.6	PARKERING <ul style="list-style-type: none"> - Biladkomst til området er via Magnus den godes veg. - Hver boenhet skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass. - Minimum 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet skal legges i parkeringskjeller. - Hver bolig skal ha sin definerte oppstillingsplass. - Hver boenhet skal ha minimum 2 parkeringsplasser for sykkel.
2.7	UTEOPPHOLDSAREAL <ul style="list-style-type: none"> - Området skal opparbeides med utstyr og møblering tilpasset beboerne.
2.8	TILGJENGELIGHET <ul style="list-style-type: none"> - Anlegg og utomhusområder skal i størst mulig grad gjøres tilgjengelig, slik at de kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere med nedsatt funksjonsevne. -
2.9	MILJØ- OG ENERGILØSNINGER <ul style="list-style-type: none"> - Bebyggelse skal være miljøvennlig mht. materialbruk, utforming av bygninger og valg av energiløsning. - Nye bygg og anlegg skal planlegges for lavt energibehov.
2.10	ESTETIKK/MATERIALBRUK <ul style="list-style-type: none"> - Ved prosjektering av bygningene skal det vektlegges bruk av virkemidler som kan dempe store og monotone bygningsvolum. - Det skal nyttes materialer som gir estetisk kvalitet.
2.11	VARSLINGSPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER <ul style="list-style-type: none"> - 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 fylkeskommunen varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3	BEBYGGELSE OG ANLEGG
3.1	BOLIGBEBYGGELSE 1100 <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor området tillates oppført leilighetsbygg med maksimum 6 boenheter. - Det skal bygges minst 3 boenheter pr daa. - Alle boenhetene skal være tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne. GRAD AV UNTNYTTING / BYGNINGERS UTFORMING <ul style="list-style-type: none"> - Utnytting beregnes iht. kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder, «Grad av utnytting» av 20. januar 2014. - Området kan bebygges med leiligheter med en samlet utnyttelse på maks. 50 % bebygd areal (%BYA).

	<ul style="list-style-type: none"> - Bebyggelsen skal ha parkeringskjeller. - Maksimal mønehøyde er 9,5 m og maksimal gesimshøyde er 6,5 m over ferdig planert terreng. - Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 36°.
3.2	RENOVASJON <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor området skal det avsettes tilstrekkelig plass/rom til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Renovasjonsarealer skal plasseres med god tilgjengelighet.
3.3	UTEOPPHOLDSAREAL 1600 <ul style="list-style-type: none"> - Område f_BUT er felles for boligene innenfor området. - Uteoppholdsareal skal opparbeides med tilbud til ulike aldersgrupper med egnet utstyr / møblering. - Underjordisk parkering og/eller innkjøring til parkeringskjeller kan inngå i området, under forutsetning av at hele arealet skal kunne anvendes til lek og opphold.

§ 4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
4.1	VEG 2010 <ul style="list-style-type: none"> - Biladkomst til området er via Magnus den godes veg. - Område f_SV1 omfatter adkomst til parkeringskjeller, og område f_SV2 omfatter adkomst til parkeringsplasser på bakkenivå. Disse områdene er felles for boligene innenfor området. - Adkomst/avkjørsel til underjordisk parkering skal være fastlagt ved byggesøknad.
4.2	KJØREVEG 2011 <ul style="list-style-type: none"> - Området o_SKV1 omfatter Fv. 173, Magnus den godes veg inntil senterlinje veg.
4.3	FORTAU 2012 <ul style="list-style-type: none"> - Området o_SF1 omfatter fortau langs Fv. 173, Magnus den godes veg.

§ 5	REKKEFØLGEBESTEMMELSER
5.1	<ul style="list-style-type: none"> - Det skal være ferdig opparbeidede uteoppholdsarealer før det kan utstedes ferdigattest for boligene.