

Detaljregulering Nordgata 9, 11 og 13

Reguleringsbestemmelser, alternativ 2 (Eksisterende utforming av Nordgata)

PlanID 2018002

Saksnummer <xxxxxx>

Sist endret: 21.05.19

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for ny bebyggelse for boliger, samt forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting i 1. og 2. etasje og parkeringskjeller, samt offentlig kjøreveg, fortau, parkering og torg. Planen innebærer riving av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Avgrensning

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, senest endret 21.05.19. Plankartet har 3 vertikalnivåer; Under bakken, på bakken og over bakken (fra 2. etg.).

2.2 Eieform

Areal på plankartet merket o_ er offentlige formål. Areal merket f_ er fellesareal.

2.3 Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse er på plankartet avmerket som bebyggelse som forutsettes fjernet.

2.4 Tekniske planer

Detaljert vann- og avløpsplan, inkludert plan for håndtering av overflatevann, skal godkjennes av Verdal kommune før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse.

2.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner 8, 2. ledd.

2.6 Avfallsløsning

Avfall for forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning i felt BKB1-6 på plankartet skal lagres innendørs i avfallsbeholdere som er lokalisert slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene.

2.7 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016 med veileder M-128 og støynotat datert 19.04.18, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. For boliger og utendørs oppholdsareal skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdien $L_{den} = 55$ dB. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold både i fasade og uteareal for boliger er tilfredsstillende, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige skjermingstiltak.

Boliger med fasade mot gul eller rød støysesone skal ha stille side. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav som er angitt i teknisk forskrift NS 8175, klasse C. Det skal utføres vibrasjonsmålinger og innendørs støyberegning for å dimensjonere fasadelementer i tråd med støynotat datert 19.04.18.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging T-1442/2016 og T-1520. Driftstiden i bygge- og anleggsperioden kan være i perioden 06.00-22.00 på hverdager og 07.00-16.00 på lørdager. Det skal ikke foregå anleggsarbeid på søndager, helligdager eller offentlige fridager.

2.8 Universell utforming

Bygninger og anlegg skal gis universell utforming. Minimum 30 % av boligene skal være tilgjengelig boenhet.

2.9 Parkering

Parkering for bil tillates kun i parkeringskjeller i område SPH og felt merket o_SPP1-2 på plankartet. Parkering i felt o_SPP3 på plankartet skal nyttes til varelevering. Parkering for sykkel tillates i parkeringskjeller, i 1. etasje i BKB1 og BKB 2 på plankartet, samt innenfor offentlige fortau og torg ihht. godkjent utomhusplan.

Krav til antall parkeringsplasser:

Boligformål: Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet og 2 sykkelplasser pr. boenhet innenfor planområdet. Parkering for bolig skal skje i parkeringsanlegg SPH.

Forretning: Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for bil pr. 50 m² BRA forretning og 2 sykkelparkingsplasser pr. 50 m² BRA forretning innenfor planområdet.

Kontor: Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for bil pr. 50 m² BRA kontor og 0,5 sykkelparkingsplasser pr. 50 m² BRA kontor innenfor planområdet.

Kafe/restaurant: Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for bil pr. 50 m² BRA kafe/restaurant og 2 sykkelparkingsplasser pr. 10 seter innenfor planområdet.

Kultur/offentlig-privat tjenesteyting: Det skal etableres minimum 0,3 parkeringsplass for bil pr. sitteplass, tilskuer, ansatt og 2 sykkelparkingsplasser pr. 10 seter innenfor planområdet.

2.10 Adkomst og parkering

Kjøreadkomst til parkeringskjeller for boliger i BKB3 og BKB4 skal skje fra Sørgata, som vist med pil på plankartet.

2.11 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 som viser hvordan uteareal og gaterom skal utformes. Overgang til tilgrensende offentlige arealer utenfor planområdet skal vises. Planen skal vise planlagt bebyggelse, beplantning, belysning, belegning, materialbruk, skilt, trapper, utforming av fortau og veier, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeareal, oppholdsareal, takterrasser med adkomst til tak, møblering og andre faste installasjoner, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet er ivaretatt. Ved etappevis utbygging, skal utomhusplanen også vise midlertidig utforming av tilliggende areal.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Energianlegg (felt BE)

3.1.1 Trafo

Det kan plasseres trafo innenfor felt BE på plankartet.

Renovasjonsanlegg (felt BRE)

3.1.2 Bruk

Feltene f_BRE1-2 er avsatt til renovasjonsanlegg. Renovasjonsanleggene skal ha nedgravd løsning. Renovasjonsanleggene skal være felles for boligene i felt BKB3-4 på plankartet.

Kombinerte formål (felt BKB1-4): Forretning, kontor, bevertning, tjenesteyting

3.1.3 Byggeformål

Bebyggelsens første etasje mot Nordgata, Sjørgata og Minsaas plass skal benyttes til utadrettet virksomhet som kontor, forretning, bevertning, privat tjenesteyting. Andre etasje kan også nyttes til kontor, forretning, bevertning og privat tjenesteyting. Areal i første etasje som ikke vender ut mot offentlig gate, fortau eller Minsaas plass kan nyttes til lager, bodar, varemottak og sykkelparkering. 3. - 6. etasje skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse. 2. etasje kan i sin helhet benyttes til konsentrert boligbebyggelse i felt BKB3/4. Felt BKB5/6 på plankartet som kan nyttes til bevertning eller offentlig eller privat tjenesteyting. Det kan etableres parkeringskjeller under bebyggelsen, samt under deler av o_SF3, o_SPP3, o_SPP4 og o_ST som vist med eget formål SPH i vertikalnivå 1 (under bakkenivå) på plankartet.

3.1.4 Plassering

Byggegrensen mot veg, jernbane og naboeiendom er sammenfallende med formålgrensene for BKB1, BKB2 og BKB5 på plankartet. Fasadelinjer for planlagt bebyggelse mot gate/torg skal sammenfalle med formålgrenser. Tilgang til inngangspartier skal skje innenfor byggegrensen. Tilbaketrukne parti tillattes for inngangspartier, varemottak mm. Bebyggelsen i BKB3 og BKB4 i vertikalnivå 3 (over bakken, fra 2. etasje) på plankartet, tillates utkraget inntil 2,2 meter over fortau/parkering i Nordgata. Fri høyde under overbygget skal være minimum 4,0 meter.

3.1.5 Grad av utnytting

I felt BKB1/BKB3 kan det oppføres ny bebyggelse med maksimalt BRA = 8 678 m². I felt BKB2/BKB4 kan det oppføres ny bebyggelse med maksimalt BRA = 3 620 m². Bebyggelse i felt BKB5 kan oppføres med ny bebyggelse med maksimalt BRA = 400 m². Det kan etableres inntil 1300 m² BRA til forretning. Det skal etableres minimum 50 boliger og maksimum 70 boliger innenfor planområdet. Det skal være varierte boligstørrelser. Minimum 70 % av boligenhetene innenfor planområdet skal være 65 m² BRA eller større. Ingen boligheter skal ha mindre BRA enn 30 m².

3.1.6 Byggehøyde

Bebyggelsen kan ha maksimale byggehøyder som angitt med kotehøyder på plankartet. Bebyggelse mot Sjørgata skal ha varierte byggehøyder etter veiledende prinsipper som vist i juridisk vedlegg 2 til bestemmelsene. Over regulert maksimale byggehøyder på plankartet tillates inntil 10 % av takflaten å overstige byggehøyder med inntil 3 meter for takoppbygg som heis, trappehus og rekkverk. Oppbygg som heis og trappehus skal trekkes minimum 2 meter fra takkant. Rekkverk kan på takterrasse skal trekkes minimum 1 meter fra takkant. Rekkverk på takterrasse skal være transparent og ha høyde 1,2 - 1,4 meter. Tekniske installeringer skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

3.1.7 Takform

Ny bebyggelse skal ha flate tak.

3.1.8 Utforming av bebyggelsen og materialbruk

Bygninger og anlegg skal gis en helhetlig utforming, og det skal nyttes materialer og farger som gir en god estetisk løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygninger skal ha variasjon i fasadeuttrykk og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Bebyggelse i felt BKB5/6 på plankartet, skal utformes slik at de ikke har innsyn til privat gårdsrom for boliger.

Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg og fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau. Vinduer i 1. etasje tillates ført ned til gulv. Hvert boligkompleks og hver forretning/bedrift skal ha adkomst fra offentlig fortau/torg. Boligene skal være gjennomgående. Svalganger tillates ikke som påhengte bygningselementer utenpå bygningskroppen. Svalganger kan

plasseres mot Nordgata og Sørgata eller mot gårdsrom. Privat uteareal på balkonger/uteplass kan plasseres mot gårdsrom. Balkonger som vender mot gårdsrom kan krages ut inntil 3,5 meter over byggegrensene på plankartet. Balkonger som vender ut mot offentlig gate, fortau og Minsaas plass skal være inntrukket fra fasadelivet. Det tillates inntrukket første etasje i Nordgata og bæresøyler på fortau.

3.1.9 Uterom

Samlet felles uteareal for boliger skal være minimum 10 m² pr. boenhet. Felles uteareal skal være i felles gårdsrom på bakkeplan eller over 1. etasje eller på tak. 150 m² av felles uteareal kan legges på tak både på felt BKB1/3 og felt BKB2/4 på plankartet. Boligene skal innenfor en avstand på 100 m, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m² pr. 30 boenheter. Felles gårdsrom skal blant annet ha lekemuligheter for små barn og det skal ha minst tre typer lekeutstyr. Felles gårdsrom skal opparbeides med universell utforming. Innredning/møblering av fellesarealene skal vises i utomhusplan.

Dersom bebyggelsen i felt BKB1 og 3 bygges før felt BKB5 på plankartet og felles gårdsrom etableres på bakkeplan, kan det åpnes for innganger til utadrettet virksomhet i BKB1 i 1. etasje fra gårdsrommet og åpning mot Minsaas plass. Et areal i gårdsrommet på inntil 5 meter fra fasade på bebyggelse mot Johannes Bruns gate og Nordgata kan benyttes av utadrettet virksomhet. Felles lekeareal for boligene og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller skal være midlertidig skjermet med vegetasjon eller annen type skjerming med god estetisk utforming mot offentlig torg og fortau.

Det tillates etablert takterrasse på BKB3 og BKB4 på all bebyggelse, bortsett fra bebyggelse med 6 etasjer. Takterrassene skal være felles for alle leiligheter innenfor hvert felt.

Det kan i tillegg etableres private balkonger til hver leilighet. Dersom gårdsrommet etableres over 1. etasje, kan det etableres private forhager med utgang direkte fra leilighetene til gårdsrommet på areal inntil 3,5 meter utenfor byggegrensene på plankartet.

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

Kjøreveg (felt o_SV)

3.2.1 Utforming

Veiarealet skal opparbeides som vist på plankartet.

Fortau (felt o_SF1-5)

3.2.2 Utforming

Det skal anlegges offentlig fortau som vist på plankartet. Fortau skal ha fast dekke. Det kan etableres sykkelparkering for forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor og bevertning innenfor formålet i tråd med godkjent utomhusplan. Det tillates etablert nødvendige søyler på fortausareal i Nordgata.

Torg (felt o_ST1-2)

3.2.3 Utforming

Torg på felt o_ST1 og 2 på plankartet er offentlig og skal brukes til opphold. Torgene kan nyttes til uteservering og det kan etableres sykkelparkeringsplasser for forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor og bevertning i tråd med godkjent utomhusplan.

Parkeringsplasser (felt o_SPP1-3)

3.2.4 Utforming av parkeringsplasser

Innenfor område o_SPP3 skal parkeringslomme skiltes og nyttes til varelevering.

Parkeringshus/-anlegg (felt SPH)

3.2.5 Utforming av parkeringsanlegg

Det kan etableres parkeringskjeller innenfor felt SPH på plankartet. Rampe fra Sørgata skal ha maksimalt fall på 1:7 og for øvrig utformes som beskrevet i vegnormalen N100 kap. E1.4.1 og E1.4.2.

Minimum 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegessevne og ha minimumsmålene 3,8 m i bredde og 5,5 m i dybde.

Minimum 10 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha ladestasjon (10A) for elbil. Minst 5 % av de tilgjengelige boenhetene skal sikres oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og permobiler og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsveg. Dersom det bygges parkeringskjeller under Minsaas plass, kan parkeringskjeller i planområdet kobles sammen med denne og nedkjøring fra Sørgata benyttes.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Park (felt o_GP)

3.3.1 Grønnstruktur

Eksisterende verdifull vegetasjon skal bevares.

4. Bestemmelser til hensynssone

Sikrings-, støy- og faresoner

4.1 Hensynssone H370 høyspenningsanlegg og transformator

Innenfor hensynssonen skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for å berøre høyspentanlegget. Bygninger for varig opphold kan ikke etableres i faresonen. Faresonene er 5 meter fra transformatorstasjon og er markert med faregrense på plankartet.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde

Tillatte byggehøyder på bebyggelsen er markert med bestemmelsesområder på plankartet.

6. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis

6.1.1 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger, skal tiltaksplan for håndtering av eventuell forurenset grunn og plan for gjenvinning av byggeavfall være godkjent av kommunen.

6.1.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsperioden skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støvdemping, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgang til berørte eiendommer, vareleveranser, utrykningskjøretøy etc.

6.1.3 Utbyggingsrekkefølge

Felt BKB1/3 skal ferdigstilles før felt BKB2/4.

Før ferdigattest

6.2.1 Opparbeidelse av offentlig areal

Offentlig kjøreveger, fortau, torg og gateparkering i felt o_SV, o_SF3, o_SF4, o_SF5, _SPP2, o_SPP3 og o_ST1 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BKB1/3 kan gis.

Offentlig kjøreveger, fortau, torg og gateparkering i felt o_SF3, o_SF5 og o_ST1 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BKB2/4 kan gis.

Offentlig torg i o_ST1 og fortau o_SF5 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i felt BKB5/6 på plankartet kan gis.

6.2.2 Lekeplass

Det skal innenfor en avstand på maksimalt 250 m langs trygg gangforbindelse etableres/oppgraderes en områdelekeplass (Minsaas plass eller andre nærliggende offentlige friområder), samt en småbarnslekeplass innenfor hvert av delfeltene BKB1/3 og BKB 2/4 i planområdet, før ferdigattest for ny bebyggelse innenfor hvert delfelt i planområdet kan gis.

6.2.3 Støy

Vibrasjonsmålinger og innendørs støyberegning for å dimensjonere fasadelementer jfr. støynotat fra Sweco, datert 19.04.18, skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

[Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene](#)

1. Støynotat fra Sweco, datert 19.04.2018.
2. Bygningsvolum og veiledende prinsipper til utforming av bebyggelsen som svalganger, balkonger og takterrasser i Illustrasjoner i mulighetsstudie fra Pir II, datert 04.10.2017