



Planident : 1620201703

Arkivsak :

Reguleringsplan for Rådhusstoppen

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 05.06.2019

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1620201703, sist revidert 05.06.2019.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Kombinert formål bolig/forretning (B/F)

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

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gang/sykkelveg (o_SGS)
- Annen veggrunn- grøntareal (o_SVG)
- Parkeringsplass (o_SPA1 og o_SPA2)

Hensynssone

- Frisiktsoner (H140)

Regulering av eierskap er angitt på planen ved f_ foran feltnavn for fellesområder og o_ foran feltnavn for offentlige områder. Øvrige områder skal ha annet eierskap.

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012), tabell 3, i T-1442/2012- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.
- b) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken.
- c) Universell utforming: All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift.
- d) Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

§ 3.2 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Trøndelag fylke.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Kombinert formål bolig/forretning (B/F)

- a) Området skal benyttes til oppføring av kombinert bolig- og forretningsbygg med tilhørende anlegg som adkomst, parkering, ute- og lekeoppholdsareal og plass for avfallsbeholdere. Sokkeletasjen skal benyttes til parkering for boliger og forretninger, samt til forretningsareal. Etasjene over sokkeletasjen skal benyttes til boligformål, adskilt som to blokker med lek- og uteoppholdsarealer imellom.
- b) *Utnytting:*
Maksimum grad av utnyttelse: 200% BRA
Minimum antall boenheter: 35
Maksimum antall boenheter: 45
- c) *Høyde:*
Maksimum tillatte møne- og gesimshøyde er 16 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- d) *Parkeringskrav:*

Kategori	Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
Bolig	Pr. boenhet	Min. 1,5. Derav 1 i garasje	Min. 2
Forretning	100 m2 BRA	Min. 2	Min. 0,7
Lager	100 m2 BRA	Min. 0,3	Min. 0,2

Minimum 10 % av opparbeidede parkeringsplasser for bil skal utformes for funksjonshemmede (HC).

e) *Krav om utendørs oppholdsareal:*

- Minimum 6 m² privatareal pr. boenhet.
- Minimum 25 m² fellesareal pr. boenhet

Fellesareal skal tilrettelegges for allsidig lek og aktiviteter for ulike brukergrupper. De skal tilrettelegges med universell utforming og ha en skjermet plassering med gode sol-, terreng- og miljøforhold. Fellesarealene skal ha en trafiksikker og tydelig adkomst fra boligene de tilhører.

Småbarnslekeplasser må utstyres med sandkasse, sittegruppe, huskestativ evt. annen lekeinnretning. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Områdene o_SKV1 og o_SKV2 skal være offentlig kjøreveg inkl. vegskulder.

§ 5.2 Gang- og sykkelveg

Området o_SGS skal være offentlige gang- og sykkelveger inkl. vegskulder.

§ 5.3 Fortau

Området o_SF skal være offentlige fortau

§ 5.4 Annen veggrunn

Dette er areal langs vegbanen og parkeringsplasser for grøfter, skråningsutslag og evt. teknisk anlegg.

§ 5.5 Parkeringsplasser

Områdene o_SPA1 og O-SPA2 er avsatt til offentlige parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal asfalteres.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssoner

Sikringssone – frisikt (H140)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan være godkjent. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 eller 1:100 og inneholde følgende:

- Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold, lek og beplantning
- Eventuelle gjerder/sikring der dette er påkrevd ihht. TEK.
- Utvendig opplegg for renovasjon
- Utvendig belysning
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
- Atkomstforhold og eventuelle interne veier med snuplasser, parkeringsplass for ansatte og hente/bringe plasser, eventuell oppstillingsplass for minibusser og maxitaxier, sykkelparkering og varelevering.

Øvrig dokumentasjon som skal følge byggesøknaden:

- 3D-visualisering, som fotomontasje og/eller perspektivtegninger
- Sol/skyggediagram
- Angivelse av hvordan estetikk ivaretas
- Angivelse av hvordan universell utforming ivaretas
- Støyberegninger for utendørs og innendørs støy hvis dette kreves av kommunen og ivaretagelse av evt. støykrav og aktuelle støytiltak

§ 7.2 VA-plan, tekniske anlegg mm.

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (vei, vann, avløp og veilys) før arbeidene kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard.

Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for alle bygningene i området.

Vei, vann og avløp, uteareal og andre tekniske anlegg må være ferdigstilte før brukstillatelse/ferdigattest gis.