

20. juli 2013

## **Reguleringsbestemmelser for detaljregulering Gjemble lille**

Forslag datert 20/7 2013

- Revidert 30/9 2013 og iht. Plan- og utviklingskomiteens vedtak 6/11 2013
- Revidert etter høring 9/2 2014 og med bestemmelsesområde 29/5 2014, sist rev. 30.05.2014

### **1 Felles bestemmelser**

#### **1.1**

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:1000. Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

#### **1.2**

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av forretningsbygget og utomhusarealene.

#### **1.3**

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter. Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i planen.

#### **1.4**

Vist støyskjerm skal etableres med en minimum høyde på 2,5 meter. Skjermen skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

Grenseverdiene for utvendig og innvendig støy angitt i Miljøverndepartementets ”T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” og tilhørende veiledning skal overholdes.

#### **1.5 Bestemmelsesområde # 1**

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet, id 175029, som er merket som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

#### **1.6**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at tiltaket oppfyller kravene i TEK10s kap. 7 / plan- og bygningslovens § 28-1 om sikker byggegrunn mot naturfare.

### **2 Planformål**

#### **2.1**

Området er regulert til:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B)  
Forretninger, kontor, tjenesteyting (FKT)  
Avfall, miljøtorg (M)

20. juli 2013

	Energianlegg, trafo (T)
	Felles lekeplass (L)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Kjøreveg (offentlig, felles) Gang- sykkelveg (offentlig, felles) Fortau (offentlig) Annen veggrunn, -grøntareal Parkeringsplass (P)
Hensynssoner	Sikringssone – frisikt Fareområde høgspent

## 2.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene utnyttet til formål som vist på reguleringsplanen.

## 3 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B)

### 3.1

Bestemmelser felles for B1 og B2:

Boligene innenfor planområdet skal ha samme takform.

Det skal innenfor planområdet anlegges min. 1,2 garasje-/parkeringsplass pr. leilighet, hvorav minimum 2 plasser skal være tilrettelagt for bruk av bevegelsehemmede.

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser bebyggelse, adkomst, parkering, gangforbindelser og beplantning/vegetasjon.

Minimum 50 % av boligene skal tilfredsstille kravene til tilgjengelige boenheter.

### 3.2

Bestemmelser for byggeområde B1:

Byggeområder for boliger B1 inkl. uteoppholdsarealer skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 55 %.

Innenfor område B1 tillates oppført inntil 20 boenheter med tilhørende svalganger.

Boligene kan tillates oppført med pulttak, flatt tak.

Bygningene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på kote +75 m (NN 54). Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader.

1. etasje kan benyttes til parkering.

Høyde på overkant garasjergolv kan være maksimalt kote +64,5 meter (grunnlag NN 54).

### 3.3

20. juli 2013

#### Bestemmelser for byggeområde B2:

Byggeområder for boliger B2 inkl. uteoppholdsarealer skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 55 %. Det skal minimum avsettes 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Innenfor område B2 tillates oppført inntil 4 boenheter med tilhørende boder, svalganger og parkering.

Boligen kan tillates oppført med pulttak eller flatt tak.

Boligbygget kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader.

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

## **4 Forretning, kontor, tjenesteyting**

### **4.1**

Byggeområde for forretning, kontor, tjenesteyting skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %-BYA = 70 %.

Innenfor området tillates det oppført bebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting med tilhørende varemottak og bygg for håndtering av avfall.

Bygningen tillates oppført med pulttak, flatt tak. Bygningen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader.

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

## **5 Avfall, miljøtorg**

### **5.1**

Innenfor områdene skal det anlegges et miljøtorg. Underjordisk anlegg skal velges.

## **6 Energianlegg, trafo**

### **6.1**

Området skal benyttes til trafo.

## **7 Felles lekeplass**

### **7.1**

Arealet skal opparbeides til fellesareal for leik og uteopphold.

Området skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og småbarnsvippe.

Arealet skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

Området er felles for boligene innenfor B1 og B2.

## **8 Kjøreveg**

20. juli 2013

### **8.1**

Områdene skal nyttes til kjøreveg. Offentlig kjøreveg er vist med o\_V på plankartet. Felles kjøreveg er vist med f\_V på plankartet og er felles for eiendommene som benytter vegen som avkjørsel. Stenging av avkjørsel, som er vist på kartet, skal gjennomføres når felles kjøreveg f\_V tas i bruk.

## **9 Parkeringsplass**

### **9.1**

Områdene skal benyttes til parkeringsplasser. Plassene er for forretningsbygget med unntak av de 3 handicap-plassene i vest som tilhører boligbebyggelsen.

## **10 Gang-/sykkelveg**

### **10.1**

Områdene skal benyttes til gang- sykkelveg. Felles gang- sykkelveg er vist med f\_GS på plankartet og er felles for eiendommene innenfor planen.

## **11 Fortau**

### **11.1**

Området skal benyttes til offentlig fortau.

## **12 Hensynssoner**

### **12.1 Sikringssoner – Frisikt**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over bakken.

Frisiktsområdet må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.

### **12.2 Fareområde høgspenn**

Område regulert til energianlegg trafo er fareområde høgspenn.