



Planen er datert: 18.02.2011
Bestemmelsene er datert: 26.06.2017
Bestemmelsene er revidert den: 07.07.2017
Bestemmelsen er revidert etter høringsrunden den

VERDAL KOMMUNE
DETALJREGULERING FOR KATHRINES MINDE
REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 Generelt

- 1.1. Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelsen på planen og disse bestemmelsene.
- 1.2. Området er regulert til følgende formål.

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

- Områder for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, Felt A, B1 og B2
- Område for vann og avløpsanlegg, VA.
- Område for annen særskilt bebyggelse og anlegg, F/PA.
- Område for lekeplass, FL.

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

- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Hensynssone – frisikt
- Høyspenningsanlegg

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1. Boligbebyggelse

- **Det tillates oppført inntil 24 boenheter**
- Det tillates garasje i bolig eller tilhørende carport
- Boenheter kan bygges med saltak, pulttak **eller flatt tak**.
- Det kan oppføres boliger i 2 etasjer.
- Boliger innenfor samme felt skal ha lik takvinkel og form
- **Grad av utnytting: maksimum %BYA = 60%.**
- Felt A: For bebyggelse med **flate-** og pulttaks form, er maks. gesimshøyde 7.5m fra ferdig planert terreng.
- Felt B1 og B2: Maks. gesimshøyde 6.5m og maks. mønehøyde 8.5m fra ferdig planert terreng.

- Garasje/carport kan plasseres med portvegg min. 5.0m fra eiendomsgrense mot veg, eller med andre vegger min. 2.0 m fra eiendomsgrense mot veg.
- Minimum 25 % av boligene skal utformes som tilgjengelige boenheter.

2.2. Vann og avløp

- Område for bygging av offentlig vann og avløpsanlegg, VA.

2.3. Postkasser/Renovasjon

- Område for bygging av felles postkassestativ og renovasjon, F/PA, for alle 24 boenheter.

2.4. Felles lekeplass

Det skal opparbeides lekeplass til bruk kun av beboere i 24 nye boenheter innenfor planbegrensningen. Lekeplass skal utparselleres med eget gårds- og bruksnummer. Det skal utarbeides eget utomhusplan for lekeplassen som skal godkjennes før/samtidig med første søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1. Offentlig kjøreveg (O KJØREVEG)

Fra Sørvegen til område for VA, skal opparbeides i hht. reguleringsplan og utbyggingsavtale. Avkjørsel fra Sørvegen skal utformes i henhold til Statens vegvesens normaler for utforming av vegkryss for atkomstveger.

3.2. Felles kjøreveg (F KJØREVEG)

Rettighetshavere til fellesavkjørsel er:
24 nye bruksnummer som skal utparselleres ut fra gbnr. 276/5.

3.3. Felles parkering FP er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

3.4. Felles gangareal er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

§ 4 HENSYNSSONER

4.1. Sikkerhetssone - kraftledning

Fareområde er satt til 8 m på hver side av senter linjeføring.

4.2. Frisiktsone Sørvegen

Krav til frisiktsone på 10 m x 46 m. I frisiktsonen skal det ikke tillates høyere vegetasjon og andre objekter enn 0,5 meter.

§5 FELLESBESTEMMELSER

5.1. Plankrav

5.2. Byggesøknad

Sammen med første byggesøknad skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 for nærlekeplass.

5.3. Utforming

Boligene skal gis en god og enhetlig utforming. Boligene skal ha tilnærmet lik takvinkel innen for samme felt. Boligene kan ha tradisjonell utforming. Prinsippene for universell utforming kan vanskelig la seg gjennomføre i det svært kupert terrenget (1:8-10), da den geotekniske vurderingen fraråder masseforflytning pga. fare for ras/skred.

5.4. Parkering

- **Min. 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1 plass i garasje/carport.**
- **Min. 1 plass for utleieleilighet, 0.5 plass for rene hybler.**
- **Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.**
- Det anlegges 8 plasser for gjesteparkering på fellesareal.

5.5. Sikring

Det må foretas nødvendig tiltak for å øke stabilitet/sikkerhet mot ras. Det er utarbeidet en geoteknisk rapport fra Rambøll Norge AS som beskriver tiltak for det konkrete utbyggingsprosjekt. Geoteknisk konsulent skal vurdere i rapportens form det konkrete utbyggingsprosjekt før søknad om rammetillatelse og ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det kan ikke gis tillatelse til utbyggingen før det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred i henhold til gjeldende byggtekniske forskrift, med tilhørende veiledning. Som del av denne dokumentasjonen skal det foreligge en geoteknisk rapport som er kontrollert av en uhildet tredjepart.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1. Avkjørsel

Offentlig veg til Sørvegen med vegkryss iht. Statens vegvesens normer skal være opparbeidet før oppstart av terreng og grunnarbeider for boliger.

6.2. Lekeplass

Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klare til bruk.

6.3. Felles avkjørsel, felt A og B1

Felles avkjørselsareal skal være opparbeidet frem til alle boliger i felt A og B1, før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for første bolig.

6.4. Fortau/gang- og sykkelveg

Fortau eller gang- og sykkelveg i Sørvegen skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.