

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING Åsvegen 15-17, gnr./bnr. 32/60, 32/57, 32/133 og 32/25, Skogn, Levanger kommune

Reguleringsplankart datert: 14.02.2014

Reguleringsbestemmelser datert: 14.02.2014 Revidert 15.12.2017

Vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den, sak

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket med "Detaljregulering av Åsvegen, Skogn", gnr. /bnr. 32/60, 32/57, 32/133 og 32/25", datert 14.02.2014, Revidert 15.12.2017.

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging for bolig-, forretning-, kontorformål, samt tjenesteytende næring med tilhørende utearealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Reguleringsplanen er av typen detaljregulering i hht. Plan-og bygningslovens § 12-3.

I medhold av Plan-og bygningslovens §12-5 og §12-6 er området regulert til følgende:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5)

- 2.1.1 Blokkbebyggelse BB
- 2.1.2 Renovasjonsanlegg f_REA.
- 2.1.3 Uteopphold f_UT
- 2.1.4 Kombinert bebyggelse - Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting – KB

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5)

- 2.2.1 Veg o_KV
- 2.2.1. Fortau o_FTA
- 2.2.3 Gatetun f_GTT
- 2.2.4 Gang-/sykkelveg o_GS
- 2.2.5 Parkeringsplasser o_P.

§ 2.3 Hensynssoner (PBL §12-6)

- 2.3.1 Frisikt

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående (jf lov om Kulturminner).

Dette pålegg må formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken.

§ 3.2 Støy

Krav til støy skal tilfredstille Miljøverndepartementets skriv, T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Før tiltak settes i verk må tilfredstillende støynivå innendørs og utendørs oppholdsareal dokumenteres.

§ 3.3 Forurensning

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredstille krav i gjeldende Plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal følge Miljødepartementets retningslinjer.

§ 3.4 Grad av utnyttning, kotehøyder, byggehøyder og bygningsvolumer

Maksimum %BYA og maksimum høyder for bebyggelsen er påført plankartet.

Parkeringskjeller tillates etablert innenfor områdene BB regulert for boligbebyggelse, KB1, KB2 regulert for bolig/forretning/tjenesteyting og f_UT2 regulert for uteopphold. Parkeringskjeller inngår ikke i angitt %BYA.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 10% av takflatens areal. Maksimal tillatt kotehøyde for område BB er kote 66,5 m, for området KB1 kote 66,5 m og for området KB2 kote 63,5 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

§ 3.5 Estetikk

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming, detaljering og materialer. Området skal framstå med et harmonisk og helhetlig preg.

Bebyggelsen langs Åsvegen i nord og FV 574 i øst skal ved etablering av forretningsvirksomhet i sitt uttrykk være publikumsorientert. Fasaden i 1.etasje skal i dette tilfellet ha vesentlig preg av åpenhet, og med inngangsparti til forretningsareal direkte henvendt til fortau.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak. Forholdet til tilstøtende omgivelser skal illustreres for å sikre en enhetlig og urban utbygging med gode uterom og med en aktiv forretningsfasade ut mot gateplan i øst.

§ 3.6 Bygningenes plassering og utforming

Bygningenes plassering langs gateløpene skal følge byggegrensen. Det tillates flatt tak og svakt hellende pulttak med takvinkel inntil 10 grader.

§ 3.7 Universell utforming

Bebyggelsen og uteområdene skal utformes etter prinsipp om universell utforming og tilgjengelig boenhet. Alt gangareal skal ha fast dekke og nivåforskjeller egnet for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate.

Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreveger utføres med kantstein. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

§ 3.8 Uteoppholdsareal / lek

Det skal avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor områdene f_UT1 og f_UT2, regulert for felles uteopphold. Lekeplassene utformes med sandkasser, huskestativ, bord og benker for barn og voksne.

Områdene skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

§ 3.9 Parkering

- 3.9.1 Det skal beregnes 1,2 bilplasser pr boenhet.
- 3.9.2 Forretningsbebyggelse skal ha minimum 1 oppstillingsplass pr. 50 m² bruksareal BRA.
- 3.9.3 Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- 3.9.4 Det skal avsettes områder for sykkelparkering ved forretningsareal og i tilknytning til boliger.

§ 3.10 Varemottak

Varemottak til forretningsarealet skal integreres i bygningsmassen. Varelevering skal skje fra fortau.

§ 3.11 Grunnforhold

Det må utføres nærmere geotekniske undersøkelser i forbindelse med det planlagte tiltaket før det gis tillatelse til bygging.

§ 3.12 Parkeringskjeller

Det tillates parkeringskjeller under området under BB, KB1, KB2 og f_UT2. Parkeringskjelleren inngår ikke i beregning av BYA.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BB

Innenfor området tillates boliger i 3 etasjer.

Maksimal tillatt høyde er kote + 66,5 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA=90%

§ 4.2 Kombinert bolig/forretning/kontor/tjenesteyting KB1

Innenfor området tillates boliger i 3 etasjer.

I 1. etasje tillates forretning, kontor, tjenesteyting og/eller bolig.

I 2. og 3. etasje tillates bolig.

Maksimal tillatt høyde er kote +66,5 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA=90%.

§ 4.3 Kombinert bolig/forretning/kontor/tjenesteyting KB2

Innenfor området tillates boliger i 3 etasjer.

I 1. etasje tillates forretning, kontor, tjenesteyting og/eller bolig.

I 2. og 3. etasje tillates bolig.

Maksimal tillatt høyde er kote +63,5 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA=90%.

§ 4.4 Renovasjonsanlegg R

Underjordisk renovasjonsløsning skal etableres innenfor området regulert for renovasjonsanlegg. Eksakt plassering og skjerming skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 4.5 Felles uteopphold f_UT1 og f_UT2

Lekeplass f_UT1 og f_UT2 er felles lekeplass for boliger innenfor område BB, KB1 og KB2. Eksakt plassering, utforming og evt støyskjerming skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 4.6 Felles gatetun f_GTT

Felles gatetun er felles for boliger og forretninger innenfor området, og det tillates parkering i området.

§ 4.7 Trinnvis utbygging

Det tillates trinnvise utbygginger i området

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fortau

Område o_FTA angitt som fortau skal være offentlig område, og skal ha universell utforming. Bredder skal være minimum 3,0 m.

§ 5.2 Gang-og sykkelveg

Området GS regulert til gang- og sykkelvei skal være offentlig område.

§ 5.3 Parkeringsplass o_P

Areal regulert til o_P er felles for boliger og forretninger innenfor planområdet og tillater gateparkering. Detaljutforming av området skal fremgå av utomhusplan.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisikt

Områdene er angitt på plankartet som hensynssone H140. Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Ved utbygging innenfor området vist som støysone skal det i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for støytiltak.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§.7.1 Lekeplass f_UT1 og f_UT2

Felles uteoppholdsareal f_UT1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene innenfor BB.

En tilstrekkelig stor andel av felles uteoppholdsplass f_UT2 til å dekke kravet til uteoppholdsareal for boligene skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene innenfor KB1 og KB2.

§ 8 UTOMHUSPLAN

§ 8.1 Gårdsplasser, parkeringsplasser og varelevering

Gårdsplasser, lekeplasser og parkeringsplasser skal detaljplanlegges i forbindelse med søknad om tiltak. Omfang koordineres med eventuelle byggetrinn. Det skal ved søknad om tiltak leveres utomhusplan i mål 1:200. Denne skal dokumentere beplantning, belegg, sykkel- og bilparkering, høydefastsettelse som dokumenterer tilgjengelighet, varelevering, plassering av renovasjonsanlegg og utforming av nedkjøring til parkeringskjeller.

14.02.2014 / Arkideco as / 13042

Revidert 15.12.2017