

REGULERINGSPLAN FOR NESSJORDET OMRÅDE B1

GNR/BNR 1135/135

PlanID: 2012004

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planforslag er datert:	2015-02-15
Dato for siste revisjon av plankartet:	2015-02-15
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	2015-02-15
1. gangs behandling:	2015-
Offentlig ettersyn:	-
2. gangs behandling:	-
Egengodkjent av kommunestyret:	-

PLANENS FORMÅL

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av omsorgsboliger og boligbebyggelse på Nessjordet område B1 i samsvar med reguleringsplan for Nessjordet, vedtatt 21.06 2010, sist revidert 24.06 2010.

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Detaljregulering av Nessjordet B1 og datert 2015-02-15.

§2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

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

- Boligformål (1110) (Bo)
- Bolig og tjenesteyting (1803) – Omsorgsbolig (Om)

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

- Fortau (o_F)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1, o_GS2)
- Avkjøringer (f_V2, f_V3)
- Offentlig veg (o_V1)
- Parkeringsplass (f_P1)
- Annen veggrunn (grøntareal)

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur (o_Gr)

4. Hensynssoner (PBL § 12-6):

Sikrings-, støy- og faresoner (PBL 11-8 a)

– Frisiktsone (140)

– Støysone (290)

o_: Offentlig
f_: felles (for beb.)

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

All utbygging i området skal forholde seg til TEK10 og prinsipper for universell utforming, med utgangspunkt i PBL § 12-7 nr 4. Dette gjelder både bygg og utearealer, slik at disse kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing og spesiell utforming.

For omsorgsboligene gjelder dette alle bruksarealer og utearealer.

For boligbebyggelsen gjelder dette adkomster, inngangspartier, og adkomst til ev. heis. For leilighetene gjelder krav om tilgjengelig boenhet.

3.2 Offentlig veg

Avkjørsler til offentlig veg skal være i samsvar med vegnormalen.

3.3 Håndtering av overvann

Overvann fra bebyggelsen skal kobles på kommunalt overvannsnett i henhold til VA-plan for området.

3.4 Miljøforhold – radon

Bygninger skal sikres mot inntrenging av radongass, jf Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK10).

3.5 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis brukstillatelse til omsorgsboligene, skal parkeringsplass f_P1, gang- og sykkelveg o_GS1, avkjørsel f_V1, og uteområdet for omsorgsboligene være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelsen skal parkeringsplass, avkjørsel og uteområdet for boligene være ferdig opparbeidet.

I tillegg skal GS-veg o_GS2 vest for reguleringsområdet være opparbeidet og alle ankomster herfra til ny bebyggelse være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse, må områdestabilitet og støyforhold være dokumentert.

AREALFORMÅL

§4.1 Bolig og tjenesteyting – Omsorgsboliger (Om)

4.1.1. Bruk

Område B1-Om skal nyttes til omsorgsboliger med tilhørende uteanlegg.
Området kan gjerdes inn.

4.1.2 Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal (BYA) settes til 1200 m².
Bruksareal for alle bygninger/parkering (BRA) settes til 1200 m².

4.1.3 Plassering av og høyde på bebyggelse

Bebyggelsen er angitt med byggegrense. Terrengrapper, -murer, og mindre uteboder, samt avfalls-/redskapsbygg og lignende kan plasseres utenfor byggegrense.
Bebyggelsens mønehøyde/høyeste gesims skal ikke overstige kote +7,5 m fra planert terreng.

4.1.4 Etasjetall

Bygninger bygges i én etasje. Hems/loft tillates. Det skal sikres at alle innganger til bygget er trinnfrie, iht bestemmelse om universell utforming av bygning og adkomst.

4.1.5 Utforming og estetikk

Bebyggelse og konstruksjoner sin form, format, fasader, dør- og vindusutforming, takform- og vinkel, synlige materialer, og farger skal fremstå med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering, og materialbruk. iht til den overordnede reguleringsplanens krav skal alle skrå takflater kles med rød teglstein, flate tak og tak med svakt fall tillates kledd med svart/grå takpapp/membran.
I utomhusanlegg skal det legges vekt på god kvalitet i materialbruk, utforming og detaljering.

4.1.6 Adkomst

Hovedadkomsten er fra sør, ved gangadkomst og innkjøring til parkering.

4.1.8 Varelevering

Varelevering til omsorgsboligen skal skje på parkeringsplass.

4.1.9 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje i egen bod ved parkering/innkjørsel. Denne må være tilgjengelig for renovasjonsbiler etter gjeldende krav.

§4.2 BOLIGBEBYGGELSE (BO)

4.2.1.Bruk

Område B1-Bo skal nyttes til boliger med tilhørende uteanlegg.

4.2.2 Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal (BYA) inkl utvendig parkering settes til 600 m².
Bruksareal for bygning/parkering (BRA) settes til minimum 800 m².

4.2.3 Plassering av og høyde på bebyggelse

Bebyggelsen er angitt med byggegrense. Balkonger, terrasser, terrengtrapper, -murer, og mindre uteboder, samt avfalls-/redskapsbygg og lignende under 15 m² kan plasseres utenfor byggegrense.

Bebyggelsens mønehøyde/høyeste gesims skal ikke overstige kote +7,5 m fra planert terreng, iht overordnet plan.

4.2.4 Etasjetall

Bygninger på tomta tilpasses terrengets naturlige fall, og bygges i maksimalt 2 etasjer, med bod-/parkeringskjeller under. Det tillates likevel oppbygg for adkomst til eventuelle takterrasser, samt mindre bod på tak for oppbevaring. Takstue tillates ikke. Maksimalt tillatt areal oppbygg er 10 m².

Det skal sikres at alle innganger til bygget er trinnfrie, iht bestemmelser om universell utforming av bygning og adkomst.

4.2.5 Utforming og estetikk

Bebyggelse og konstruksjoner sin form, format, fasader, dør- og vindusutforming, takform- og vinkel, synlige materialer, og farger skal fremstå med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering, og materialbruk. iht til den overordnede reguleringsplanens krav skal alle skrå takflater kles med rød teglstein, flate tak og tak med svakt fall tillates kledd med svart/grå takpapp/membran. I utomhusanlegg skal det legges vekt på god kvalitet i materialbruk, utforming og detaljering.

4.2.6 Adkomst

Hovedadkomsten for bil er fra veg mot øst, med gjesteparkering og innkjøring til parkeringskjeller. Gangadkomst skjer fra veg, og fra GS-veg mot nord og vest, samt via interne gangareal på tomta.

4.2.7 Lek og uteopphold

Gode leke- og oppholdsarealer for barn skal sikres. Gode oppholdsarealer utomhus skal opparbeides iht PBL §12.7-4.

4.2.8 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering må være tilgjengelig for renovasjonsbiler etter gjeldende krav. Ved ev. plassering i parkeringskjeller må det være direkte adkomst fra gate.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Arealbruk

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Fortau og gang-/sykkelveger (o_GS1, o_GS2)

Gang-/sykkelvei – adkomst omsorgsbolig (o_GS1/ o_V1/f_V2)

Område GS1/V1/V2 skal opparbeides med tiltak som sikrer trygg passasje.

Opparbeiding av GS-veg o_GS2

En gang og sykkelveg opparbeides gjennom grøntområde Gr.

5.3 Parkering (f_P1)

Parkering skal skje etter gjeldende parkeringsvedtekter, med nødvendige tilpasninger.

1. Parkering Omsorgsbolig (f_P1, o_V1, f_V2)

Det skal opparbeides 9 p-plasser for ansatte og gjesteparkering til omsorgsboligene, hvorav to plasser skal avsettes til HC-parkering. Område f_P1 skal opparbeides med separat gangveg som sikrer separat passasje forbi og fra port til inngang. Område o_V1 tilpasser kjøreveg til utkjørsel f_V2 og gang- og sykkelveg o_GS1.

2. Parkering boligbebyggelse

Boligbebyggelsen forutsettes bygget med parkeringskjeller, samt 3 gjesteplasser utendørs.

Boligheter over 100 m² BRA 2 plasser pr boenhet.

Boligheter under 100 m² BRA 1,5 plasser pr boenhet

Boligheter/hybel under 60 m² BRA 1 plass pr boenhet.

5.4 Adkomst

Adkomstveger til innganger for boliger dimensjoneres slik at nødvendig tilbringertjeneste, flyttebiler, og brann- og sykebiler har uhindret tilgjengelighet iht definerte behov.

5.5 Kjøreveg (o_V1)

Adkomstveg til omsorgsbolig (f_V2) opparbeides i traseen for eksisterende veg/GS-veg, adkomst til eneboliger i Krokvegen 5 (135/81) og 7 (135/27) (f_V3) opparbeides i traséen til eksisterende veg. Avkjørsel fra boligbebyggelse Bo tilrettelegges mot veg øst, slik det er hensiktsmessig. Særlige hensyn skal tas til gang- og sykkelveg o_GS1, for å sikre trygg ferdsel.

§6 GRØNNSTRUKTUR (o_Gr)

6.1 Bruk

Grøntområdet mellom sentrumsområdet og B1 er innregulert i overordnet reguleringsplan.

6.2 Opparbeiding av GS-veg o_GS2

Gang- og sykkelveg gjennom grøntområdet utføres slik at den kan benyttes som adkomst til omsorgsboligene og boligbebyggelsen.

6.3 Universell utforming

Tiltak i grøntstrukturen skal så langt det lar seg gjøre være universelt utformet, med fast dekke på GS-veg o_GS2.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 SIKRINGSSONER

8.1.1 Frisiktsoner

H140: Frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller andre sikthindringer over 0,5 m høyde, målt i forhold til nivå på tilstøtende kjøreveg. Dette gjelder avkjørsel f_V2. For avkjørsel fra boligbebyggelse Bo gjelder samme krav, når plassering er bestemt.

8.1.2 Støysone

H290: Det skal tilrettelegges støymessig for opphold og lek innenfor en sone begrenset til 50 m fra fylkesvegen (290). Anbefalte støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442) gjøres bindende for planområdet.

Retningslinje - Varslingsplikt ved funn av kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snares sendes kulturvernmyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.