



Vikna kommune

Dato: 11.07.2019, sist revidert 24.01.2019

Saknr.: 2018/985, 2020/71

BETZY BERGS GATE - DETALJREGULERINGSPLAN

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT DD.MM.ÅÅÅÅ

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Forslagsstiller: | Strandgata Rørvik AS v/Gisle Langli |
| Utarbeidet av: | Trønderplan v/Erlend Gystad |
| Planforslagets dato: | 11.07.2019 |
| Nasjonal planID: | 201808 |

| | |
|---|-------------------------|
| Saksbehandling: | |
| 1.gang hovedutvalg for plan og utvikling: | 27.08.2019 |
| 2.gang hovedutvalg for plan og utvikling: | |
| Offentlig ettersyn i perioden: | 08.10-2019 – 19.11.2019 |
| 3.gang utvalg for næring og natur: | 30.01.2020 |
| Kommunestyret, vedtak: | |

| | |
|--------------------------------|------------|
| Revisjoner: | |
| Etter 2.gangs høring | 24.01.2020 |
| Oppdatert iht. vedtak dd.mm.åå | |

§ 1 GENERELT

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av kombinert bygg for bolig/forretning/kontor i tre etasjer.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 14 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS, sosikode 1112)
- Bolig/forretning/kontor (BKB, sosikode 1802)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Kjøreveg (SKV, sosikode 2011)
- Fortau (SF, sosikode 2012)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG, sosikode 2019)
- Kollektivanlegg (SKA, sosikode 2071)

Hensynssoner (PBL 2008 § 12-6)

- Frisiktsone (H140, sosikode 140)
- Andre sikringssoner (H190, sosikode 190)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, byggegrenser, byggehøyder, adkomstforhold, parkeringsløsning inkl. sykkelparkering, gangforbindelser, varelevering inkl. skjerming av denne, renovasjonsløsning, vegetasjon (plen, beplantning/sorter), dekker (belegningsstein ol.), kantstein, belysning, arealer for uteopphold og evt. andre viktige elementer.

Situasjonsplanen må vise at minimumskrav til uteoppholdsareal blir ivaretatt. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også ved behov leveres terrengsnitt (langsgående og tverrsnitt) i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger i forhold til nabobebyggelse.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres ledningsplan med lengdeprofil for nødvendige omlegginger av vann- og avløpsledninger i området. Ledningsplan og lengdeprofil skal utarbeides i dialog med og godkjennes av ansvarlig enhet for vann og avløp i kommunen.

§ 2.2 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3 og § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.3 Byggegrenser

Der byggegrense ikke er angitt i plankart er den sammenfallende med formålsgrense.

§ 2.4 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av utendørs arealer, og skal så langt det ligger til rette for utformes slik at disse kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Minimum 50 % av boenhetene innenfor område BKB1 skal etableres som «tilgjengelig boenhet».

§ 2.5 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold i uteareal for boliger er tilfredsstillende, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.

For uteoppholdsareal gjelder krav iht. T 1442/2016 tabell 3. Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger og utearealer tas i bruk.

§ 2.6 Geoteknikk

Det forutsettes geoteknisk prosjektering av nye bygninger.

§ 2.7 Sikring i anleggsperioden

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for plassering av riggområder, lagerplass, brakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for støv og støy i anleggsperioden og det skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser. Det forutsettes at anleggsområdet sikres ved byggegjerde med kjøreport og adgangskontroll for personell under anleggsperioden.

T-1442/16 og T-1520 skal overholdes under anleggsperioden.

§ 2.8 Rekkefølgebestemmelser

Før utbygging av planen kan iverksettes skal det utarbeides en helhetlig plan på veg, vann, avløp, overvann og annen infrastruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bygning innenfor BKB1 skal eksisterende avløpsledninger og overvannskulvert (H190_2 og H190_3) legges om.

Før brukstillatelse for boliger innenfor område BKB1 kan gis skal minste uteoppholdsareal og småbarnslekeplass være etablert, fortau langs Dalseths gate og o_SF5 være opparbeidet og området o_SVG4, vest for o_SF5, skal beplantes med trær.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

§ 3.1.1 Bygningstyper:

Det tillates oppført frittliggende enebolig og flermannsbolig med inntil fire boenheter pr. bygning, garasje og tilhørende anlegg. Bolig skal føres opp i to etasjer.

§ 3.1.2 Høyder og grad av utnytting:

For nye bygninger beregnet for personopphold skal minimum høyde for første etasje gulv være kote +3.3 (NN2000).

Maksimal mønehøyde for bolig er kote +13,0 (NN2000).

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA=60 %.

§ 3.1.3 Utforming av bygninger

Tak skal utformes som saltak med vinkel mellom 25° og 45°. Møneretning skal være parallelt med kjøreveg. Vegglivet skal følge regulert byggegrense (formålsgrense) mot veg.

§ 3.1.4 Bilparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for bilparkering:

- Bolig: 1,5 stk pr. boenhet

Det er krav om at minimum 1,0 stk parkeringsplasser pr. boenhet skal etableres som garasje eller carport.

§ 3.1.5 Sykkelparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for sykkelparkering:

- Bolig: 2 plasser pr. boenhet.

§ 3.2 **Bolig/forretning/kontor (BKB1)**

§ 3.2.1 Arealbruk:

Første etasje skal benyttes som forretning- og kontorlokaler med tilhørende fasiliteter. Andre og tredje etasje skal benyttes som bolig.

§ 3.2.2 Høyder og grad av utnytting:

For nye bygninger beregnet for personopphold skal minimum høyde for første etasje gulv være kote +3.3 (NN2000). **Det tillates parkeringskjeller under kote +3.3.**

Maksimal møne- og gesimshøyde for bygninger er kote +17,0 (NN2000). Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 25 kvm.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA=70 %.

Det skal minimum oppføres 17 boenheter.

§ 3.2.3 Estetikk

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer.

Arealer i 1. etasje skal primært knyttes til publikumsorienterte virksomheter. Fasader skal ha vesentlig preg av åpenhet med store vindusflater og med inngangspartier vendt mot veg og torg/parkering.

Området skal framstå med et urbant, harmonisk og helhetlig preg.

§ 3.2.4 Uteoppholdsareal/lek

Det skal sikres et minste uteoppholdsareal (MUA) på 25 m² pr. boenhet. MUA skal sikres gjennom felles uteoppholdsareal i form av takhage, og skal inneholde en småbarnslekeplass for de minste på minimum 50 m². Uteoppholdsarealet/takhagen skal utformes slik at det oppnås god kvalitet, spesielt med hensyn til skjerming for vind.

§ 3.2.5 Bilparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for bilparkering:

- Bolig: 1,5 stk pr. boenhet
- Forretning og kontor: 1,0 stk pr. 75 m² gulvflate

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede og skal etableres nærmest mulig hovedinnganger.

For boliger er det krav om at minimum 1,0 stk parkeringsplasser pr. boenhet skal etableres under bakken, i parkeringshus eller i carport. Parkering for kontor, tjenesteyting og forretning tillates etablert som frilandsparkering, under bakken og i parkeringshus.

Frilandsparkering og parkering under bakken tillates oppført utenfor byggegrense.

Ev. parkeringskjeller skal være tett opp til kote +3,3 (NN2000).

§ 3.2.6 Sykkelparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for sykkelparkering:

- Bolig: 2 plasser pr. boenhet.
- Forretning og kontor: 0,5 plasser pr. ansatt

§ 3.2.7 Varelevering, renovasjon og adkomst utrykningskjøretøy

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis løses med nedgravde avfallscontainere og det må settes av tilstrekkelig plass for dette innenfor BKB1. Plassering av ev. beholdere/containere skal være slik at de er mest mulig skjermet for bebyggelsen men samtidig slik at disse er lett tilgjengelig for renovasjonskjøretøy.

Ved planlegging av adkomst av varelevering fram til bygg og plassering av renovasjonsutstyr skal det legges vekt på trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Det skal sikres mulighet for adkomst med utrykningskjøretøy fram til alle hovedinnganger.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2)**

Veg o_SKV1 er offentlig og har fast bredde 6,0 meter. O_SKV2 er offentlig envegskjørt gate med bredde 3,5 meter. Kjøreretning er angitt med pil i plankart.

§ 4.2 **Fortau (o_SF1 – o_SF5)**

O_SF1 – o_SF5 er offentlige. For bredder vises det til plankart. O_SF1 – o_SF5 skal etableres med universell utforming.

§ 4.3 **Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1 – o_SVG7)**

Arealet er offentlig og omfatter areal for grøntanlegg, grøft, asfaltflater og annet sideareal tilhørende veganlegget.

O_SVG1 skal gis et parkmessig preg med grønne flater, trær og/eller busker. Sitteplasser tillates oppført i forbindelse med tilstøtende fortau/gang- og sykkelveg. O_SVG4 skal beplantes med trær.

§ 4.4 **Avkjørsler**

Plassering av avkjørsler angitt i plankartet er veiledende.

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

§ 5 **HENSYNSSONER**

§ 5.1 **Sikringssoner: Frisikt (H140)**

Arealet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

§ 5.2 **Sikringssoner: Andre sikringssoner (H190)**

Sikringssonen skal sikre at framtidig vedlikehold av vann- og avløpsledninger er mulig.

Innenfor sikringssonen skal det ikke føres opp byggverk eller installasjoner som er til hinder oppgraving for vedlikehold av kulvert og andre vann- og avløpsledninger. Unntak fra dette kravet er mulig ved godkjenning fra kommunens driftsavdeling som har ansvar for drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger.

H190_2 og H_1903 viser eksisterende trasé for vann- og avløpsledninger. Disse hensynssonene bortfaller ved omlegging av vann- og avløpsledninger til framtidig trasé (H190_1), jf. også rekkefølgebestemmelsene i § 2.8.