



Reguleringsplan for Solkollen

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Nasjonal arealplan-ID: 201807

Saksnummer 2020/67

Forslagsstiller:	Norbolig AS
Utarbeidet av:	HD Plan & Arkitektur AS
Reguleringsbestemmelser datert:	10.11.19. revidert 30.04.2020
Reguleringsplankart datert:	10.11.19, revidert 30.04.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å utarbeide en detaljreguleringplan for et sentrumsnært område i Rørvik, og å legge til rette for boligbebyggelse.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser:

- bebyggelsens plassering og utforming,
- gesimshøyder, mønehøyde
- adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning,
- renovasjonsløsning
- vurdering av mulighet for universell utforming
- plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmur og sikringsgjerder.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv og terreng.

2.2 Drifts- og anleggsplan

Drifts og anleggsplan for tiltaket skal utarbeides og godkjennes før igangsettelsestillatelse gis.

Drift og anleggsplanen skal minimum inneholde:

- Anleggsperiode
- Varslingsrutiner for anleggstid (tid på døgnet)

- Varslingsrutiner for sprengningsarbeider

2.3 Kulturvern

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.4 Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming iht. gjeldende regelverk.

2.5 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Det skal etableres nødvendige støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen (som angitt i gjeldende forskrift).

2.6 Geoteknikk

Før tiltaksrealisering skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering for hele planområdet av fagkyndige som godtgjør at kravene om sikker byggegrunn i PBLs § 28-1/TEK17 er oppfylt. Evt. nødvendige avbøtende tiltak for å oppfylle kravene, skal være gjennomført før rammetillatelse kan gis.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS1

Området tillates benyttet til eneboliger eller konsentrert bebyggelse i form av rekkehus eller leilighetsbygg.

Grad av utnytting

- Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 65 %.
- Det tillates inntil 2 etasjer
- Det skal oppføres minimum 3 boenheter/daa
- Bygninger tillates oppført som rekkehus eller boliger i rekke.
- Det tillates bygd inntil 3 frittstående bygninger for boligbebyggelse.

Bebyggelsens form og uttrykk

- Største tillatte gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal byggehøyde kote 31,5 meter

3.1.2 Boligbebyggelse B1

Det tillates ikke oppført bebyggelse og anlegg.

3.1.3 Boligbebyggelse B2

Området tillates benyttet til garasjeanlegg/uthus.

Grad av utnytting

- Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 50 %.
- Det skal oppføres maksimum 2 bygg

Bebyggelsens form og uttrykk

- Største tillatte mønehøyde er 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Største tillatte gesimshøyde 3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.4.1 Veg SV1-SV3

Sv er offentlig

3.4.2 Gangveg/fortau SGG1-SGG4

SGG er offentlig

3.4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT

Område for grøft, skjæring og fylling/fyllingsfot.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Friluftsmål GF

- Utforming av friområdet skal sikre god adkomst og bruksmulighet. Området kan sikres med gjerde mot tilstøtende arealer der det er nødvendig.
- Område kan benyttes til naturområde/friområde.
- Det tillates bebyggelse og anlegg som fremmer formålet.
- Det tillates plassering av felles avfallsanlegg på området.
- Ny bebyggelse og anlegg skal etableres etter gjeldende regelverk for universell utforming.
- GF er offentlig.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikringssoner H_140

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettelsestillatelse gis skal det foreligge en vedtatt utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunal myndighet.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse kan gis skal VS1, VS2, SGG og H140(Frisiktsoner) etableres.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.