

PlanId 202103;

Detaljreguleringsplan Elveparken – Gammelåvegen;

Reguleringsbestemmelser

GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for området avgrenset av planens begrensning på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og bestemmelsene.

Planområdet inngår i gjeldende reguleringsplan for Høylandet sentrum planID 1996-01, og ny plan erstatter tidligere plan for de aktuelle arealene.

Planområdet blir regulert til disse formål, jfr plan- og bygningslovens §12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg

Samferdsel (PBL §12-5, 2. ledd, nr 2)

- veg
- gangveg
- Parkering
- Tekniske bygg

Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 3)

- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

med følgende hensynssoner;

Hensynssoner i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 og § 12-6

- Fareområde flom

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune slik at vernemyndighetene avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.2 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og §6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer.

Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

Bygninger skal fargesettes i henhold til fargepalett for Høylandet sentrum; rødt, hvitt, oker eller brunt.

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisisiktsone.

Nye næringsbygg og boligbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet.

1.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Retningslinje T-1442 gjelder for utslipp av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

1.4 Universell utforming

Tilgjengelighet skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Byggt teknisk forskrift (TEK 17).

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse

- 2.1.1 Det tillates oppført flermannsboliger i inntil to etasjer. Maksimal gesimshøyde skal ikke være over 9 meter. Det tillates ikke bygd kjeller, og gulvhøyde i første etasje skal være på kote 20,7 eller høyere.
- 2.1.2 Det skal opparbeides minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Det skal tilrettelegges for avfallshåndtering og sykkelparkering innenfor tomtearealet.
- 2.1.3 Minimum 1 parkeringsplass pr boenhet skal være tilrettelagt for etablering av lademulighet for el-bil.
- 2.1.4 Før boliger kan tas i bruk, skal det være opparbeidet nærlekeplass i en størrelse på minimum 200m², minimum utstyrt med sandkasse og benker.
- 2.1.5 Tillatt utnyttelsesgrad BYA=40%

2.2 Næringsbebyggelse

- 2.2.1 Det tillates oppført næringsbygg i inntil to etasjer. Maksimal gesimshøyde skal ikke være over 10 meter. Det tillates ikke bygd kjeller, og gulvhøyde i første etasje skal være på kote 20,7 eller høyere.
- 2.2.2 Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass for hver ansatt. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bygg
- 2.2.3 Det skal etableres oljeutskiller til avløpet fra bygning og opparbeidet vaskeplass/øvingsområde.
- 2.2.4 Støy: I tidsrommet 22.00 til 08.00 kan det ikke utøves støyende aktivitet på området.
- 2.2.5 Utomhusareal: Utvendige, ikke utbygde areal skal holdes ryddige, og frie for tilfeldig lagring.
- 2.2.6 Tillatt utnyttelsesgrad BYA=40%

2.3 IDRETT

Området kan benyttes til idrettshall med flerbruksfunksjoner, idrettsplass/fotballbane, nærmiljøanlegg og aktivitetsområde.

3. SAMFERDSEL

3.1 Kjøreveg

Avkjørsler etableres som vist på plankartet

3.2 Gang og sykkelveg

Anlegges som vist på plankartet

3.3 Parkering

Anlegges som vist på plankartet

3.4 Tekniske bygg

Det tillates oppført bygninger som har naturlig sammenheng med formålet

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Friområde

I friområdet tillates etablert mindre bygninger som har naturlig sammenheng med formålet og som ikke er til hinder for bruk av området som friområde for allmennheten.

4.2 Vegetasjonsskjerm

Det avsettes et belte med bredde 6 m- mellom friområdet og elva, med naturlig stedegen kantvegetasjon. Det tillates rydding, men ikke hogst.

5. HENSYNSSONER

5.1 Hensynsområde flom

Det tillates ikke etablert bygninger eller installasjoner som kan ta skade av en flom innenfor hensynssonen.