



Verran
kommune

Plan ID
2016001

Plan:

Strandveien boligområde

PLANBESTEMMELSER

Plandato:
02.03.2017

Dato siste rev.:
12.06.2017

Dato vedtak:

| | |
|------------|---|
| § 1 | GENERELT |
| 1.1 | PLANGRENSE Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med plangrense på plankartet i målestokk 1:2000 i A1, datert 02.03.2017. |
| 1.2 | REGULERINGSFORMÅL Området er regulert for følgende formål, jfr. PBLs § 12-5: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, pkt. 1) <ul style="list-style-type: none">- Boligbebyggelse- Lekeplass- Renovasjonsanlegg- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 2) <ul style="list-style-type: none">- Annen vegggrunn – grøntareal- Gang-/sykkelveg- Parkeringsplasser GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 3) <ul style="list-style-type: none">- Grønnstruktur |

| | |
|-----------|---|
| §2 | FELLESBESTEMMELSER |
| 2.1 | FORHOLD TIL EKSISTERENDE/GJELDENE REGULERINGSPLANER Tidligere reguleringsplaner erstattes av denne plan innenfor gjeldende planområde. |
| 2.2 | BYGGEGRENSER Byggegrenser fremgår av plankartet. Der det ikke er inntegnet byggegrenser gjelder veglovens generelle byggegrenser. |
| 2.3 | REGULERINGSBESTEMMELSENE GYLDIGHET Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven. <ul style="list-style-type: none">- Endringer og/eller avvik fra plankart og bestemmelser kan først godkjennes etter en reguleringsendring. Verran kommune kan i medhold av plan- og bygningsloven kapittel 19 gi dispensasjon fra godkjent detaljregulering med bestemmelser. |

| | |
|-----|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene. |
| 2.4 | ADKOMST <ul style="list-style-type: none"> - Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering. |
| 2.5 | BEPLANTNING/VEGETASJON <ul style="list-style-type: none"> - Ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning. - Byggeplanarbeidet må sikre god etablering av ny vegetasjon slik at det raskt dannes en ny grønnstruktur langs sjøen og vegen. - Ved byggemelding skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av trær, busker og grasareal. Plassering og artsvalg skal bestemmes i samråd med Verran kommune. - Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig veg- og tilhørende sideareal, kan kreves fjernet. |
| 2.6 | STØY <ul style="list-style-type: none"> - Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)» legges til grunn for begrensnig av støy i anleggsfasen. - Lydnivå skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C innendørs og på utendørs oppholdsarealer. |
| 2.7 | UNIVERSELL UTFORMING <ul style="list-style-type: none"> - Ved nybygging og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk (eksempelvis kollektivholdeplasser, underganger og øvrige gangarealer). Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK kap. 8 og 12. |
| 2.8 | VARSLINGSPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER <ul style="list-style-type: none"> - Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Kulturvernmyndighet skal kontaktes. |
| 2.9 | ENERGIBRUK <ul style="list-style-type: none"> - Nye bygg og anlegg skal planlegges for lavt energibehov. |

| | |
|------------|--|
| § 3 | BEBYGGELSE OG ANLEGG |
| 3.1 | GENERELT <ul style="list-style-type: none"> - Ved byggemelding skal kommunen se til at bebyggelse og anlegg får en god estetisk kvalitet. - Angitte gesims- og mønehøyder måles i samsvar med teknisk forskrift §§3-9, 3-10 og 4-2. - Byggetiltak kan ikke skje uten dispensasjon/tillatelse fra Verran kommune. |
| 3.2 | BOLIGBEBYGGELSE (B1 og B2) 1110 <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor områdene B1 og B2 skal det bygges minimum 20 boenheter. - For området B1 kan denne bebygges med leiligheter i to plan med en samlet utnyttelse på min. 40 % bebygd areal (BYA), inkludert carport/garasje/uthus - Maksimalt tillatt mønehøyde for område B1 er kote + 11,0. - For området B2 kan denne bebygges med leiligheter i ett plan med en samlet utnyttelse på min. 40 % bebygd areal (BYA), inkludert carport/garasje/uthus. Leilighetene skal bygges som to enheter med passasje mellom. - Maksimalt tillatt mønehøyde for område B2 er kote + 8,5. - Boligbebyggelsen kan plasseres inntil 4 meter fra nabogrense. |

| | |
|-----|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Hver boenhet skal ha maks. 1,5 parkeringsplasser, 1 i carport / garasje og 0,5 som parkeringsplass. - Frittliggende carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. |
| 3.3 | LEKEPLASS (L) 1610 <ul style="list-style-type: none"> - Lekeplassen skal være til allmenn bruk for eiendommene innenfor planområdet og for øvrige beboere i nærliggende boligområder. - Området skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med tidsriktig lekeplassutstyr. - Lekeplassen skal tilpasses målgruppene små og store barn, i tillegg til å være oppholdssone for voksne. - Hensynet til kravene om universell utforming skal være hensyntatt. |
| 3.4 | RENOVASJONSANLEGG (R) 1550 <ul style="list-style-type: none"> - Området skal benyttes som felles renovasjonsanlegg for boligområde B1 og B2 og for småbåtanlegget. - Området skal tilrettelegges for nedgravd anlegg. |
| 3.5 | SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG (SB) 1587 <ul style="list-style-type: none"> - Området skal benyttes som rampe for utsetting av båter. - Området skal være åpent for allmennhetens frie ferdsel til enhver tid. Området skal bygges ut og vedlikeholdes slik at det har et tiltalende maritimt preg, og tillates ikke inngjerdet. - Anlegg og innretninger med tilknytning til området funksjon tillates. - Det tillates anlegg med tilknytning til området bruk som småbåthavn. Det skal tas estetiske hensyn ved utformingen av anlegget. - Det kan etableres brygge for utsetting av kano/kajakk som kan benyttes av allmennheten. |

| | |
|------------|---|
| § 4 | SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR |
| 4.1 | GENERELT FORURENSEDE MASSER <ul style="list-style-type: none"> - Forurensede masser skal deponeres på godkjent måte. EKSISTERENDE INFRASTRUKTUR UNDER BAKKEN <ul style="list-style-type: none"> - Det må tas hensyn til infrastruktur under bakken. Det skal lages en samlet plan for eventuell omlegging, eller beskyttelse av ledninger og kabler i grunnen innenfor anleggsområdet. |
| 4.2 | ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (2019) <ul style="list-style-type: none"> - Området er vegskulder og snøopplag for Strandvegen. |
| 4.3 | GANG-/SYKKELVEG (o_GSV) 2015 <ul style="list-style-type: none"> - Gang- og sykkelveg med bru over Ressemelva skal ferdigstilles samtidig med byggetrinn 1. - Gang og sykkelveg etableres med plasser for utsetting av benker. - Gang og sykkelvegen skal bygges med relevant gatebelysning. |
| 4.4 | PARKERINGSPLASSER (o-P) 2082 <ul style="list-style-type: none"> - Området omfatter parkeringsplasser for biler i forbindelse med bruk av småbåtanlegg, lekeplass eller gjesteparkering for leiligheter. - Området skal ikke brukes til vedlikehold eller opplag av båter. - Hensetting og lagring av båter og tilhengere er ikke tillatt. |

| | |
|--|--|
| | - Det skal sikres uhindret adkomst fra parkeringsplass til gang og sykkelveg |
|--|--|

| | |
|------------|---|
| § 5 | GRØNNSTRUKTUR |
| 5.1 | <p>FRIOMRÅDE (o_F) 5130</p> <ul style="list-style-type: none"> - Området omfatter areal mellom gang-/sykkelveg og tilstøtende eiendommer og sjøen, inkludert eksisterende bygning ved småbåtanlegget. Det tillates ikke oppført bygninger eller andre anlegg i området, med unntak av kommunaltekniske anlegg eller annen infrastruktur. |

| | |
|------------|--|
| § 6 | REKKEFØLGEBESTEMMELSER |
| 6.1 | <ul style="list-style-type: none"> - Gangveg med bru over Ressemelva skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan foreligge for byggetrinn 1. - Det skal være ferdig opparbeidede lekeområder og utomhusanlegg innen 6 måneder etter at kommunen har utstedt ferdigattest for første boenhet. |