



# REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for

«Geilin Endring»

PlanID: **202105**

Saksnr: **2022/5654**

---

Bestemmelser er datert:	22.11.2021
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	20.02.2023
Dato for kommunestyres vedtak:	30.03.2023

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

### **Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)**

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)**

- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Fortau
- Annen veggrunn-tekniske anlegg

### **Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)**

- Turveg
- Naturområde

### **Juridiske linjer og punkt PBL2008**

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Frisiktlinjer
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Grense regulert høyde
- Avkjørsel



# 1 Fellesbestemmelser

## 1.1 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, snøopplag, vurdering av mulighet for universell utforming, og plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerder.

I forhold til overvann skal søknaden utarbeides jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. For å ivareta fordrøyning av overvannet, skal det etableres infiltrasjonssandfang innenfor området.

Tilkobling av overvann skal skje både sør og øst for området. Tilkoblingen godkjennes kommunen.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv og terreng.

Før igangsettingstillatelse kan gis må det legges fram en plan for trafiksikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter i anleggsfasen.

## 1.2 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..

## 1.3 Universell utforming

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

## 1.4. Støy og luftkvalitet

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder.

Støynivå innendørs skal følge punkt 6.3 i T-1442/2021 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. Det skal også legges vekt på estetisk kvalitet.

For bygge og anleggsfasen skal støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 og T1520 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder.



Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetiske kvalitet

### **1.5 Geoteknisk vurdering**

Før igangsettelsestillatelse skal anbefalingene i geoteknisk Notat: G-not-001(RAMBØLL, 08.10.2021), være gjennomført.

### **1.6 Byggegrenser**

Byggegrenser mot veg er regulert i kart.

Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrensen.

### **1.7 Anleggsvirksomhet.**

For bygge og anleggsfasen skal støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 og grenseverdier i punkt 6.1 og T1520 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder.

## **2. Bebyggelse og anlegg**

### **2.1 Boligbebyggelse - B1**

Området tillates benyttet til flermannsboliger.

Eksisterende avkjørsler fra SV1 opprettholdes.

For eventuell ny bebyggelse gjelder følgende:

- Maksimum takhøyde, uavhengig av takform er kt. +43,00.
- Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 55 %.
- Det skal etableres 1 parkeringsplasser pr. boenhet.
- 5% av parkeringsplassene skal utformes som HC-plasser.
- Det skal legges til rette for elbillader ved alle parkeringsplasser.
- Det skal opprettes 1 plass for sykkelparkering pr boenhet

### **2.2 Boligbebyggelse - B2**

Området tillates benyttet til boligbebyggelse oppført i inntil fire etasjer. Maksimum byggehøyde, uavhengig av takform er kt. +49,00.

I plankartet er det i B2, regulerte høydebegrensninger ut over maksimum byggehøyde:

Område #1: maksimal høyde, kt +44,4m

Område #2: maksimal høyde, kt +40,0m

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 65 %.



Ny bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming ihht. gjeldende regelverk.

Innenfor B2 skal det minimum etableres 6 boenheter pr. dekar.

Det skal etableres 1 parkeringsplasser pr. boenhet.

Minimum 80% av parkeringsplassene skal etableres parkeringskjeller/parkeringsbygg.

5% av parkeringsplassene skal utformes som HC-plasser.

Det skal legges til rette for el-billader ved alle parkeringsplasser.

Det skal opprettes 1 plass for sykkelparkering pr boenhet

### **2.3 Energianlegg - (BE)**

Største tillatte totalhøyde er 4 m

### **2.4 Lekeplass (BLK1 og BLK2)**

Området skal benyttes til lekeplass. BLK1 og BLK2 er felles for boligene i B2.

Utforming av lekeplasser skal sikre god adkomst og bruksmulighet. Lekeplasser skal utformes og sikres etter gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17 §8-3)

## **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **3.1 Veg (SV1-SV2)**

**SV1:** Er offentlig.

**SV2:** Er felles for beboere og gjester i B2.

### **3.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg - (SVT)**

Områder merket skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, murer, støyvoller, støyskjermer, viltgjerder, stabiliserende tiltak etc.

### **3.3 Fortau (SF)**

Gangveg er offentlig.

### **3.4. Gangveg/gangareal/gågate - (SGS)**



Det tillates etablert VA-ledninger i områdene.

SGS kan brukes til adkomst for boliger tilknyttet adresser i Geilin.

SGS er offentlig.

## **4. Grønnstruktur**

### **4.1 Turveg (GT)**

Offentlig turveg. Det tillates formål som fremmer tiltaket

### **4.2 Naturområde (GN)**

Områder skal benyttes til vegetasjonsskjerm, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak etc.

Det tillates etablering av infrastruktur innenfor område.

## **5. Juridiske linjer og punkt**

### **5.1 Avkjørsel**

Der avkjørsel ikke er regulert, omsøkes dette i byggesøknadene jfr. dokumentasjonskrav i fellesbestemmelsene pkt. 1.1.

### **5.2 Høydebegrensninger**

Høydebegrensninger på bebyggelse og anlegg ut over høyder regulert i de enkelte formål, er markert i plankartet med høydereguleringsgrense.

Maksimalhøydene er angitt på plankartet og i pkt. 2.2. (B2)

## **6. Rekkefølgebetømmelser**

### **6.1 Lekeplasser og grønnstruktur**

Før brukstillatelse kan gis, skal SF, BLK1-2 samt GT etableres.

### **6.2 Naturmangfold**

Det er registrert forekomster av fremmede, skadelige organismer som skal fjernes og deponeres. Dette skal utføres på en forsvarlig og dokumentert måte, før anleggsarbeider kan settes i gang.

