

Detaljregulering for Rønningstrand

Gnr./bnr. 75/29 m.fl., Leksvik kommune

Kommunens planid	2014-001
Planforslag er datert	11.04.2014
Dato for siste revisjon av plankartet	11.04.2014
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	11.04.2014
Dato for godkjenning	13.11.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 11.04.2014.

§ 2 AREALFORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Bolig/Næring (B/N)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_V)

Kai (o_K)

Kommunalteknisk anlegg (o_KTA)

Grønnstruktur

Friområde (o_FO)

Hensynssoner

Sikringssone frisikt (H_140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Prinsipiell illustrasjonsplan i målestokk 1:250 som følger reguleringsplan skal være retningsgivende for detaljert utomhusplan. Detaljert utomhusplan i målestokk 1:100/1:200 skal følge rammesøknad/byggesøknad.

Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av bebyggelse inkl. hovedinnganger for bolig og næringsformål.
- Hovedatkomst- og vegarealer med siktsoner.
- Plassering av renovasjonsløsning for bolig- og næringsformål, samt vareleveranse.
- Parkeringsløsninger inkl. carporter/garasjer.
- Private uteoppholdsarealer på grunnen, opparbeiding, møblering og belysning av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser samt forbindelse til friområde.

- Eksisterende vegetasjon, ny vegetasjon og gjerder.
- Høyder på eksisterende terreng og nye koter.
- Terrenginngrep, forstøtningsmurer o.l.
- Støyskjermingstiltak.

3.2 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2.

3.3 Estetikk/arkitektur

Bebyggelse og utearealer inkl. renovasjonsløsning, carporter/garasjer og støyskjerming skal utformes på en tiltalende måte og i størst mulig grad samspill med omgivelsenes karakter.

3.4 Universell utforming

Bolig- og næringsareal med tilhørende anlegg samt friområde skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bolig/næring (B/N)

Formål

Areal B/N skal benyttes til formålene bolig og næring.

Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Byggegrense

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrense og organiseres slik at det skapes gode uterom.

Grad av utnyttning

Samlet bebygd areal, BYA, innenfor B/N skal ikke overstige 70% BYA. Næringsformål skal utgjøre minimum 40% av BRA i eksisterende bebyggelse.

Byggehøyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +13,8 m.

Takform

Det tillates saltak, pulttak og flatt tak.

Atkomst

Atkomst fra FV 755 til bolig- og næringsformål er vist med pil i plankartet.

Atkomstsoner til hhv. boligarealer og næringsarealer skal utformes på en måte som gir god lesbarhet.

Parkering

Det skal settes av minst 1 bilparkeringsplass og 2 sykkelparkeringer per boenhet. Minimum 5% av det totale antallet bilparkeringsplasser settes av til HC-parkering.

Det tillates oppført carporter eller garasjer for boligbebyggelse.

For næringsbebyggelsen skal det tilrettelegges maksimum 1 parkeringsplass per hotellrom og minst 1 HC-parkering lett tilgjengelig i tilknytning til hovedatkomstsonen.

Støyskjerm

Det tillates oppføring av støyskjerm innenfor område B/N.

Uteoppholdsarealer

Krav til minste uteareal pr boenhet er 40 m². Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal plasseres i opparbeidete fellesløsninger på bakken. Areal på balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal.

Det skal opparbeides felles nærlekeplass for boliger på minst 150 m².

Lekearealer skal ha trafiksikker atkomst og plassering. Lekeareal skal ha solrik plassering og være skjermet mot vind, støy, forurensning og annen helsefare.

Utearealene bør utformes slik at det skapes tydelige soner for hva som er private, felles og offentlige arealer slik at det gir god lesbarhet for beboere og besøkende til næringsvirksomhet og friområdet.

Kulvert

Løsning for kulvert må ivaretas i forbindelse med eventuell ny bebyggelse.

Renovasjon

Containere skal plasseres lett tilgjengelig for både brukerne og renovasjonsbil. Oppstillingsplass for containere skal skjermes for vær og vind og bør av hensyn til bomiljø i størst mulig grad utformes på en tiltalende måte.

4.2 Kommunaltekniske anlegg (o_KTA)

Arealet skal benyttes til kommunaltekniske anlegg.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (o_V)

o_V omfatter eksisterende offentlig veg, og er atkomstveg til eiendommene gnr./bnr. 73/1, 73/19 og 75/29 og 75/193.

Adkomst til B/N er vist med atkomstpil på plankartet.

5.2 Kai (o_K)

Arealene skal benyttes til kaianlegg med atkomst og parkering.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde o_(FO)

O_FO er offentlig friområde.

I friområdet kan det anlegges tursti og kai for allmennheten. Det tillates enkel opparbeidelse av området med f.eks. belysning, beplantning samt enkel møblering.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone frisikt H_140

Maksimal tillatt høyde på gjerder, vegetasjon i frisiktsoner er 0,5 meter.

Støyskjermer og carport/garasjer, renovasjonsløsning o.l. tillates ikke plassert innenfor hensynssone.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Utomhusplan

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

9.2 Støy

Støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige grenseverdiene i støyretningslinje T-1442 /2012.

Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse utarbeides en støyfaglig vurdering med forslag til avbøtende tiltak om hvordan tilfredsstillende støynivåer kan oppnås.

Støytiltak skal iverksettes før eller samtidig med utbyggingen. Støyskjermingstiltak skal gis en tiltalende utforming.

9.3 Geotekniske forhold

Ny bebyggelse innenfor området eller byggetiltak som går vesentlig ut over fotavtrykk på eksisterende bebyggelse, må vurderes i forhold til kvikkleire.

Det skal foreligge dokumentasjon om at sikkerheten mot kvikkleireskred er tilstrekkelig ivaretatt før det gis tillatelse til tiltak.

Ved planlegging av tiltak innenfor planområdet som kan medføre endringer i områdestabilitet, skal det i forbindelse med rammesøknad gjennomføres geoteknisk prosjektering med beskrivelse av evt. avbøtende tiltak som ivaretar sikkerhet mot kvikkleireskred.