

Reguleringsplan for Korpan

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering

Planforslag: Alt. A2

Bestemmelser dato: 14.05.2020

SaksID: 2018/11424

PlanID: 5054 2019 001

§ 1. Planens hensikt

Planen skal tilrettelegge for boliger og med dette vekst i Vanvikan og Indre Fosen kommune. Reguleringen av boliger planlegges som en blanding av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Konsentrert bebyggelse vil her fortrinnsvis være rekkehus eller kjedede eneboliger som «klatrer» i terrenget.

§ 2. Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsgrensen er, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL), regulert til følgende arealformål.

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

- Boligbebyggelse (B1-B8)
- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS5)
- Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS3)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE1 - f_BRE3)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (f_BLK1- f_BLK3)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2):

- Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV2, f_SKV1 - f_SKV2)
- Fortau (o_SF)
- Gang- og sykkelveg (o_SGS)
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o_SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)
- Parkering (o_SPA, f_SPA)

2.3 Landbruk- og friluftsområder

- Landbruksområde (LL)
- Friluftsområde (LF)

2.4 Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Sikringssone (H140_1 – H140_6) Frisiktsone

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL § 12-7 nr. 4)

a) *Estetisk utforming*

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling. Bygninger skal innen den enkelte tomt utformes i god arkitektonisk sammenheng og skal ha lik takfarge og tilpasset type takform. Kommunen kan kreve at bygninger i samme rekke eller gruppe utformes i arkitektonisk sammenheng og planlegges samlet i felles situasjonsplan.

b) *Terrengbehandling*

Skjæringer og fyllinger skal gis et tiltalende og ryddig utseende ved opparbeidelsen. Sår i terrenget skal utbedres. Skjæringer skal sikres mot fallulykker med gjerde.

c) *Overvannshåndtering*

Det skal utarbeides egen plan for vann og avløp hvor og overvannsløsninger skal framgå. Overvann skal ledes til terreng på egen grunn med mindre en godkjent VA-plan fastslår annen løsning.

d) *Byggegrenser*

Byggegrenser angitt på plankartet skal gjelde.

Unntak kan om kommunen finner det hensiktsmessig, tillates av rådmannen etter delegert myndighet innenfor følgende rammer:

- Uthus mindre enn 50 m² kan tillates plassert inntil 1 m fra grense til naboeiendom.
- Mot veg må uthus/garasjer plasseres minst 4 m fra kant kjørebane.
- Foran garasjeåpninger skal det være minst 5 m parkering på egen grunn.
- Unntak fra byggegrenser mot veg skal ikke gjøres langs Vollaveien og Balstadveien.

e) *Adkomstpiler*

Påførte adkomstpiler på planen er retningsgivende for avkjørsler men kan tilpasses bebyggelsen når det gjelder plassering og antall i situasjonsplanen.

3.2 Eierskap (PBL § 12-7 nr. 14)

Områder som skal være offentlige er angitt på plankart med ingress o_ foran feltnavn. Fellesområder er gitt ingress f_ foran feltnavn. Områder regulert til «annen veggrunn-tekniske anlegg» har ikke feltnavn vist på plankart men skal ha samme eierskap som tilgrensende kjøreveg. Øvrige områder uten ingress på feltnavn skal ha annet eierskap.

3.3. Bestemmelser med henvisning til annet lovverk

3.3.1 Kulturminneloven: Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen 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.

3.3.2 Naturmangfoldsloven: Fremmede arter

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene. Ved påvist forekomst av fremmede arter skal massene håndteres iht. statlige retningslinjer.

§ 4. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Områder regulert for B, BFS, BKS, BLK og BRA.)

a) *Grad av utnytting (PBL § 12-7 nr. 1)*

Grad av utnytting skal være som angitt i de enkelte delfelt på plankartet.

b) *Funksjons- og kvalitetskrav (PBL § 12-7 nr. 4, 7):*

b.1) *Avkjørselsplassering*

Adkomst til den enkelte bolig være fra den veg som boligen er gitt adkomst med adkomstpil på plankartet. Avvik fra adkomstpilenes plasseringer kan om kommunen finner dette hensiktsmessig, tillates av rådmannen etter delegert myndighet.

b.2) *Parkering og sykkelparkering*

Det skal anlegges minst 2 parkeringsplasser i garasje, carport eller på bakken pr. hovedbolig. For hver bi-leilighet kreves 1 parkeringsplass. Hver bolig skal ha avsatt plass til et tilsvarende antall sykler. For leilighetsbygg/flermannsboliger skal det og være plass til oppbevaring av sykler under tak.

b.3) *Sikringsgjerder:*

Skjæringer og skrenter med nivåforskjell over 3 m skal alltid sikres med rekkverk eller gjerde. For øvrig gjelder TEK17 § 8.3.

b.4) *Renovasjon (f_BRA)*

Boliger skal ha avsatt plass for renovasjonsdunker nær boligveg, alternativt i felles renovasjonsplass. Felles renovasjonsplass skal alltid benyttes når boligen ligger i blindveg uten snumulighet for lastebil og over 30 m fra vendeplassen. Se og § 3.1.4.

c) *Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (PBL § 12-7 nr. 12)*

Situasjonsplan

Situasjonsplan skal utarbeides helhetlig for hele det enkelte formålsfelt når dette skal utbygges konsentrert med rekkehus eller boliger i kjede. For enkelteiendommer skal planen vise eiendommen og forhold til nabobebyggelse.

Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet, påført utvendige mål og avstander. Det skal, - i den grad det er relevant for behandlingen av byggesaken, påføres opplysninger om tiltakets planlagte plassering og minste avstand i forhold til:

- nabogrenser
- nærliggende bygninger
- senterlinje veg
- høyspentlinjer (luftstrekke/kabel)

Situasjonsplanen skal og vise:

- atkomst/avkjørsel
- arealbruk for parkering og oppholdsareal ute
- linje for utvendig kledning
- taklinje

- møneretning mv.
- tilknytning til vann og avløpsnett (kan vises på eget kart)

Situasjonsplan og terrengsnitt skal påføres høyder for ferdig gulv og terrenghøyde foran inngangsparti. Terrengsnitt skal i tillegg påføres kotehøyde for møne, gesims og linje for midlere planert terreng.

§ 4.1.1 Boligbebyggelse (felt B1-B8)

- Utforming (PBL §12-7 nr. 1):
 - Tillatt type bebyggelse: Boligbebyggelse, frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse.
 - Maks møne/gesims høyde over midlere planert terreng: B1-B5, B8: 9 m. B6: 12 m
 - Tillatte takformer: Saltak, valmtak, pulttak eller flatt tak. For konsentrerte småhus i gruppe eller rekke skal takformer og tekking være i god arkitektonisk sammenheng.
- Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (PBL § 12-7 nr. 4, 5):
 - Tilgjengelighet:
 - B1 og B3-B5: Krav om tilgjengelig boenhet.
 - B2 og B6: Ikke krav om tilgjengelig boenhet på grunn av bratt terreng
- Boligkvalitet (PBL § 12-7 nr. 5)
 - Krav til antall boenheter (BE) som skal oppføres i det enkelte delfelt:
 - B1: 1-2 BE (frittliggende småhus)
 - B2: 2-4 BE (frittliggende småhus eller flermannsbolig)
 - B3: 3 BE (småhus kjedet i rekke og enebolig)
 - B4: 4-5 BE (småhus kjedet i rekke)
 - B5: 4 BE (småhus kjedet i rekke)
 - B6: 3-6 BE (3 eneboliger eller konsentrert bebyggelse for inntil 6 BE)
 - B7: Ingen boliger. B7 er innen frisiktsone på eksisterende boligeiendom.
 - B8: 1-4 BE Frittliggende enebolig, to-manns eller 3-4manns bolig.

§ 4.1.2 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1-BFS5)

- Utforming (PBL §12-7 nr. 1):
 - Maks møne-/gesimshøyde over midlere planert terreng: BFS1: 9 m, BFS2-BFS4: 7 m.
 - Tillatte takformer: Saltak, valmtak, pulttak eller flatt tak.
 - Fargevalg på boliger skal være av en dempet karakter. Svært lyse og fargeintense farger skal unngås på panel og eksteriørdetaljer. Taktekking skal være av et ikke skinnende materiale og med lik i farge for den enkelte eiendom.
- Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (PBL § 12-7 nr. 4, 5):
 - Tilgjengelighet:
 - BFS1 har ikke krav til tilgjengelig bolig pga. bratt terreng.
 - BFS2-5 skal oppføres som tilgjengelige boliger iht. TEK17

- *Boligkvalitet (PBL § 12-7 nr. 5)*
 - *Tetthet/antall:*
Antall boenheter (BE) som skal oppføres i det enkelte delfelt:
BFS1: 1-2 BE (frittliggende småhus)
BFS2: 1-2 BE (frittliggende småhus)
BFS3: 2-4 BE (frittliggende småhus)
BFS4: 2-4 BE (frittliggende småhus)
BFS5: 3-6 BE (frittliggende småhus)

§ 4.1.3 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1-BKS3)

- *Utforming (PBL §12-7 nr. 1):*
 - Type bebyggelse: Konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger.
 - Tillatte takformer: Saltak, valmtak, pulttak eller flatt tak. For konsentrerte småhus i gruppe eller rekke skal takformene være i god arkitektonisk sammenheng.
 - Maks møne/gesims høyde over midlere planert terreng: 9 m.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (PBL § 12-7 nr. 4, 5):*
 - Adkomstplasseringer og antall avkjørsler for BKS områdene forutsettes fastsatt via situasjonsplan da disse områdene skal være fleksible til å kunne utbygges med ulike typer konsentrert bebyggelse. Påførte adkomstpiler på planen er slik kun veiledende og kan tilpasses bebyggelsen i situasjonsplanen.
 - Tilgjengelighet
BKS1 og BKS3: Krav om tilgjengelig boenhet.
BKS2: Krav til tilgjengelig boenhet gjelder om feltet utnyttes til kun 2 boliger.
Ikke krav om tilgjengelig boenhet pga. bratt terreng dersom BKS2 utnyttes til 3 boliger.
- *Boligkvalitet (PBL § 12-7 nr. 5)*
Antall boenheter (BE) som skal oppføres i det enkelte delfelt:
BKS1: 4-5 BE for bruk med rekkehus og kjedehus, alternativt inntil 8 BE om bruk til flermannsboliger, for eksempel bruk til 2 stk. 4-manns boliger.
BKS2: 2-3 BE (rekkehus, kjedehus, 4-mannsbolig)
BKS3: 3-4 BE (rekkehus, kjedehus, 4-mannsbolig)

BKS-delfeltene kan og tillates sett i sammenheng for totalt å oppnå angitt antall boenheter. Dette kan for eksempel skje ved konsentrerte leilighetsbygg og felles garasjeanlegg på annet delfelt. I tilfelle kreves det utarbeides felles situasjonsplan for hele området med tilhørende anlegg.

§ 4.1.4 Renovasjonsanlegg (felt f_BRA1-f_BRA3)

- *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (PBL § 12-7 nr. 4, 5):*
Områdene skal benyttes til plassering av renovasjonskontainere og stativ/skur til dette formålet.

- *Eierskap (PBL § 12-7 nr. 14)*
 - f_BRA1 skal være felles for BFS2-BFS5
 - f_BRA2 skal være felles for B1, BKS1 og BKS2.
 - f_BRA3 skal være felles for B6, gnr.315/11 og 315/81.

§ 4.1.5 Lekeplasser (felt f_BLK1, f_BLK2)

- *Eierskap (PBL § 12-7 nr. 14)*
 - f_BLK1 skal være felles for BKS1-BKS3, BFS1 og BFS6
 - f_BLK2 skal være felles for B1-B5, BFS2-BFS5
 - f_BLK3 skal være felles for BFS1-BFS5 og B5-B6

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utforming (PBL §12-7 nr. 1)

- Samferdselsanlegg skal opparbeides med inndeling og utforming som vist på plankartet.
- Maks tillatt stigning for nye veger er 8 %
- Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende terrengbehandling.

4.2.2 Kjøreveg (felt f_SKV1- f_SKV2)

- *Utforming (PBL §12-7 nr. 1)*
Veiene skal opparbeides som angitt på plankart.
 - f_SKV1 (Korpanveien) er regulert med 4 m vegbredde.
 - f_SKV2 (Adkomst til B6) skal anlegges med 3,5m kjørebane og 0,25 m brede skuldre, totalt 4 m regulert vegbredde.
 - o_SKV01 (FV155, Nedre Vollaveien og Gråvåbakkan)
 - FV155: 7 m kjørebane med 0,5m skuldre.
 - Park&Ride: 6,5m kjørebane og ellers regulert iht. innmålinger.
 - Nedre Vollaveien: Reg.vegbredde nedre del: 6,75m. Øvre del: 6m
 - Gråvåveien: 4 m vegbredde.
 - o_SKV2 (Interne boligveger og Balstadveien)
 - Balstadveien: Skal omlegges i nedre del ved kryss med Vollaveien.
 - Avkjørsel mot B1, BKS1 og BKS2 skal anlegges som vist i plan med 3,5m kjørebane og 0,25 m brede skuldre, totalt 4 m regulert vegbredde.
 - Intern boligveg til toppen skal anlegges som vist i plan med 4 m kjørebane og 0,5 m brede skuldre, totalt 5 m regulert vegbredde.
- *Eierskap for felles veg (PBL § 12-7 nr. 14).*
 - f_SKV1 (Korpanveien) skal være felles for eiendommer som har adkomst/veirett via Korpanveien. Dette gjelder gnr./bnr.: 315/6, 8, 11, 13, 17, 25, 28, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 81, 83, 86, 104, 116, 124, 168, 169, 172, 173, 179, 183
 - f_SKV2 skal være felles for eiendommer som trenger felles avkjørsel fra Korpanveien. Dette gjelder B6 innen gnr./bnr.315/173 samt gnr./bnr.: 315/11 og 315/81.

4.2.3 Fortau, (felt o_SFT1 og o_SFT2)

- *Utforming (PBL §12-7 nr. 1)*
Fortau ved Vollakrysset skal opparbeides som angitt på plankart i 2,5 m bredde.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (PBL § 12-7 nr. 4)*
Fortau skal ha fast dekke og kantstein mot min 0,25 m bred asfaltert vegskulder.

4.2.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS1)

- *Utforming (PBL §12-7 nr. 1)*
 - o_SGS1 er regulert som innmålt med 3 m bredde samt planlagt forlengelse opp til planlagt o_SGS2.
 - o_SGS2 er regulert i 3 m bredde langs Vollaveien fra kryss Gråvåbakkan til Balstadveien.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (PBL § 12-7 nr. 4)*
 - o_SGS1 og o_SGS2 skal ha fast dekke.
 - Asfaltering kan utsettes til etter etablering av planlagt kryssende avkjørsler.

4.2.5 Annen veggrunn-tekniske anlegg og grøntareal (felt o_SVT, f_SVT og o_SVG og f_SVG)

- *Utforming (PBL §12-7 nr. 1)*
Områdene skal benyttes til veggrøfter, skjæringer og fyllinger samt vegrekkverk, skilt, vegbelysning og tekniske anlegg i grunnen. Inntegnede støttemurer skal kunne etableres hvor dette er regulert inn i planen. Vegrekkverk skal anlegges hvor innregulert som sikringsgjerde. Kommunen kan foreta justeringer av vegrekkverk og støttemurer på egen grunn etter delegert myndighet til rådmannen.
- *Eierskap for felles veg (PBL §12-7 nr.14)*
Felles annen veggrunn skal være felles for samme eiendommer som tilstøtende felles veg.

4.2.6 Parkering (felt f_SPA)

- *Funksjons- og kvalitetskrav (PBL § 12-7 nr. 4)*
 - f_SPA skal ha funksjon som besøksparkering og plass for eksisterende trafo.
 - o_SPA skal nyttes til sykkelparkering med tilhørende anlegg.
- *Eierskap (PBL § 12-7 nr. 14)*
 - f_SPA skal være felles for boligeiendommene i planområdet, unntatt boliger i B1, B2 og B6.

4.3 Landbruks- og friluftsområder (PBL § 12-5 nr. 5)

4.3.1 Landbruk (felt LL)

- *Utforming (PBL §12-7 nr. 1)*
Bekk innen område LL skal holdes åpen.

4.3.2 Friluftsområde (felt LF)

- *Utforming (PBL §12-7 nr. 1)*
Skjøtsel og hogst av trær skal fortrinnsvis skje ved tynning og skje på en landskapsmessig skånsom måte. Det skal ved hogst og vektlegges å kunne oppnå gode solforhold for tilgrensende boligbebyggelse. Det kan i området tillates anlagt enkle stier og utsatt parkbenker ol.

- *Annet lovverk:*
I området gjelder allemannsretten med allmenn ferdselsrett iht. friluftsløven.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a) (sone H_140)

4.1.1 Frisiktsoner:

- *Utforming og bruk (PBL §12-7 nr 1-14).*
Innen disse sonene skal det til enhver tid være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Plassering av objekter, snølagring eller vekster som kan være til hinder for den frie sikt er ikke tillatt. Unntak kan ved behov gjøres for nødvendige smale objekter som skilt, stolper ol.

6. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (PBL § 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKS1)

o_SGS2 skal med unntak for asfaltering være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis. Asfaltering og sluttfinish kan avvendes til anleggsarbeid på eiendommene er avsluttet og avkjørsler er etablert.

o_SKV2 skal være opprustet fram til B1, iht. plan og profil som ligger til grunn for linjeføring i reguleringsplan. I tillegg skal snuplass og renovasjonsplass f_BRE1 være anlagt.

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKS2 og BKS3)

o_SKV2 skal være anlagt med støttemur forbi BKS2 og BKS3 da dette arbeidet må skje før husbygging der. Unntak gjelder ferdigstilling av veg med asfaltering som bør skje senere pga. anleggstrafikken i utbyggingsperioden.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Lekeplasser:

f_BLK1: Før boliger innen BKS1, 2 og 3 kan tillates tatt i bruk, skal f_BLK1 være ferdig opparbeidet med en god flate på 80 m², parkbenk, lekeapparat og sandkasse.

f_BLK2: Før boliger innen B3-B5 og BFS2-BFS5 kan tillates tatt i bruk, skal f_BLK2 være ferdig opparbeidet med en god flate på 100 m², parkbenk, lekeapparat og sandkasse

f_BLK3: Før boliger innen område B6 kan tillates tatt i bruk, skal lekeplassen være opparbeidet med parkbenk, lekeapparat og sandkasse.

Unntak fra denne § 7.4 kan tillates av kommunen om det midlertidig etableres tilsvarende inngjerdet lekeplass nærmere boligen på regulert boligareal.

-§-