

PLANBESTEMMELSER

for detaljregulering av

Høgte, Vanvikan, Indre Fosen kommune

PlanID: xxxxxxxx.

Planen er datert: 20.01.2020

Siste revisjon av planen:

Siste revisjon av bestemmelsene:

VEDTATT AV ØRLAND KOMMUNESTYRE I SAK:

§ 1 AVGRENSNING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Rambøll AS og datert 5.04.2019.

1.1 Formål

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – Småhus (B)

Lekeplass (f_BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felles veg (f_KV)

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Parkering (f_P)

Renovasjon (f_BRE)

1.2 Hensynssoner

Frisiktsone (H140)

1.3 Bestemmelsesområde

Vilkår for bruk av arealer, sikringsgjerde (# 1)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Miljøpåkjenninger i anleggsperioden

- a) Før anleggsstart skal det utarbeides en gjennomføringsplan. Denne skal omhandle trafiksikkerhet, massetransport, evt. behov for skilting på fylkesveien, tiltak mot ulykker på anleggsplassen, støv og støy i anleggsperioden. Det må vises at anleggsarbeidet skjer i henhold til støykrav i T-1442/2016, kap. 4, tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 kap 6.
- b) Planen skal redegjøre for hvordan sprengning skal skje for å unngå steinsprang og søl av masser ut av planområdet, samt varslingsrutine. Naboer og grunneiere skal varsles om program for sprengning, og i god tid om konkrete tidspunkt.

- c) Det skal i georeferert plan markeres klare skillelinjer mellom inngrepsområde og uberørt skogbunn. Markering av inngrepsområde skal kunne innmåles og avmerkes i terrenget med stikker.
- d) Planen skal omhandle og vise tilbakeføring av areal som bare berøres i anleggsfasen.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Plassering av bebyggelse

Byggegrenser er vist på plankartet. Der hele eller deler av fasade skal ligge i byggegrense mot adkomstveg, er byggegrensa avmerket som byggelinje (BL). Der det er mulig skal garasjer plasseres med portvegg 5 meter fra vegen, eller sidevegg med 2 meter fra veg hvis garasje ligger langsmed veg. Bolighus og garasjer kan bygges inntil eiendomsgrense mot nabo.

3.2 Brannsikkerhet

All bebyggelse skal prosjekteres med gjeldende krav til brannsikkerhet og rømning *uten* forutsetning om eksternt redningsutstyr bragt med brannvesen.

3.3 Landskap, skjæringer og fyllinger

Bebyggelse som ikke skal legges på utsprengt flate i henhold til høydesatt utomhusplan, skal nøye tilpasses eksisterende landskap og terreng.

Små innslag av fylling/skjæring for inngangspartier skal framgå av søknadstegning. Dette kan kreves dokumentert ved terrengsnitt som viser nivåer på både opprinnelig og ferdig terreng.

3.4 Infrastruktur: ledningsnett, kabler, transformator, m.v.

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold.

3.5 Områder for boligbebyggelse (B)

3.5.1 Utnytting

- a) B1: Området kan nyttes til kjedehus. Maksimum utnytting: BYA = 35 %.
- b) B2: Området kan nyttes til lavblokk i 2 etasjer, kjedehus, tomannsboliger og frittliggende eneboliger. Maksimum utnytting: BYA = 25 %.
- c) Minimum antall boliger: 15.
- d) Maksimalt antall p-plasser inkludert plasser for oppstilling foran garasje: 35.
- e) Illustrasjonsmaterialet skal være veiledende for fordeling av boligtyper.

3.5.2 Høyder

- a) B1: Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6,2 m over gjennomsnittlig terrengnivå langs den side av bygningen hvor terrenget er høyest. Bygningen kan i tillegg ha en 3. etasje på en mindre del av grunnflaten.
- b) B2: Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6,2 m over gjennomsnittlig terrengnivå langs den side av bygningen hvor terrenget er høyest.

3.6 Utforming og plassering på tomta

3.6.1 Generelle krav til hus

- a) Bebyggelse skal være tilpasset og oppsluttende i forhold til helheten i klynga, mht. takform og høyder, fargeholdning i eksteriøret, takteking der det er skrå takflater, samt utsikt og innsyn.
- b) Material- og fargeholdning på flater av betydning for fjernvirkning skal være neddempet, og skal godkjennes av kommunen.
- c) Takflater i felt B1 skal være flate over en eventuell 3. etasje.

3.6.2 Terrasser og balkonger

- a) Alle tomteparseller skal ha takterrasse over plan 1. Takterrasse bør ikke være mindre enn 16 m². Planbeskrivelsens prosjekt er veiledende, med terrasser 4 x 4m.
- b) Terrasse og balkong som konstruksjon utenpå bygningskropp er søknadspliktig.
- c) Det tillates ikke balkong utover byggelinje mot kjørevei.
- d) Terrasse og balkong som konstruksjon utenpå bygningskropp, og der denne, målt ved fasade kommer mer enn 1,0 m over ferdig terreng, skal ikke stikke mer enn 2,0 m ut fra husvegg.
- e) Terrasse som bygningsmessige konstruksjon som stikker lenger ut fra vegg enn 2 m, skal vises igjenbygd i front.

3.7 Krav til søknad

- a) Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan (1:200). Planen skal redegjøre for eksisterende og kotesatt framtidig terreng, fyllinger, terrengsprang og støttemurer, plassering av bygninger (kotesatt overkant gulv), gjerder, fallsikring, opparbeidet bredde kjørevei, gangareal, parkering, avfallsstasjon og eventuelle tekniske byggverk.
- b) Tomteplan skal følge søknad. Planbeskrivelsens foreslåtte tomtegrenser skal være utgangspunkt. Planen kan avvike fra KDP's krav om 125m² MUA pr. bolig i gjennomsnitt, på grunnlag av feltets tilgang til friområder i øst, nord og vest (Arn fjæra).
- c) Alle bolighus skal plasseres etter høyde- og utstikkingsplan /tomteplan.
- d) Kommunen kan dessuten kreve snitt som viser bebyggelsens plassering i terreng, hensyn til nabo-bebyggelse, og sol-/skygge-diagram.
- e) Bygningsmessige detaljer som dokumenterer tilstrekkelig tetthet mot slagregn og fukt i overgang takterrasse – yttervegger, og i inn-hjørner i yttervegg, skal kunne kreves sikret ved tredjeparts kontroll.
- f) Det skal følge støyberegning med søknad. Denne skal an vise yttervegg- og vinduskonstruksjon i B1 som dokumenterer at innvendig støynivå ivaretar støygrenser satt i T 1442/16, tabell 3.
- g) Det er krav til gjennomføringsplan, se pkt. 2.2.

3.8 Parkering

- a) For boliger uten andel i fellesparkering skal det avsettes 2 bilplasser pr. tomt.
- b) For boliger med andel i fellesparkering er kravet 1,5 bilplass pr. tomt.
- c) For eventuelle boliger som overstiger totalt antall 20 må parkeringstilbud utenfor planområdet dokumenteres (pkt 3.5.1 c)).

3.9 Områder for lek (BLK)

Området f_BLK skal benyttes til felles lekeområde for B1 og B2. Plassen skal være opparbeidet minimum med sandlek, og med gjerde mot fylkesveien.

3.10 Vann- og avløpsplaner

Det kreves vann- og avløpsplan for felt/delfelt. VA-plan skal vise slukkekapasitet. VA-planer skal godkjennes av kommunen, som del av søknad om tillatelse til tiltak.

3.11 Renovasjonsløsning

I forbindelse med søknad om tillatelse skal kommunen opplyse om valgt hovedløsning for renovasjon og kildesortering, slik at riktige areal kan bli satt av til formålet.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (KV)

Kjøreveg f_KV skal være privat felles. og skal skal opparbeides med minimumsbredde 4m.

4.2 Renovasjon (BRE)

Felt f_BRE skal kunne brukes til stasjon for kildesortering, felles for B1 og B2.

§5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringssoner H 140 – Frisikt

Innenfor de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelers plan.

§6 BESTEMMELSESONRÅDER

6.1 Bestemmelsesområde # 1 vilkår for bruk av arealer.

- a) Innenfor området skal det på utomhusplan vises gjerde eller annen sammenhengende sikring mot fall, gjennom den viste del av feltet.
- b) Krav til rekkefølge: gjerde eller annen sammenhengende sikring mot fall, som skal vises i utomhusplan, skal være gjennomført før boliger tas i bruk.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

- Krav til utomhusplan (§ 3.7 a her).
- Krav til VA-plan (§ 3.10 her).
- Krav til plan for bygge- og anleggsfasen (gjennomføringsplan) (§ 2.1 her).

8.1 Gjerde / fallsikring

Krav til rekkefølge: gjerde eller annen sammenhengende sikring mot fall, vist i utomhusplan, skal være gjennomført før første bolig tas i bruk, enten som ferdige, permanente tiltak, eller i kombinasjon med anleggsgjerder.

8.2 Felles parkering

Felles parkering skal være ferdigstilt før første bolig som etter plan har andel i fellesparkeringen tas i bruk.

8.3 Felles lekeplass

Felles lekeplass skal være ferdigstilt før første bolig tas i bruk.

20.01.20 SR