

PLANBESTEMMELSER (etter pbl.-08)

DETALJREGULERING HØGÅSMYRA, RISSA,
GBNR 122/387 M/FL, INDRE FOSEN KOMMUNE

Sist revidert: 15.08.2020

Planidentifikasjon:	Saksnr:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID- 50542019008	xx/xxxxx	xx.xx.20xx	

§ 1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningsslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Lekeplass, felles (f_BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Kjøreveg, felles (f_SKV)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

Friområde, offentlig (o_GF)

- Turdrag, felles (f_GTD)
- Turveg, felles (f_GT)

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt (H140)

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1 - Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal som hovedregel plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen.

Biloppstillingsplass kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser. Frittliggende carporter/garasjer under 50 m² kan plasseres utenfor regulert byggegrense inntil 2 meter fra regulert vegareal når tilkomst er parallell med vegen og i en avstand fra nabogrense på 1 meter. Utkragede bygningsdeler kan overskride regulert byggegrense med inntil 1 meter, unntatt mot vegareal. Overbygget del av privat uteareal og felles ikke overbygget uteareal på takterrasse kan medregnes som grunnlag for MUA.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Ved byggesøknad av boliger skal garasjer og carporter vise på situasjonskartet, selv om disse skal oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Terrengendring som følge av planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensen langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i tråd med VA-plan utarbeidet av Ingeniør Ivar Asbjørn Fallmyr datert 08.05.20, **rev. 12.08.20**.

3.7 - Leikeplass:

Leikeplass skal som minimum ha sandkasse, benk og noe fast dekke dersom gjeldende kommuneplan på etableringstidspunktet ikke stiller krav til opparbeiding. Tilkost skal etableres med stigningsgrad 1:15 der dette er mulig.

3.8 - Universell utforming:

Mulighetene for universell utforming skal vurderes ved etablering av felles utearealer.

3.9 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Planlagte offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen.

3.11 – Trinnvis utbygging

Konsentrert bebyggelse skal utbygges i 2 trinn. Hvilket byggetrinn som skal bygges ut først skal avgjøres i forbindelse med første byggesak. Dersom BFS-områdene blir utbygget som prosjektboliger med etablering av flere boliger samtidig, skal de inkluderes i byggetrinnet nevnt under som fysisk er plassert nærmest.

Byggetrinn 1: BBB, B1, B2.

Byggetrinn 2: B5, B4, B3.

3.12 – MUA

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer på terreng i tillegg til privat uteareal på terrasse eller balkong. Minste bredde som kan medregnes i arealregnskapet for denne type areal er 6 meter. Det skal tilrettelegges for følgende arealstørrelser:

Formålet BBB: 75 m² pr boenhet

Formålene B: 100 m² pr boenhet

Formålene BFS: 150 m² pr boenhet

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Boligbebyggelse (B):

Innenfor området skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse. Det er også tillatt å etablere 2-mannsboliger. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 8,0 m. Maks. gesimshøyde for pulttak, arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=45. Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele formålet dersom dette ikke inngår i samlet utbygging.

I området B1 kan frittliggende carporter/ garasjer under 50 m² plasseres i formålsgrense mot f_GT1.

I området B4 kan frittliggende carporter/ garasjer under 50 m² plasseres inntil 1 meter fra formålsgrense mot o_GF og f_GTD.

INDRE FOSEN KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

Maksimum og minimum antall boenheter:

Formål	Maks antall boenheter	Min. antall boenheter
B1	12	6
B2	4	4
B3	68	6
B4	8	4
B5	68	6

4.2 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Det er tillatt å etablere takterrasse med størrelse inntil 6 m². Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=30. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

Maksimum og minimum antall boenheter:

Formål	Maks antall boenheter	Min. antall boenheter
BFS1	11	8
BFS2	7	5
BFS3	3	2
BFS4	1	1
BFS5	3	3

4.3 – Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB):

Innenfor området skal det bygges lavblokker med minst 4 boenheter pr bygg og med parkering i underetasje. Gesimshøyden regnes fra terreng ved 1. etg-nivå og skal ikke overstige 7,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 8,0 m. Maks. gesimshøyde for pulttak, arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 8,0 m.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=45. Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele formålet dersom dette ikke inngår i samlet utbygging.

INDRE FOSEN KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

Maksimum og minimum antall boenheter:

Formål	Maks antall boenheter	Min. antall boenheter
BBB	12	8

4.4 Bebyggelse - offentlig eller privat tjenesteyting

Ved utforming av bygning og opparbeidelse av utearealer skal universell utforming vektlegges. Utearealene skal utformes slik at de kan brukes til lek og opphold, også utenom barnehagens åpningstider.

Det skal opparbeides en parkeringsplass på barnehagetomta for ansatte og foreldre til barna. Det skal være minimum 0,4 plasser pr. barn i barnehagen og 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. All parkering for på- og avstigning skal foregå inne på barnehagens parkeringsplass. Parkeringsplassen skal avgrensnes fra barnehagens uteareal med vegetasjon eller gjerde. Det skal også opparbeides et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser.

Ved byggesøknad skal det følge:

Situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser, kjørearealer og uteoppholdsplass.

Profiler som viser plassering av bygninger, eksisterende og framtidig terreng.

4.4- Lekeplass, felles (f_BLK):

Nærlekeplasser:

Regulerte lekearealer skal nyttes til nærlekeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde.

f_BLK1 skal være felles for beboere innenfor BBB + tomt 1-2-3-4 innenfor BFS1.

f_BLK2 skal være felles for beboere innenfor B1 og B2.

f_BLK4 skal være felles for beboere innenfor B3, B4 og B5.

Det best egnede arealet innenfor ~~hvert av formålene~~ f_BLK3 og ~~f_BLK4~~ skal benyttes som nærlekeplasser:

- Et areal på 200 m² innenfor f_BLK3 skal opparbeides som nærlekeplass som skal være felles for tomt 5-6-7-8 innenfor BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5.
- ~~Et areal på 200 m² innenfor f_BLK4 skal opparbeides som nærlekeplass som skal være felles for B3, B4 og B5.~~

Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke.

Området skal ha minimum sandkasse på 10 m² på en solrik, lun plass. I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus, stein, asfalt og lignende) på minimum 1,6 x 1,6 m.

INDRE FOSEN KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealet kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal.

Sikring av lekemiljøet i forbindelse med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler etter TEK på utbygget/tomteeier.

Liten områdelekeplass: 470 m² av f_BLK3 skal benyttes som «Liten områdelekeplass». Den skal opparbeides etter avtale med kommunen. Arealet skal være felles for alle delområder innenfor planområdet.

~~Naturlekeplass: f_BLK4 skal benyttes som naturlekeplass og skal fungere som stor områdelekeplass. Den skal være felles for alle innenfor planområdet, samt for Høgåsmyra barnehage etter nærmere avtale. Lekeelementer skal tilpasses bruken som naturlekeplass og skal opparbeides etter avtale med kommunen.~~

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o_SKV)

Vegene er regulert med følgende samlede bredde:

o_SKV1: 7 m total bredde.

o_SKV2: 6 m total bredde.

o_SKV3: 6 m total bredde

5.2 - Veg, felles (f_SKV):

f_SKV1: 4 m total bredde.

f_SKV2: 5 m total bredde.

Regulert vegareal skal etableres i samsvar med kommunens retningslinjer/norm.

Samtidig som veger blir opparbeidet frem til hvert byggetiltak skal også regulert sti som er tilknyttet vegen opparbeides med grusdekke. Samme gjelder for stier som er tilknyttet vegen via et lekeareal, selv om lekearealet evt. skal opparbeides senere.

§ 6 - Hensynssoner

6.1 - Frisiktsoner H140:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§ 7 - Rekkefølgekrav

7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger før tilkomstveg til hver enkelt eiendom er opparbeidet i henhold til planene. Boligbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

7.2 - Lekeplasser og grøntstruktur:

Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor hvert formål skal det dokumenteres at formålet har tilgjengelig tilhørende opparbeidet lekeareal jf § 4.4.

7.3 - Geoteknikk

Det skal utføres en uavhengig kvalitetssikring (3.parts kontroll) av det geotekniske notatet datert 12.05.2020 før søknad om tiltak. Kontrollen skal gjennomføres av fagkyndige.

7.4 - Krav til anleggsfasen

Ved søknad om igangsetting av hvert byggetrinn må det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv, trafikk sikkerhet og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

7.5 – Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal opparbeides før innflytting av første bolig innenfor hvert byggetrinn.