



Planident: 5014202009

Arkivsak:

Reguleringsplan for Beinskardet Panorama

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 29.06.2022

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014202009, datert 10.06.2022.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

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

- Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (BLK)

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

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn- grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Turveg (GT)
- Friområde (GF)

Hensynssone (PBL § 12-6)

- Nedslagsfelt drikkevann

Regulering av eierskap er angitt på planen ved o_ foran feltnavn for offentlige områder og f_ foran feltnavn for felles eierskap. Øvrige områder skal ha annet eierskap.

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. T-1442/2021 og T-1520 skal legges til grunn.
- b) Retningslinje for behandling av støy T-1442/2021 og T-1520 skal legges til grunn ved utbygging av området. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.
- c) Belysning i planområdet må planlegges og etableres på en måte som minimerer lysforurensningen fra området.

§ 3.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Trøndelag Fylke.

§ 3.3 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

§ 3.4 Fremmede arter

- a) Fjerning av uønskede arter tillates. Uønskede arter defineres som arter som til enhver tid er oppført på «*fremmedartslista*» til Artsdatabanken.
- b) Masse som fraktes inn og ut av området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-16).

- a) I områdene merket BKS skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse inkludert tilhørende garasjer, boder og anlegg.
- b) Byggesøknaden skal vedlegges en detaljert utomhusplan som viser plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng med høydekoter, uteoppholdsareal, avfallsanlegg, avkjørsel og parkering.
- c) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken. Det er ikke tillatt med takteking som gir reflekterende virkning.
- d) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget for å oppnå best mulig fjernvirkning.
- e) Garasjer, boder etc. skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge. Plassering av garasjer, boder etc. skal vises på situasjonsplan selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen.

f) Parkeringskrav:

Bil: Minimum 1 plass per boenhet, maks 1,5 per boenhet.
Derav 1 i garasje eller carport.
Sykkel: 1-3 plasser pr. boenhet.

g) Krav til uteoppholdsareal (MUA):

Privatareal	MUA, m2 /bolig (boenhet)
Tomannsboliger	150 m2
Rekkehus	75 m2
Bygg med 4 boenheter eller fler. Leilighetsbygg, blokk mm.	7 m2

h) Høyder og utnyttingsgrad:

Felt	Maks byggehøyde (kotehøyde moh.)	Utnyttingsgrad % BYA
BKS 1-2	44,5	Min. 40, maks. 60
BKS 3	48	Min. 40, maks. 60
BKS 4-5	53	Min. 40, maks. 60
BKS 6-8	49	Min. 40, maks. 60
BKS 9	48,5	Min. 30, maks. 60
BKS 10	47,5	Min. 30, maks. 60
BKS 11	48	Min. 30, maks. 60
BKS 12_1	45,5	Min. 30, maks. 60
BKS 12_2	47,5	Min. 30, maks. 60
BKS 13	48	Min. 40, maks. 60
BKS 14	47	Min. 30, maks. 60
BKS 15	48,5	Min. 30, maks. 60
BKS 16_1	43,5	Min. 30, maks. 60
BKS 16_2	39,5	Min. 30, maks. 60

Det er krav om minimum 3 boenheter pr. dekar totalt i planområdet.

i) Nærlekeplasser:

Nærlekeplasser skal etableres innen 50 meter radius fra boligene.

j) Areal langs veier:

Langs veiene skal det være anledning til snøopplag, også på privat grunn. Skråningsutslag og grøfter for alle veger tillates lagt på privat tomtegrunn. Mindre justeringer av vegtrase kan også tillates.

k) Byggegrenser:

Det tillates at det oppføres forstøtningsmurer, støyskjermer, parkering, renovasjonsanlegg, balkonger, terrasser, svalganger og andre mindre konstruksjoner som bryter byggegrensen langs veg.

§ 4.2 Energianlegg, trafo (BE).

Arealene er avsatt til plassering av trafo.

§ 4.3 Lekeplass (f_BLK 1-3).

Arealene skal benyttes til kombinert leke- og uteoppholdsareal for beboerne i feltet. Det kan gjøres terrengtilpasninger for å gjøre områdene bedre egnet til tiltenkt bruk.

Utformingen av lekeplassene og plassering av lekeapparat og evt. boder, lekehus, gapahuker, benker, bord mm. må vurderes nærmere i byggesaken og det må fremlegges detaljerte tegninger som viser hvordan dette er tenkt løst. Planene skal godkjennes av kommunen som en del av byggesaken og skal opparbeides i tråd med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Det tillates anlagt ledningsanlegg i grunnen innenfor områdene.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg og kjøreveg (o_SKV 1-2 og f_SV).

Arealet er avsatt til vegformål. Veg merket o_SKV er offentlig kjøreveg, mens vegene merket f_SV 1-5 er felles veg for tomtene som har adkomst via disse.

§ 5.2 Fortau (o_SF).

Arealet merket o_SF er avsatt til offentlig fortau.

§ 5.3 Gang/sykkelveg (f_SGS 1-2).

Arealet er avsatt til felles gang- og sykkelveg.

§ 5.4 Annen veggrunn – Grøntareal (o_SVG og f_SVG) .

Dette er areal langs vegbanen som grøfter, skråningsutslag med tilhørende vegetasjon. Her tillates det også plassering av teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg. Arealene skal ikke tilplantes med fremmede, skadelige arter.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turveg (f_GT 1-2).

Turstiene i området skal bevares og skal kunne benyttes av beboerne i området og befolkningen ellers som tilgang til friluftsområdene. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men det tillates enkel opparbeiding med duk, grus, heller og lignende.

§ 6.2 Friområde (f_GF).

I friområdene skal eksisterende terreng og vegetasjon i all hovedsak bevares. Områdene skal kunne brukes til rekreasjon/friluftsliv. Enkel tilrettelegging med stier og utsetting av bord og benker tillates. Områdene kan også nyttes til overvannshåndtering, som blågrønne strukturer.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Nedslagsfelt drikkevannskilde

Alt overvann fra veger, parkeringsplasser og tak skal føres ut av nedslagsfeltet så en unngår fare for forurensning av drikkevannsforsyningen. Løsningene må detaljprosjekteres og beskrives i de tekniske planene som skal godkjennes av kommunen før byggarbeidene kan igangsettes jmf. § pkt. 8.2.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Utomhusplan, visualiseringer, estetikk mm.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan for aktuelle delområder være godkjent. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 og inneholde følgende:

- Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet

- Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold, lek og beplantning
- Eventuelle gjerder/sikring der dette er påkrevd ihht. Teknisk forskrift.
- Utvendig opplegg for renovasjon.

Øvrig dokumentasjon som kommunen kan kreve skal følge byggesøknaden hvis det vurderes som nødvendig til saksbehandling:

- Visualisering
- Sol/skygge-analyse
- Angivelse av hvordan estetikk ivaretas

§ 8.2 VA-plan, tekniske anlegg mm.

Det skal foreligge godkjente planer for tekniske anlegg (vei, vann, avløp, overvann og veilys) før oppføring av nye bygninger kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Detaljert vann- og avløpsplan.
- Løsning for tilstrekkelig brannvann.

Vei, vann og avløp, uteareal og andre tekniske anlegg må være ferdigstilte for hvert enkelt byggetrinn før brukstillatelse/ferdigattest gis.

§ 8.3 Fortau

Fortau o_SF må være på plass før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene.

§ 8.4 Lekeplass

Lekeplass BLK 1 og BLK 2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene i felt BKS 1-12 og BKS 16. Lekeplass BLK 3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene i felt BKS 13-15.

Lekeplassene skal være beskyttet fra trafikk og støyforurensning.

§ 8.5 Massehåndtering

Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Masse som fraktes ut av området skal mellomlagres eller deponeres på en slik måte at ikke frø eller plantedeler fra de fremmede, skadelige artene som er registrert i området kan spres videre.