



Planident : 5014201801

Arkivsak : 17/3197

Reguleringsplan for Del av Flatval, gnr. 8, bnr. 282 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 16.06.2018

Dato for godkjenning i kommunestyret : 29.11.2018

§1 AVGRENSING

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor angitt reguleringsgrense på plankart datert 16.06.2018, PlanID: 5014201801. Planen er utformet for vertikalnivå 2 på bakken.

§2 REGULERINGSFORMÅL

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

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

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS3)
- Renovasjon (BRE)
- Lekeplass (BLK)

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

- Veg (SV)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12- 5 nr 5)

- Friluftsområde (LF)

Hensynssoner

- Frisiktsoner (H140_1 -H140_4)

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - bygningenes plassering, høyder og evt. byggetrinn
 - eksisterende bebyggelse
 - adkomst til veg
 - internt trafikkareal og parkeringsplasser
 - behandling av lagring utendørs
 - behandling av den resterende ubebygde delen av tomta (herunder tilsåing og beplantning)
- b) Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer.
- c) Kulturminner: 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 Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.
- d) Opparbeidet terreng med grøfter, fyllinger og skjæringer skal søkes gitt et tiltalende utseende. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
- e) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012), tabell 3, i T-1442/2012- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse BFS (1111)

- a) Innen BFS 1-4 områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasjer og anlegg. Det kan innen disse områdene oppføres eneboliger og tomannsboliger.
- b) Alle boliger skal utformes som tilgjengelige boliger iht. teknisk forskrift.
- c) Byggegrense skal gjelde som angitt på plankart.
- d) Garasjer og uthus kan plasseres utenfor byggegrense der dette ikke er til hinder for fri sikt ved avkjørsler. Garasjer og uthus kan tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense. Det skal minst være 5 meter mellom garasjeport og tilstøtende vegkant når portåpning vender normalt mot vegen.
- e) Regulerte høyder for planert terreng er angitt på plankartet for enkelttomter og skal gjelde.
- f) Tillatte takformer er saltak og pulttak, med takvinkel 5-40 grader
- g) Tillatte byggehøyder:
 - Boliger : Maksimal mønehøyde 8 m, maksimal gesimshøyde 6 m.
 - Garasjer/uthus : Maksimal mønehøyde 5 m, maksimal gesimshøyde 3 m.
- h) Tillatt bebygd areal per tomt: %-BYA = 30 %. Ved beregning av %-BYA skal parkering utenfor garasjer/carporter medregnes med 18 m² per P-plass.
- i) Parkering: Det skal beregnes min. 2 P-plasser pr. boenhet for eneboliger og tomannsboliger. Det skal være 1 P-plass pr. bi-leilighet i eneboliger.
- j) Plassering av avkjørsel er vist på plankartet med adkomstpil. Rådmannen kan tillate annen plassering dersom denne etter kommunens skjønn er akseptabel med tanke på frisikt, trafikkavvikling og sikkerhet.

§ 4.2 Renovasjon f_BRE (1550)

- a) Området er felles for BFS 2 og BFS3. Innen området skal oppføres felles renovasjonsstativ/bod.

§ 4.3 Lekeplass f_BLK (1610)

- a) Området f_BLK skal være felles lekeplass og snarveg for boligene innen planen. Innen området skal allmenn ferdselsrett gjelde slik at snarveg kan fungere og for eiendommer utenfor planen.
- b) Området skal som minimum opparbeides med parkbenk, sandkasse og huskestativ.

§ 4.4 Veg f_SV (1542)

- a) Felles veger skal opparbeides med 3,5 m kjørebane som angitt på planen.
- b) f_SV1 skal være felles for planområdet samt gnr.8, bnr. 17, 108, 225, 227, 281 og 301.
- c) f_SV2 skal være felles for planområdet samt gnr.8, bnr. 108, 225, og 301.

§ 5 FRILUFTSOMRÅDE LF

Område LF er en del av høydedraget Hamnehauan og øya Hamneskjæret. Friluftsområdet er regulert med bakgrunn i terrengmessige kvaliteter i forhold til omkringliggende kulturlandskap og bebyggelse. I området tillates gangstier som binder de omkringliggende arealer sammen samt utsiktsplasser med oppstilling av benker og i det øvrige enkle anlegg for bruk av områdene i friluftssammenheng.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 FRISIKTSONER (H140_1 – H140_4)

Innen frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt ned til 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Her tillates ikke plassert kjøretøy, objekter, snøopplag eller vegetasjon som kan være til hinder for den frie sikt. Unntak kan gis av rådmannen for nødvendige trafikkskilt, stolper ol., smalere enn 20 cm i diameter.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Vann og avløpsplan:
Området vil på sikt måtte tilpasse seg strengere rensekrav for avløp og påregne krav om tilknytning til offentlig avløpsanlegg eller etablere privat felles minirensesanlegg. Om husstandene innen planen skulle ønske privat felles anlegg, kreves utarbeidelse av VA-plan.

Inntil strengere krav om rensing er reist kan det gis tillatelser til igangsetting av tiltak basert på midlertidige utslippstillatelser til eksisterende anlegg med slamavskillere. Søknader om midlertidige utslippstillatelser skal dokumenteres med enkel VA-plan.

- b) Regulert lekeplass f_BLK skal være ferdig opparbeidet innen det gis ferdigattest for boliger innen BFS2, BFS3 og BFS4.

Bestemmelser

- c) Sikringstiltak: Ved masseuttak og bakkeplanering innen BFS2 skal området sikres. Skjæring for bakkeplanering innen BFS2 skal så sikres permanent med gjerde, så snart skjæringen er etablert.

---§§§---