



Plan IDen : 5014201903

Arkivsak : 19/877

## Reguleringsplan for Øvre Midtsian gnr. 21 bnr. 245 og 261 mfl.

### Reguleringsbestemmelser

Sign.: .....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 10.02.2021

Dato for godkjenning i kommunestyret :

#### §1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014201903.

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, B
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS2

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

- Veg
- Kjørveg, SKV1 og SKV3
- Annen veggrunn- grøntareal

Eierskap er beskrevet på planen med f\_ foran feltnavn for fellesområder og o\_ foran feltnavn for offentlige områder. Øvrige områder skal ha annet eierskap.

#### §3 FELLESBESTEMMELSER

##### § 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og

fremtidig terreng, avkjørsel, parkering, byggegrenser, avfallshåndtering og uteoppholdsarealer.

- b) 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, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. Støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i kapittel 4 i T-1442/2016 og luftkvalitetsgrenser angitt i T-1520 skal være førende.
- c) Universell utforming: Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift.
- d) Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016, eller senere revideringer, 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.

### **§ 3.2 Kulturminner**

- a) 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.
- b) Om noen under arbeid skulle mistenke funn av kulturminner, må en umiddelbar stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 Boligbebyggelse, B**

- a) Arealet omfatter eksisterende tomteareal som berøres av frisktsonene ved avkjørslene fra Mellomveien.

### **§ 4.2 Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS2**

- a) I områdene merket BSK1 og BSK2 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse inkluderte tilhørende anlegg
- b) 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.
- c) 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 en beste mulig fjernvirkning.
- d) 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.
- e) Avkjørselspilene er veiledende. Endelig løsning for dette skal gå tydelig frem av utomhusplan tilhørende byggesaken.
- f) Maks. tillatt utnyttingsgrad: 40 % BYA.  
Minimum antall boenheter er 4 for området område BKS2 og 6 for område BKS1.

g) Parkeringskrav:

1,5 p-plasser per boenhet for 1-3 roms leiligheter, 2 p-plasser per boenhet for 4 roms og eller større leiligheter. Maksimum antall parkeringsplasser på bakkeplan er 1 plass per boenhet. Det skal etableres 1-3 sykkelparkingsplasser pr. boenhet.

All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesareal avsatt til formålet.

h) Krav til ute- og lekeoppholdsareal:

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

Fellesareal skal ha som minimum en sandkasse eller annet lekeapparat beregnet på småbarn (1-5 år), benk, grønstruktur og noe fast dekke. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal ha tilfredsstillende støyforhold, maks 55 dBA.

Antall boenheter per minimum fellesareal	Minimum fellesareal
Inntil 5 boenheter	Min. 200 m <sup>2</sup>
5 – 15 boenheter	Min. 350 m <sup>2</sup>
15 – 30 boenheter	Min. 600 m <sup>2</sup>
Over 30 boenheter	Min. 1000 m <sup>2</sup>

i) Høyder:

Maks gesimshøyde 7 meter og maks mønehøyde 10 meter.

Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 5.1 Veg

- a) Arealet omfatter areal avsatt til avkjørsel fra Mellomveien til BKS1 samt fra Øverveien til BKS2.

### § 5.2 Kjøreveg, f\_SKV1 og f\_SKV3

- a) Arealene er avsatt til felles adkomstveier til BKS1 og BKS2.

### § 5.3 Annen veggrunn – grøntareal

- a) Arealet er restareal langs veg og kan benyttes til legging av ledninger, grøft, skjæringer og fyllinger mm.

## 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området må VA-plan være godkjent av kommunen. VA-planen skal også redegjøre for planlagt overvannshåndtering. I utgangspunktet skal overvann tas hånd om lokalt og åpent jf. kommuneplanens bestemmelser. Planene må forholde seg til enhver tids gjeldende VA-norm og Hovedplan for vann.

- b) Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.
- c) Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal planområdet undersøkes for forekomster av fremmedarter og eventuelle problematiske arter skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.
- d) Før mellomagring og sluttdisponering av masser skal det i byggesaken fremlegges en redegjørelse som tar for seg hvordan man hindrer spredning av frø av uønskede arter til nye steder.