



Planident : 1620201708

Arkivsak :

## Reguleringsplan for boligområde Sjønhalsen, gnr. 56 bnr. 74 m.fl

### Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 22.04.2021

Dato for godkjenning i kommunestyret :

### §1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1620201708. 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 -frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Avløpsanlegg (BAV)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Lekeplass (BLK)
- Bolig/tjenesteyting (BKB)

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

- Veg (SV)
- Gang/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn- grøntareal (SVG)
- Holdeplass/plattform (SH)

#### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Naturområde (GN)

#### **Hensynssone (PBL § 12-6)**

- **Frisiktsone (140)**

Regulering av eierskap er angitt på planen ved o\_ foran feltnavn for offentlige områder. 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, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. T-1442/2016 og T-1520 skal legges til grunn.
- b) Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 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) Universell utforming: Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift.
- d) Fjerning av uønskede arter tillates. Uønskede arter defineres som arter som til enhver tid er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken.

### § 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.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boligbebyggelse, frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

- a) I områdene merket BSF tillates småhusbebyggelse inkluderte tilhørende anlegg. Det tillates oppført eneboliger, evt. med sekundær boenhet, samt vertikal- eller horisontaldelte tomannsboliger.
- b) I områdene merket BKS skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse inkludert tilhørende anlegg.
- c) Byggesøknaden skal vedlegges en detaljert utomhusplan som viser plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng med høydekoter, uteoppholdsareal, avfallsanlegg, avkjørsel og parkering.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Maks. tillatt utnyttingsgrad:     BYA 40 % for frittliggende småhusbebyggelse  
  BYA 50 % for konsentrert småhusbebyggelse  
Krav om minimum 1 boenhet pr. dekar for frittliggende småhusbebyggelse.  
Krav om minimum 1,5 boenhet pr. dekar for konsentrert småhusbebyggelse

- h) Parkeringskrav:  
Bil: minimum 2 plasser per boenhet.  
Sykkel: 1-3 plasser pr. boenhet.

- i) Krav til uteoppholdsareal (MUA):

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

- j) Høyder:  
Maks byggehøyde skal ikke overskride 9 meter for bolighus og 6 meter for garasjer.  
Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

- k) Trafo:  
Trafo tillates plassert i området. Plassering avklares nærmere i byggesaken.

#### § 4.2 Avløpsanlegg

Arealet er avsatt til plassering av renseanlegg. Beskrivelse av renseanlegget og plasseringen av dette må avklares i byggesaken.

#### § 4.3 Renovasjonsanlegg

Arealet er avsatt til felles renovasjonsplass for tomtene som har adkomst fra veien merket f\_SV.

#### § 4.4 Lekeplass

Arealet skal benyttes til 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.

#### § 4.5 Bolig/tjenesteyting

- a) Området omfatter eksisterende tomt hvor grendehuset står. Det er også to leiligheter i bygget. Etablert virksomhet tillates videreført.  
b) Ved nye søknadspliktige tiltak på eiendommen må det legges ved en detaljert utomhusplan jmf. pkt. 4c).

### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 5.1 Veg

Arealet er avsatt til vegformål. Veg merket o\_SV1 og o\_SV2 er offentlig kjøreveg, mens veg merket f\_SV er felles veg for tomtene som har adkomst via denne.

## § 5.2 Gang/sykkelveg

Arealet er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.

## § 5.3 Annen veggrunn – Grøntareal

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.**

## § 5.4 Holdeplass/plattform

Arealet er avsatt til busslomme, plattform og leskur.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR -NATUROMRÅDE

I naturområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares, og området skal kunne brukes til rekreasjon/friluftsliv. Enkel tilrettelegging med stier og utsetting av bord og benker tillates.

## § 7 HENSYNSSONER

### 7.1 Frisiktsone

**I frisiktsone er det ikke tillatt med busker, trær, gjerder og lign. som kan hindre sikten. Terrenget skal holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke blir høyere enn 0,5 meter over høyden på de tilstøtende vegene.**

## § 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
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
- **Arealene skal ikke tilplantes med fremmede, skadelige arter.**

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
- Angivelse av hvordan universell utforming ivaretas
- Støyberegninger for utendørs og innendørs støy hvis dette kreves av kommunen og ivaretagelse av evt. støykrav og aktuelle støytiltak

### § 8.2 VA-plan, tekniske anlegg mm.

Det skal foreligge godkjente planer for tekniske anlegg (vei, vann, avløp 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 Gang- og sykkelvei og bussholdeplass

Gang- og sykkelvei samt bussholdeplass med plattform må være på plass før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene. Det tillates oppført inntil 5 boenheter før rekkefølgekravet om ny busslomme med plattform blir gjeldende, mens rekkefølgekravet om ny gang- og sykkelvei blir gjeldende når det skal bygges på tomtene som ligger øst i planområdet og som naturlig vil bruke gang- og sykkelveien som «snarvei» til busslomma.

### § 8.4 Lekeplass

Lekeplass BLK skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene, eller senest påfølgende vekstsesong.

For de første 10 boenhetene vurderes det som tilstrekkelig at areal til eksisterende balløkke benyttes til lekeplass.

### § 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.