



Planident: 5014_201910

Arkivsak: 19/2535

Reguleringsplan for Oppheim gnr. 10 bnr. 279

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 23.04.2021

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014_201910, datert 18.03.2021.

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

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, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
- Lekeplass (BLK)

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

- Veg (SV)
- Fortau (SF)
- Gang/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Rasteplass (SR)

Grønnstruktur (PBL § 12- 5 nr 3)

- Turdrag (GTD)
- Friområde (LF)
- Vegetasjonsskjerm (GV)

Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Frisiktsone (H140)
- Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

§ 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, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

b) Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 skal legges til grunn ved utbygging av området samt kommuneplanens bestemmelser for støy.

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB. Innendørs og utendørs støynivå på tomt og lekearealer skal til enhver tid tilfredsstillende kravene til MD's støyretningslinjer (T-1442) og gjeldende teknisk forskrift.

c) T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

d) Universell utforming: Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift TEK 17 og senere revideringer samt PBL § 12-7, 1. ledd.

e) Ved søknad om søknadspåleggende tiltak skal det utarbeides terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:

- Bygningenes plassering, høyder og ev. byggetrinn
- Eksisterende bebyggelse
- Parkeringsareal og ev. carport
- Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til bygning
- Byggegrenser
- Eiendomsgrenser
- Utenomhusareal
- Adkomst til veg
- Internt trafikkareal og parkeringsplasser

- Behandling av den resterende ubebygde delen av tomta (herunder tilsåing og beplantning)
- Terrengmurer med høyder, terrengskjæring og -fyllinger

For BKS-områder skal utomhusplan i målestokk 1:500 og solstudie følge som bilag til tomtedelingsplan og søknad om byggetillatelse.

§ 3.2 Estetisk utforming

Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses omgivelsene og den eksisterende bebyggelsen. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger. Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser

Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.

Det skal tilstrebtes at tiltak utformes med hensyn på god estetikk. Fjernvirkning skal vurderes.

Bebyggelsen tillates oppført med pulttak og saltak/valmet tak med vinkel maks 35 grader. Det tillates flate tak som defineres mellom 0 og 5 grader.

§ 3.3 Terreng og vegetasjon

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår høye fyllinger og videre silhuettvirkning i forhold til naboer, ferdselsveger og mot sjø. Boligareal som grenser mot friområder skal ikke ha terrengbehandling eller større murer som er skjemmende eller med stor høydeforskjell til naturlig terreng.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, spesielt i overganger mellom tomtene og friluftsområdet mot sjø.

§ 3.4 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal planlegges etter forslag til tiltak i VA-rammeplan, datert 08.01.2021. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Grunneier er ansvarlig for vedlikehold av avkjørsler med siktområde, rør eller stikkrenner. Overvann fra avkjørsler skal ikke renne inn på kommunale veger.

§ 3.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

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.

§ 3.6 Miljøkvalitet

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.

§ 3.7 Parkering

I bygge- og delesaker for BFS- og BKS-områder skal det minimum avsettes plass for 2 biler på egen grunn pr. boenhet der 1 kan være i garasje eller carport.

Det skal settes av 1-3 sykkelplasser pr. boenhet lett tilgjengelig på bakkeplan.

Manøvrering inn og ut av tomta skal skje på egen eiendom.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Boligbebyggelse BFS – frittliggende småhusbebyggelse

- a) I områder merket BFS på plankartet er det tillatt å oppføre frittliggende boliger med tilhørende tilbygg; garasje og uthus eller lignende.
- b) Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser og nabobebyggelse.
- c) Maks møne høyde er satt til 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Maks gesimshøyde er satt til 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Maksimum % BYA er satt til 35%.
- f) Garasje/uthus tillates oppført inntil 1,0 meter nabogrensen. Dette gjelder selv om det i kartet er påtegnet en annen byggegrense.
- g) Garasje kan ha maks. 3,5 m gesimshøyde og 5 m mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.
- h) Skjæringer og fyllinger på tomtene skal tilsås.
- i) Under planlegging av nye boliger, skal det tas hensyn til vind, det gjelder uteplasser og byggeteknisk utførelse.
- j) Renovasjon: Bebyggelsen skal tilpasses ordinær renovasjonsordning.
- k) Det skal etableres en privat pumpestasjon for tomtene 1, 2 og 3. Denne kan plasseres innenfor en av disse tomtene.
- l) Tomter innenfor BFS5 bygges ut med min. kote innvendig sluk i hht. overordnet VA-plan datert 08.01.2021.

§ 4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

- a) I områder merket BKS1 og BKS2 på plankartet er det tillatt å oppføre 2-mannsboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg.
- b) Garasje /uthus tillates oppført inntil 1,0 meter fra nabogrense. Dette gjelder selv om det i kartet er påtegnet en annen byggegrense.
- c) Garasje kan ha maks. 3,5 m gesimshøyde og 5 m mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Gjesteparkering tillates på avsatt felles parkeringsplass innenfor formålet.
- e) Maks mønehøyde er satt til 10 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Maks gesimshøyde er satt til 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- g) Maksimum % BYA er satt til 40%.
- h) Skjæringer og fyllinger på tomten skal tilsås.
- i) Under planlegging av nye boliger, skal det tas hensyn til vind, det gjelder uteplasser og byggeteknisk utførelse.
- j) Det skal avsettes areal til felles renovasjonsløsning innenfor for BKS2 innenfor formålet.
- m) Område BKS2 skal planlegges helhetlig og det skal søkes om byggetillatelse for hele området.
- n) Det skal tilrettelegges ladepunkt for EL-biler.
- o) Det skal utarbeides et solstudie i forbindelse med byggesøknad.

§ 4.3 Øvrig kommunalteknisk anlegg

Området gjelder plassering av pumpestasjon og ny trafo. Plassering av bygg må avklares i byggesak.

§ 4.4 Lekeplass

- a) Lekeplassene skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir muligheter for lek i alle årstider. Ved planlegging og opparbeiding av lekeplassene skal det i størst mulig grad legges vekt på universell utforming. Det tillates installasjoner som naturlig tilhører en lekeplass. **Adkomster til lekeplasser skal være universelt utformet.**
- b) Innenfor BKS2 skal det opparbeides en lekeplass. Lekeplassen skal etableres sentralt og ikke inntil trafikkert vei. Lekeplassen gjelder for boligene innenfor BKS2, og skal etter etablering overtas av beboerne innenfor BKS2.
- c) BLK3 er kvartalslekeplass for alle boligene innenfor planområdet.
- d) Lekeplass BKL1 gjelder for område BKS1 og BFS4 og fungerer som gjennomgangsområde til kvartalslekeplass BLK3 og turveg GTD2.
- e) Lekeplass BLK2 gjelder for område BFS3, BFS5 og tomtene 4, 5, 7, 8, 10 og 11.
- f) Lekeplass BLK4 gjelder for tomtene 1, 2, 3, 6, 9 og 12.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

§ 5.1.1 Veg

- a) Områdene skal benyttes til veg og tilhørende avkjørsler.
- b) Veg o_SV gjelder fylkesveg 714.
- c) Veg o_SV2 er regulert som Atkomstveg A1 med fortau i Håndbok N100 – Statens Vegvesen.
- d) Veg o_SV3 er regulert som Atkomstveg A1 i Håndbok N100 – Statens Vegvesen.
- e) Veg f_SV4 og f_SV5 er regulert i bredde 4m inkl. skulder.

§ 5.1.2 Fortau

Områdene er avsatt til offentlig fortau.

§ 5.1.3 Gang- og sykkelveg

Områdene er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen skal være universelt utformet.

§ 5.1.4 Annen veggrunn - grøntareal

Områdene omfatter nødvendige arealer som fyllinger, skjæringer, grøfter og areal til trafikktstyr. Disse skal tilsåes og kan beplantes.

§ 5.1.5 Rasteplass

Området omfatter areal avsatt til rasteplass langs fv. 714. Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan ved søknad om opparbeidelse.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

§ 6.1.1 Turdrag

- a) Formålet gjelder areal merket GTD1 og GTD2 på plankartet.
- b) Området skal ikke bebygges. Det tillates etablering av infrastruktur inkl. etablering av enkel turveg med maks 1,6 m bredde der det er naturlig. Turvegen kan ha grusdekke.

§ 6.1.2 Vegetasjonsskjerm

- a) Gjelder formål merket GV1, GV2 og GV3 på plankartet.
- b) Feltene skal benyttes som en grøntsone mellom eiendommer og langs veier. Feltene skal fremstå som grønne og kan beplantes.
- c) I områdene GV1 og LF skal det tilrettelegges for støyskjerming i hht. støytredning.
- c) Parkeringsplasser og asfalterte flater tillates ikke på områder regulert til vegetasjonsskjerm

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 nr. 5)

§ 7.1.1 Friluftsmål

- a) Formålet gjelder areal merket LF på plankartet.
- b) Innenfor formålet tillates det ikke iverksatt tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av området som friluftsområde.
- c) Det tillates etablering av enkle stier for å fremme friluftsjnteresser.
- d) Det tillates etablering av støyskjerming i hht. Støytredning.

§ 8 HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 8.1 Frisikt

- a) I frisiktsonene H140 skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelers plan.
- b) Oppstammede trær, stolper og lignende kan stå i siktsonen.
- c) Hekk, busker og trær må ikke skjule veimerking, trafikkskilt, gatenavnskilt, lysskilt eller belysning.

§ 8.2 Faresone

Hensynssone merket H370 på plankartet er sone for høyspenningsanlegg inkl. høyspennskabler.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 9.1** Før det gis ferdigattest på boliger innenfor planområdet skal tilhørende fellesareal og lekeplass til feltet være opparbeidet i hht. funksjonskrav. For lekeplass BLK4 vil krav om opparbeidelse utløses ved søknad om ferdigattest for bolig nr 2 tilhørende lekeplassen.
- § 9.2** Kvartalslekeplass BLK3 skal være opparbeidet når 25% av boligene i området er gitt brukstillatelse/ferdigattest.
- § 9.3** Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for området før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boligene.
- § 9.4** Turveg GTD2 skal være opparbeidet før oppstart på områdene BFS2, BFS3 og BSF4.
- § 9.5** Det skal opparbeides støyskjerming som voll/skjerm langs fylkesveg 714 i hht. støyberegning før det gis brukstillatelse for berørte boliger.
- § 9.6** Ved omdisponering av dyrket jord skal matjordlaget flyttes på en forsvarlig og agronomisk gjennomtenkt måte for bevaring av jordstrukturen. Jorda skal primært benyttes til jordforbedrende tiltak på nærliggende landbruksarealer. Det skal dokumenteres at jordmasser som flyttes er fri for smittsomme sykdommer eller uønskede arter
- § 9.7** Før igangsettingstillatelse skal det være foretatt kartlegging av fremmede arter innenfor utbyggingsområdet. Dersom det oppdages slike arter, skal tiltak iverksettes for fjerning og hindre spredning.
- § 9.8** Drikkevannsforsyning skal sikres før det gis brukstillatelse.
