

Dato: 20.12.2018
Saksnr: 2018/2419

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR OGNABREDDEN BOLIGOMRÅDE. REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT DD.MM.ÅÅÅÅ

Forslagsstiller: OGV139 AS
Utarbeidet av: Tverrsnitt AS v/ Karl Moen
Planforslagets dato: 20.12.2018
Nasjonal planid: 5004-2018014

Saksbehandling:

1.gang formannskapet		xx.xx.xx
Offentlig ettersyn i perioden	xx.xx.xx -	xx.xx.xx
2.gang formannskapet		xx.xx.xx
Kommunestyret, vedtak		xx.xx.xx

Revisjoner:

Høringsversjon	20.12.18
Oppdatert iht. vedtak dd.mm.åå	dd.mm.åå

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Planens avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 5,7 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende formål (*), jfr. PBL § 12-5 og 12-6:

- **Bebyggelse og anlegg:**
 - Boligbebyggelse – boligbebyggelse (1110 – B1)
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112 –B2)
 - Renovasjonsanlegg, miljøtorg (1550 – f_M)
 - Energianlegg, trafo (1510 – T)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**
 - Veg, privat (2010 – f_V)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Parkering, felles (2080 – f_P)
- **Grønnstruktur:**
 - Uteoppholdsareal (1600 – f_U)

(*) SOSI-kode og evt. referanse til planformål er angitt i parentes.

- **Hensynssoner:**
 - Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)
 - Sikringsone – Frisikt (H140)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

Minimum 30% av boenhetene skal utføres som tilgjengelige boenheter og ha livsløpsstandard.

§ 2.2 Parkeringskrav

For boligene settes følgende minimumskrav mht. parkeringsdekning for biler:

- boligenhet: 1,5 p-plass pr boligenhet
- hybler tilknyttet boligenhet: 0,5 p-plass pr boligenhet

For hver boligenhet kan 1 plass dekkes i garasje/carport.

Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det kreves oppstillingsplass for minst 2 sykler per boligenhet.

§ 2.3 Krav om nærmere dokumentasjon

§ 2.3.1 Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan (utomhusplan) i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning for biler og sykler, renovasjonsløsning, beplantning, løsning for håndtering av overvann, utearealer og evt. forstøtningsmurer, støyskjerming og sikringsgjerder. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng, med 0,5 m-koter, og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

§ 2.4 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger og utearealer tas i bruk.

§ 2.5 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.6 Utforming og estetikk

Terrengbearbeidelse innen området skal generelt tilpasses tilgrensende arealer. Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og gis en god arkitektonisk utforming

både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir god estetisk kvalitet for bebyggelse og anlegg.

§ 2.7 **Trinnbygging**

Ved trinnvis utbygging av boligområdene skal veier, krysningspunkt, parkering og tilsvarende felles grøntareal til leik og uteopphold opparbeides parallelt med utbygging av boligene i trinn 1.

§ 3 **OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 3.1 **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse**

§ 3.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innen angitt byggeareal på plankartet. Omriss av bygninger vist på kartet er retningsgivende. Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken innen angitt byggeareal på plankartet.

§ 3.1.2 Utnyttelsesgrad

Byggeområde for boliger B1 skal ha maksimum bebygd areal BYA = 50 %. Byggeområde for boliger B2 skal ha maksimum bebygd areal BYA = 90 %.

§ 3.1.3 Antall boligenheter

Innenfor området B2 tillates oppført inntil 20 boligenheter med tilhørende boder og heishus.

§ 3.1.4 Utforming av bygninger, høyder og takform

Boliger tillates oppført med pulttak eller flatt tak. Alle boligbyggene innen området skal ha samme takform. Maksimal takvinkel for pulttak er 5 grader. Maksimal gesimshøyde (øvre gesims for pulttak) er 8,0 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygning.

§ 3.1.5 Boder

Alle boligenheter skal ha egen sportsbod. Bodene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og med samme takform som boligbyggene.

§ 3.2 **Renovasjonsanlegg, miljøtorg**

§ 3.2.1 Avfallscontainere

Innenfor området skal det anlegges avfallscontainere med sortering av avfall. Containerne skal ha lett tilgjengelighet fra veg.

§ 3.2.2 Utnyttelsesgrad

Området skal ha maksimum bebygd areal BYA = 100 %.

§ 3.3 **Trafo**

Det skal oppføres trafo innenfor avsatt areal. Trafo skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet langs kjøreveg og ha estetisk god utforming.

§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Veger

§ 4.1.1 Kjøreadkomst

Arealet f_V er felles kjøreveg for alle boliger innen planområdet samt privat atkomst til boligareal B1. Kjørebanebredde er 5,0 m inkludert skulder og 4m som snuareal for avfallsbil.

Adkomst til område skal oppfylle krav til frisikt og tekniske krav til utforming iht SVV håndbok N100.

§ 4.1.2 Myketrafikanter

Det skal etableres tilrettelagt krysningspunkt iht. retningslinjer i håndbok V127 SVV over Ogdalsvegen for myketrafikanter til østsiden av adkomstvei med ventearerale ekstra belysning og nedsenket fortauskant.

Krysningspunkt skal opparbeides parallelt med utbygging.

§ 4.2 Parkering

Området f_P er felles parkering for boligområdene B2, samt for deres gjester. Alle boligeneheter kan ha egen carport/garasje. Carporter/garasjer kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og med samme takform som boligbyggene.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Felles areal til leik og uteopphold

§ 5.1.1 Generelt

Det skal avsettes minimum 50 m² pr boligenhet som felles grøntareal til leik og uteopphold. Arealene skal utformes med god tilgjengelighet og sikkerhet. Arealene skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk for alle grupper. Arealene skal opparbeides parallelt med utbygging av boligene.

§ 5.1.2 Områder for uteopphold

Områdene f_U er felles areal for uteopphold og leik for alle boliger innen boligområdet B2.

§ 5.1.3 Leikeplass for små barn

Innenfor området f_U skal det avsettes areal til leikeplass beregnet for småbarn. Leikeplassen skal ha minimum størrelse på 200 m². Leikeapparater og mindre boder i tilknytning til dette formålet tillates. Arealet skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisiktsoner

Innen frisiktsoner tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan.