

Reguleringsbestemmelser for Østerdalsvollen

gnr. 97, bnr. 2 og 48

PLANID 2017011

Planen er vedtatt i Kommunestyret 02.04.2019 som sak 23/19

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan – og bygningsloven:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Lekeplass – felles (f_BKL)

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

- Veg (o_SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- Frisikt (H140_1-3)

1. PLANENS FORMÅL

§ 1.1 Planens formål er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2.1 Estetikk

Ny bebyggelse skal gi et helhetlig uttrykk og ta hensyn til omkringliggende bebyggelse. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene.

§ 2.2 Aktsomhet kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 2.3 Bevaring bygningsdeler i eksisterende våningshus og Låve

Ved riving av den historiske bebyggelsen skal interiør og eksteriør dokumenteres og mest mulig intakte deler gjenbrukes til et passende formål). Dette kan f.eks være kaldthus på stedet: garasje uthus, fellesareal under tak, lekeplass og liknende.

§ 2.4 Støy i anleggsfasen

Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal følges. Særlig støyende arbeid skal unngås før klokken 07.00 og etter klokken 18.00. Det skal utarbeides plan for bygge- og anleggsfasen som skal beskrive trafiksikkerhet, trafikkavvikling, massetransport, driftstider under anleggsperioden(e). Planen skal sendes inn samtidig med søknad om tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse.

§ 2.5 Sikring

Skråning/skrent mot øst og andre store terrengsprang må sikres mot fallskader i henhold til teknisk forskrift.

§ 2.6 Tekniske anlegg/infrastruktur

Det er tillatt å plassere teknisk infrastruktur i grunnen uavhengig av arealformål i planområdet.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse B1 og B2

I planområdet tillates det etablert mellom 7 – 10 boenheter i form av enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsboliger. Ved søknad om oppføring av boliger skal det sendes inn utomhusplan som viser at krav i reguleringsplan er oppfylt. På situasjonsplan skal eventuelle støttemurer og sikringsgjerdet tegnes inn.

Følgende bestemmelser gjelder for boligområdet:

- a) Grad av utnytting
Tillat bebygd areal: %BYA = 40%
- b) Høyde
Maksimal tillatt gesimshøyde er 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
Maksimal tillatt mønehøyde er 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng..
- c) Takform og takvinkel
Bygningenes takform skal være saltak, pulttak eller flatt tak med takvinkel maksimalt 37°
- d) Uteoppholdsarealer
Hver boenhet skal ha tilgang på minimum 30m² uteoppholdsareal. Minimum 15m² skal være på bakkeplan. Balkonger, terrasser o.l. kan regnes inn som uteoppholdsareal.
Uteoppholdsarealer er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Areal brattere enn 1:3 regnes ikke som en del av uteoppholdsarealet.
- e) Parkering
Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser og min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.
- f) Overvannshåndtering
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for overvannshåndtering.
- g) Snøopplag

Langs veier og fortau skal en sone på min. 1 m kunne nyttes til snøopplag. Innenfor denne sonen må det ikke settes opp gjerde, hekk, støttemurer eller andre konstruksjoner som er til hinder.

§ 3.2 Lekeplass (BLK)

Lekeplassen skal minimum inneholde sandkasse og to andre lekeapparater. Lekeplassen skal også ha benk(er) med bord. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn tegninger som viser hvordan lekeplassen skal opparbeides.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (SKV)

Veien er regulert med en asfaltert bredde på 4,5 meter og veiskulder på 0,5 meter på hver side. Det tillates avkjørsler langs hele veggen. Ved søknad om bygging av boenheter skal avkjørsel fremgå av situasjonskartet.

§ 4.2 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Arealet kan benyttes til grøft/terrengtilpasning, snøopplag og teknisk anlegg/infrastruktur.

5. HENSYNSSONE

§ 5.1 Frisikt

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt ned til 0,5 meter over planet i kryssende veg.

6. REKKEFØLGEKRAV

§ 6.1 Lekeplass

Felles uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

§ 6.2 VA-plan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent VA-plan. Overvannshåndtering skal dokumenteres i planen, jf. § 3.1 f. Det må dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet på VA-anlegget før første bolig tas i bruk.

§ 6.3 Sikring

Sikring etter § 2.4 må være på plass før boligene kan tas i bruk.