

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan Marstad boligfelt

Det faste utvalg for plansaker, vedtatt: 13.02.2024

Kommunestyret, vedtatt: 26.02.2024

Gnr/bnr: 84/33, 84/36, 84/37, 84/38 og 84/39

Planid: 2021-000-4

Forslagstiller: Granby AS

Planforslag dato: 09.07.2022

Sist revidert: 21.02.2024

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Automatisk fredede kulturminner:

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.2 Tiltak mot spredning av svartelistete arter

Ved arrondering av tomter og istandsetting av grøntarealer skal det sikres at fremmede arter ikke tilføres området. Ved eventuelt funn av fremmede arter innenfor planområdet skal det utarbeides en handlingsplan og sørges for forsvarlig fjerning av disse, for å unngå videre spredning.

2.3 Støy

Grenseverdier for støy i tabell 2 i T- 1442/2021 skal tilfredstilles for alle boenheter.

Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteareal som ikke overskrider Lden=55dB for vegtrafikkstøy.

2.4 Radon

Bebyggelsen skal sikres mot radon.

§3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål som vist på plankartet:

Boligbebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse

Lekeareal

Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg – felles/privat

Annen vegrunn

Landbruks-, natur- og friluftformål

Gangareal

§4 BOLIGBEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk.

Området skal benyttes til oppføring av frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer/uthus. Utleiedel tillates.

4.2 Eiendomsforhold.

Tomter for boligbebyggelse skal fradeles som selvstendige tomter i tråd med regulerte tomtegrenser i plankartet.

4.3 Parkering ved boligene.

Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr hovedboenhet på egen tomt.

Utleieenhet skal regnes som egen boenhet med krav til 1 parkeringsplass i tillegg til hovedenhet.

Biloppstillingsplasser inngår med 18 m² pr plass i BYA. Kommunen kan forlange ytterligere avsett av parkeringsplasser, for eksempel ved godkjenning av utleieleilighet i samme bolig.

Innenfor tomtegrense skal det være snumulighet for personbil.

4.4 Grad av utnytting.

Maksimum utnyttelsesgrad pr tomt settes til %-BYA = 30%.

4.5 Bebyggelsens høyde.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med saltak eller pulttak.

Underetasje i form av sokkel tillates.

Høyder måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Maksimale gesims- og mønehøyder:

Type bolig	Gesimshøyde	Mønehøyde
2 etasjer	6,0 meter	8,5 meter

2 etasjer med sokkel	7,8 meter	10,3
----------------------	-----------	------

Garasjer/uthus kan bygges med en gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter.

Takvinkel for saltak skal ligge innenfor intervallet 20 -35 grader, og for pulttak innenfor intervallet 10 – 25 grader.

Maksimale kotehøyder for møne på hver enkelt tomt:

Tomt nr	Anbefalt kotehøyde planert terreng	Maks kotehøyde møne
1	258.0	266.5
2	255.5	264.0
3	253.0	261.0
4	250.5	258.5
5	252.5	261.0
6	252.5	261.0
7	250.5	259.0
8	248.5	257.0
9	247.0	255.5

4.6 Bebyggelsens utforming, plassering og orientering.

I området for boligbebyggelse kan det oppføres frittliggende eneboliger.

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunedirektørens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og ut fra dets funksjon, og til de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette gjelder både orientering, formgivning, fargevalg, takvinkel og materialbruk.

Bebyggelsen skal utformes slik at området fremstår med et tiltalende og enhetlig preg når det gjelder volumer, takform, materialbruk og farger.

Garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygningen når det gjelder takform, materialbruk og farge.

Møneretning regnes i byggets lengderetning og skal som hovedregel følge koter på opprinnelig terreng.

Bolig skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Byggegrenser er på plankartet satt med følgende avstander:

- Marstadvegen: 12,5 meter fra midten av veien.
- Intern adkomstveg: 8,0 meter fra midten av veien.
- Mot tomtengrense: 4,0 meter.

Frittstående garasjer/uthus med grunnflate inntil 50 m² BRA kan oppføres inntil 1,0 meter fra tomtengrense og uavhengig av byggegrenser.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak.

Hovedoppholdsrom og private uteoppholdsplasser skal fortrinnsvis vende mot sør eller vest.

Solcellepaneler på tak tillates.

4.7 Private utearealer.

Alle boenheter skal ha eget uteoppholdsareal på minimum 50 m² fordelt på terreng eller balkong/veranda.

Krav til uteoppholdsarealer:

- Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomta, og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøre- eller parkeringsareal.
- Deler av uteoppholdsarealet kan avsettes som balkonger eller terrasser med dybde større enn 1,3 meter.
- Uteoppholdsplasser skal plasseres og utformes slik at ekvivalent støynivå er maksimalt 55 dB.
- Utomhusarealer skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis.

4.8 Lekeareal.

Felles lekeareal og uteoppholdsareal for alle boenheter.

Ved utforming skal det tas hensyn til universell utforming, solforhold, tilgjengelighet og skjerming mot trafikkfare.

Lekeareal skal opparbeides med utstyr for lek og spill for barn og unge. I tillegg kan det etableres sittegrupper og lignende installasjoner for ulik type friluftsbruk.

4.9 Renovasjonsanlegg

Området er avsatt for etablering av renovasjonsanlegg over jord.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg – felles/privat veg

Kjørevegen reguleres som felles/privat veg.

Vegen skal bygges med kjørebanebredde 5,0 meter.

5.2 Annen veggrunn.

Omfatter grøfteareal/sidearealer til veger/parkeringsplass, kjøreareal for avkjøring til tomtene samt bufferareal mellom kjørearealer og jordbruksareal.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone

Frisiktsone ved avkjøringer fra Marstadvegen.

Innenfor sonen tillates det ikke vegetasjon eller installasjoner med høyde større enn 0,5 meter over bakkeplan.

§7 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Krav om situasjonsplan

Søknadspiktige bygningers plassering skal godkjennes av kommunen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som viser:

- Målsatt plassering av bygninger og høyder.
- Avkjørsler.
- Terrengforhold med kotehøyder for eksisterende terreng, prosjektert terreng og nødvendige punkthøyder vist i et terrengsnitt.
- Utforming av eventuelle murer og fyllinger.
- Beplantning.
- Parkering for bil og sykkel.
- Avrenning av overflatevann.
- Adkomst for utrykningskjøretøyer.

7.2 Krav til universell utforming.

Kjørearealer, adkomst til boliger samt adgang til renovasjonsanlegg og lekeplass skal tilfredstille krav til universell utforming.

Område for plassering av renovasjonscontainere og lekeplass samt uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før ferdigattest til første bolig gis i planområdet.

7.3 Lekeplass

Lekeplass skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for bolig nummer 3 i planområdet.

7.4 Støy- og støvutfordringer i utbyggingsperioden.

Krav i kapittel 6 i «T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet» og kapittel 6 i «T-1442/2021 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» skal tilfredstilles.

7.5 Leskur/skjerm for avfallsdunker

Det skal settes opp leskur eller levegg som skjermer avfallsdunkene (i formål renovasjonsanlegg) før brukstillatelse gis til bolig nr. 3 i planområdet. Skjerm/levegg skal ikke være hinder i siktsonen mot Marstadvegen.