



Reguleringsplan for P.K. Gorseths veg boligområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 5021 2022006

Utarbeidelse, behandling og revisjoner i medhold av plan- og bygningsloven			
	Saksnr.	Dato	Sign.
Oppstartsmøte mellom kommunen og Plankontoret		02.06.2022	NS
Kunngjøring oppstart av planarbeidet		13.07.2022	NS
Fremming av planforslag til kommunen		11.05.2023	NS, HS
1. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	Sak 62/23	20.06.2023	
Offentlig ettersyn og høring i perioden		00.00.2023- 15.04.2023	
2. gangs behandling i Formannskapet	Sak 00/23	00.00.2023	
Sluttvedtak i Kommunestyret	Sak 00/23	00.00.2023	

1. Planens hensikt

- Legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur;
- Å sikre lettere byggesaksbehandling;
- Å sikre forutsigbarhet for både kommune og utbyggerne.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Utbygger/tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

- **Universell utforming**

Felles utearealer skal opparbeides med god tilgjengelighet for hele befolkningen, uavhengig av funksjonsgrad.

- **Estetisk utforming**

Bebyggelsen oppføres slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

- **Terrengbehandling**

Anleggs- og byggearbeid skal så langt som mulig bevare landskapet, vegetasjon og hensynte omgivelsene.

Ved hogget skog skal det vurderes å iverksette avbøtende tiltak slik at tapt karbonopptak kan kompenseres med økt opptak på andre skogareal. Eksempler på slike avbøtende tiltak på andre skogareal kan være stubbebehandling for å motvirke råte og dermed sikre økt opptak i neste omløp med skog, tettere planting, gjødsling og etablering av skog på nye arealer.

- **Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget/ fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

- **Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

For støy i anleggsfasen gjelder grenseverdier satt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

- **Avkjørsler og kryss**

Avkjørsler og kryss skal bygges i henhold til kravene i Håndbok N100, Veg og gateutforming.

- **Byggegrense (§12-7 nr. 2)**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet (7 meter fra vegens senterlinje langs kommunal veg og 4 meter fra vegens senterlinje langs privat veg).

- **Håndtering av overvann**

- Overvann skal håndteres på egen eiendom der dette er mulig, og vannføring til ledningsnett skal begrenses. Det må ikke etableres nye punktutslipp av overvann som overbelaster nedenforliggende overvannssystem (rør, bekker, vassdrag).
- Anlegg skal bygges i henhold til kommunens Va-norm.
- Nødvendige flomveger skal være utarbeidet senest ved ferdigattest.
- Vannets flomveger skal ikke hindres.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse B1-B6

- På hver tomt tillates én enebolig, eller én horisontalt - eller vertikalt delt tomannsbolig med saltak eller valmtak.
- Maksimal utnyttingsgrad er 30 % BYA. (§ 12-7 nr. 1) for alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser inngår i bergningen av bebygd areal på tomta.
- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på hver enkelt tomt skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av tiltak og avkjørsel. Plass for parkering og eventuell garasje skal gå fram av situasjonsplan.
- Maksimal gesimshøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Max gesimshøyde er 3,5 m for garasjer og uthus.
- Det skal være minimum 1 parkeringsplass per boenhet.

Kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Miljøvennlige materialer skal benyttes ved oppføring av bygg.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§12-7 nr 12)

- Sammen med søknad om tiltak skal det følge en samlet situasjonsplan som viser plassering og utforming av planlagt bebyggelse og anlegg blant annet parkering.
- Ved all utbygging kreves plan som viser løsninger for strøm, vann, avløp og overvann. Gjeldende klimapåslag (fra NVE) skal legges til grunn. Blågrønne løsninger for håndtering av overvann skal etterstrebes.

3.1.2 Lekeplass BLK

- Felles lekearealer skal opparbeides og vedlikeholdes av beboerne.
- Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som lekeplass kan oppføres etter godkjenning av kommunen som grunneier.
- Lekeplass bør være tilrettelagt for barn i forskjellige aldrer og uavhengig av funksjonsdyktighet.
- Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Arealet skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.

3.1.3 Renovasjonsanlegg BRE

- Arealet settes av til felles renovasjonsanlegg.
- Det skal være lett tilgang til anlegget for renovasjonsbil.
- Det er tillat å bruke området for poststativer eller lignende.
- Anlegget skal opparbeides og vedlikeholdes av beboerne.
- Avfallsdunker skal være skjermet fra boligtomter med skur eller lignende.

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

3.2.1 Kjøreveg SKV

- De private veiene i planområdet er felles for de eiendommene de gir adkomst til.

3.2.2 Fortau

- Fortau er offentlig.
- Alt gangareal skal ha fast dekke.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal SVG

- Områdene kan opparbeides som del av gaterommet med møblering/beplantning.
- Arealet kan benyttes til snøopplag hvis det ikke hindrer fri sikt i kryss.
- Det skal ikke plantes eller settes opp installasjoner innenfor arealet som hindrer frisikt til avkjørslene.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde - Turdrag

- Friområdet kan opparbeides for aktivitet, lek og møteplass, med oppføring av mindre installasjoner, naturelekeplass eller andre tiltak som naturlig faller inn under formålet.
- Friområdet skal håndtere overvann.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140)

4.1.1 Frisiktsoner (H140)

- I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og i kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt. Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i siktsonen, men krav til sikkerhetssoner i handbok 231 Rekkverk må være tilfredsstillt.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) i boligbebyggelse er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivaretatt i henhold til grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021. I tillegg skal det stilles krav om at planen også må vise hvordan trafiksikkerhet og universell utforming/tilgjengelighet skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen.
- Teknisk infrastruktur (veg, fortau, lekeplass, vann, avløp og overvann) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger. Sammen med byggesøknad om teknisk infrastruktur skal det fremlegges en VAO-plan og illustrasjonsplan for lekeplass.
- Fremmede og skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området.
- Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.
- Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.