



Reguleringsbestemmelser for **Nessjordet B2, planid: 2018006**

Planforslag er datert: 12.06.2019, revidert

Reguleringsplankart er datert: 12.05.2019

Reguleringsbestemmelser er datert: 14.06.2019, revidert

Vedtatt i Inderøy kommunestyret i møte den

§ 1. REGEULERINGSFORMÅL

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrenser på plankartet.

Følgende arealformål inngår:

- 1.1 PBL § 12-5, nr.1 - Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE)
 - Lekeplass (f_BLK)
 - Uteoppholdsareal (f_BUT)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (f_BKB)
- 1.2 PBL § 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- 1.3 PBL §12-5 nr.4 – Grønnstruktur
 - Grønnstruktur (f_GN)
- 1.4 PBL § 12-6 Hensynssoner
 - Frisikt (H140)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Området skal samlet fremstå med et helhetlig preg.

2.2 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 Sametinget og kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.3 Tilgjengelighet

Det skal avsettes minimum 2 stk. parkeringsplasser for brukere med nedsatt funksjonsevne. Den planlagte bebyggelsen skal utformes iht. teknisk forskrift §12.

Det tillates midlertidig adkomst for taxi og flyttebil inn til hver boligbebyggelse.

2.4 Søknad om byggetillatelse

Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides situasjonsplan for hele område i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, plassering av lekeplass, snarvei/gangveg, atkomst, parkering (bil, plasser for besøkende og bevegelseshemmede) og avfallshåndtering skal fremgå av situasjonsplanen.

2.5 Plassering/ byggegrenser

Bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der ikke annet er angitt på plankart er byggegrense lik formålsgrænse.

Carport og mindre installasjoner kan plasseres langs med vegen, med en minste avstand på 2 m fra vegens kantlinje.

2.6 Grad av utnyttelse

Grad av utnyttelse skal beregnes samlet for planområdet, og kan utnyttes maksimalt 50%-BYA, med krav om min. 2200 m² BRA.

2.7 Parkeringsdekning

Det skal være oppstillingsplass for bil og sykler etter følgende minimums krav:

Boligbebyggelse skal ha 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Det skal avsettes minst 2,0 HC-parkering.

Boligbebyggelse skal ha 2 sykkelplasser pr. boenhet.

2.8 Gangveger

Det skal etableres sti/gangveger i planområdet som skal sikre trygg ferdsel for myke trafikanter internt i planområdet. Det skal fremkommer i situasjonsplan plassering av gangveger internt i planområdet.

2.9 Geoteknisk prosjektering

Før det gis igangsettingstillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstilltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk prosjektering av tiltaket.

Fagkyndig geoteknikker må vurdere om det er behov for ytterligere undersøkelser.

2.10 Landbruksforhold

Eksisterende matjordlag som blir berørt av byggeanlegg skal tas vare på, evt. mellomagres, før matjord tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

Det tillates trinnfri utbygging av området.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal den planlagte bebyggelsen geoteknisk prosjekteres.

Før nye boliger i planområdet gis midlertidig brukstillatelse skal området for felles renovasjonsløsning (f_BRE) og parkering til den enkelte boenhet innenfor området f_BKB og lekeplass (f_BLK) være opparbeidet og klar til bruk.

Det gis ikke ferdigattest for boliger før ubebygde areal på byggeområdene A-D, f_BUT, f_GN, o_SVG er ferdigstilt i samsvar med situasjonsplan i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 4. BYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (BKS)

4.1.1 *Antall boenheter*

Det skal planlegges for minst 20 boenheter. Det skal være variasjon i størrelse og utforming av boenhetene.

4.1.2 *Utforming*

Boligbebyggelsen takform skal hovedsakelig være saltak. Møneretning er angitt på plankart. Det tillates en kombinasjon mellom saltak og flate tak.

4.1.3 *Byggehøyder*

Boligbebyggelsen tillates oppført inntil 3 etasjer + loftetasje.

Det er regulert maksimal tillatt kotehøyde for boligbebyggelsens feltnavn, og er angitt på plankart.

4.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (f_BKB)

Innenfor formålet skal det plasseres carportanlegg, gjesteparkering, og evt. areal for sykkelparkering og postkasser.

4.2.1 *Utforming*

Carportanleggets takform skal være flatt tak.

4.2.2 *Byggehøyder*

Frittstående boder/carport og sykkelparkering tilknyttet boenhetene kan med en maksimal tillatt høyde 3,5 m ved høyeste gesims over planert terreng.

4.3 Lekeplass (f_BLK)

Lekeplass skal være felles for alle innenfor planområdet. Det skal planlegges for varierende lekemuligheter, og lekeplass skal utstyres med min. sittebenk og to typer utstyr for lek/aktivitet. Plassering av type utstyr for lek, og hvilke lekeutstyr som velges skal fremgå i situasjonsplan for området som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Lekeplass skal sikres forsvarlig mot kjøreareal, ved gjerde eller på annen god måte.

Det tillates oppført installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene, og som er felles for felles bruk.

4.4 Uteoppholdsareal (f_BUT)

Uteoppholdsareal skal være felles for alle innenfor planområdet.

Det tillates oppført installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene, og som er felles for felles bruk.

4.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

Avsatt areal for renovasjonsanlegg som er felles for alle i planområdet, vist som f_BRE i plankart. Det skal etableres felles renovasjonsløsning av typen nedgravd containere innenfor planområdet.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)

Offentlig grøntareal.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur (f_GN)

Areal avsatt til grønnstruktur skal være felles for alle innenfor planområdet.

Det tillates oppført installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene, og som er felles for felles bruk.

§ 7. HENSYNSSONE

7.1 Frisikt (H140)

I hensynssonen frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 0,5 m over vegens nivå. Enkeltstolper kan vurderes særskilt.