



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR **BJØNNAVEGEN 10-12**

Utkast dato:	05.10.2020
1.gangs behandling i Hovedutvalg Natur:	19.10.2020
Offentlig ettersyn i perioden:	03.11.2020
2.gangs behandling i formannskapet
Vedtatt i Inderøy kommunestyre 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)
- Felles renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Felles uteoppholdsareal (f_BUT)
- Energianlegg (BE)

1.2 PBL § 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg (o_SV)
- Gatetun (f_SGT)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

1.3 PBL § 12-6 Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler (H370)

§ 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.

Planlagt bebyggelse skal tilpasses eksisterende omkringliggende bebyggelse. Store bygningsvolum skal fremstå som mindre enheter ved hjelp av en utforming som bryter ned store volum og fasader.

Ved bygging av frittstående garasje /car-port skal det legges vekt på tilpassing til øvrig bebyggelse med hensyn til takvinkel, materialbruk og fargevalg. Frittstående garasje / car-port

over 3stk parkeringsplasser skal ha fasade og utforming som bryter ned volumet. Hensikten er å unngå en dominerende og monomtom flate.

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

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for brukere med nedsatt funksjonsevne. Den planlagte bebyggelsen skal utformes iht. teknisk forskrift §12.

2.4 Støy / sikkerhet (hvis det er områder som havner innenfor gul sone)

Innenfor planområdet skal det gjennomføres tiltak slik at boliger og felles uteoppholdsarealer tilfredsstillende kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2016. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres gjennom støyberegninger at krav til boliger og felles uteoppholdsarealer har tilfredsstillende støynivå.

Innenfor planområdet gis det unntak for de deler av bebyggelsen som er innenfor gul støysone, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for trafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles:

- Alle boenheters balkonger må ha minimum tett rekkverk og lydabsorberende himling. - Alle boenheter innenfor gul støysone skal være gjennomgående, med minst halvparten av alle støyfølsomme rom skal ha tilgang til stille side hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles. Dette kan også være mot inn-glasset uteoppholdsareal.
- Alle boenheter i støysone skal ha minimum ett soverom med vindusfasade mot stille side hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

Anleggsperioden:

Luft-/støygrenser ved bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2016 tabell 4 og 5, og luftgrenser angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520. Området skal i anleggsperioden sikres i henhold til bestemmelsene i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser (byggherreforskriften).

Plan for trafikkavvikling i anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

(Lagt til etter behandling i Hovedutvalg Natur 19.10.2020)

2.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides en utomhusplan for hele område i målestokk 1:500 evt. 1:1 000. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, atkomst, parkering (bil og sykkel, plasser for besøkende og bevegelseshemmede), avfallshåndtering og overvannshåndtering skal komme frem av utomhusplanen. Eksisterende og nye terrengkoter bør inntegnes i planen. Overvannshåndtering skal komme frem av utomhusplanen.

Det stilles krav til 2m grønnbelte med buskvekster mot sør/ Elgstien. Buskvekster skal ikke være til hinder for friskt i forbindelse med eventuell framtidig vei mot sør-øst/ sør-vest.

(Lagt til etter behandling i Hovedutvalg Natur 19.10.2020)

2.6 VA-plan

Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides VA-plan for område. Skissert løsning for eventuell omlegging av kommunale ledninger skal godkjennes av kommunalteknikk og inngå som en del av utbyggingsavtalen for området. Det skal opprettes overvannsreducerende tiltak for forsinking og fordrøying av tette flater på egent tomt, før dette føres i ledningsnett. Løsning skal godkjennes av kommunen.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak i området, skal VA-plan være godkjent av kommunen.

Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk skal området for felles uteoppholdsareal (f_BUT), renovasjonsløsning (f_BRE) og gatetun med parkering (f_SGT) være ferdig opparbeidet og klar til bruk. *Lekeplass tilrettelegges med minimum et benkbord, huskestativ og sklie. Plassering av utstyr skal fremkomme i utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse. (Lagt til etter behandling i Hovedutvalg Natur 19.10.2020)*

Det settes av plass for gang- og sykkelveg mot Bjønnavegen. Denne planeres og gjøres klart for asfaltering. Det skal også opprettes gatelys langs gang- og sykkelveg. Asfaltering, og evt videreføring og kobling av gang- sykkelveg til eksisterende, gjøres i regi av kommunen eller ifm. andre planarbeider i området.

Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk, skal eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak være opparbeidet og ferdigstilt.

§ 4. EIERFORM

Formål med offentlig eierform: o_SV, o_SVG, o_SGS

Formål med felles eierform: f_BRE, f_BUT, f_SGT

Øvrige formål i planen har annen eierform: BE

§ 5. BYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse (BKS)

5.1.1 Antall boenheter

Det skal planlegges for inntil 12 boenheter fordelt på minimum 2 frittliggende bygninger.

5.1.2 *Grad av utnyttning*

Bebyggd areal (BYA) skal ikke overstige 60%-BYA inkludert areal avsatt til nødvendig parkering. Det tillates å oppføre frittstående garasjer eller car-porter. Se pkt Estetikk.

5.1.3 *Plassering*

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

Frittstående garasje, boder, renovasjonsanlegg og sykkelparkering tilknyttet boenhetene kan plasseres inntil 1 m fra felles tomtegrense.

Garasje/uthus kan uavhengig av byggegrensen plasseres inntil 2 m fra regulert vegkant eller fortauskant, alt etter hva som er nærmest. Dersom garasjeport vender direkte ut mot regulert veg, skal avstand mellom garasjeport og vegkant/ fortauskant være minimum 5m.

5.1.4 *Utforming*

Bebyggelsen kan ha flatt tak, saltak eller pulttak. Å kombinere disse takformene er tillatt.

Tak over garasje/ car-port i direkte tilknytning til boligen kan nyttes til terrasse.

Forstøtningsmurer skal ikke overstige 1,5 m uten særskilt søknad inn til kommunen. Forstøtningsmurene som det er naturlig å se i sammenheng skal oppføres i det samme materialet. Mur over 0,5m krever sikring mot fall, enten i form av vegetasjon, mykt underlag eller gjerde.

5.1.5 *Byggehøyder*

Boligbebyggelsen tillates oppført inntil 2 etasjer. Eventuell kjeller kommer i tillegg.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner på takene som kan overstige maksimal tillat høyde, f.eks. heissjakt, ventilasjonshatter osv.

Ferdig planert terreng settes til maks kote 41,5moh.

Det tillates oppfylling inntil 1,5m fra eksisterende terreng uten at det søkes særskilt.

Det tillates støttemur helt inntil grense mot område L2 – Lek nord-vest for planområdet.

Frittstående garasjer, boder, avfallshus og bod sykkelparkering tilknyttet boenhetene kan tillates oppført med en maksimal tillatt høyde 3,5 m ved høyeste gesims over planert terreng.

5.1.6 Parkering

Det skal være oppstillingsplass for bil, mopeder og sykler innenfor formål f_{SGT} / BKS etter følgende minimums krav:

Boligbebyggelse skal ha 1,0 parkeringsplass + 1 gjesteparkering pr. boenhet. Det skal for hver boenhet være 1 biloppstillingsplass i garasje/ car-port.

Det skal avsettes minst 1,0 HC-parkering samlet for hele planområdet.

Boligbebyggelse skal ha 2 sykkelplasser pr. boenhet.

5.2 Uteoppholdsareal (f_{BUT})

Det skal avsettes minst 50 m² lek- og uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Areal avsatt til lekeplass og uteoppholdsplass på terrasse/balkong kan medregnes i beregnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Minst 100m² skal være et samlet felles uteoppholdsareal. Arealet skal være egnet til formålet og av god kvalitet.

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

Beplanting av svartelistede arter tillates ikke.

5.3 Renovasjonsanlegg (f_{BRE})

Avsatt areal for renovasjonsanlegg som er felles for alle i planområdet, er vist som f_{BRE} i plankartet. Det skal etableres felles renovasjonsløsning av typen nedgravde beholdere med innkastdel over bakken. Det tillates at avfallsbeholdere skjermes/bygges inn ytterligere, og skal da gis en tiltalende utforming.

5.4 Energianlegg (BE)

På området kan det oppføres trafo. Trafo skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt estetisk god utforming i forhold til bebyggelsen på området for øvrig. Minste avstand til trafo til formålsgrenser mot veg er 2,0 m. Trafo kan plasseres inntil 1m fra tomtegrense og formålsgrenser gang- sykkelveg.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg (o_{SV})

o_{SV} er offentlig kjøreveg

6.2 Gatetun (f_{SGT})

f_{SGT} er felles for alle boenheter i planområdet. Det kan det avsettes parkeringsplasser for

bil og snu-areal innenfor formålet. Parkeringsplass for bil og sykkelparkering kan også inngå i f_SGT.

6.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

o_SGS er offentlig gang/sykkelveg.

6.4 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)

Offentlig grøntareal.

§ 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 tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

7.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler (H370)

I hensynssonen Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler er det innregulert en hensynsone på 5m.