

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## TIL DETALJREGULERINGSPLAN BOLIGFELT ÅSVEIEN 1 OMFATTER GNR/BNR 63/22, 47, DEL AV 63/251, 63/231, 62/218 RENNEBU KOMMUNE PLANID: 2018001

Bestemmelser datert: 12.03.2019

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak:

### §1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging innenfor planområdet.

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

#### § 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-3)
- Renovasjonsanlegg (f\_BRE1-2)
- Lekeplass (f\_BLK1)

#### §12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o\_SKV1-2, f\_SKV3-4)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

#### § 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Naturområde – grønnstruktur (f\_GN)

#### § 12-6 HENSYNSSONER

- Frisikt (H140\_1-3)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370\_1)

### §2. AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norgeshus AS, datert 12.03.19, i målestokk 1:1000.

## **§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS3)**

#### 3.1.1 Formål

Innenfor planområdet i felt BFS1-BFS3 kan det etableres frittliggende småhusbebyggelse, i form av eneboliger eller tomannsboliger, med tilhørende parkering og utearealer.

#### 3.1.2 Parkering

For BFS1-BFS3 skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet inkludert gjesteparkering.

#### 3.1.3 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Avstanden mellom byggene kan være mindre enn 8 meter dersom det iverksettes tiltak som hindrer brannspredning mellom byggene, jf. TEK 17 § 11-6.

Trapper, ramper, støttemurer og lignende kan plasseres inntil eiendomsgrense.

#### 3.1.4 Grad av utnyttning

Maksimum tillatt bebygd areal %-BYA er følgende  
BFS1-3: 40 %

Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser inngår i beregningen av bebygd areal på tomta.

Det skal oppføres minimum 4 boenheter i BFS1, 3 boenheter i BFS2 og 2 boenheter i BFS3.

#### 3.1.5 Byggehøyde og takform

For BFS1-BFS3 tillates flatt tak, pulttak og saltak. Valmtak, nedsenket valm, halvvalm og mansardtak tillates ikke. Ved benyttelse av saltak skal takvinkel være minimum 22°. Maks. takvinkel er 45°. Maks. gesimshøyde er 7 meter og maks. mønehøyde 8 meter. Ved bruk av flatt tak tilsvarer øvre gesims mønehøyde. Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### 3.1.6 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Som hovedregel skal møneretningen følge vegen eller legges vinkelrett på.

### **§3.2 Renovasjonsanlegg (f\_BRE1, f\_BRE2)**

Område f\_BRE1 skal benyttes til felles renovasjon for beboere i BFS1. Område f\_BRE2 skal benyttes til felles renovasjon for beboere i BFS2 og BFS3. Renovasjon skal løses med enkeltdunker eller at beboerne deler på noen større dunker. Sjøpeldunkene må ikke plasseres slik at de hindrer frisikt ved utkjøring fra planområdet.

### **§3.3 Lekeplass (f\_BLK1)**

F\_BLK1 skal benyttes som felles lek/uteoppholdsareal for fremtidige beboere av BFS1-BFS3, og kan møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på lekeareal. F\_BLK1 skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde.

## **§4. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§4.1 Kjøreveg (o\_SKV1, o\_SKV2, f\_SKV3, f\_SKV4)**

O\_SKV1 (Træthaugvegen) og o\_SKV2 (Åsveien) er offentlig kjøreveger i planen og skal beholdes slik de er i dag.

F\_SKV3 og f\_SKV4 er adkomstveger til området og skal opparbeides med en bredde på 4,0 meter.

### **§4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Arealer der det tillates skjæring, fylling, grøft og nedgraving av ledningsnett for vann, avløp, og el./tele. Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten eller vedlikeholdet, skal arealene gis en grønn utforming og arealene skal settes i stand og tilsås etter inngrep.

### **§4.3 Annen veggrunn – grønnstruktur**

Arealer der det tillates skjæring, fylling, grøft og nedgraving av ledningsnett for vann, avløp, og el./tele. Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten eller vedlikeholdet, skal arealene gis en grønn utforming og arealene skal settes i stand og tilsås etter inngrep.

## **§5. GRØNNSTRUKTUR**

### **§5.1 Naturområde - grønnstruktur**

Området kan opparbeides med beplantning, gangveger, etc. Arealet kan benyttes til snøopplag om vinteren.

## **§6. HENSYNSSONER**

### **§6.1 Frisikt (H140\_1, 2)**

Avkjørsel til f\_SKV3 skal ha en frisiktsone på 4x24 meter til o\_SKV2.

Avkjørsel til f\_SKV4 skal ha en frisiktsone på 4x24 meter til o\_SKV1.

Innenfor frisiktsone skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende vegene. Oppkvistede tre, stolper og lignende kan stå i frisiktsonen.

### **§6.2 Høyspenningsanlegg (H370\_1)**

H370\_1 omfatter område for høyspentluftstrekke, med sikringszone 8 m på hver side. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 innenfor sikringssonen skal godkjennes av nettleverandøren.

## **§7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§7.1 Krav til ytterligere detaljering**

Utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesak og må godkjennes av Rennebu kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Utomhusplan skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, evt. sykkelparkering og renovasjon.

### **§7.2 VA**

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Rennebu kommune.

Vann og avløpsløsninger skal være opparbeidet i samsvar med VA-plan før brukstillatelse kan gis.

### **§7.3 Teknisk infrastruktur**

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet, m.m.) er etablert.

### **§7.4 Uteoppholdsarealer/lekeplass**

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal felles leke- og uteoppholdsareal være klargjort til bruk, dvs. planert eller opparbeidet grunn. Eventuelt skal dette være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong. Lekeplass skal gjerdes inn før den tas i bruk.

### **§7.5 Atkomst**

Felles adkomstveg f\_SKV3 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i BFS1 tas i bruk. Felles adkomstveg f\_SKV4 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i BFS2 og BFS3 tas i bruk.

### **§7.6 Parkering**

Parkeringsareal på den enkelte tomt skal være ferdig opparbeidet før boligen tas i bruk.

## **§8. FELLESBESTEMMELSER**

### **§8.1 Støy – støyskjerming**

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2016, skal følges. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger.

### **§8.2 Energi**

Bygninger skal tilfredsstille krav til energieffektivitet og -forsyning som fastsatt i gjeldende teknisk forskrift.

### **§8.3 Radon**

Bygg beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra

krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften.

#### **§8.4 Teknisk infrastruktur**

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

#### **§8.5 Universell utforming**

Uteområder skal ivareta prinsippene om universell utforming og i størst mulig grad sikre tilgjengelighet for alle i tråd med Byggteknisk forskrift.

#### **§8.6 Uteoppholdsarealer**

Det skal finnes minimum 30 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet.

Uteoppholds- og lekeareal skal tilfredsstille krav i Forskrift om tekniske krav til byggverk.

#### **§8.7 Kulturminner**

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter § 8 i kulturminneloven).