

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN BOLIGFELT ÅSVEIEN 1

PLANID: 2018001

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Oppstartsmøte		20.09.18	ASA
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		03.10.18	Norges hus AS
Fremming av planforslag til kommunen		19.03.19	Norges hus AS
1. gangs behandling i MTL-utvalget	26/2019	28.06.19	AMS
Offentlig ettersyn og høring			
2. gangs behandling i HSD-utvalget (Tidligere MTL)	8/2019	29.11.19	AMS
Sluttvedtak i kommunestyret	63/2019	19.12.19	AMS
Kunngjøring av vedtatt plan		02.01.20	AMS

§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 regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norges hus 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 utnytting

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 tomte.

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 enkeltunker eller at beboerne deler på noen større dunker. Søppeldunkene må ikke plasseres slik at de hindrer friskt 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 høyspentluftstrek, 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 ferdigattest gis.

§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.

§7.7 Risikohindrende tiltak

Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis må nødvendige risikohindrende tiltak for å unngå økt fare for ulykker på jernbanen være utført.

§8. FELLESBESTEMMELSER

§8.1 Støy – støyskjerming

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2016, tabell 3, skal følges. Dersom det skal etableres støyfølsom arealbruk i gul støysone må alle boenheter ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå jf. grenseverdier i tabell 3. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger.

§8.2 Energi

Bygninger skal tilfredsstillende 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 tilfredsstillende 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 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholds- og lekeareal skal tilfredsstillende 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)