

Reguleringsplan, detaljplan, for Grønnesby boligområde, del av gnr 194 bnr 1 i Inderøy

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID: 2021001

Dato: 18.11.2022

Revidert: 17.04.2023

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Planen har til hensikt å regulere et boligfelt med i alt 51 tomter for boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende vegadkomster, lekeområder, uteoppholdsareal og parsellhager.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk fredete kulturminner

- a) 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 Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.2 Estetikk og terrenginngrep

- a) Det skal legges vekt på kvalitet ved estetisk utforming av boligområdet. Boligområdet skal utformes med et helhetlig preg, harmoniske fargevalg, solid materialbruk og planløsninger tilpasset sol og utsiktsforhold.
- b) Bebyggelse skal fremstå med god terrengtilpassing. Eksisterende terreng og synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 m skal unngås. Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal gis ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.
- c) Eksisterende vegetasjonsdekke tas vare på til revegetering av området etter endt tiltak.

2.3 Plassering av bygninger og installasjoner

- a) Vedlagt illustrasjonsplan skal legge føring for plassering av bebyggelse.
- b) Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

2.4 Universell utforming

All utbygging i området skal forholde seg til prinsippene for universell utforming. Det gjelder både bebyggelse og utomhusarealer.

2.5 Teknisk infrastruktur – ledningsnett

Så langt som mulig skal ledningsnett for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon legges i grøft langs veiene. Ledningsnett kan også legges over areal regulert til annet arealformål der dette er hensiktsmessig. Ved fremføring av kabler og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

2.6 Anleggsperioden

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520.

2.7 Fremmed arter

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene. Beplanting av arter som er «svartelistet» som fremmede arter i Artsdatabankens «Fremmedartslista 2018» skal unngås.

2.8 Vann og avløpsanlegg

- a) Felt A-F skal tilkobles nytt vann- og avløpsnett jamfør løsninger beskrevet i VA-plan utarbeidet av SWECO datert 17.10.2022. Felt G skal tilknyttes eksisterende VA-nett for dette området.

2.9 Overvann

- a) Benyttes det sedum, tretak eller solcelle som taktekking skal takvann infiltreres i grunnen på egen tomt og føres til regnbed/blomsterbed eller annen vegetasjon i nærheten av taknedløpene.

2.10 Energi

- a) Alle boliger skal ha varmepumpe luft til vann med vannbåren varme i gulv samt rentbrennende vedovn med vannkappe.

2.11 Beredskap

- a) Alle hus skal ha lett synlig plansjer med nødnummer og husene leveres med beredskapssekk, der viktig informasjon om nærområdet og samarbeidspartnere mv. skal være tilgjengelig. Det skal være kart over lokalmiljø og oversikt over mulige rømningstier og møteplasser ved kriser.
- b) Gammel brønn i området skal fungere som reservevannsløsning. Så langt mulig, skal det legges til rette for å ta vare på regnvannet og kunnskap om filtrering av dette for bruk av det i en nødsituasjon.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- a) Det kan bare oppføres en enebolig med tilhørende garasje/uthus (kombinert) på hver tomt (i alt to bygg).
- b) Utnytting pr tomt:
 - Felt A og E maks BYA = 180 m²
 - Felt B,D og C maks BYA=150 m²
 - Felt G maks BYA= 145m².
- c) Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 9,5 meter over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- d) Maks BYA for garasje/uthus= 40 m². Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde på 5 m over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- e) Frittstående garasjer i tilknytning til boliger kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 1m fra eiendomsgrense mot nabotomt og 5 m fra vegkant. Garasje plassert parallelt med veg kan plasseres inntil 2 m fra vegkant. Dette såfremt plassering ikke er til hinder for sikt for trafikkavvikling.
- a) Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng på tomte. Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt / tilgrensende terreng.
- b) Ved fargesetting skal det benyttes harmoniske naturfarger.
- c) Takteking skal ha bærekraftige løsninger som sedum eller tre. Det kan legges solceller på tak. Tilknyttet nedløpsrør etableres oppsamlingstank for regnvann til bruk som fordrøyning og beredskap.
- d) Det tillates ikke oppsetting av gjerder rundt tomtene. Skal det etableres skjerming mellom tomtene skal det benyttes nyttevekster som bærbusker ol.

3.1.2. 1550 Renovasjonsanlegg (BRA1-6)

- a) Innenfor området skal det etableres renovasjonsløsninger. Beboerne skal benytte kommunal renovasjonsløsning.

3.1.3 1610 Uteoppholdsareal (BUT1-4)

a) Innenfor området inngår areal til lek og rekreasjon. Arealet skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulike bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Området skal kunne benyttes av beboere i området. Det skal kunne settes opp bord, benker, grillsted, gapahuk/sitteanlegg med takoverbygg ol.

3.1.4 1610 Lekeplass (BLK1-5)

- a) På lekeområdene 1-3 skal det legges til rette for de minste barna. Lekeplass skal ha variasjon i lekeapparater tilpasset alle årstider og ha universell tilgjengelighet.
- b) Ballplass skal utformes planeres og opparbeides med grusdekke. Det skal settes opp fotballmål (for 7-er fotball) og settes opp basketkurv. Det skal settes opp benker tilknyttet anlegget.

3.1.5 1630 Parsellhage (BPH)

- a) Innenfor området skal beboerne i boligområdet kunne dyrke grønnsaker og nyttevekster.
- b) Arter som er registrert på fremmedartslista skal ikke benyttes.
- c) Jordkjeller for oppbevaring av grønnsaker kan settes opp i parsellhagene.

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

3.2.1. 2011 – Kjørveg (f_SKV 1-f_SKV_7)

- a) Veger skal tilpasses terrenget.
- b) Maksimal vegbredde er 4,5m.

3.2.2. 2019 – Gang- og sykkelveg (o_SGS)

- a) Arealet inkluderer eksisterende gang- og sykkelveg.

3.2.2. 2019 - Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

- a) Arealet kan benyttes til skjæring/fylling og tekniske anlegg - ledningsnett. Adkomst til tomtene kan legges over dette arealet. Arealet skal tildekkes med stedege masser der dette er hensiktsmessig.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. 3030 – Turdrag (GTD)

- a) Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon, lek eller naturmangfold skal tas vare på, men skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.

- b) Det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi for utøvelse av friluftsliv. Etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsmål kan tillates.
- c) Eksisterende traktorveg skal kunne utbedres til veiklasse 4 om det skal bli aktuelt med tømmerhogst i boligfeltets bakenforliggende areal.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1. 5100 – LNRF (L 1 og 2)

- a) Områdets hovedfunksjon vil være friluftsliv men det skal kunne drives plukkhogst på arealene.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 Frisiktsoner (sone H140_1-2)

- a) Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over toppdekket på de tilstøtende vegene. Arealet innenfor frisiktsonene må ikke benyttes på en slik måte at sikten blir hindret på noe tidspunkt. Det må ikke tilrettelegges for parkering innenfor frisiktsonene.

4.1.2. Hensynssone faresone høyspent (H370)

- a) Innenfor område angitt som hensynssone H370 – Høyspent, er det ikke tillatt byggelse.

5. Rekkefølgebestemmelser

- a) Området skal bygges ut i etapper:
 - Etappe 1: Felt A, B og C
 - Etappe 2: Felt D
 - Etappe 3: Felt E
 - Etappe 4: Felt F
 - Felt G kan bygges ut uavhengig av de andre feltene.Utbygging av de ulike etappene kan ikke finne sted før tekniske anlegg er tilstrekkelig etablert.