

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planid: 16122016002

DETALJREGULERING ETTER PBL. § 12-3 FOR GNR.102, BNR. 29, 161, 688 og 810. TUNBAKKEN I STØLLIA, HEMNE KOMMUNE.

Utarbeidet: 15.05.17, rev. A: 14.02.18, rev. B: 30.4.2018
Planområdet omfatter totalt ca. 10,1 daa.

Reguleringsplan fremmes av AWW eiendom as.

Følgende dokumenter inngår i reguleringsplanen:

- Reguleringsbestemmelser datert: 15.05.17, rev A: 14.02.18
- Planbeskrivelse datert: 15.05.17, rev A: 14.02.18
- Plankart (M: 1: 1000) 15.05.17, rev A: 14.02.18
- ROS-analyse, datert 15.05.17, rev A: 14.02.18
- Datarapport grunnundersøkelse av områdestabilitet (Norconsult 2017-12-06)
- Vurdering av områdestabilitet (Norconsult 2017-12-06)
- Utvendig støynotat, TC-20161935.3 av Teknoconsult.
- VA-plan av 14.02.18.

§1. Avgrensning

De regulerte områdene er angitt med reguleringsgrense på plankart merket med PlanID 16122016002. Datert 15.05.17, rev. A: 14.02.18.
Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

§2. Området reguleres til følgende formål:

a) Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr.1:

- (1112) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- (1550) Renovasjonsanlegg
- (1610) Lekeplass

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr.2):

- (2011) Kjørevei
- (2012) Fortau
- (2015) Gang- og sykkelvei
- (2019) Annen veigrunn - grøntareal
- (2080) Parkering

c) Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3):

- (3001) Grønnstruktur - friområde

§ 3. Området reguleres til følgende hensynssoner:

Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

- a) Særlig krav til infrastruktur – VA-ledning flyttet (H-400)
- b) Frisikt (H-140)

§ 4. Fellesbestemmelser

- a) Kulturminner; Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og / eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, nr. 50 § 8.
- b) Dersom det oppdages forekomster av fremmede arter innenfor planarbeidet skal disse samles opp og leveres til godkjent mottak. Det skal under gravearbeider sikres at fremmede arter ikke spres.
- c) Støy: Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som fremgår av Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442 (2012), eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier. For anleggsperioden skal T1442/12 kapittel 4 og T-1520 kapittel 6 overholdes.
- d) Overvann: Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen. Påslipp på overvannsledningene tillates ikke. Dette kravet gjelder også i anleggsperioden.
- e) Universell utforming av boliger, adkomst til hus, lekeplass og uteområder, samt parkering skal utformes ihht. Plan- og bygningsloven.
- f) Bebyggelsen skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør.
- g) Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø.
- h) Boligområdet skal gis skjerming mot ut- og innsyn i form av vegetasjon.

§5. Område for Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr.1):

5-1. Område for konsentrert småhusbebyggelse.

- a) Felt B1 og B2 reguleres til område for boligbebyggelse. Med boligbebyggelse menes konsentrert småhusbebyggelse, her i to etasjer hvorav én er sokkeletasje. Det tillates inntil 8 boenheter til sammen for felt B1 og B2.
- b) Felt B3 reguleres til boligbebyggelse i én etasje. Det tillates inntil to eneboliger.
- c) Minimum antall boliger i felt B1 skal være fire. Minimum antall boliger i felt B2 skal være fire. Minimum antall nye boliger i felt B3 skal være to.
- d) Gesimshøyde for bolighus felt B1: Maksimalt 5 m. målt etter gjennomsnittlig terrenghøyde foran hus mot sør.
Mønehøyde for bolighus felt B1: 9 m. målt etter gjennomsnittlig terrenghøyde foran hus mot sør.
Møneretning for alle hus i felt B1 skal være tilnærmet nord-sør.
Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader.
- e) Gesimshøyde for bolighus felt B2: Maksimalt 5 m. målt etter gjennomsnittlig terrenghøyde foran hus mot sør.
Mønehøyde for bolighus felt B2: 9 m. målt etter gjennomsnittlig terrenghøyde foran hus mot sør.
Møneretning for alle hus i felt B2 skal være tilnærmet nord-sør.
Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader.

- f) Maksimal høyde for bolighus felt B3: 2,0 m. over terreng i nordre nabogrense. Garasje/ carport i felt B3 skal ikke rage høyere enn boliger i samme felt.
Møneretning for hus i felt B3 skal være tilnærmet øst-vest.
Takform: Flatt tak, pulttak eller saltak med takvinkel maks 15 grader.
- g) Bebyggelsen skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør.
- h) Bygninger skal tilpasses terrenget. Bebyggelse med sokkeletasje skal dokumenteres med terrengsnitt.
- i) Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø.
- j) Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet ved egen bolig.
Biloppstillingsplassen skal for minst 1 bil anlegges som garasje eller carport. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for garasje/ carport. Garasjen/ carporten skal være enetasjes uten ark/takopplett. Gesimshøyde for garasje/ carport i felt B1 og B2 med pulttak/ flatt tak: 3,5 m. på høyeste side.
- k) Det skal tilrettelegges for ladning av el-bil og el-sykkel i carport/garasje.
- l) Bebyggelsen må utformes slik at yttervegger og vinduer skal ha støydemping som tilsvarer støybelastningen ihht. nye måleverdier.
- m) Privat uteplass skal ligge på bakkeplan inntil husene, sør eller vestvendt.
- n) Det reguleres inn byggegrenser langs kjøreveier i alle felt.
- o) Det tillates etablering av snuplass inntil gang- og sykkelvei Stølan, sør i felt B1.

5-2. Område reguleres til renovasjonsanlegg

- a) Felt R1 reguleres til renovasjonsanlegg, og skal benyttes til felles avfallshåndtering for hele området.
- b) Anlegg for avfallshåndtering skal skjermes.

5-3. Område reguleres til lekeplass/ felles uteoppholdsareal

- a) Felt LP1 reguleres til område for lekeplass og felles uteoppholdsareal (sosikode 1610)
- b) Felt LP2 reguleres til område for nærlekeplass for småbarn.
- c) Lekeplassområder skal fortrinnsvis være for beboere i området og deres besøkende.
- d) Drift og vedlikehold skal utføres av beboere i fellesskap.
- e) Lekeplassareal i planen skal være ferdigstilt innen første bolig kan tas i bruk. Den skal planeres ut der det er behov for det, og ha godkjent bunndekke under tilhørende lekeapparater (jf. Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr). Lekeplassen skal skjermes fra trafikk med gjerde og port mot kjørevei.
- f) Lekeplass og uteoppholdsarealer skal beplantes og opparbeides i henhold til utomhusplan.

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

6-1. Område for kjørevei, felt p_KV1.

- a) Felt p_KV1 reguleres til kjørevei.
- b) Kjøreveien er privat og er felles for felt B1
- c) Regulert bredde er 5 m. inkludert veiskulder.

6-2. Område for kjørevei, felt p_KV2.

- a) Felt p_KV2 reguleres til kjørevei.
- b) Kjøreveien er privat og er felles for felt B2 og B3.
- c) Regulert bredde er 5 m. inkludert veiskulder.

6-3. Område for kjørevei, felt o_KV1

- a) Felt o_KV1 reguleres til kjørevei.
- b) Kjøreveien er offentlig.
- c) Regulert bredde er som eksisterende vei, foruten krysset mellom Vesseseterveien og Stølan.
- d) Hemne kommune skal dekke kostnader med opparbeidelse av krysset mellom Stølan og Vesseseterveien.
- e) Avkjøring fra o_KV1 til p_KV1 og p_KV2 kan etableres uten gangfelt, men avkjøringen skal være opplyst.

6-4. Område for gang- og sykkelvei.

- a) Veien oppover Stølan reguleres til gang- og sykkelvei fra gnr/bnr 102/168 og til krysset Stølan/Vesseseterveien.
- b) Regulert bredde er som bredde på eksisterende kjørevei.
- c) Tiltakshaver er ansvarlig for å sette opp fysisk stengsel/bom (2 stk.), som utrykningskjøretøy og brøytebil kan kjøre gjennom
- d) Hemne kommune skal dekke kostnader med innkjøp av fysiske stengsler/bom
- e) Veien, som avgrenset i §6-4 a), skal skiltes som gang- og sykkelvei, men kan benyttes som kjørevei for landbruksrelatert virksomhet av gnr./ bnr. 102/6, 102/12, 102/ 3, 102/ 1, 102/2, 104/ 1, 102/18, 102/10 og 102/11, 30,80.

6-5. Område for fortau

- a) Regulert bredde er 2 m.
- b) Det reguleres inn fortau langs Vesseseterveien.
- c) Tiltakshaver skal dekke kostnader med etablering av fortau frem til krysset Stølan/Vesseseterveien,
- d) Hemne kommune skal dekke kostnader med etablering fra og med krysset Stølan/Vesseseterveien og frem til plangrensen i nord.

6-6. Område for annen veigrunn

- a) Annen veigrunn kan benyttes til grøfteareal, snøopplag og forstøtningsmur så lenge det ikke strider mot bestemmelser for frisisiktsoner, se § 8-2.
- b) Annen veigrunn skal fremstå som tydelig avgrenset fra kjørebane eller gangvei. Annen veigrunn skal fremstå som grøntareal.

6-7. Område for parkering

- a) Det skal anlegges min. 1 plass pr. fjerde boenhet på en felles parkeringsplass ved felles innkjøring til området. P1 er avsatt til felles gjesteparkering.
- b) For felt P1 settes det av 10 meter bred parkeringsplass.

§7. Områder for grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)

- a) Området reguleres til grønnstruktur. Området skal ikke bebygges.

- b) Området skal opparbeides slik at det er egnet for opphold.
- c) Sitteområde opparbeides med fast dekke. Avgrensning mot gang-/sykkelvei gjøres ved beplantning av hekk.

§8. Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

8.1 Særlig krav til infrastruktur, felt H400.

Innenfor området tillates ikke oppført bygninger eller deler av bygninger som kan være til hinder for vedlikehold av VA-anlegget i grunnen.

8-2. Sikringssoner – frisikt

Ved etablering av adkomstvei er det krav om frisiktsone på 3 x 20 m. i hver retning på Vesseseterveien. Det tillates ikke sikthindrende elementer, som terreng, vegetasjon, gjenstander osv. høyere en 0,5 m innenfor frisiktlinjene.

§9. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for bygging skal all teknisk infrastruktur være etablert.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal det være gjennomført stabilitetsvurderinger i henhold til geoteknisk rapport utarbeidet av Norconsult.
- c) Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig, skal det leveres en samlet utomhusplan som viser eller beskriver bebyggelse, fellesarealer, snuplasser, parkering, tilkomstveier, plass for avfallshåndtering, material- og vegetasjonsbruk, belysning, samt bearbeiding av terreng, sitteplasser, lekeapparater og evt. annen innredning.
- d) Før det utstedes ferdigattest skal tilhørende utomhusanlegg, grøntarealer, lekeplasser, nødvendige sikringstiltak, interne veianlegg, renovasjonsanlegg og parkering på planområdet være etablert.
- e) Stølan skal stenges fysisk for gjennomkjøring før anleggsarbeid kan starte opp.
- f) Begge bunkersene skal være forsvarlig sikret innen første bolig kan tas i bruk. Den vestligste og minste bunkersen i felt B1 regulert til småhusbebyggelse skal stenges, mens bunkersen i felt LP1 settes i stand for bruk .
- g) VA-anlegg skal godkjennes av Hemne kommune i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

