



VERDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TRONES GÅRD

PLAN NR. XXX

Dato:	04.04.16
Dato for siste revisjon:	24.08.18
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	XX.XX.XX

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet merket
«Detaljreguleringsplan med bestemmelser for Trones gård, Del A»

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)**
 - 1.1. Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR7 (1120)
 - 1.2. Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT (1560)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)**
 - 2.1. Veg, SV (2010)
- 3. GRØNNSTRUKTUR (3000)**
 - 3.1. Turveg, GT (3031)
- 4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (5000)**
 - 4.1. Friluftformål, LF (5130)
 - 4.2. Vern av kulturminner og kulturmiljø, LKM (5600)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

Kulturminne, (H730_01)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner

Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/Sametinget omgående, jf. Lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 (kml.) § 8.

b) Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler i form av T-kryss fra Sørskagvegen. Avkjørslene skal være utformet iht. vegvesenets håndbøker N100 og V121. Vegens tverrprofil tilpasses terrenget og tilstøtende hyttetomter. Stigning på veg skal ikke være mer enn 8 %.

c) Forurensning

For fritidsbebyggelse og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016.

d) Turstier/veier

Eksisterende turstier/veier som berøres som følge av bygge- og anleggstiltak skal erstattes med nye turstier/veier tilrettelagt for turgåere.

e) Vegetasjon

Ved terrenginngrep skal vegetasjonen i området i størst mulig grad bevares. Tynning og vedlikeholdsskjøtsel er tillatt. Toppmasser skal graves av og lagres i eget deponi før graving og sprengning tar til. De stedlige massene skal tilbakeføres dersom det oppstår sår i terrenget.

f) Massehåndtering

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Fritidsbebyggelse

Innenfor områdene BFR1 – BFR7 kan det oppføres frittliggende enheter (1121), samt terrasser, uthus/anneks og felles utomhusanlegg og aktivitetsområde.

Det skal opparbeides min. 1 biloppstillingsplass per enhet på egen tomt eller felles parkeringsplass og 1 gjesteoppstillingsplass per 5. enhet på felles parkeringsplass.

Felles parkeringsplass kan etableres i tilknytning til vegen, utenfor regulert byggegrense.

Minst 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

a) Plassering, grad av utnyttning og høyder over terreng

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrensene som fremgår av plankartet.

Innenfor hvert delfelt tillates det oppført følgende antall enheter inkludert uthus og/eller anneks og terrasser:

BFR1: Maks. 9 enheter

BFR2: Maks. 5 enheter

BFR3: Maks. 3 enheter

BFR4: Maks. 5 enheter

BFR5: Maks. 5 enheter

BFR6: Maks. 5 enheter

BFR7: Maks. 3 enheter

For hver enhet tillates det utnyttelse inntil 120 m² BYA inkludert uthus og/eller anneks. I tillegg tillates terrasser med inntil 30 m² BYA. Tomtestørrelsen kan være maksimalt 300 m². Parkeringsareal skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.

Det tillates i tillegg til maks. antall enheter oppført 1 enhet per delfelt på inntil 100 m² BYA som skal fungere som utleiehytte for de øvrige enhetene.

For enheter som oppføres med flere etasjer kan ikke samlet utnyttelse overstige 120 m² BRA.

Møne- og gesimshøyde skal være på maks. 8,5 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning, men innenfor hvert delfelt tillates det inntil to enheter med BYA inntil 65 m² med møne- og gesimshøyde på maks. 11 meter. Møne- og gesimshøyde kan ikke overstige kote + 46,0 (NN 2000).

b) Utforming og estetikk

Bebyggelsen skal være terrengtilpasset og det skal legges vekt på et enhetlig uttrykk og god kvalitet i den arkitektoniske utforming, plassering og materialbruk.

c) Plassering fra nabogrensen

Innenfor planområdet tillates plassering av bygning inntil 2 meter fra nabogrensen, under forutsetning av at branntekniske forhold ivaretas iht. gjeldende tekniske forskrift.

- d) **Byggegrense mot sjø**
Byggegrensen mot sjø for BFR1, BFR2 og BFR4 er sammenfallende med formålsgrensen i plankartet.

1.2. Øvrige kommunaltekniske anlegg

Areal til avfallsanlegg o.l. ved avkjøringen fra Sørskagveien.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Veg

Veg f_SV er regulert privat kjørevei.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1. Turveg

Turveg GT er turveg som går til felles naturområde.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

4.1. Felles friluftsområde

Det tillates oppføring av fellesanlegg, aktivitetsområder og kolonihage dersom dette kan gjennomføres uten vesentlige terrenginngrep.

På område LF tillattes oppføring av bod/redskapshus i forbindelse med kolonihage på inntil 200 m² BYA.

Det skal være åpen og uhindret adkomst til kulturminnet i inntegnede korridorer på plankartet.

4.2. Vern av kulturminner og kulturmiljø

Området omfatter registrerte kulturminner i form av røyser. Det er ikke tillatt med tiltak utenom det som utføres i forbindelse med tilretteleggingstiltak for kulturminner og friluftsliv.

5. HENSYNSSONER

5.1. Kulturminner

I reguleringsområdet er det registrert automatisk fredet kulturminne i form av en gravrøys fra bronsealder – jernalder. Gravminnet har lokalitets ID 36738. Kulturminnet er automatisk fredet i henhold til kulturminnelovens § 4 pkt. j. For å ivareta hensikten med kulturminnelovens §§ 3 og 6 reguleres områdene til hensynssone båndlagt etter kulturminneloven.

Av hensyn til kulturminnene er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Eneste inngrep som tillates er informasjonsskilt om kulturminnet.

Eventuell oppsetting av skilt skal skje i samråd med kulturminnemyndigheten. For øvrig henvises det til kulturminnelovens bestemmelser.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Situasjonsplan/utomhusplan

For alle byggeområdene BFR1 – BFR7 må det utarbeides situasjonsplan/utomhusplan for bebyggelse og utomhusareal for hele delfeltet, som sendes kommunen til godkjenning før områdene bygges ut. Planen skal vise tomteinndeling, uteareal, terrengbehandling, vegetasjon og beplantning, belysning og andre faste installasjoner.