

## Reguleringsbestemmelser for detaljregulering Heimtun

Forslag datert: 22/01 2019  
Planident: 2018006  
Utarbeidet av: Tverrsnitt AS, Karl Moen  
Forslagsstiller: Heimtun AS

### Saksbehandling:

1.gang Komité plan og samfunn 12/02 2019 sak 015/19  
Offentlig ettersyn i perioden  
2.gang Komité plan og samfunn  
Kommunestyret, vedtak

### Revisjoner:

14/02 2019 iht. KPS-vedtak i sak 015/19  
[22/05 2019 etter offentlig ettersyn](#)

## 1 Planformål

### 1.1

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner:

#### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B1 - B2)
- Renovasjonsanlegg (f\_M)
- Uteopphold, felles (f\_U1 - f\_U2)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Parkeringsplass, felles (f\_P)
- Annen veggrunn - grøntareal

#### Grønnstruktur:

- Vegetasjonsskjerm

#### Hensynssone:

- Faresone –flomfare
- Sikringsone – friskt

## 1.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene benyttes til de formål som er vist på reguleringsplanen.

## 2 Fellesbestemmelser

### 2.1

#### Planens begrensning

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:500. Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

### 2.2

#### Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

Min 50% av boenhetene skal utføres som tilgjengelige boenheter.

### 2.3

#### Parkeringskrav

For boligene B1 settes 2 p-plass biler og 2 p-plass sykler pr boligenhet som minimumskrav til parkeringsdekning og for boligene B2 settes 1,2 p-plass biler og 2 p-plass sykler pr boligenhet som minimumskrav til parkeringsdekning.

### 2.4

#### Krav om Nærmere dokumentasjon.

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan (utomhusplan) i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning for biler, renovasjonsløsning, beplantning, løsning for håndtering av overvann, utearealer og evt. forstøtningsmurer. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng, med 0,5m-koter, og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

## 2.5

### Anleggsperioden

Før utbygging igangsettes skal det utarbeides anleggsplan. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, avfallshåndtering etc. Planen må redegjøre for eventuell massehåndtering, herunder vurdering av fare for spredning av fremmede arter. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter ferdigstilling av området. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

## 2.6

### Kulturminner

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.

## 2.7

### Utforming og estetikk

Terrengbearbeidelse innen området skal generelt tilpasses tilgrensende arealer. Bebyggelse skal mest mulig tilpasses eksisterende terreng, og gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir god estetisk kvalitet for bebyggelse og anlegg

## 2.8

I ubebygde arealer tillates det ikke tette dekker som hindre infiltrasjon av overvann til grunnen eller andre tiltak som fører til økt avrenning.

## 3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2)

### 3.1

Bebyggelsen skal plasseres innen angitt byggearealer på plankartet. Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter. Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i planen. Byggegrense mot offentlig veg følger omriss av planlagt bebyggelse. Minste avstand mot offentlig vegkant er 4,8m. Minste avstand til nabogrense er 1m.

### 3.2

Byggeområder for boliger B1 – B2 skal ha maksimum bebygd areal %-BYA = 90 %.

### 3.3

Innenfor område B1 tillates oppført inntil 2 boligenheter med tilhørende garasjer. Mønehøyden for garasjer skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Innenfor område B2 tillates oppført inntil 4 boligenheter med tilhørende boder. Minimum antall boenheter for planområdet er 5.

### 3.4

Boliger tillates oppført med skråtak, pulttak eller flatt tak. Boligbebyggelse med skråtak, med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og maksimal mønehøyde på 9,5 meter over planert terreng. Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,0 meter over planert terreng. Høyder målt ved bygningens høyeste fasade.

### 3.5

Alle boligene skal ha egen sportsbod.

## 4 Renovasjonsanlegg, miljøtorg (f\_M)

### 4.1

Innenfor området skal det anlegges avfallsdunker med sortering av avfall for bruk av boliger i felt B1 – B2.

### 4.2

Byggeområder for avfall, miljøtorg skal ha maksimum bebygd areal BYA =100 %.

## 5 Felles areal til lek og uteopphold (f\_U1 – f\_U2)

### 5.1

Det skal avsettes minimum 50m<sup>2</sup> pr boligenhet som felles areal til lek og uteopphold. Arealene skal utformes med god tilgjengelighet og sikkerhet. Arealet f\_U2 skal ha gjerde langs overkant av bekken ca. 3m fra bekkant for å sikre småbarn fra fall ut i bekken. Deler av arealene skal gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk. Arealene skal opparbeides parallelt med utbygging av boligene og være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

### 5.3

Arealet f\_U1 er felles areal for uteopphold og lek for alle boliger innen felt B1. Arealet f\_U2 er felles areal for uteopphold og lek for alle boliger innen felt B1 og B2.

## 6 Parkering (f\_P)

### 6.1

f\_P er felles parkering til boliger innen planområdet og gjester. Adkomst til parkeringsareal markert med pil på plankartet er felles adkomst for boliger innen planområdet.

### 6.2

Det tillates felles carport for parkeringsplasser som tilhører boliger i felt B2. Oppbygging av carport kan ikke føre til hinder for parkeringsplasser eller manøvreringsareal. Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. [Samlet bruksareal eller bebygdareal skal ikke overskride 50m<sup>2</sup>. Uten naboerklæring om nærmere avstand skal fasadeliv/bærende elementer være min 1m fra nabogrense. Utspring mindre enn 1,0 m tas ikke med i målingen mellom fasadeliv og nabogrense. Har utspringet større dybde enn 1,0 m, skal avstanden økes tilsvarende det utspringet overskrider 1,0 m.](#)

Minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmete.

## 6 Grønnstruktur

Areal nærmest Kvislabekken, regulert vegetasjonsskjerm, skal beholdes som et belte med naturlig kantvegetasjon.

## 7 Hensynssoner

### 7.1

Regulert fareområde for flom angir arealer utsatt for 200 – årsflom.

Innen flomsone tillates det strukturer i forbindelse med uteareal som benker, mindre platting, lekeutstyr osv.

### 7.2

Innen frisiktsoner tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.