

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL DETALJPLAN BAKKETUN
PLANID 2015011

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 13.9.2017
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): 14.12.2017

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norgeshus AS, datert 14.7.2015, sist endret 17.2.2017 i målestokk 1:500.

2. AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

Boligbebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)
- Renovasjon (f_BRE)
- Lekeplass (f_BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkeringsplasser (f_SPP)

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1. VA-plan

VA-plan skal godkjennes av Midtre Gauldal kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

3.2. Geotekniske undersøkelser

Rapport fra geotekniske undersøkelser skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis. Rapport skal legges til grunn ved søknad om tiltak.

3.3. Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) er etablert.

3.4. Kulturminner

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter § 8 i kulturminneloven).

3.5. Utomhusanlegg

Før det kan gis ferdigattest for nye bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg herunder lekeplassanlegg være ferdig opparbeidet. Dette skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong. Lekeplass skal gjerdes inn før brukstillatelse kan gis.

3.6. Parkering

Adkomster og parkeringsarealer skal være opparbeidet i henhold til bestemmelser gitt i reguleringsplan før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet.

3.7. Sikker gangveg

Sikker gangveg bort til eksisterende gang og sykkelveg ved krysset mellom Frøsetvegen og Fv632 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1. Støy – støyskjerming

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2012, skal følges. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til nye boliger.

4.2. Energi

Bygninger skal tilfredsstillende krav til energieffektivitet og –forsyning som fastsatt i gjeldende teknisk forskrift.

4.3. 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.

4.4. Universell utforming

Uteområder skal ivareta prinsippene om universell utforming og i størst mulig grad sikre tilgjengelighet for alle i tråd med Byggeteknisk forskrift.

4.5. Uteoppholdsarealer

Hver boenhet skal ha tilgang på 40m² uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealene skal tilfredsstille krav i Forskrift om tekniske krav til byggverk.

4.6. Estetikk

Ny bebyggelse skal ta hensyn til strøkets karakter når det gjelder dimensjon, volum form, materialbruk og farge.

4.7. Snøopplag

Snø ryddes til lavpunkt ved 3/230 i sør.

4.8. Parkeringsplasser

Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Dette er inkludert gjesteparkering. Parkeringsplassen skal benyttes av beboere og gjester. Parkering skal legges under bebyggelse i BKS1 og BKS2.

5. OMRÅDER FOR AREALFORBRUKSMÅL

5.1. Boligformål

5.1.1. Formål

Innenfor planområdet i felt BKS1 og BKS2, kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse (i form av flermannsboliger) med tilhørende parkering og utearealer.

5.1.2. Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Trapper, ramper og støttemurer i terrenget tillates plassert inntil 1m. fra formålsgrense.

5.1.3. Grad av utnyttning

Antall boenheter er minimum 16 og maksimum 24.

For BKS1 er maksimum tillatt bebygd areal 50 % BYA. Minimum tillatt bebygd areal er 30 % BYA.

For BKS2 er maksimum tillatt bebygd areal 70 % BYA. Minimum tillatt bebygd areal er 45 % BYA.

5.1.4. Byggehøyde og takform

Bebyggelsen skal best mulig ta opp terrengefallet. Bebyggelsen skal oppføres uten kjeller, men parkering skal legges under bebyggelse.

Tak tillates utformet som saltak, pulttak eller flatt tak. For saltak og pulttak er maks gesimshøyde 6,5 meter og maks mønehøyde 9,0 meter. For flatt tak er maks gesimshøyde 7 meter.

Ved bruk av pulttak tilsvarer øvre gesims mønehøyde.

Gesims- og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Flatt tak og pulttak tillates med takvinkel mellom 0 – 35 grader. Saltak tillates med takvinkel mellom 22 – 42 grader.

5.1.5. Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal videreføre området typiske kvaliteter.

5.2. Renovasjon

Område f_BRE skal benyttes til felles renovasjon for beboere.

5.3. Lekeplass

f_BLK1 og f_BLK2 skal være felles for beboere innenfor planområdet. Prinsippene om universell utforming skal ivaretas ved utforming av lekeareal. Det tillates forstøtningsmurer innenfor området for å kunne sikre området funksjonalitet.

5.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.4.1. Kjøreveg

O_SKV er fylkesveg 632. Den er regulert fra senterlinje med kjørefeltbredde 2,25m

F_SKV er manøvreringsareal for gjester og beboere i området, og skal gi adkomst til parkering under bebyggelse.

5.4.2. Gang- og sykkelveg

O_SGS er gang- og sykkelveg med regulert bredde 3m.

5.4.3. Gangveg/gangareal

F_SGG er gangveg/gangareal med regulert bredde 2,5m. Innenfor formålet tillates nødvendige støttmurer, ramper og trapper i terrenget.

5.4.4. Annen veggrunn – grøntareal

SVG skal fungere som snøopplag. Det tillates å benytte SVG til grøft for drenering. Nødvendige skjæringer/fyllinger kan tilrettelegges i SVG.

5.5. VA

VA-anlegg skal opparbeides av utbygger i henhold til VA-plan som skal godkjennes av Midtre Gauldal kommune før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Anlegget skal utformes i henhold til godkjent plan og kommunens VA-norm.