

Planbestemmelser

Områdereguleringsplan Sunna, Rindal kommune

- PlanID: NO15 1567 2016 0002

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner	Saksnr.	Dato	Sign.
Oppstartsmøte mellom kommunen og Plankontoret		21.01.16	JK
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		29.01.16	JK
Åpent møte om oppstart av planarbeidet		11.02.16	SID/JK
1. gangs behandling	075/16	15.11.16	SID
Til offentlig ettersyn og høring i perioden:	28.11.16 - 16.01.17		SID
Begrenset høring av endringer i planforslag	28.11.17 - 18.12.17		JK
2. gangs behandling i formannskapet	022/18	16.05.18	SID
Sluttvedtak i kommunestyret	028/18	20.06.18	SID
Kunngjøring av vedtatt plan			

Området er regulert til følgende formål iht. plan- og bygningslov og kart- og planforskrift:

PBL § 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (Kode 1110)
- Avløpsanlegg (Kode 1542)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (Kode 1560)
- Lekeplass (Kode 1610)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kode 1800)

PBL § 12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (Kode 2011)
- Fortau (Kode 2012)
- Gang- og sykkelveg (kode 2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (Kode 2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (Kode 2019)
- Kollektivholdeplass (Kode 2073)

PBL § 12-5 nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Turveg (Kode 3031)

PBL § 12-5 nr 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

- LNFR areal - næringstiltak for landbruk basert på gårdens ressursgrunnlag (Kode 5100)
- Jordbruk (Kode 5111)
- Naturformål (Kode 5120)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

- Sikringssone – Frisikt (kode 140)
- Faresoner: – Flom (kode 320)
– Høyspenningsanlegg (kode 370)
- Sone med særlige angitt hensyn – Bevaring av naturmiljø – (kode 560)

JURIDISKE LINJER OG PUNKT

Plangrense, Grense arealformål, Byggegrense, Regulert senterlinje, Regulert støyskjerm, Frisiktlinje, Avkjørsel, Stenging av avkjørsel.

Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for nye boliger og utvikling av eksisterende næringsvirksomheter med tilhørende infrastruktur, samt å sikre det meste av den sammenhengende dyrkamarka.

Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området innenfor plangrensen på plankartet.

§1 Felles bestemmelser

1.1 Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette skal utføres innen ett år etter at byggearbeidene ferdigstilles.

1.2 Vann- og avløp

Bebyggelse skal påkobles kommunalt vann- og avløpsnett før det gis brukstillatelse.

1.3 Universell utforming

Areal ved forretnings- og publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsareal. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegelseshemmede.

1.4 Parkering

I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
Boliger	Boenhet	2	2
Forretning/tjenesteyting/bolig	100 m ² BRA	2	1
Verksted	100 m ² BRA	1	0,5

1.5 Tiltak i tilknytning til Fv65

Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse skal plasseres bak byggrensen mot Fv65. Dette gjelder også ved gjenoppbygging etter brann - totalskade.

For tiltak knyttet til fylkesveien må det inngås en gjennomføringsavtale mellom tiltakshaver og Statens vegvesen før tiltaket kan påbegynnes.

1.6 Geoteknisk rapport

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal fremlegges før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Erfaringer og dokumentasjon fra tilgrensende utbygginger kan vise seg å

være tilstrekkelig for å avklare grunnforholdene, men dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

1.7 *Flomfare - Krav til laveste gulvnivå med minimum kotehøyder*

For ny bebyggelse og for gjenoppbygging av bebyggelse etter brann – totalskade, gjelder følge krav til laveste gulvnivå for å unngå vann i bygning ved 200-årsflom:

Minimum kote moh.	Bygninger på Gnr/bnr. / boligtomter
85,5	64/13
83,5	64/11, 64/39, 64/44, 64/57, 64/69
81,5	18/9, 18/236, 64/4, 64/25, 64/31, 64/35, 64/36, 64/45, 64/52, 64/70, 65/33, tomtene B2, B3

1.8 *Aktsomhetsansvar etter kulturminneloven*

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

§2 **Bebyggelse og anlegg**

2.1 *Boligbebyggelse*

Maks utnyttelse pr. tomt er 30 %-BYA. På hver tomt tillates en enebolig, eller en horisontalt- eller vertikalt delt tomannsbolig.

Maksimal gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter. Garasjer tillates oppført i inntil 60m² BYA, og med en gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg det tilhørende bolighuset. Grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming.

2.2 *Skjerming mot trafikkstøy fra fv65, boligtomt B6 og B7*

Alt.1: Tiltak med oppført støyskjerm

Ved oppføring av *Regulert støyskjerm*, som vist i plankartet, vil det ikke være nødvendig med spesielle krav til lydisolasjon i vinduer og fasader. Og det vil være mulig med uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold både på sørøst- og nordvestsiden av begge tomtene. Støyskjermen skal oppføres før det gis brukstilattelse til bolig. Støyskjermen skal ha en høyde på minst 1,7 m relativt til vegen, ha en minimum flatevekt på 12-15 kg/m² og utføres sammenhengende og tett. For å ikke hindre lys/utsikt kan støyskjermen være av glass/pleksiglass så lenge flatevekten overholdes.

Alt.2: Tiltak uten oppføring av støyskjerm

Støyfølsomme rom, spesielt soverom, må plasseres på stille side på sørøstsiden av bolig. Ved prosjektering må det forelegges en vurdering av om det er nødvendig med lydisolasjon i fasader og vinduer. Ved søknad om tiltak må uteoppholdsareal, minimum 200 m², avsettes på stille side sørøst for bolig.

2.3 *Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA1*

I området tillates forretninger, lager, tjenesteyting og boligbebyggelse. Boligbebyggelsen skal kun omfatte utleie av maks 12 hybler. Maks utnyttelse er 60 %-BYA for området totalt.

2.4 *Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA2*

I området tillates forretning, tjenesteyting og lager.

Maks utnyttelse pr. tomt er 60 %-BYA.

Ny avkjørsel fra Fv65, Avkj.4 på plankartet, kan tas i bruk etter at det er anlagt en ny avkjørsel til boligen på gnr/bnr.64/26, med samme funksjonalitet som eksisterende avkjørsel.

Eksisterende avkjørsel inn til gnr/bnr.64/11 skal stenges samtidig med at ny avkj. 4 tas i bruk.

Samlet bruksareal for detaljhandel er maks 3000 m². I denne sammenheng omfatter bruksareal fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

2.5 *Avløpsanlegg*

I området tillates avløpsanlegg i tråd med tillatelser gitt iht. forurensningsforskriften.

Maks utnyttelse er 60 %-BYA.

2.6 *Øvrige kommunaltekniske anlegg*

I området tillates kommunaltekniske anlegg. Maks utnyttelse er 60 %-BYA.

2.7 *Lekeplass*

Skal være kommunal lekeplass for alle boligene i planområdet. Lekeplassen skal være opparbeidet med lekeapparater og utstyr for små og større barns lek og aktiviteter til ulike årstider.

Området kan også tilrettelegges som sosial møteplass for folk i alle aldre. Området skal opparbeides og vedlikeholdes slik at helse, miljø og sikkerhet ivaretas. Lekeplassen skal være i tråd med kravene til fysisk utforming i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Vedlikehold skal skje i tråd med lekeplassforskriften.

§ 3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.1 *Kjøreveg*

Avkjørsler fra Fv65 skal bygges i henhold til kravene i Håndbok N100, Veg og gateutforming.

3.2 *Annen veggrunn - teknisk anlegg og grøtareal*

Kan benyttes til gatebelysning og til nedgraving av ledningsnett for vann, avløp og el/tele.

3.3 *Kollektivholdeplass - busslommer*

Skal opparbeides i henhold til kollektivhåndboka V123.

§ 4 Grønnstruktur

4.1 *Turveg*

Turvegene, TV1 og TV2, skal tilrettelegges og holdes åpne for allmenn ferdsel.

§ 5 Landbruks, Natur og Friluftformål

5.1 *Naturformål*

Områdene skal bevares med hensyn til naturmangfoldet i og langs Sunna.

5.2 *Jordbruk*

Områdene skal forbeholdes til matproduksjon.

§ 6 **Hensynssoner (vist med skravur på plankartet)**

6.1 *Sikringssone 140 - frisikt*

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg over 0,5 m over terreng. Oppkvistede tre, stolper og lignende kan stå i frisiktsonen.

6.2 *Faresone 320 - Flomfare*

Innenfor faresonene for flom tillates ikke ny bebyggelse.

6.3 *Faresone 370 - Høyspenningsanlegg*

Innenfor faresonen under/langs høyspentlinjen tillates kun bebyggelse som er en del av høyspenningsanlegget.

6.4 *Sone med særlig angitte hensyn 560 – Bevaring naturmiljø*

Skogen i den 20 m brede kantsonen skal i størst mulig grad bevares av hensyn til naturmiljøet.