



Reguleringsplan for Moan boligområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 20200002

Utarbeidelse, behandling og revisjoner i medhold av plan- og bygningsloven			
	Saknr.	Dato	Sign.
Oppstartsmøte mellom kommunen og Plankontoret		15.05.2020	EE, NEF, NS
Kunngjøring oppstart av planarbeidet		18.08.2020	EE
Fremming av planforslag til kommunen		23.11.2020	EE, NS, HS
Revisjon		01.02.2021	EE, NS, HS
1. gangs behandling i Formannskapet	Sak 10/21	17.02.2021	SD
Offentlig ettersyn og høring i perioden		22.02.2021- 15.04.2021	JK
2. gangs behandling i Formannskapet	Sak 30/21	02.06.2021	SD
Sluttvedtak i Kommunestyret	Sak 20/21	16.06.2021	SD

1. Planens hensikt

- Legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur;
- Slå sammen, digitalisere og modernisere de to gamle reguleringsplanene for Moan boligfelt (PlanID: 19800001) og Moan øst (PlanID: 19980001);
- Å sikre lettere byggesaksbehandling;
- Å oppdatere planen ifølge aktuelle planleggingsdokumenter (kommuneplaner samfunnsdel, arealdel);
- Å sikre forutsigbarhet for både kommune og utbyggerne.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Utbygger/tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**
 - **Universell utforming**

Felles utearealer skal opparbeides med god tilgjengelighet for hele befolkningen, uavhengig av funksjonsgrad.

- **Estetisk utforming**

Bebyggelsen oppføres slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

– *Terrengbehandling*

Anleggs- og byggearbeid skal så langt som mulig bevare landskapet, vegetasjon og hensynta omgivelsene.

- **Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**

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/ fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

- **Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

For støy i anleggsfasen gjelder grenseverdier satt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

- **Avkjørsler og kryss**

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

- **Byggegrense (§12-7 nr. 2)**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet (5 meter fra vegens senterlinje).

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bolig

- På hver tomt tillates én enebolig, eller én horisontalt - eller vertikalt delt tomannsbolig.
- Maksimal utnyttingsgrad er 30 % BYA. (§ 12-7 nr. 1).
- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på hver enkelt tomt skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av tiltak og avkjørsel. Plass for parkering og eventuell garasje skal gå fram av situasjonsplan.
- Garasjer tillates oppført i inntil 60 m² BTA, og med en gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg det tilhørende bolighuset.

3.1.2 Felt B4 – B22, 67/99, 67/135, 67/149, 67/150, 67/154, 67/155, 67/159, 67/160, 67/161, 67/164 i Moan øst.

- Maksimal gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde er 9 meter.

3.1.3 Felt B1, B2, B3, 67/87, 67/88, 67/89, 67/90, 67/91, 67/92, 67/93, 67/95, 67/96, 67/97, 67/101, 67/102, 67/103, 67/104, 67/105, 67/106, 67/109, 67/110, 67/113, 67/120, 67/121, 67/122, 67/124, 67/163 i Moan vest.

- Maksimal mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.4 Energianlegg E

- Vedlikehold og eventuell utskifting av eksisterende trafostasjon tillates innenfor arealformålet.

3.1.5 Lekeplasser LEK

- Eksisterende felles lekearealer skal opparbeides og vedlikeholdes av beboerne.
- Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som lekeplass kan oppføres etter godkjenning av kommunen som grunneier
- Lekeplass bør være tilrettelagt for barn av forskjellige aldrer.

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

3.2.1 Kjøreveg

- De private veiene i planområdet er felles for de eiendommene de gir adkomst til.
- Krysset på Moanvegen på eiendom 67/11 skal overholde Vegvesenets siktkrav i Håndbok N100 Veg- og gateutforming, med utgangspunkt i frisisiktlinjene i plankartet (se illustrasjon nede).



Krysset på Moanvegen på eiendom 67/11

- Det skal være minst tre fartshumper på Postvegen

3.2.2 Gang-/sykkelveg

- Det er tillatt å kjøre gjennom regulert gang-/sykkelveg, felt GS, for brukere av eiendom 67/19. Innkjørsel er vist på kartet.

3.2.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg og Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene kan opparbeides som del av gaterommet med møblering/beplantning og arealet kan benyttes til snøopplag.
- Det skal ikke plantes eller settes opp installasjoner innenfor arealet som hindrer friskt til avkjørslene.
- Det er tillatt med tiltak som støttemurer, graving/fylling for å hindre sig i masser.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg GT1 og GT2

- Området skal benyttes som felles tilkobling til utmark/turdrag og bedre tilgang til forskjellige områder for fotgjengere.
- Området skal holdes åpent for allmenn ferdsel og det kan opparbeides gangvei innenfor arealformålet.

3.3.2 Friområde F

- Friområdet kan opparbeides for aktivitet, lek og møteplass, med oppføring av mindre installasjoner, naturlekeplass eller andre tiltak som naturlig faller inn under formålet.
- Friområdet skal håndtere overvann. Områdene F1, F2, F4 og F5 er flomveier. Større områder skal fungere som fordrøyningsbasseng.

3.4 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

3.4.1 Angitt grøntstruktur med andre angitte hovedformål (felt F/P)

- Området kan benyttes som gjesteparkeringsplass ved behov. Parkeringen er felles for boligene innenfor planområdet. Det er tillatt å bruke området for avfallsdunker, poststativer eller lignende.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140, H370, H540)

4.4.1 Frisiktsoner (H140)

- I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt. Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerhetssoner i handbok 231 Rekkverk må være tilfredsstillt.

4.4.2 Energianlegg (H370)

- Det kan ikke bygges boligbygg nærmere enn 5 m fra nettstasjonen (energianlegg, HE370). Mindre viktige bygninger som for eksempel garasje kan ikke bygges nærmere enn 1 m fra nettstasjonen. BYA maks 30%.

4.4.3 Kantvegetasjon (H540)

- I tråd med vannressurslovens §11 skal kantskogen langs Rinda elv ivaretas. Ivaretatt sone skal bli ikke kortere enn 10 meter fra vannstrengen.

4.4.4 Håndtering av overvann

- Overvann skal håndteres på egen eiendom der dette er mulig, og vannføring til ledningsnett skal begrenses. Det må ikke etableres nye punktutslipp av overvann som overbelaster nedenforliggende overvannssystem (rør, bekker, vassdrag).
- Det er lagt eller skal legges overvannsledning bort til alle tomter. Anlegg skal bygges i henhold til kommunens Va-norm.
- Overvann fra Moan øst føres i rør med utslipp ved Rinda ved eiendommen 67/25.
- Overvann fra Moan vest føres i rør til utslipp i bekk ved eiendommen 67/6.
- Friområdet F1 og F2 etableres senket i terrenget og skal fungere som åpen flomveg.
- Friområdet F3 skal fungere som fordrøyningsbasseng. Deretter renner vannet mot friområdet F4.
- Friområdet F5 etableres også som flomveg, der vannet ved store flomhendelser kan renne mot friområdet ved tomt F6.

- Kommunen har ansvar for opparbeiding av flomvegene. Arbeidet skal utføres når tilstøtende tomter blir bebygget.
- Vannets flomveger skal ikke hindres.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- Løsninger for overvannshåndtering kreves ved søknad om tiltak/rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Søknader om tiltak, rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal vise løsninger for overvannshåndtering.