

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) DJUPVIKHAUGEN 2 DEL AV GNR BNR 170/4 I RÅKVÅG.

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT XX.XX.XXXX I KST-SAK XX/XXXX

Forslagsstiller: Allskog på vegne av grunneier Karl Idar Frengen

Planforslagets dato: 03.11.2016

Revidert:

Saksbehandling:

1.gang hovedutvalg		dd.mm.16
Offentlig ettersyn i perioden	dd.mm.16 -	dd.mm.16
2.gang hovedutvalg		dd.mm.16
Kommunestyret, vedtak		dd.mm.16

Revisjoner:

Høringsversjon

Iht. vedtak i Kommunestyret dd.mm.16 dd.mm.16

PlanID: 2016004

§ 1 PLANFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet. Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål iht. plan- og bygningsloven:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1):

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1121 - Fritidsbeb. - frittliggende

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2):

2011 – Kjøreveg

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3):

3001 - Grønnstruktur

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 AUTOMATISK FREDEDE 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 Sør-Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

TERRENGINNGREP

I forbindelse med byggemelding/søknad skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttet. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering. Kotehøyde på murkroner for bebyggelsen samt terrengkoter for utomhusanlegg skal være påført planen. Endelig høydeplassering i terreng i forhold til adkomstveg fastsettes ved igangsettingstillatelse.

VANN OG AVLØP

Alle tomter i feltet skal knyttes til kommunalt VA.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

§ 3.1.1 Bebyggelse

Bygninger plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Bebyggelsen utformes som åpen bebyggelse, eneboliger med tilhørende garasje og uthus. I alt tre bygg.

§ 3.1.2 Utforming og estetikk

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Utnyttingsgrad for hver tomt skal maks være %BYA=30%. Tilrettelegging for 2 stk. parkeringsoppstillingsplasser inngår i BYA.

Ny bebyggelse tillates utformet med flatt tak, pult-tak eller saltak. For bygg med pult-tak og saltak kan det oppføres hus med 1,5 egt og sokkel. Maks mønehøyde: 8m

Ved flatt tak kan det oppføres hus med 2 egt og sokkel med maks gesims 8m.

Møne/høyde måles fra 30cm under støp plate – gjennomsnittlig terreng.

Max pilarhøyde til terrasse over terreng skal ikke overstige 50 cm i flatt terreng og 100 cm i skrått terreng.

Feltet skal ha en moderne profil med store glassflater som ivaretar utsikt og lysforhold.

Det skal benyttes mørke naturfarger

Tak skal ikke ha reflekterende materiale

§ 3.1.3 Garasje/uthus

På hver tomt skal det være plass for 1 garasje/ overdekket bilplass og et uthus.

Garasje/uthus tillates med inntil BYA= 30 m² og mønehøyde 4,5 meter.

Garasje/uthus skal tilpasses bolighusets form og materialbruk og kan oppføres som frittstående bygg eller som tilbygg til bolig.

§ 3.2 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

§ 3.2.1 Bebyggelse

Bygninger plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Bebyggelsen utformes som åpen bebyggelse, eneboliger med tilhørende garasje og uthus. I alt to bygg.

§ 3.2.2 Utforming og estetikk

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Utnyttingsgrad for hver tomt skal maks være %BYA=25%. Tilrettelegging for 2 stk. parkeringsoppstillingsplasser inngår i BYA.

Ny bebyggelse tillates utformet med flatt tak, pult-tak eller saltak.

Det kan oppføres bygg med 1,5 egt og sokkel. Maks mønehøyde: 8m ved saltak og pult-tak. Ved flatt tak er maks gesims 6m.

Max pilarhøyde til terrasse over terreng skal ikke overstige 50 cm i flatt terreng og 100 cm i skrått terreng.

Feltet skal ha en moderne profil med store glassflater som ivaretar utsikt og lysforhold.

Det skal benyttes mørke naturfarger

Tak skal ikke ha reflekterende materiale

§ 3.2.3 Garasje/uthus

På hver tomt kan det etableres en garasje eller et uthus. Bygget tillates med inntil BYA= 30 m² og mønehøyde 4,5 meter. Bygget skal tilpasses fritidsboligens form og materialbruk og kan oppføres som frittstående bygg eller som tilbygg til bolig.

§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 KJØREVEG

§ 4.1.1 Kjøreveg

Kjøreveg f_SKV1 og f_SKV2 er felles privat for eiendommer som på grenser til denne. Bredde kjørebane er maks 6m inkl vegkant og veg-grøft. Skjæring og fylling skal behandles på en tiltalende måte.

§ 4.1.2 Avkjørsel

Hver tomt skal ha bare en avkjørsel fra adkomstveg. Avkjørsel skal legges der det er mest hensiktsmessig i forhold terreng, plassering av bygningskropp og garasje. Avkjørsel mot Kristoffer Fossvegen skal ivareta krav i henhold til vegnormalen vedrørende krav til frisikt som er 3 x 20 meter.

F_4 skal ha avkjørsel til Kristoffer Fossvegen. B_3 og B_4 skal ha avkjørsel til Pevikvegen. B_1, B_2, F_1 og F_2 skal ha adkomst til f_SKV1. F_3 og F_5 skal ha adkomst til f_SKV2.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Eksisterende sti skal ivaretas og opparbeides. Evt ny sti kan opparbeides gjennom feltet.