

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL DETALJPLAN FOR BERGSMOHAUGEN GRONG KOMMUNE

1. GENERELT

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor dette området skal bebyggelsen og arealbruken være samsvar med plankart og bestemmelser. Innenfor planområdet reguleres det til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, tomt 3-14
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, tomt 1-2
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, offentlig
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur:

- Turvei
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Hensynssoneområde

- Støysone

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Generelt for boligområdene

- 2.1.1 Byggesøknad for boliger og garasjer skal inkludere situasjonsplan i målestokk 1:500, som viser plassering av bebyggelse, terrasseanlegg, avkjørsel og biloppstillingsplasser, samt terrengsnitt i målestokk 1:200 som viser høydeplassering av bebyggelsen, avkjørsel og biloppstillingsplasser i terrenget. Tegninger av bygninger i målestokk 1:100 for plan, fasader og snitt skal vise takform/takvinkel, mønehøyder, høyder for synlige peler/grunnmur og støttemurer.

- 2.1.2 Alle bygninger skal ha en god arkitektonisk utforming, og tilhørende bygninger som uthus og garasje skal harmonisere med hovedbygning i form, farge og materialbruk. Eneboliger og garasjer skal ha saltak.

2.2 **Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, tomt 3 – 14**

- 2.2.1 Innenfor området tillates oppført eneboliger med sekundærleilighet. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 30 %-BYA. Maksimal tillatt mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer, carport og uthus tillates oppført innenfor området. Maksimal tillatt mønehøyde for slike bygg er 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- 2.2.2 For enebolig stilles krav om 2 biloppstillingsplasser. For sekundærleiligheter stilles det krav om 1 biloppstillingsplass per leilighet. Det regnes 18 m² per biloppstillingsplass. Biloppstillingsplasser medregnes i tomteutnyttelsen.

- 2.2.3 Samlet uteoppholdsareal per enebolig skal være minimum 200 m².

2.3 **Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, tomt 1 – 2**

- 2.3.1 Innenfor området tillates oppført rekkehus og flerfamilieboliger. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 35 %-BYA. Maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje, carport og uthus tillates oppført innenfor området. Maksimal tillatt mønehøyde for slike bygg er 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- 2.3.2 For boenheter med BRA under 60 m² stilles krav om 1 biloppstillingsplass per boenhet. For boenheter med BRA over 60 m² stilles krav om 2 biloppstillingsplasser. Det regnes 18 m² per biloppstillingsplass. Biloppstillingsplasser medregnes i tomteutnyttelsen.

- 2.3.3 Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet innenfor området.

- 2.3.4 Det skal etableres felles avfalls plass/returpunkt for alle boenheter innenfor den respektive tomt.

2.4 **Energianlegg**

- 2.4.1 Innenfor området tillates oppført transformatoranlegg. Bygget skal oppføres i en byggestil som harmoner med det arkitektoniske uttrykket og materialvalget

som man finner i omkringliggende bebyggelse. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 100 %-BYA. Maksimal tillatt mønehøyde er 2,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 3.1 Kjøreveger innenfor planområdet er kommunale. Kjøreveg og fortau skal utformes etter kommunal standard.
- 3.2 Innenfor regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.
- 3.3 Innenfor hele planområdet tillates etablert nødvendige tekniske anlegg tilknyttet bygninger og bruk av området. El-forsyning frem til planlagt bebyggelse/anlegg skal søkes plassert i vegtrasser.

Vann- og avløpsanlegg skal etableres felles for alle boliger innenfor planområdet. Det skal godkjennes en felles plan for vann- og avløpsanlegg i området før det kan legges inn vann/avløp i bygninger.

4. GRØNNSTRUKTUR

- 4.1 Turveier innenfor området skal holdes åpne for allmenn ferdsel. Turveier tillates opparbeidet med grus eller asfaltdekke.
- 4.2 Regulert friområde er felles for alle tomter innenfor planens avgrensing, og skal fungere som et til dels tilrettelagt lekeareal/friluftsområde. Det tillates etablert grus-/gressbane, lekeapparater, sitteplasser og gapahuk innenfor området.

5. HENSYNSSONE – STØYSONE

- 5.1 Ved etablering av bygg for varig opphold og beboelse innenfor støysonen må det dokumenteres at man med avbøtende tiltak oppnår grenseverdier for støy som ligger innenfor de godkjente normtallene for boliger i den enhver tid gjeldende støyretningslinje, p.t. T-1442.

6. MILJØ OG SIKKERHET

- 6.1 Dersom det i forbindelse med aktivitet i planområdet oppdages fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeid/tiltak innenfor området gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner§ 8 – 2. ledd.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Før det gis midlertidig eller permanent brukstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal vei, vann, avløp og elektrisk anlegg være etablert frem til den respektive bolig.

Grong, 19.04.2012, revidert 04.09.2012, LÅA
Vedtatt i Grong kommunestyre 18.12.2012, sak 102/12