



Planident: 5014_201910

Arkivsak:

Reguleringsplan for Hammarberget boligområde

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 19.08.2025

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014_201910, datert 19.08.2025.

Regulering av eierskap er angitt på planen ved o_ foran feltnavn for offentlige områder og f_ foran felles veiareal for flere eiendommer. Øvrige områder skal ha annet eierskap.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Renovasjonsanlegg (RS)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
- Lekeplass (BLK)

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)
- Veg (SV)
- Kjørveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang/sykkelveg (SGS)

- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkering (P)

Grønnstruktur (PBL § 12- 5 nr 3)

- Turdrag (GTD)
- Vegetasjonsskjerm (GV)

Landbruks, natur- og friluftsmål (PBL §12-5 nr 5)

- Friluftsmål (LF)

Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Frisiktsone (H140)
- Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

- Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), eller senere vedtatte endringer av regelverket.

Boligenes planløsning og uteareal skal formes slik at kravene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 § 11.2 ivaretas.

- T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.
- Universell utforming: Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift TEK 17 og senere revideringer samt PBL § 12-7, 1. ledd nr.
- Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - Bygningenes plassering, høyder og ev. byggetrinn
 - Eksisterende bebyggelse
 - Parkeringsareal og ev. carport
 - Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til bygning
 - Byggegrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Utenomhusareal

- Adkomst til veg
- Internt trafikkareal og parkeringsplasser
- Behandling av den resterende ubebygde delen av tomta (herunder tilsåing og beplantning)
- Terrengmurer med høyder, terrengskjæring og -fyllinger

For BKS-områder skal utomhusplan i målestokk 1:500 og solstudie følge som bilag til tomtedelingsplan og søknad om byggetillatelse.

§ 3.2 Estetisk utforming

Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses omgivelsene og den eksisterende bebyggelsen. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger. Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser

Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.

Det skal tilstrebes at tiltak utformes med hensyn på god estetikk. Fjernvirkning skal vurderes.

Bebyggelsen tillates oppført med pulttak og saltak/valmet tak med vinkel maks 35 grader. Det tillates flate tak som defineres mellom 0 og 5 grader.

§ 3.3 Terreng og vegetasjon

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår høye fyllinger og videre silhuettvirkning i forhold til naboer, ferdselsveger og mot sjø. Boligareal som grenser mot friområder skal ikke ha terrengbehandling eller større murer som er skjemmende eller med stor høydeforskjell til naturlig terreng.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, spesielt i overganger mellom tomtene og friluftsområdet mot sjø.

§ 3.4 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal planlegges etter forslag til tiltak i VA-rammeplan, datert 22.03.2021. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

§ 3.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kml.

§4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Trøndelag Fylke.

§ 3.6 Miljøkvalitet

Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), eller senere vedtatte endringer av regelverket.

§ 3.7 Parkering

I bygge- og delesaker for BFS- og BKS-områder skal det avsettes plass for 2 biler på egen grunn pr. boenhet der 1 kan være i garasje eller carport.

Det tillates maks. 2 p-plasser pr. boenhet.

Gjesteparkering tillates på avsatt felles parkeringsplass innenfor BKS-formål.

Det skal settes av 1-3 sykkelplasser pr. boenhet lett tilgjengelig på bakkeplan.

§ 3.8 Utnytting

- a) Innenfor område BKS1 skal det til sammen etableres minimum 10 boenheter.
- b) Innenfor område BKS2 skal det til sammen etableres minimum 14 boenheter.
- c) Innenfor BFS-områdene skal det etableres minimum 1 boenhet pr. tomt.

§ 3.9 Uteoppholdsareal

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at alle boenheter får tilgang til utendørs oppholdsareal av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel.

Felles uteareal skal tilrettelegges for lek og andre aktiviteter, for ulike brukergrupper, til ulike tider på året.

§ 3.10 Avkjørsel

Plassering av avkjørsel er vist på plankartet med avkjørselspil. Avkjørselspilens plassering er veiledende, men antall og fra hvilken vei er bindende. Krav til friskt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel og frisikten skal sikres på egen tomt.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Boligbebyggelse BFS – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- a) I områder merket BFS på plankartet er det tillatt å oppføre frittliggende boliger med tilhørende tilbygg; garasje og uthus eller lignende.
- b) Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med de naturgitte omgivelser og nabobebyggelse.
- c) Maks møne høyde er satt til 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Maks gesimshøyde er satt til 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Maksimum % BYA er satt til 35%.
- f) Garasje/uthus tillates oppført inntil 1,0 meter nabogrensen. Dette gjelder selv om det i kartet er påtegnet en annen byggegrense.
- g) Garasje kan ha maks. 3,5 m gesimshøyde og 5 m mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.
- h) Skjæringer og fyllinger på tomtene skal tilsås.
- i) Under planlegging av nye boliger, skal det tas hensyn til vind, det gjelder uteplasser og byggeteknisk utførelse.
- j) Renovasjon: Bebyggelsen skal tilpasses ordinær renovasjonsordning.
- k) Det skal etableres en privat pumpestasjon for tomtene 1, 2 og 3. Denne kan plasseres innenfor en av disse tomtene.
- l) Tomter innenfor BFS5 bygges ut med min. kote innvendig sluk iht. overordnet VA-plan datert 22.03.2021.

§ 4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- a) I områder merket BKS1 og BKS2 på plankartet er det tillatt å oppføre 2-mannsboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg.
- b) Garasje /uthus tillates oppført inntil 1,0 meter fra nabogrense. Dette gjelder selv om det i kartet er påtegnet en annen byggegrense.
- c) Garasje kan ha maks. 3,5 m gesimshøyde og 5 m mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Maks mønehøyde er satt til 10 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Maks gesimshøyde er satt til 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- g) Maksimum % BYA er satt til 45%.
- h) Skjæringer og fyllinger på tomten skal tilsås.
- i) Under planlegging av nye boliger, skal det tas hensyn til vind, det gjelder uteplasser og byggeteknisk utførelse.
- j) Det skal avsettes areal til felles renovasjonsløsning innenfor for BKS2 innenfor formålet.
- k) Det skal tilrettelegges ladepunkt for EL-biler.
- l) Det skal utarbeides et solstudie i forbindelse med byggesøknad.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg (RS)

Område f_RA gjelder felles plassering av renovasjonsdunker for tomt 32, 34 og 35 innenfor område BKS2.

§ 4.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT)

Området gjelder plassering av pumpestasjon og ny trafo. Plassering av bygg må avklares i byggesak.

§ 4.5 Lekeplass (BLK)

- a) Lekeklassene skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir muligheter for lek i alle årstider. Ved planlegging og opparbeiding av lekeklassene skal det i størst mulig grad legges vekt på universell utforming. Det tillates installasjoner som naturlig tilhører en lekeplass.
- b) Innenfor BKS2 skal det opparbeides en lekeplass BLK5. Lekeklassen skal etableres sentralt og ikke inntil trafikkert vei. Lekeklassen gjelder for boligene innenfor BKS2, og skal etter etablering overtas av beboerne innenfor BKS2.
- c) BLK3 er kvartalslekeplass for alle boligene innenfor planområdet.
- d) Lekeplass BKL1 gjelder for område BKS1 og BFS4 og fungerer som gjennomgangsområde til kvartalslekeplass BLK3 og turveg GTD2.
- e) Lekeplass BLK2 gjelder for område BFS3, BFS5 og tomtene 4, 5, 7, 8, 10 og 11.
- f) Lekeplass BLK4 gjelder for tomtene 1, 2, 3, 6, 9 og 12.

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

§ 5.1.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (S)

- a) Arealet kan benyttes til kollektivholdeplass og/eller rasteplass.
- b) Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan ved søknad om opparbeidelse.

§ 5.1.2 Veg (SV)

- a) Områdene skal benyttes til veg og tilhørende avkjørsler.
- b) Veg o_SV gjelder fylkesveg 714.
- c) Veg o_SV2 er regulert som Atkomstveg A1 med fortau i Håndbok N100 – Statens Vegvesen.
- d) Veg o_SV3 er regulert som Atkomstveg A1 i Håndbok N100 – Statens Vegvesen.
- e) Veg f_SV4, f_SV5 og f_SV6 er regulert i bredde 4m inkl. skulder.

§ 5.1.3 Fortau (SF)

Områdene er avsatt til offentlig fortau.

§ 5.1.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

Områdene er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen skal være universelt utformet.

§ 5.1.5 Annen veggrunn - grøntareal

Områdene omfatter nødvendige arealer som fyllinger, skjæringer, grøfter og areal til trafikkutstyr. Disse skal tilsåes og kan beplantes.

§ 5.1.6 Parkering (P)

Område f_P omfatter felles parkeringsplasser for område BKS2.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

§ 6.1.1 Turdrag (GTD)

- a) Formålet gjelder areal merket GTD1 og GTD2 på plankartet.
- b) Området skal ikke bebygges. Det tillates etablering av infrastruktur inkl. etablering av enkel turveg med maks 1,6 m bredde der det er naturlig. Turvegen kan ha grusdekke.

§ 6.1.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

- a) Gjelder formål merket GV1, GV2 og GV3 på plankartet.
- b) Feltene skal benyttes som en grøntsone mellom eiendommer og langs veier. Feltene skal fremstå som grønne og kan beplantes.
- c) I områdene GV1 og LF skal det tilrettelegges for støyskjerming iht. støyutredning.
- c) Parkeringsplasser og asfalterte flater tillates ikke på områder regulert til vegetasjonsskjerm

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 nr. 5)

§ 7.1.1 Friluftsmål (LF)

- a) Formålet gjelder areal merket LF på plankartet.
- b) Innenfor formålet tillates det ikke iverksatt tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av området som friluftsområde.
- c) Det tillates etablering av enkle stier for å fremme friluftsinnteresser.

d) Det tillates etablering av støyskjerming iht. støyutredning.

§ 8 HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 8.1 Frisikt

- a) I frisiktsonene H140 skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan.
- b) Oppstammede trær, stolper og lignende kan stå i siktsonen.

§ 8.2 Faresone

Hensynssone merket H370 på plankartet er sone for høyspenningsanlegg inkl. høyspenningskabler.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Før det gis ferdigattest på boliger innenfor planområdet skal tilhørende fellesareal og lekeplass til feltet være opparbeidet iht. funksjonskrav. For lekeplass BLK4 vil krav om opparbeidelse utløses ved søknad om ferdigattest for bolig nr 2 tilhørende lekeplassen.

§ 9.2 Kvartalslekeplass BLK3 skal være opparbeidet når 25% av boligene i området er gitt brukstillatelse/ferdigattest.

§ 9.3 Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for området før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boligene.

§ 9.4 Turveg GTD2 skal være opparbeidet før oppstart på områdene BFS2, BFS3 og BSF4.

§ 9.5 Det skal opparbeides støyskjerming som voll/skjem langs fylkesveg 714 iht. støyberegning før det gis brukstillatelse for berørte boliger.

§ 9.6 Ved omdisponering av dyrket jord skal matjordlaget flyttes på en forsvarlig og agronomisk gjennomtenkt måte for bevaring av jordstrukturen. Jorda skal primært benyttes til jordforbedrende tiltak på nærliggende landbruksarealer. Det skal dokumenteres at jordmasser som flyttes er fri for smittsomme sykdommer eller uønskede arter

§ 9.7 Før igangsettingstillatelse skal det være foretatt kartlegging av fremmede arter innenfor utbyggingsområdet. Dersom det oppdages slike arter, skal tiltak iverksettes for fjerning og hindre spredning.

§ 9.8 Drikkevannsforsyning skal sikres før det gis brukstillatelse.

§ 9.9 Til søknad om rammetillatelse for område BKS2 skal det være utført en detaljert støyvurdering.

§ 9.10 Det må dokumenteres for støyutsatte boliger innenfor områdene BFS5 og BKS1 at hensyn til støy er ivaretatt før rammetillatelse kan gis.
