



GRANE KOMMUNE

- *Midt i blinken*

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR VASSBEKKMOEN BOLIGFELT

Planident:	20150001
Planbeskrivelse, dato	17.06.2015
Bestemmelser, dato	17.06.2015
Plankart, dato	17.06.2015
Arkivsaksnr.	14/237
Plan vedtatt	24.06.2015

§ 1 - GENERELT

Det regulerte området er vist med begrensninglinje på detaljplanen for Vassbekkmoen.

§ 12-5 nr 1	Bebyggelse og anlegg:	
	- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS
	- Industri	BI
	- Lekeplass	BLK
	- Energianlegg	BE
§ 12-5 nr 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
	- Kjøreveg	SKV
	- Fortau	SF
	- Annen veggrunn – teknisk anlegg	SVT
	- Annen veggrunn – grøntareal	SVG
	- Gang- og sykkelveg	SGS
§ 12-5 nr 3	Grønnstruktur:	
	- Turdrag	GTD
§ 12-5 nr 4	Landbruks-, Natur- og friluftsmål	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR	
	- Friluftsmål	LF
§ 12-6 nr 5	Hensynssoner:	
	- Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370
	- Faresone – brann- og eksplosjonsfare	H350
	- Sikringssone – Frisikt	H140

§ 2 - BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

2.1 Område for boliger m/tilhørende anlegg

2.1.1 Bygg

I boligområdene BFS1 – BFS8 tillates åpen småhus-bebyggelse i inntil 2 etasjer.

I områdene BFS1 og BFS10 tillates kun bebyggelse med yttervegger av laftet tømmer. For bygninger i disse områdene gjelder også at vinduer som har større bredde på utvendig karm enn 40 cm og større høyde på utvendig karm enn 50 cm.

Forholdet mellom bebygd/ubebygd areal i de ulike boligområder er gitt av følgende tabell:

Maks utnyttelsesgrad for BFS1 – BFS7 og BFS9 – BFS12 = 20 % BYA og BFS8 = 15 % BYA

Maks gjennomsnittlig gesimshøyde for BFS4, BFS5, BFS6, BFS10, BFS12 = 3,80m

Maks gjennomsnittlig gesimshøyde for BFS1, BFS10, BFS3, BFS9, BFS11 = 4,30m

Maks gjennomsnittlig gesimshøyde for BFS7 og BFS 8 = 5m

2.1.2 Byggetillatelse og geotekniske undersøkelser

Før byggetillatelse kan gis skal det forelegges dokumentasjon på at bygningstype og bygningsplassering samsvarer med anbefalinger fra geoteknisk sakkyndig. Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal tiltaket vurderes opp mot vedlagt rapport for grunnundersøkelser.

2.1.3 Garasje

Garasje kan tillates lengre unna enn 2 meter fra reguleringsformål veg. Foran garasje skal det være oppstillingsplass for en personbil på egen tomt.

Uthus/garasje skal ikke overstige 50m².

Uthus/garasje skal kun bygges i 1. etasje.

2.1.4 Biloppstillingsplasser

På tomter hvor det bygges for kun en boligenhet skal det avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser. På tomter hvor det bygges for mer enn en boligenhet skal det avsettes plass til minst 1, 5 biloppstillingsplasser per boligenhet.

2.1.5 Innkjørsel

Innkjørsel til boligtomt kan etableres etter avtale med Grane kommune.

2.1.6 Tomtestørrelse

Tomtestørrelse begrenses til ca. 1 dekar. Fravik av bestemmelsen kan forekomme hvis terreng og utforming tilsier det.

2.2 Områder for industri/lager – BI1 OG BI2

- I områdene tillates oppført bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter, for transportbedrifter og lager for entreprenør/ anleggsvirksomhet.
- I områdene tillates ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i nærliggende boligområde, ved støy, andre forurensninger eller trafikk.
- I områdene tillates ikke oppført boligbygg.

2.2.1 Bygg

Før utbygging innenfor områdene tillates, skal det utarbeides bebyggelsesplan for den del av området som direkte berøres av utbyggingen.

Som illustrasjon til bebyggelsesplanen skal det som minimum også utarbeides skisse til hvordan adkomst til øvrige deler av området skal løses.

Maks utnyttelsesgrad for BI1 og BI2 er 50 % BYA, byggehøyde på 12 meter over gjennomsnittlig ferdigplanert terreng.

2.2.2 Lagring

Utendørs lagring av materialer til produksjon, og av ferdigprodukter, tillates. Slik lagring skal skje innenfor klart avgrensede areal opparbeidet til dette formål.

Melding om opparbeidelse av slike områder skal gis til kommunen. Meldingen skal også vise hvordan øvrige ikke bebygde arealer skal nyttas og opparbeides.

Utendørs lagring av avfallsprodukter/skrap tillates ikke. Beholdere/containere for oppsamling av avfall skal enten plasseres i bygg, eller avskjermes ved levegg, beplantning eller tilsvarende. Plassering og avskjerming skal godkjennes av kommunen.

2.3 Lekeplass BLK

BLK forutsettes opparbeidet som lekeplass. Anlegg for lek, ballspill (også stativ/kurver for basket), husker, sandlekeplass, ballvegg, og lignende tillates anlagt.

Konstruksjoner skal ikke ha høyde som overstiger 2 meter over terreng. I området 0-4 meter fra tilstøtende boligtomter tillates ikke konstruksjoner med høyde som overstiger 1 meter over terreng. I grense mot tilgrensende boligtomter tillates oppført gjerde med høyde inntil 1 meter.

2.4 Energianlegg

Maks utnyttelsesgrad for energianlegg er 70 % BYA

§ 3 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

3.1 Generelt

Før opparbeidelse eller omarbeidning av offentlige trafikkområder skal det utarbeides byggeplan. De delene av byggeplanen som gir oversikt over utforming og materialbruk for synlige tiltak så som gatebelegg, kantstein, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, belysning og beplantning skal godkjennes av kommunen.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje så skånsomt som mulig. Skjæringer, fyllinger og snøopplag skal behandles på en tilsående måte. Ved tilsåing og eventuell beplantning, skal stedege arter benyttes. Vegene skal opparbeides i henhold til plankartet og kommunal norm. Det må ved søknad om vegbygging i feltet redegjøres for håndtering av overflatevann.

3.2 Kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2

3.2.1 Veg o_SKV1 og o_SKV2 er offentlige veger

3.3 Kjøreveg f_SKV

3.3.1 Veg f_SKV er en felles veg for BI1 og BI2

3.4 Veg o_SF

3.4.1 Veg o_SF og o_SF er fortau

3.5 Veg o_SVT1 og o_SVT4

3.5.1 Veg o_SVT1-o_SVT4 er annen veggrunn – teknisk anlegg

3.6 Veg o_SVG

3.6.1 Veg o_SVG er annen veggrunn – grøntareal

3.7 Veg o_SGS1 og o_SGS2

3.7.1 Veg o_SGS1-o_SGS2 er gang- og sykkelveg.

§ 4 - GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.3)

4.1 Turdrag o_GTD2 og o_GTD3

Friområdene beliggende mellom BFS5 OG BFS9 og mellom BFS7 OG BFS8 tillates opparbeidet som turveg. Områdene skal fungere som felles snarveier/sti for gående.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5 NR.5)

5.1 Friluftsmål LF

I friluftsområdene tillates anlagt turstier/lysløyper. Planer for slike anlegg skal godkjennes av kommunen.

I friluftsområdene tillates det anlagt vegskjæringer og -fyllinger i den grad det er hensiktsmessig for å få til god fremføring av veg. Skjærings- og fyllingsområder skal tilsåes og beplantes med busker og/eller lauvtrær senest ett år etter at vegen er åpnet for allmenn ferdsel.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

6.1 Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Ny bebyggelse i hensynssone H370 tillates ikke.

6.2 Faresone - Brann- og eksplosjonsfare

Ny bebyggelse i hensynssone H350 tillates ikke.

6.3 Sikringsone - Frisikt

6.2.1 I frisiktsoner tillates ikke etablert innretninger som kan begrense fri sikt. Beplanting som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegkant tillates ikke. Parkering i frisiktsoner er ikke tillat.