



REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering Hunnaåsen boligområde i Overhalla kommune

Dokumenter:	Datert:	Sist revidert:
Plankart	01.10.2019	20.01.2021
Bestemmelser	01.10.2019	20.01.2021
Planbeskrivelse	01.10.2019	20.01.2021

Vedtak kommunestyret: Sak xx/xx den xx.xx.xxxx.



Innhold

§ 1 Generelt	3
§ 2 Felles bestemmelser	4
§ 2.1 Forminner	4
§ 2.2 Dokumentasjon	4
§ 2.2.1 Byggesøknad	4
§ 2.2.2 Garasje/carport.....	4
§ 2.2.3 Estetikk.....	4
§ 2.2.4 Overvannsanlegg	4
§ 2.2.5 Geoteknikk.....	5
§ 2.3 Bygge og anleggsfasen.....	5
§ 2.3.1 Riggplan	5
§ 2.3.2 Støy	5
§3 Formålsbestemmelser	5
§ 3.1 Bebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	5
§ 3.2 Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	5
§ 3.3 Energianlegg (BE1, BE2 og BE3).....	6
§ 3.4 Vannforsyning. (o_BVF)	6
§ 3.5 Avløpsanlegg (o_BAV)	6
§ 3.6 Lekeplasser (f_BLK1-11)	6
§ 3.7 Vei.....	7
§ 3.7.1 Drenssystem	7
§ 3.7.2 Adkomst.....	7
§ 3.8 Fortau	8
§ 3.9 Gang- og sykkelvei (SGS1-3)	8
§ 3.10 Annen veggrunn	8
§ 3.11 Turdrag	8
§ 4 Henssynssoner.....	8
§ 4.1 Frisiktsone	8
§ 4.2 Krav vedrørende infrastruktur.....	8
§ 5 Rekkefølgebestemmelser	9



§ 1 Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er avgrenset med plangrense på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (18)	91379
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	34462
1510 - Energianlegg (3)	192
1541 - Vannforsyningsanlegg	2892
1542 - Avløpsanlegg	215
1610 - Lekeplass (11)	9836
Sum areal denne kategori:	138975
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (13)	15381
2012 - Fortau (6)	2882
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	3503
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (21)	16494
Sum areal denne kategori:	38259
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3030 - Turdrag (8)	6598
Sum areal denne kategori:	6598
Totalt alle kategorier: 183833	



§ 2 Felles bestemmelser

§ 2.1 Forminner

- Dersom det under anleggsarbeider innenfor planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeid stanses og meldes til fylkeskommunen, jf. Kulturminneloven § 8.2.

§ 2.2 Dokumentasjon

§ 2.2.1 Byggesøknad

Søknad om byggetillatelse skal inneholde følgende:

Situasjonsplan og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:

- Bebyggelsens plassering.
- Parkering, gang- og kjøremønster.
- Utforming av terrenget (høydeangivelse) og eventuelle forstøtningsmurer.
- Isådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus.
- Areal for uteopphold/lek.
- Overvannshåndtering (se § 2.2.4 Overvannsanlegg).
- Geoteknisk vurdering av anleggsområdet (se § 2.2.5 Geoteknikk).
- Det skal leveres en illustrasjon som viser hvert byggetrinn som er ferdig avsluttet, uavhengig av etterfølgende byggetrinn.

Tverrsnitt som viser (kotesatt):

- Eksisterende terreng og fremtidig terreng.
- Adkomst med stigning.
- Plassering av bygg.
- Høyde for topp grunnmur.
- Topp møne.
- Høyde for inngangsparti.

§ 2.2.2 Garasje/carport

- Garasjer/carporter skal tilpasses hoved-bebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 2.2.3 Estetikk

- Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
- Gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene.

§ 2.2.4 Overvannsanlegg

- Før planlegging av overvannsanlegg i området skal det gjøres en vurdering om økt nedbørsaktivitet, som følge av klimaendringer, kan påvirke dimensjonering av overvannsledninger i området.
- Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Dette være seg på hver enkelt tomt eller i andre naturområder som kan ta hånd om overvannet. Det skal utarbeides en overordnet overvannsplan for hele planområde før oppstart av 1.byggetrinn. Planen skal vise at alternative transportsystemer er vurdert.



§ 2.2.5 Geoteknikk

- Det skal lages en geoteknisk vurdering av områdestabilitet før utbygging i området. Vurderingen skal minst inneholde vurdering for hver enkelt byggetrinn nevnt under § 5-Rekkefølgebestemmer.
- Som et ledd i planlegging av gang- og sykkelvegen (SGS2), eventuelt kjøreveg i samme trase, skal det framlegges en dokumentasjon på at områdestabiliteten er ivaretatt.

§ 2.3 Bygge og anleggsfasen

§ 2.3.1 Riggplan

- Før byggetillatelse gis for teknisk infrastruktur skal det utarbeides en plan som skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping samt sikre at nødvendig beskyttelsestiltak er etablert før bygge- og anleggsvirksomhet starter i området.

§ 2.3.2 Støy

Bestemmelser for utbygging i området med unntak av utbygging på enkelttomter.

- Grenseverdiene for støy i retningslinjene for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) med tilhørende veiledninger (tabell 29 i m128) skal overholdes.
- Støy i byggeperioden skal oppfylle grenseverdier i T-1442/2006, kapittel 4.

§3 Formålsbestemmelser

§ 3.1 Bebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

- Tomtene 1-8, 10-24, 26-46, 48-58, 60-101 bebygges med frittliggende boligbebyggelse.

Mønehøyde: Den maksimale mønehøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 9 meter.

Utnyttelsesgrad: 30 % BYA

Takvinkel 0 - 35 %

- Parkeringsplasser:
Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr enebolig. Garasje/carport inngår i antallet.
- Flomvann fra vei:
Tomtene som har avkjørsel direkte fra vei SV1 må anlegge adkomst til sine tomter slik at overflatevann fra SV1 ikke renner inn på eiendommen og gir skade på bygg og anlegg.

§ 3.2 Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

- Tomtene 9, 25, 47, 59, 102 og 103 bebygges med konsentrert boligbebyggelse.
- Krav til utbyggingstetthet:
I områdene skal det være minimum 3 boenheter pr 1000 m² tomt.
- Med konsentrert småhusbebyggelse forstås en bygning med etasjehøyde på ikke over 3 etasjer, inkl. sokkeletasje, som er vertikaldelt - eller horisontaldelt. Bebyggelsen kan være terrassert.



- Videre forstås konsentrert småhusbebyggelse som småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 målbare plan inkl. sokkel.
- Mønehøyde:
Den maksimale mønehøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 9 meter.

Utnyttelsesgrad: 40 % BYA

Takvinkel 0 - 35 %
- Parkeringsplasser:
Det skal opparbeides 1,25 parkeringsplasser pr boenhet. Garasje/carport inngår i antall parkeringsplasser.
- Avfallssystem:
Bebyggelsen skal ha felles avfallssystem. Avfallssystem kan være felles for sammenhengende tomter.
- Småbarnslekeplass:
Det skal før ferdigattest foreligger være opparbeidet småbarns-lekeplass på minste 100 m² for inntil 20 boenheter. Området økes med 5 m² pr. boenhet utover dette. Lekeplass og tilførselsveier til denne skal ha universell utforming.

§ 3.3 Energianlegg (BE1, BE2 og BE3)

- BE1 – 3 - området skal brukes til trafostasjoner med tilhørende anlegg.

§ 3.4 Vannforsyning. (o_BVF)

- o_BVF - Området skal brukes til kommunal vannforsyning.

§ 3.5 Avløpsanlegg (o_BAV)

- o_BAV - Området skal brukes til kloakk pumpestasjon.

§ 3.6 Lekeplasser (f_BLK1-11)

Generelt:

Det tillates etablert sandkasse, lekeapparater og sittemøbler. Det skal tilrettelegges for at lekeplassene kan anvendes som sosiale møtesteder for alle aldersgrupper (med sittebenker m.m.). Lekeområdene bør opparbeides med universell utforming.

- f_BLK1 er felles grendelekeplass med ballplass for alle tomtene i feltet, samt lekeplass for tomtene 5-9, 12-16, 25 på minst 100 m² av området.
- f_BLK2 er felles lekeplass for tomtene 47-53.
- f_BLK3 er felles for tomtene 54-59.
- f_BLK4 er felles lekeplass for tomtene 60-68
- f_BLK5 er felles for tomtene 69-79.
- f_BLK6 er felles for tomtene 10-11, 21-24, 34-41.
- f_BLK7 er felles for tomtene 1-4, 17-20, 42-46



- f_BLK8 er felles for tomtene 85-87 og 94-98
- f_BLK9 er felles for tomtene 26-31 og tomt 103.
- f_BLK10 er felles for tomtene 32-33, 80-83, 102, 103.
- f_BLK11 er felles for tomtene 84, 88-101.

§ 3.7 Veier

§ 3.7.1 Drenssystem

Alle veier skal planlegges med sikte på å unngå at overvann fra veisystem renner inn på boligtomter.

§ 3.7.2 Adkomst

Alle veier er adkomstveier for gnr/bnr: 13/1 og 13/2.

- o_SV1 (Regulert bredde 6m)
Veien er tilførselsveg til samtlige eiendommer med direkte avkjørsel til boligtomter som ikke er nevnt under andre veier.
- f_SV2 (Regulert bredde 5m)
Veien er felles adkomstveg for tomtene **4, 8 og 10-24.**
- f_SV3 (Regulert bredde 6m)
Veien er adkomstveg for tomtene **47-79.**
- f_SV4 (Regulert bredde 5m)
Veien er felles adkomstvei for tomtene **54-59.**
- f_SV5 (Regulert bredde 5m)
Veien er adkomstvei for tomtene **47-53.**
- f_SV6 (Regulert bredde 6m)
Veien er felles adkomstvei for tomtene **69-74, 76-79.**
- f_SV7 (Regulert bredde 5m)
Veien er adkomstvei for tomtene **60-64 og 66-68.**
- f_SV8 (Regulert bredde 5m)
Veien er adkomstvei for tomtene **1-3.**
- f_SV9 (Regulert bredde 5m)
Veien er adkomstvei for tomtene **43-46, 85, 94, 95.**
- f_SV10 (Regulert bredde 5m)
Veien er adkomstvei for tomtene **86-87, 96, 98.**
- f_SV11 (Regulert bredde 6m)
Veien er adkomstvei for tomt **26.**
- f_SV12 (Regulert bredde 6m)
Veien er adkomstvei for tomtene **27-28.**
- f_SV13 (Regulert bredde 5m)
Veien er felles adkomstvei for tomtene **84, 99-103.**



§ 3.8 Fortau

Området skal brukes til fortau langs vei.

- o_SF – (Regulert bredde 2,75m)
- f_SF – (Regulert bredde 2,75m) langs f_SV8 og f_SV11

§ 3.9 Gang- og sykkelvei (SGS1-3)

- f_SGS1 Området skal brukes til felles gang- og sykkelvei.
- o_SGS2 Området (Regulert bredde 4m) skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei.
- f_SGS3 Området skal brukes til felles gang- og sykkelvei.

§ 3.10 Annen veggrunn

- Området skal benyttes til snøopplag, drens-system og annen infrastruktur som naturlig hører til en vei.
- Grunnen er offentlig i området langs offentlig vei og felles langs felles vei.

§ 3.11 Turdrag

- Områdene er felles for alle tomtene og skal nyttes som ferdselsårer.
- Det tillates opparbeidet gangvei med grus for å skåne områdene for slitasje.

§ 4 Henssynssoner

§ 4.1 Frisiktsone

- Området er avsatt til hensynssone frisikt. Innen frisiktsone tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanners nivå.

§ 4.2 Krav vedrørende infrastruktur

- I området kan det føres nedgravd vann, overvann og spillvannsledninger.
- Området kan ikke bebygges eller ha annen bruk som forhindrer vedlikehold anleggelse av slikt anlegg i området.



§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Det settes krav om at 90% av tomtene skal være utbygd før neste etappe starter.

Etapper er vist som farge på kart.

Etappe 1 – Rød

Etappe 2 – Blå

Etappe 3 – Gul sammen med GS-vei ned til sentrum benevnt «o_SGS2» i plankartet.

Etappe 4 – Grønn

