

Dato: 24.02.2025
Saksnr: 2/25

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR «RØSET BOLIGFELT»

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslagsstiller	Gafa AS
Utarbeidet av	Trønderplan
Planforslagets dato	18.10.2024
Nasjonal plan-ID	5053-2023004

Saksbehandling:

1.gang Hovedutvalg Natur	11.11.2024, sak 60/24
Offentlig ettersyn i perioden	21.11.2024 – 06.01.2025
2.gang Hovedutvalg Natur	10.02.2025
Kommunestyret, vedtak	24.02.2025

Revisjoner:

Versjon etter høring	30.01.2025
Oppdatert iht. kommunestyrets vedtak	

§ 1 GENERELT

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 17,6 daa.

§ 1.2 Arealformål og hensynssoner

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål ⁽¹⁾:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF, 1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK, 1112)
- Renovasjonsanlegg (RA, 1550)
- Lekeplass (LEK, 1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Kjøreveg (KV, 2011)
- Fortau (FO, 2012)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG, 2019)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL 2008 § 12-5 Nr.5)

- Landbruksformål (L, 5110)
- Friluftsmål (FL, 5130)

Hensynssoner (PBL 2008 § 12-6)

- Frisikt (H140, 140)

⁽¹⁾ Feltnavn/hensynssonenavn og sosikode er angitt i parentes

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Kulturminner

Hvis det ved arbeider i marken påtreffes automatisk fredete kulturminner, eller det kommer frem gjenstander eller spor etter eldre aktivitet i området, jfr. kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndighetene (Fylkeskommunen og Sametinget) varsles umiddelbart, jfr. 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.

Samtlige som skal utføre arbeid og undersøkelser skal informeres om dette av tiltakshaver.

§ 2.2 Tilgjengelighet

Minimum 50 % av boenhetene innenfor BK skal være tilrettelagt som «tilgjengelig boenhet».

Uteoppholdsarealene skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk for alle grupper.

§ 2.3 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

For uteoppholdsareal og utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål gjelder krav iht. T 1442/2021 tabell 2. Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C og T 1442/2021 tabell 5. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger og utearealer tas i bruk.

§ 2.4 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal vurderes ved alle nye tiltak. Overvann fra området skal ledes til utslipp i Granaelva, og utslippsområdet skal plastres. Overordna VAO-plan vedlagt reguleringsplanen skal legges til grunn for planlegging av overvannsanlegg.

Jordbruksdrenering og håndtering av overvann fra dyrkamark skal håndteres i samråd med grunneier/driver av jorda.

§ 2.5 Almetrær

Generelt skal almetrær innenfor planområdet i størst mulig grad bevares.

Dersom alm med høyde mindre enn 2,0 m likevel må fjernes skal den tas opp med mest mulig av rotsystemet og reetableres på nytt egnet sted innenfor planområdet.

§ 2.6 Fremmede arter

Før anleggsarbeider kan settes i gang skal området kartlegges for fremmede arter. Dokumentasjon av kartlegging skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis.

Det skal utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Masser som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

Det skal ikke plantes eller sås arter angitt i vedlegg 1 i forskrift om fremmede organismer.

§ 2.7 **Matjordplan**

Det skal gjennomføres kompensierende tiltak i henhold til plan for matjord i planbeskrivelse kapittel 3.6.3 datert 18.10.2024 eller framtidige revisjoner.

§ 2.8 **Anleggsområder**

Det er kun areal til utbyggingsformål som kan anvendes i anleggsfase/ som anleggsområde.

Friluftsmål FL skjermes mot inngrep i anleggsfase med tydelige merkebånd, gjerde el.

§ 2.9 **Krav om nærmere dokumentasjon**

Sammen med søknad om byggetillatelse skal følgende dokumentasjon leveres (skal godkjennes av Inderøy kommune):

- Geoteknisk vurdering: Ved opparbeidelse av tomtene skal retningslinjer fra geoteknisk rapport 14083-OO-RIG-N-001 følges.
- Situasjonsplan (utomhusplan) i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold inkl. frisiktsone, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, løsning for håndtering av overvann, utearealer og evt. forstøtningsmurer, støyskjerming og sikringsgjerder. Situasjonsplanen må vise at minimumskrav til uteoppholdsareal blir ivaretatt. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtarealet. Det skal leveres terrengsnitt (langsgående og tverrsnitt) i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt med eksisterende og nytt terreng og plassering av bygninger i forhold til nabobebyggelse. For område BK skal dette gjøres samlet for hele arealet for å sikre optimal utnyttelse, selv om det bare søkes for deler av arealet.
- Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering av støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 kapittel 6.

§ 3 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 3.1 **Fellesbestemmelser for BF1 – BF8 og BK**

§ 3.1.1 **Uteoppholdsarealer**

Det skal sikres et minste uteoppholdsareal (MUA) på 50 m² pr. boenhet. MUA kan sikres gjennom både private uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal. MUA skal ha gode solforhold og skal utformes slik at det fremmer god bokvalitet.

§ 3.1.2 Utforming av bygninger

Bygninger innenfor BF1 – BF8 og BK skal planlegges og utformes på en slik måte at det gir en god helhetlig utforming.

Bygninger skal ha saltak, pulttak eller flate tak eller en kombinasjon av disse.

Det styrende fasadematerialet skal være tre. Fargevalg skal oppgis ved søknad om byggetillatelse. Tak skal ha mørke fargetoner.

§ 3.1.3 Energi og klima

Boliger skal ha vannbåren varme og skal knyttes opp mot fornybare energiresurser.

§ 3.1.4 Nettstasjon/trafo

Nettstasjon/trafo kan etableres innenfor BF1 – BF8 og BK uten at det stilles krav om dispensasjonssøknad eller egen detaljreguleringsplan.

§ 3.1.5 Terrengtilpasning

Boligtomt og bygninger skal tilpasses eksisterende terreng. Tillatt høyde på hoveddel av gårdsplass er vist i tabell nedenfor (NN2000).

Formålsareal	Tillatt høyde gårdsplass (fra/til)
BF1	Kote +28.7/+29.7
BF2	Kote +31/+32
BF3	Kote +31/+32
BF4	Kote +31/+32
BF5	Kote +33.5/+35
BF6	Kote +34/+35
BF7	Kote +33.5/+35
BF8	Kote +35/+36

Fyllingsfot mot eksisterende boligtomter mot vest skal ikke ligge nærmere eiendomsgrense enn 1,0 m.

§ 3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF8)

§ 3.2.1 Bebyggelsestype, utforming og høyde

Innenfor BF1 – BF7 tillates oppført frittliggende enebolig i inntil to etasjer, mens det for BF8 tillates frittliggende enebolig i en etasje. For BF5, BF6 og BF7 er det krav om to etasjer med underetasje/sokkel som tar opp høydeforskjeller i terrenget. Garasje og/eller carport tillates etablert frittstående eller integrert i hovedbygning.

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er vist i tabell nedenfor (NN2000).

Formålsareal	Maksimalt tillatt mønehøyde	Maksimalt tillatt gesimshøyde		
		Saltak	Pulttak ¹	Flatt tak
BF1	Kote +39	Kote +36	Kote +39	Kote +37
BF2	Kote +41	Kote +38	Kote +41	Kote +39
BF3	Kote +41	Kote +38	Kote +41	Kote +39
BF4	Kote +41	Kote +38	Kote +41	Kote +39
BF5	Kote +41	Kote +38	Kote +41	Kote +39
BF6	Kote +41	Kote +38	Kote +41	Kote +39
BF7	Kote +41	Kote +38	Kote +41	Kote +39

BF8	Kote +41	Kote +38	Kote +41	Kote +39
-----	----------	----------	----------	----------

¹Forutsatt at pulttak har samme hellingsretning som terrenget. Dersom hellingsretning er motsatt av terrenget er tillatt høyde det samme som for flatt tak.

§ 3.2.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bebygd areal er m²-BYA = 250 m², inkl. nødvendig parkeringsareal.

§ 3.2.3 Parkering

Det skal sikres min. 2,0 og maks. 2,0 stk oppstillingsplasser for bil pr. boenhet, og minst en av disse skal være garasje/carport. Utomhus biloppstillingsplass tillates etablert innenfor byggeforbudssonen, såfremt plassering ikke kommer i konflikt med krav til frisikt ved avkjørsel eller kryss.

Alle parkeringsplasser i garasje/carport skal være forberedt for lademulighet for elbil, for enkel ettermontering av ladestasjon. Dette innebærer plass og kapasitet til egen strømkurs i sikringsskap og trekkør fram til parkeringsplass/garasje.

Det skal være oppstillingsplass for minimum 3 stk sykler pr. boenhet.

§ 3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

§ 3.3.1 Bebyggelsestype, utforming og høyde

Innenfor BK tillates oppført boligbygg i inntil to etasjer i form av rekkehus, eneboliger i kjede eller leilighetsbygg. Garasje og/eller carport tillates etablert frittstående eller integrert i hovedbygning.

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er 8,0 meter over planert terreng. Ved flatt tak er maksimalt tillatt gesimshøyde 7,0 meter.

§ 3.3.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 50 %, inkl. nødvendig parkeringsareal. Innenfor arealet skal det bygges minimum 4 og maksimum 8 boenheter.

§ 3.3.3 Parkering

Det skal sikres min. 1,2 og maks. 1,5 stk oppstillingsplasser for bil pr. boenhet, og minst en av disse skal være garasje/carport. Utomhus biloppstillingsplass tillates etablert innenfor byggeforbudssonen, såfremt plassering ikke kommer i konflikt med krav til frisikt ved avkjørsel eller kryss. Minimum en av oppstillingsplassene ute skal være forbeholdt bevegelsehemmede.

Alle parkeringsplasser i garasje/carport skal være forberedt for lademulighet for elbil, for enkel ettermontering av ladestasjon. Dette innebærer plass og kapasitet til egen strømkurs i sikringsskap og trekkør fram til parkeringsplass/garasje.

Det skal være oppstillingsplass for minimum 2 stk sykler pr. boenhet.

§ 3.4 Lekeplass (f_LEK)

Innenfor arealet skal det anlegges småbarns lekeplass. Det skal etableres gjerde mot renovasjonsanlegg og veg. I tillegg kan det etableres ballbane, grillplass og andre fasiliteter for å fremme lek, aktivitet og trivsel. Arealet er felles for BF1 – BF8 og BK, men skal være åpen for allmennheten.

Eksisterende terreng og stedtypisk vegetasjon skal søkes bevart.

§ 3.5 **Renovasjonsanlegg (f_RA)**

Det skal innenfor f_RA etableres oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere som skal være felles for beboere innenfor BF1 – BF8 og BK.

Avfallscontainere skal plasseres minimum 2,5 m fra vegkant kjørebane.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Kjøreveg (KV)**

Arealet er regulert til kjøreveg (KV) og omfatter også snuplass. Kjøreveg er regulert med bredde 5,0m.

§ 4.2 **Fortau (FO)**

Arealet er regulert til fortau (FO). Fortau er regulert med bredde 3,0m. Fortau skal være opphøyd og utformes med nedgravd kantstein og et dekke av asfalt eller tilsvarende styrke.

§ 4.3 **Annen veggrunn, grøntanlegg (AVG1 – AVG2)**

Arealet omfatter areal for veggrøft, skjæring, fylling, snøopplag og annet sideareal tilhørende veganlegget. Arealet er regulert med bredde 1,5m.

Arealer som grenser mot dyrka mark og hvor det ikke er behov for veggrøft, kan utnyttes som landbruksareal.

§ 4.4 **Avkjørsler**

Plassering av avkjørsler i plankartet er å betrakte som veiledende og kan flyttes uten at dette medfører krav om dispensasjon fra reguleringsplanen. Avkjørsler er ikke vist for BK. Det tillates en eller flere avkjørsler fra adkomstveg KV inn til BK.

Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen. Innenfor sikktrekant skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanenivå.

§ 5 **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

§ 5.1 **Landbruksformål (L1 og L2)**

Arealet er regulert til landbruksformål.

§ 5.2 **Friluftformål (FL)**

Arealet skal benyttes til friluftformål og skal være tilgjengelig for allmennheten.

Tiltak og bearbeiding av vegetasjon og terreng skal unngås, men etablering av enkel sti fra vendehammer i nordøstlig retning tillates med følgende utforming: inntil 1 m bredde, belagt med grus/stein og plassert i eksisterende terreng uten synlige fyllinger og skjæringer. Sideareal til stien skal sikres mot inngrep i anleggsfase og vegetasjon der skal ikke fjernes.

§ 6 **HENSYNSSONER**

§ 6.1 **Frisikt (H140)**

Frisiktsone (H140) skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

§ 7 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§ 7.1 **Før det kan gis brukstillatelse**

Før det kan gis brukstillatelse til boliger skal følgende være opparbeidet og ferdigstilt:

- Atkomstveg KV
- Fortau FO
- Kommunalt godkjent ledningsanlegg for vann, spillvann og overvann, inkl. overvannledning fram til utslippspunkt i Granaelva og plastring av utslippsområdet.
- Godkjent kabelanlegg for strøm
- Lekeplass i henhold til godkjent utomhusplan

Sesongavhengig arbeid kan ferdigstilles påfølgende vår dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret.

§ 7.2 **Før det kan gis ferdigattest**

Det kan ikke gis ferdigattest før opprinnelig adkomstveg fra Gartnerivegen til Gartnerivegen 6A, 6B og 8 er tilbakeført til dyrkamark.