



Planbestemmelser detaljreguleringsplan Tevellia II

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner	Saksnr.	Dato	Sign.
Oppstartsmøte mellom kommunen, Meraker Brug AS og Plankontoret		14.03.17	JK
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		7.04.17	JK
Fremming av planforslag til kommunen		15.12.17	JK
Endret planforslag etter møte med kommunen 15.01.18		30.01.18	JK
Kommunens behandling			
Formannskapet - 1. gangs behandling	60/18	17.01.19	BG
Til offentlig ettersyn og høring, høringsfrist		29.06.18	BG
Rådmannens forslag til endringer – ny begrenset høring, høringsfrist:		01.03.19	BG
Formannskapet – 2. gangs behandling Nye bestemmelser § 3 Området for drikkevannsforsyning og ny § 7.3 Sikringssone - grunnvannsforsyning	22/19	07.03.19	BG
Kommunestyret - sluttbehandling	23/19	25.03.19	BG
Kunngjøring av vedtatt plan		04.04.19	BG
Revidering planbestemmelser	156/21	30.06.21	BG

Området er regulert til følgende formål iht. plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften:

PBL § 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse
- Vannforsyningsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

PBL § 12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Gangveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering

PBL § 12-5 nr 4 Grønnstruktur

- Turvei
- Friområde

PBL § 12-6 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

- Faresone høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler
- Sikringssone frisikt
- Sikringssone område for grunnvannsforsyning

Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området innenfor plangrensen på plankartet.

§ 1 Felles bestemmelser

§ 1.1 Inngrep, vegetasjon og terreng

Fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å realisere bygninger og anlegg skal løses på egen tomt. Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt / tilgrensende terreng. Maksimal fyllingshøyde er 2,5 m og maksimal skjæringshøyde er inkludert støttemur på 2,5 m. Støttemurer skal oppføres i naturstein og kan maksimalt være 1,5 m høy. Dersom det er behov for høyde over 2,5 m på fylling eller over 1,5 m på mur for å oppnå overgang mot eksisterende terreng skal dette løses med oppdeling i terrasser.

§ 1.2 Teknisk infrastruktur - ledningsnett

Innlegging av vann skal skje ved påkobling til kommunalt vann- og avløpsnett. Så langt som mulig skal ledningsnett for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon legges i grunnen langs veiene (kjøreveg/annen veggrunn).

Ledningsnett tillates nedgravd i grunnen innenfor hele planområdet, der dette er forenelig med den bruk arealene er regulert til. Nye luftspenn tillates ikke.

Ved fremføring av kabler og ledningstraséer over *Grønnstruktur - Friområde* skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

§ 1.3 Rekkefølgekrav utbygging

Utbygging av kjørevei og ledningsnett for vann og avløp skal gjennomføres feltvis iht. tabellen under, før hyttetomter i det enkelte felt kan fradeles. Rekkefølgen på utbygging av felt er valgfri.

Feltinndeling:	Felt 1	Felt 2	Felt 3	Felt 4	Felt 5
Tomter	H20–H36, H38	H1–H19	H37, H39-H48, 53- H60, H62, H63	H49-H52, H64-H67	H61, H68- H87

§ 1.4 Situasjonsplan bebyggelse

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims- og mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. forstøtningsmurer og løsning for håndtering av overvann. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

§ 1.5 Aktsomhetsplikt kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Sør-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

§ 2 Områder for fritidsbebyggelse

§ 2.1 Utnyttelsesgrad

For tomtene vest for den gamle Stasjonsveien tillates et maks bebygd areal (BYA) på 30 %, men ikke over 300 m². For tomtene øst for den gamle Stasjonsveien tillates et maks bebygd areal (BYA) på 30 %, men ikke over 250 m².

BYA - bebygd areal er summen av areal for alle bygninger, bygningsdeler, konstruksjoner mer enn 1 m over terrenget. Parkeringsareal inngår ikke i BYA. På hver tomt tillates kun en-1 hovedenhet. Det tillates ikke ytterligere deling av tomtene.

Maks mønehøyde på hovedbygg (fritidsboligen) er 7,5 meter, unntatt for følgende tomter hvor maks mønehøyde er 5,8 m: H17, H30, H36, H38, H39, H82, H83, H84, H85, H86 og H87. På andre bygg (anneks, uthus med mer) er maks mønehøyde 5,8 meter. målt over opprinnelig terrenget i gjennomsnitt rundt bygning. For tomter bebygd før 2019 er maks mønehøyde 6,5 m.

Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser, minimum 36 m², pr. tomt. Unntatt ved sammenslåing av tomter, H77 – H81, hvor det er krav om minimum 1 biloppstillingsplass, 18 m², pr. boenhet.

Ved sammenslåing av tomter, H77 – H81, gjelder følgende krav:

Antall tomter:	2	3	4	5
Minimum boenheter:	2	3	4	5
Maksimum boenheter:	3	5	6	8

§ 2.2 Utforming og materialbruk

Bygninger skal ligge lavest mulig i terrenget. H1 – H76 og H82 – H87 skal være fundamentert med plate på mark. Tomtene H77 – H81 skal utbygges med sokkel. Synlig grunnmur der det ikke er sokkel skal ikke overstige 1 m. Det tillates terrasse/ veranda med gulv inntil 1,5 m over gjennomsnittlig terreng. Veranda i 2. etasje kan være understøttet av søyler.

Bebyggelsen skal ha yttervegger i trekledning. Fasaden skal i hovedsak ha mørke jordfarger . Mindre arealer av fasaden kan oppføres i andre materialer (glass, naturstein, mur). Tak skal tekkes med materialer som gir matt og mørk virkning. Det skal benyttes følgende taktekkingsmaterialer: Tre, skifer eller torv. På tomter og festepunkter utenfor felt H 1 til H 5 tillattes andre takmaterialer.

Torvtak skal etableres i løpet av første sommerhalvår etter ferdigstilt fritidsbolig. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader eller pulttak med takvinkel mellom 7 og 15 grader.

§ 2.3 Innløsning av festetomter

Ved innløsning av festetomter kan det fradeles tomter på opptil 1,5 dekar.

§ 2.4 Inngjerding

På hver tomt tillates et inntun på maks 500 m² rundt bebyggelsen inngjerdet. Gjerder skal holdes i en slik stand at dyr ikke setter seg fast.

§ 3 Området for vannforsyningsanlegg

Innenfor området er det kun tillatt med tiltak og aktiviteter knyttet til utbygging, drift og vedlikehold av grunnvannsanlegget. All annen aktivitet er forbudt. Over alle brønntoppene skal det plasseres betongkummer for beskyttelse.

§ 4 Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig-/fritidsbebyggelse

For boligbebyggelse gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjøreveg

Kjørevegene er felles for eiendommene og festetomtene de gir adkomst til. Kjøreveg V1/V2 gir også adkomst til eiendommene gnr/bnr. 4120/408, 4120/409 og 4120/410, nordvest for planområdet. Veiene skal anlegges etter normalen for skogsbilvei klasse 4, untatt krav til bredde på kjørebanelen som er minimum 4,5 m. Ledningsnett for vann, avløp, elektrisitet og telekommunikasjon kan legges i grunnen.

§ 5.2 Gangvei

Traséene for gangvei kan klopplegges og/eller gruslegges. Ved behov kan gangvei opparbeides til standard for universell utforming.

§ 5.3 Annen veggrunn

Skal anlegges etter normalen for skogsbilvei klasse 4. Ledningsnett for vann, avløp, elektrisitet og telekommunikasjon kan legges i grunnen.

§ 5.4 Parkeringsplasser

Den etablerte bruken av parkeringsplasser skal videreføres. Parkeringsplassene P1 – P10 er forbeholdt tomtene H1 – H87 med 0,5 plass pr. tomt, etter følgende fordeling:

P-plasser	Hyttetomt
P1	H1 – H12
P2	H13 - H28
P3	H29 – H36
P4	H37 – H39
P5	H40 - H46
P6	H49 – H52
P7	H47, H48, H53 – H67
P8	H68 – H73
P9	H74 - H76
P10	H77 – H87

§ 6 Grønnstruktur

Innenfor området kan det etter godkjenning fra grunneier tilrettelegges stier og løyper for allmenn ferdsel. I traseene kan det gjøres enkle tiltak med rydding, grusing og klopplegging.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Faresone – Høyspentlinje

I faresonene er det kun tillatt med bebyggelse som er en del av høyspentanlegget.

§ 7.2 Sikringssone – Frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 m over terreng. Oppkvistede trær, stolper og lignende kan stå i frisiktsonen.

§ 7.3 Sikringssone – Område for grunnvannsforsyning

Innenfor sikringssonen er det forbud mot:

- Ny bebyggelse, -samferdselsanlegg og -tekniske infrastruktur, herunder masseuttak, ytterligere vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og infiltrasjon av avløpsvann i grunnen.
- Utedo.
- Lagring og bruk av plantevernmidler.
- Lagring av drivstoff eller kjemikalier utover det som er naturlig for fritidsboliger.
- Fylling av drivstoff på traktorer og skogsmaskiner.
- Leirslagning og opparbeidelse av leirplasser, gapahuker etc.

Unntak fra forbudet:

- Aktiviteter og tiltak som nevnt i § 3.
- Veier vist i plankartet.
- Tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse på gnr/bnr/festenr.49/1/46 kan tillates etter en konkret vurdering av byggesøknad.