

Planbestemmelser

5010 VARANESET, FOSEN - GNR. 106, BNR. 26

Arkivsak: **xx/xxxx**
Arkivkode: **PLANR 5010 Endring**
Sakstittel: **PLAN NR. 5010 - BEBYGGELSESPPLAN FOR VARANESET, FOSEN**

Godkjent i HTS 12.11.09 sak 186/09.

Godkjent:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Endringer i bestemmelsene er vist med rød tekst, bestemmelser som utgår er ~~overstreket~~

- I Byggeområde Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)**
 - a. Område for frittliggende ~~eneboliger~~ småhus

- II Landbruksområde Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (PBL §12-5)**
 - a. Landbruksområde

- III Offentlig Trafikkområde Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)**
 - a. Kjøreveg

- IV Spesialområde**
 - a. Frisiktsoner

- V Fellesområder**
 - ~~a. Felles adkomstveg~~
 - ~~b. Felles gangveg~~
 - c. Felles lekeplass

- VI Fellesbestemmelser**

I. **BYGGEOMRÅDE Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)**

a. Område for frittliggende **eneboliger småhus**.

- § 1. I området skal det oppføres frittliggende ~~eneboliger småhus~~ småhus med tilhørende anlegg. **Småhus kan være enebolig og tomannsbolig, det tillates totalt 6 boenheter i planområdet.** Sekundærleilighet i **enebolig** kan tillates dersom tomteforholdene ligger til rette for det.
- § 2. Boligene skal gis en plassering som muliggjør en utnyttelsesgrad på minimum 1 bolig pr. daa.
- § 3. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige ~~25%~~ **40 %** av tomtas nettoareal (garasje/carport, bod medberegnet)
- § 4. Bebyggelsen ~~skal ha saltak~~ **kan ha saltak og/eller pulttak og/eller flate tak.** Total byggehøyde skal være maks 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 5. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse med hensyn til utforming, material- og fargevalg.
- § 6. Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl 15.00.
- § 7. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- § 8. Garasje tillates oppført med maks høyde inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke garasje med ark, karnapper eller balkonger. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg. **Garasje tillates oppført over byggegrense inntil 1 meter fra grense og/eller veg.**

§ 9. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet), 1 i tillegg for enebolig med sekundærleilighet **og tomannsbolig**. Bil skal kunne snus på egen grunn.

II. ~~LANDBRUKSOMRÅDE~~ Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (PBL §12-5)

a. Landbruksområde LNF

§ 10. Området skal nyttes til Landbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av landbruksarealene og da etter tillatelse fra kommunens landbruksmyndighet.

III. ~~OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER~~ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)

a. Kjøreveger

§ 11. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Vegen skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm. Det skal utarbeides detaljert plan for utforming av kryss i horisontal- og vertikalplanet. Kryss skal opparbeides i tråd med godkjent teknisk plan samtidig med de arealer som krysset skal betjene.

IV. SPESIALOMRÅDE

a. Frisiktsoner

§ 12. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med vegganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

V. FELLESOMRÅDER

a. Felles adkomstveg

~~§ 13. Felles adkomstveg skal opparbeides i tråd med planen i henhold til kommunal norm. Felles adkomstveg skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer, eller av eiendommer som avkjørselen betjener, fram til offentlig veg.~~

~~b. Felles gangveg~~

~~§ 14. Området skal nyttes til felles gangveg. Felles gangveg skal opparbeides i tråd med planen samtidig med øvrig veginnlegg. Gangveg skal ikke beferdes med motorkjøretøy.~~

c. Felles lekeplass

- § 15. Felles lekeplass skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Arealene skal være solrike og lune, og hele lekeplassen skal være solekspontert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15. Lekeplassen skal sikres med gjerde før den tas i bruk.
- § 16. Detaljplan for lekeplass skal godkjennes av kommunen. Lekeplassen skal opparbeides og ferdigstilles med utstyr før bebyggelsen den skal betjene tas i bruk. Lekeplassen skal disponeres og vedlikeholdes av rettighetshavere i området.

VI. FELLESBESTEMMELSER

- § 17. Terrengnivået må ikke forandres mer enn plan- og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. Forstøtningsmurer opptil 0,5 m kan etableres inntil regulert vegkant, der de ikke er til hinder for sikt i kryss.
- § 18. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, adkomstforhold, utearealer og fellesområder.
- § 19. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan for hele utbyggingsområdet.
- § 20. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- § 21. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.