

REGULERINGSPLAN FOR HAFELLBAKKAN BOLIGOMRÅDE: ENDRING RISSA KOMMUNE

GNR. 9, BNR. 8 m. fl.

GRUNNEIER: HAFELLBAKKAN EIENDOM AS

Vedtatt av kommunestyret i Rissa 11.05.2017, sak 24/17.

REGULERINGSBESTEMMELSER

A : Generelle bestemmelser

- Disse bestemmelsene gjelder for det området som på planen er avsatt med reguleringsgrense, på kart i målestokk 1:1000 (A-3)
- Planområdet omfatter følgende formål:

§ 12-5 Formål

1. Bebyggelse og anlegg (1111, 1550 og 1610)

Herunder ny boligbebyggelse, renovasjonsanlegg og lekeplass.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2011) Herunder kjøreveg

3. Grønnstruktur (3040) Herunder friområde

B : Arealbruk

Fellesbestemmelser

F.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele tomten/planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, trapper, forstøtningsmurer, veg, bilparkering, avfalls-håndtering og oppholdsareal.

F.2 Universell utforming

Bebyggelse, uteområder og trafikkanlegg skal i størst mulig grad, avhengig av topografien, utføres med universell utforming. Lekearealer skal være UU.

F.3 Støy i anleggsperioden

Under anleggsperioden må det sikres at anleggsarbeidet skjer ihht. grenseverdiene angitt i *Støy i arealplanleggingen, T-1442/2012*.

1 Bebyggelse og anlegg

1.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse, lekeplass og returpunkt for avfall.

1.2 Bebyggelsen skal plasseres ihht. normale byggegrenser.

1.3 Nye bygninger skal tilpasses tomt mht. topografi, utsikt og solforhold. Bygninger innen samme gruppe/klynge/rekke skal utformes i samspill mht. form og materialbruk. Tak skal ha en- og/eller tosidig fall, dvs. pulttak/saltak. Takvinkel skal

være mellom 12-37 grader. Bolighus og garasjer skal ha samme takvinkel når de har samme takform.

- 1.4 Utnyttelsesgrad pr. tomt tillates inntil 30% BYA. Gjeldende måleregler skal benyttes. Garasje/uthus tillates oppført med BYA inntil 50m², og mønehøyde opp til 5m. Mønehøyde garasje skal alltid være lavere enn bolighusets. Bolighus tillates oppført med mønehøyde opp til 8m. Høyder måles fra ferdig planert terreng.
- 1.5 Boenheter skal oppføres med god bakkekontakt og tilgjengelighet.
- 1.6 Taktekking skal ha matt overflate. Unntak fra dette tillates for evt. solfanger-/energiløsning.
- 1.7 Lekeplassen skal være felles for boliger i feltet.
- 1.8 Areal avsatt for renovasjon er felles for boligene for plassering av søppelcontainere for kildesortering. Det tillates bygd skjermvegger og tak som innramming av containerene.
- 1.9 Trafo er felles for boligene. Byggegrense 5,0m mot denne.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2.1 Felles kjøreveg skal betjene eksisterende og nye boliger i feltet.

3. Grønnstruktur

Område for grønnstruktur skal sikre allmen tilgang og ferdselmulighet i naturområdet og vassdraget. Det tillates ikke oppført bygninger i dette området.

Området skal opparbeides etter plan som skal godkjennes av Rissa kommune. Eksisterende og ny vegetasjon skal vises i planen.

4. Rekkefølgebestemmelser

- 4.1 **Felles kjøreveg.** Kostnadsfordeling for oppgradering og vedlikehold av adkomstveger innenfor planområdet skal være avklart før det gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet.
- 4.2 **Felles uteareler.** Lekeplassen skal være opparbeidet/etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.
- 4.3 Område avsatt til utbygging kan ikke bygges ut før tekniske anlegg for vann, avløp, elektrisitetsforsyning og veier er ferdig opparbeidet.
- 4.4 Forsøpling i regulert friområde (bekkeravinen) skal ryddes før utbygging av byggeområdene. Søppel skal leveres til godkjent mottak.