

# **REGULERINGSBESTEMMELSER - detaljregulering for sydvestre del av Langslågata 10, planid 20221110**

Vedtatt av Sunndal kommunestyre den 07.02.2024, sak 6/24

## **§1. PLANENS HENSIKT**

Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg, vei, vann og avløp og annen nødvendig infrastruktur.

## **§ 2. FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)**

2.1. Installasjoner for vann- og avløp, el- og telekommunikasjon skal graves ned i grunnen.

2.2. Dersom man ved opparbeidelse av planområdet finner grunnmasser som kan tenkes å inneholde forurensende stoffer som skaper miljø og helsefare, må man stoppe opparbeidningen og undersøke området nærmere ved en miljøteknisk undersøkelse.

2.3. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som oppgitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

2.4. Matjord som blir fjernet ved tiltak innenfor planområdet skal bli tatt vare på og skal brukes til annen matproduserende areal. Søker må sende dokumentasjon til kommunen på hvordan dette skal bli gjort og hvor matjorda skal gjenbrukes før igangsettingstillatelse gis. Herunder må det undersøkes og opplyses om status når det gjelder forekomster av eventuelle planteskadegjørere/plantesykdommer i matjorda som skal omplasseres til annen matproduserende areal. Dersom det avdekkes forurensede masser, eller fremmede skadelige arter før eller under anleggsperioden, skal tiltakshaver varsle Sunndal kommune, og forurensede masser skal håndteres forskriftsmessig iht. avfallsplan som er godkjent av kommunen.

2.5. Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig avrenning og infiltrasjon ivaretas slik at risikoen for overvannsfloam innenfor området og for nærliggende områder unngås. Overvann på private tomter inklusiv taknedløp skal føres i terreng og infiltreres på egen tomt og skal ikke knyttes til offentlig overvannsledning. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som tar høyde for minimum opp til 200-årsnedbør. Det skal også være sikret avrenning/flomveg ved ekstremnedbør. Det skal ikke bygges kjeller. Plan som viser overvannshåndtering skal være med på situasjonsplan før igangsettingstillatelse gis.

## **§3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl § 12-5, nr. 1 og 12 - 7)**

### **§ 3.1. Bebyggelse og anlegg Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B1, B2**

3.1.1. På hver av tomtene B1- B2 kan det oppføres boligbebyggelse med inntil 2 boenheter  
Per tomt med tilhørende garasje/uthus.

3.1.2. Maks bebygd areal BYA = 40%.

3.1.3. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter. Det skal nyttes saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket. Bebyggelse skal oppføres uten kjeller.

3.1.4. Hoved-møneretningen på ny boligbebyggelse skal harmonere med den øvrige gårdsbebyggelsen på Sande.

3.1.5. Det totale uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 50 m<sup>2</sup>. Uteoppholdsarealet er de deler av tomte som er egnet for formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

3.1.6. Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplass og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

3.1.7. Bolighus og tilhørende bygg som garasje/carport/utebod på den enkelte tomt, skal oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger.

3.1.8. Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i området og nye boliger skal installeres for og tilknyttes fjernvarme.

3.1.9. For B1 og B2 gjelder i tillegg hensynssone bevaring kulturmiljø H570 med bestemmelse nr. 4.3.1.

3.1.10. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

3.1.11. Arealformål renovasjon skal holdes til ryddig og tilgjengelig.

3.1.12 Ved planting av trær, busker og hekker må disse plantes i tilstrekkelig avstand fra offentlig vegareal slik at de ikke vokser ut over tomtegrense mot veg eller over siktlinjer i kryss og avkjørsler. Planteavstand og vedlikehold må utføres slik at greiner ikke skal komme ut over annet vegareal, veg og siktlinjer.

Ved veg eller gatekryss tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisiktlinjer på planen og ifølge vegnormalene.

## **§ 3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)**

### **3.2.1. Privat kjøreveg, PV1**

Adkomst til B1 og B2 skal være fra PV1.

### **3.3.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVT**

Arealformål annen veggrunn – tekniske anlegg gir atkomst til den enkelte tomt, samt areal for vegskulder, snøopplag etc.

### **3.23.3 Snarveg G1**

Siv. Agric. Ola Fjøsne  
Dovrevegen 297, 7340 Oppdal  
Dato: 24.08. 2023

Sti/snarveg G1 skal ha universell utforming med jevnt og fast grusdekke i 2 meters bredde.

#### **§4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7, nr. 4 og 11-8)**

##### **4.1. Sikringszone frisikt, H140**

Innenfor sikttrekanter tillates ikke sikthindrende tiltak. Innenfor frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.

##### **4.2. Sikringszone – andre sikringssoner, fjernvarmenett, H190**

I sikringszone fjernvarmenett tillates ikke permanente byggetiltak eller tiltak som har negativ påvirkning på ledningsnettet.

##### **4.3. Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570**

Nye bygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer og farger som harmonerer med den eksisterende nærliggende gardsbebyggelsen på gnr. 48, bnr. 2. Herunder skal takform være saltak med takvinkel mellom 28 og 34 grader og det skal benyttes kledning, takteking og farger som harmonerer med den tradisjonelle gårdsbebyggelsen. Adkomstvegen skal anlegges på en estetisk god måte med god tilpasning til terrenget rundt, vegskulder tilsås. Eventuell vegbelysning må være tilpasset kulturmiljøet.

##### **4.4 Bestemmelsesområde rPbo # 1.**

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

#### **§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

5.1. Sti/snarveg G1 skal ha universell utforming med jevnt og fast grusdekke i 2 meters bredde. Denne stien/snarvegen skal være med på situasjonsplan ved søknad om igangsettingstillatelse, og den skal opparbeides samtidig med anlegging av stikkveg PV1.

5.2 Området kan ikke nyttes til utbygging før det er dokumentert at anlegget avløpsvatnet skal føres til overholder krava i utslippstillatelsen.