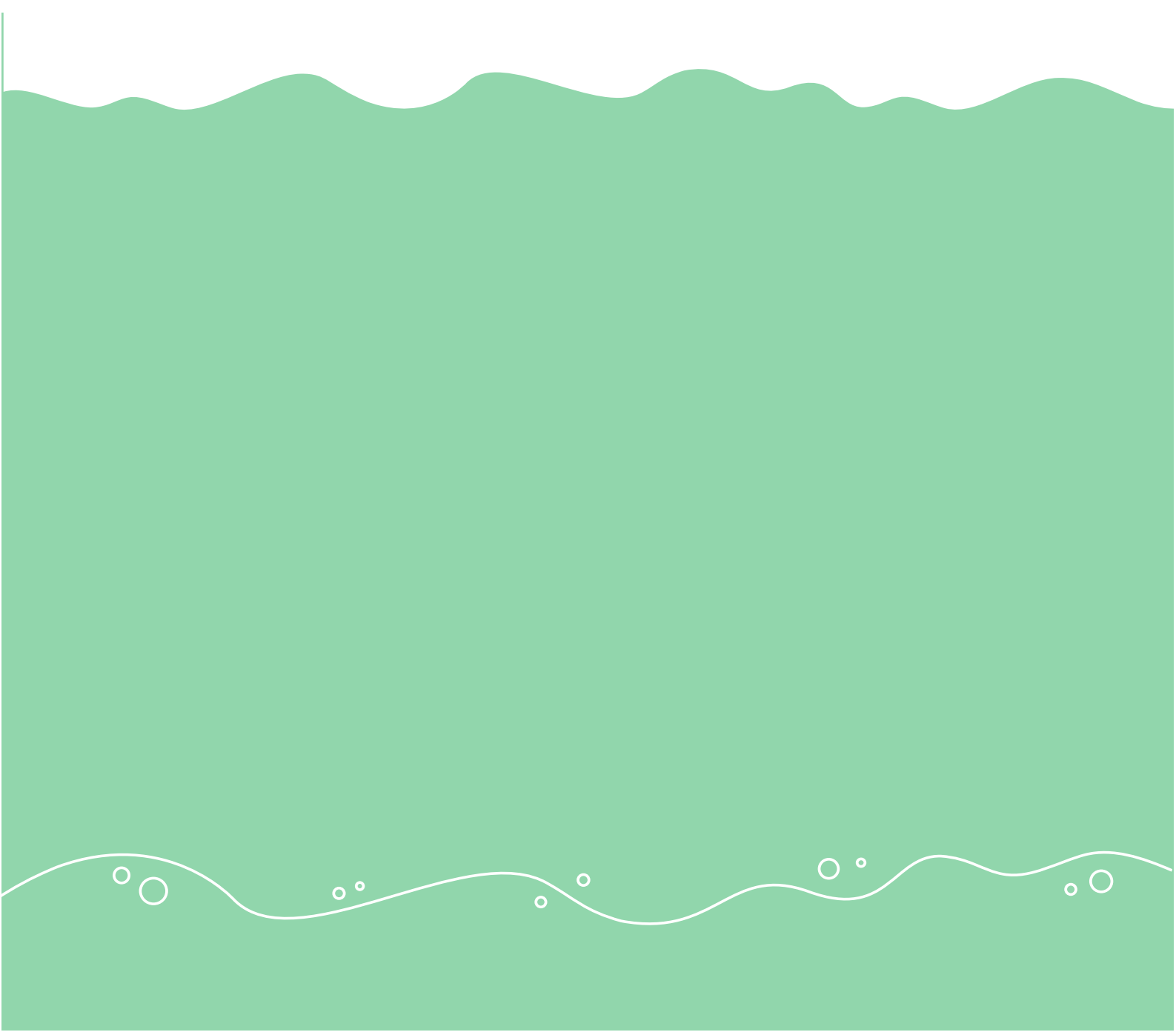




SURNADAL KOMMUNE

# Reguleringsplan Vollan Boligfelt

Reguleringsbestemmelser



# Reguleringsbestemmelser

## Vollan

### Gnr/Bnr 61/25, Surnadal kommune

Planident (PID): 20150011  
Bestemmelsene datert 30.06.2026

#### §1. Generelt.

1.1 Det planlagte området er avgrensa med plangrense. Innenfor planområdet skal dei enkelte område utnyttas i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

#### §2. Formålet med reguleringsplanen.

##### 2.1 Reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5, 1:
  - Boligbebyggelse, Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK5)
  - Uteoppholdsareal (UTE)
  - Lekeplass (LEIK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, 2:
  - Kjøreveg (V1, V2)
  - Fortau (FO)
  - Gang- og sykkelveg (GS)
  - Gatetun (GT)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVG)
  - Parkering (P1, P2, P3)
  - Renovasjon (RA1, RA2)
- Grønnstruktur, PBL § 12-5, 3:
  - Vegetasjonsskjerm
- Sikringssone, PBL § 12-6, 1
  - Frisikt (H140)

#### §3. Fellesbestemmelser

##### 3.1 Terrengtilpasning

Ny bebyggelse skal tilpassas eksisterande terreng.

### 3.2 Estetikk

Ny bebyggelse skal ha gode arkitektoniske kvaliteter. Materialbruk og farger skal harmonere med omgivelser og omliggende bebyggelse. Det skal være variasjon i fargebruk innad i kvart delfelt.

### 3.3 Parkering og avkjørsler

Det er krav om 1 parkeringsplass pr buening, med unntak av hybel. Det skal tilretteleggast for sykkelparkering for kvart enkelt felt, 2 plassar per buening, 1 plass for hybel.

Det blir lagt opp til ekstra parkeringsplassar for bebuarar og besøkande på område for parkering vist i plankart.

Eksakt plassering for avkjøring til kvart enkelt felt fastsettes ved byggetillatelse.

### 3.4 Samferdselsanlegg

Mindre justeringar mellom areal regulert til samferdselsformål tillatast, dersom tekniske behov krev det. Endringar skal godkjennast av Surnadal kommune.

### 3.5 Vatn- og avløpsanlegg

-Vatn- og avløpsanlegg skal opparbeidas etter overordna vatn- og avløpsplan godkjent av kommunen.

-Overvatn skal ledes til terreng og håndterast på eiga tomt. Løysing for overvatn må gjerast greie for i byggesøknad.

### 3.6 Støy

Det skal sikres at både innendørs og utendørs støynivå ligg innafor gjeldande grenseverdier.

### 3.7 Utomhus

Utomhusplan i mål 1:200 skal følge søknad om byggeløyve for kvart delfelt. Plana skal godkjennas som ein del av byggeløyve og skal omfatte heile det aktuelle byggefeltet og overgangen til tiliggande areal. Utomhusplan skal vise:

- Reguleringsgrenser (formåls grenser), funksjonsavgrensning og byggegrenser.
- Bebyggelsens utforming og plassering
- Eksisterande terreng og framtidig terreng.
- Skråningsutslag og murer.
- Areal for gående og kjørende trafikk, med stigningsforhold.
- Areal for leke- og aktivitetsområder
- Parkering på terreng og sykkelparkering
- Framkommelighet for brann og redning, renovasjon og brøyting (sporing).
- Ny vegetasjon.
- Leke- og uteoppholdsarealer tilpasset ulike aldersgrupper.
- Avrenning for overflatevann.
- Arealer til snølagring.
- Gjerder og nødvendig sikring.

- Materialbruk i markdekker.
- Prinsipp for belysning.
- Arealer for renovasjon og snuplass for renovasjonsbil.

### 3.8 Privat uteoppholdsareal

Kvar bolig skal ha eget privat uteoppholdsareal av god kvalitet og storleik

## §4. Arealformål

### 4.1 Bebyggelse og anlegg

Det regulerte området kan disponeres til konsentrert småhusbebyggelse

#### Felt BK1-BK5

- a) Tomtene kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, leilighetsbygg eller kjedehus
- b) Ny bebyggelse skal tilpassas eksisterande terreng
- c) Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og biloppstillingsplassar inngår i berekninga av bebygd areal på tomte og skal synleggjerast i situasjonsplan til byggesaka.

#### Felt BK1

- Mønehøyde i BKS1 kan være maksimum 8,5m.
- Gesimshøgd over gjennomsnittleg planert terreng kan vere opptil 6,5 m.
- Tillatt BYA: 35%
- På felt BK1 og BK2 skal parkeringsareal oppførast som felles parkeringsanlegg innafor kvart enkelt felt.

#### Felt BK2

- Mønehøyde på BKS2 kan være maksimum 8,5m.
- Gesimshøgd over gjennomsnittleg planert terreng kan vere opptil 6,5 m.
- Tillatt BYA: 35%
- Parkeringsareal oppførast som felles parkeringsanlegg innafor kvart enkelt felt.

#### Felt BK3

- Bebyggelsen i felt BK3 kan ha ei gesimshøgde opp til kote 43. Boligene skal bygges med underetasje.
- Tillatt BYA: 35%
- Feltet skal tilretteleggast med 1 parkeringsplass pr bueining, enten innad i feltet eller på P2.

#### Felt BK4

- Bebyggelsen i felt B4 kan ha ei gesimshøgde opp til kote 43. Boligene skal bygges med underetasje.
- Det tillates hybel på 50 % av boenhetene. På bueiningane med hybel tillates ein maks takhøgde opp til kote 46 på 50% av byggets grunnflate.
- Tillatt BYA: 35%

- Feltet skal tilretteleggast med 1 parkeringsplass pr bueining. Hybel har ikkje krav til parkering i feltet.

#### Felt BK5

- Bebyggelsen i felt B5 kan ha ei takhøgde opp til kote 43.
- Boligene skal bygges med underetasje.
- Det tillates hybel på 50 % av boenhetene. På bueiningane med hybel tillates ein maks takhøgde opp til kote 46 på 50% av boligens grunnflate.
- Tillatt BYA: 35%
- Feltet skal tilretteleggast med 1 parkeringsplass pr bueining. Hybel har ikkje krav til parkering i feltet.

#### Renovasjonsanlegg, RA1 og RA2

I planområdet skal det etableres to felles hentepunkt for husholdningsavfall i tråd med plankart. Dimensjonering av arealene samt valgt renovasjonsløyising skal avklares med ReMidt.

#### Uteopphaldsareal, UTE

Arealet skal ha ei parkmessig utforming, med vegetasjon og sittegrupper. Området skal tilretteleggast for å kunne brukast av ulike brukergrupper i alle aldre, og vere universelt utforma. Det tillates oppført parkmessige installasjonar og lekeapparat.

#### Leikeplass, LEIK

Leikeplass LEIK er felles for alle feltene innafor planområdet og skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparat og aktiviteter for barn. Elementene skal byggast i bestandig materiale.

### **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**

#### Veg, V1, V2

V1 og V2 skal opparbeidast som vist på plankart.

V1 skal betjene bustadfelt BK1 og BK3.

V2 skal betjene bustadfelt BK2, BK4 og BK5.

Adkomstveger skal dimensjoneres for lastebil/renovasjonsbil. Mindre justeringar kan tillatast i byggesak.

#### Fortau, FO

Det skal anlegges fortau som vist på plankartet.

#### Annen veggrunn, AVG

Annen veggrunn opparbeides i hht kommunens gjeldende veg-/gatenorm. Arealene skal nyttast til grøfter, snøopplag, vegetasjon, skilting og belysning

#### Gang- og sykkelveg, GS

Mellom byggeområdene BK1 og BK2 skal det opparbeides offentleg gang- og sykkelveg.

Vegen skal ha minimum breidde på 1,8 m med grusdekke. Innenfor en avstand på 1 meter frå stikant tillates ikkje installasjonar eller innretningar som er til hinder for bruka vegen.

#### Gatetun, GT

Mellom felt BK1 og BK3 skal det opparbeides gatetun. Vegareal og gangareal skal ikkje vere adskilt, og det tillates plassert benker, beplantning og anna installasjoner langs traseen så fremt det ikkje er til hinder for ferdsel.

#### Parkering, P1-3

Det legges opp til tre parkeringsplassar i tilknytning til boligområdene. P1 er tiltenkt parkering for felt BK1. P2 og P3 er felles parkeringsplass for heile feltet.

### **4.3 Grønnstruktur**

#### Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm skal opparbeides som vist på plankart, men ikkje vere til hinder for sikt.

### **4.4 Sikringssone**

#### Frisikt

I frisiktområder skal det ikkje være konstruksjoner eller beplantning som kan være til hinder for sikt i avkjørsler.

## **§5. Vilkår for gjennomføring / rekkefølgekrav**

#### Samferdselsanlegg:

Veg til aktuelt felt skal vere opparbeid før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger på feltet.

Gang- og sykkelveg skal vere opparbeid før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger på feltet.

#### Vann og avløp:

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før rammeløyve eller igangsettelsestillatelse kan gis.

#### Lekeplass:

Lekeplassen skal vere ferdig opparbeid før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger.

#### Renovasjon:

Avfallspunkt for gjeldande felt skal vere opparbeid før ferdigattest kan gis.

## **§6. Hensyn til eksisterande dyrka mark**

Matjord som blir berørt av planen skal fjernes og ivaretas, og skal brukes til jordbruksformål i nærområdet. Landbrukskontoret i Surnadal kommune skal godkjenne plan for matjorda før igangsettingsløyve blir gjeve.

