



## Detaljreguleringsplan Gnr/bnr 13/15 Triangelheimen, Fagerlia

---

### Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2022001

## § 1 AVGRENSNING

---

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen merket S2 arkitekter AS, Plansmia AS og SPARK studio AS datert 25.04.2024

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

---

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og tilhørende anlegg og infrastruktur. Området reguleres til:

### Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse (FB1, FB2, FB3, FB4, FB5)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg (f\_KV1, f\_KV2, f\_KV3)
- Kjørveg (o\_KV1)
- Parkering (f\_PP)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_AVT1, o\_AVT2 og f\_AVT)

### Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur (BG)
- Turdrag (TD1, TD2)

### Hensynssoner

- Frisiktsone veg (H140)
- Infrastruktursone (H410)

### Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1 Del av turdrag

## § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

---

### § 3.1 Bebyggelse og anlegg

Området skal benyttes til fritidsbebyggelse og parkering med tilhørende anlegg.

### § 3.2 Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det følge en situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplan skal vise arealutnyttelsen på hele tomte inkl delfeltet selv om bare deler planlegges utbygd, samt tilgrensende felles kjørveg, grønnstruktur og felles p-plass. I tillegg til å vise plassering av bebyggelse, skal også planen vise parkering for bil på egen grunn for byggeformålet.

### § 3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det legges ved detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for byggeprosjektet. Planen skal vise bebyggelsens plassering, evt. forstøtningsmurer, vegger, plassering og utforming av friområde og turdrag langs Fagerlivegen, fallforhold, håndtering av overvann samt hvordan renovasjonshåndtering og tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

### § 3.4 Reetablering av terreng

For areal som blir fysisk berørt av anleggsvirksomhet knyttet grøfter for va-anlegg, overvann samt skjæringer og fyllinger knyttet til veibygging, skal en søke å reetablere med stedegen vegetasjon.

### § 3.5 Renovasjon

Fritidsbebyggelsen innenfor planområdet skal tilknyttes gjeldende renovasjonsløsning i kommunen.

### § 3.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

---

### § 4.1 Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene for feltene FB1, FB2, FB3, FB4, FB5.

Bebyggelse og anleggstiltak skal underordne seg naturpreget i området, med form og fargevalg som harmonerer med omgivelsene. Fargesetting skal være dempet/mørke farger.

Parkering for bil for fritidsbebyggelsen skal etableres på den enkelte tomt, maks 2 parkeringsplasser pr. fritidsenhet. I tillegg til felles p-plass.

### § 4.2 Grad av utnytting

Tillatt utnyttelsesgrad er minimum 24% og maks 30 % BYA pr. delfelt med unntak av delfelt FB5. For delfelt FB5 er tillatt utnyttelsesgrad minimum 24% og maks 26 % BYA.

Boder, carport, garasje, maks 25 m<sup>2</sup> pr. fritidsenhet unntas fra beregningsgrunnlaget for grad av utnytting og kommer i tillegg.

Ved trinnvis utbygging innenfor delfelt, skal det dokumenteres hvordan minimumskravet kan oppfylles innenfor planområdet.

### § 4.3 Bebyggelsesens høyde og takform

Maksimal tillatt mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal oppføres med sal-/pulttak evt. i kombinasjon. Tillatt takvinkel mellom 24 og 38 grader med unntak for delfelt FB5 hvor det tillates takvinkel mellom 24 og 48 grader.

Møneretningen for delfelt FB1 og FB2 skal legges nord/sør, dvs på tvers av byggets lengderetning for å gi bakenforliggende bebyggelse best mulig sol- og utsiktsforhold.

For delfelt FB1 og FB2 er maksimal tillatt mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 5 meter.

For delfelt FB3 og FB4 er maksimal tillatt mønehøyde 6,5 meter og gesimshøyde 5 meter.

For delfelt FB5 er maksimal tillatt mønehøyde 9,5 meter og gesimshøyde 6 meter.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

---

### § 5.1 Kjøreveg – offentlig

Kjøreveg – offentlig o\_KV omfatter deler av vegkrysset Fagerlivegen/felles kjøreveg og skal opparbeides som vist på plankartet.

### § 5.2 Kjøreveg – felles

Kjøreveg/felles avkjørsel f\_KV1, f\_KV2 og f\_KV3 opparbeides som vist på plankartet.

Kjøreveg/felles avkjørsel skal benyttes som hovedadkomst til fritidsbebyggelsen innenfor planområdet. I tillegg skal kjøreveg/felles avkjørsel benyttes til adkomst og snuareal for tilbringertjenester, utrykningskjøretøy og renovasjonsløsningen for planområdet.

### **§ 5.3 Parkering, felles**

Område f\_PP er satt av til felles parkering for alle innenfor planområdet. Felles parkering skal opparbeides som vist på plankartet.

### **§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Annen veggrunn, tekniske anlegg o\_AVT1, o\_AVT2 skal opparbeides som vist på plankartet.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

---

### **§ 6.1 Blågrønnstruktur - felles**

Det meste av skogen og annen vegetasjon søkes bevart av hensyn til naturmangfoldet i området. Området tillates opparbeidet med bord og benker. Det tillates også oppføring av gapahuk på maks 20 m<sup>2</sup> og kan tas som vanlig byggesøknad. Det kreves målsatt situasjonsplan i tillegg til søknaden.

Innenfor området skal det også opparbeides løsning/tiltak for ski ut/inn, med forbindelse fra planområdet over Fageliveien til skianlegget i Fagerlia. Løsninger for ski ut/inn er overordnet grønnstruktur og felles kjøreveg.

### **§ 6.2 Turdrag**

Turdrag TD1, TD2 skal opparbeides som vist på plankartet, og utformes slik at det er tilpasset både sommer- og vinterbruk og som en del av blågrønn struktur. Det langsgående turdraget skal være overordnet kjøreveg/avkjørsel.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

---

### **§ 7.1 Frisikt**

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

### **§ 7.2 Infrastruktursone**

Innenfor infrastruktursonen tillates ikke bebyggelse eller andre tiltak som vanskeliggjør tilgangen til den offentlige VA-ledningen som krysser over flere arealformål innenfor planområdet.

## **§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE**

---

### **§ 8.1 Del av turdrag #1**

Arealet innenfor bestemmelsesområde #1 skal opparbeides og tilrettelegges for helårs kryssende trafikk fra turdraget langs Fagerliveien. Opparbeidelse av kryssområdet skal være overordnet kjøretrafikken.

## **§ 9 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

---

### **§ 9.1 Fritidsbebyggelse**

Det tillates etappevis utbygging av fritidsbebyggelsen innenfor feltene FB1, FB2, FB3, FB4, FB5 som vist på plankartet.

Før utbygging av området for fritidsbebyggelse, må f\_KV2, turdrag TD1 og TD2 og BG opparbeides. F\_KV2 er adkomst for nordlige deler av FB2 og hele FB3. Ved utbygging innenfor delfeltene FB4 og FB5 må f\_KV3 samt f\_PP opparbeides. Ved utbygging innenfor FB1 og de sørlige deler av FB2 må f\_KV1 opparbeides.

### **§ 9.2 Utomhusplan**

Ferdigattest for fritidsbebyggelse kan ikke gis før turdrag TD1 og TD2 og utomhusanlegg innenfor BG er

opparbeidet i samsvar med utomhusplan. Dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong, kan ferdigstillelse av utomhusarealer utsettes til senest påfølgende vår.

### **§ 9.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Tillatelse til tiltak kan ikke gis før teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er godkjent av kommunen. Ferdigattest forfritidsbebyggelsen kan ikke gis før samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er opparbeidet i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

### **§ 9.4 Vann og avløp**

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for vann og avløp godkjent av Meråker kommune. Løsning på fordrøyning av overvann med beregninger legges frem for Meråker kommune for godkjenning.

Før bebyggelse kan tas i bruk skal vann- og avløpsnettene være opparbeidet og i samsvar med godkjent VA-plan. Eventuelle midlertidige løsninger skal skje i samarbeid med og teknisk godkjennes av kommunen.

### **§ 9.5 Parkering**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en situasjonsplan som i tillegg til vist plassering av bebyggelse også viser parkering for bil på egen grunn for byggeformålet.

### **§ 9.6 Anleggsvirksomhet**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Ved håndtering og flytting av masser skal evt. fremmede arter kartlegges, håndteres og destrueres på en slik måte at arter og frø ikke overlever og spres. Planen skal også gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje.

### **§ 9.7 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering for planområdet skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. I prosjekteringen skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden