



**Kommunedelplan Singsås - Forsetmo
Midtre Gauldal kommune 2016 – 2028**

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt i Kommunestyret 28.09.2017 (sak 50/17)

Vedtatt i kommunestyret 26.03.2020 (sak 15/20)

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNDELPLAN SINGSÅS - FORSETMO

Behandling 1. gang i NPM-utvalg: 15.12.2015

Høringsperioden: 18.12.2015 – 08.02.2016

Behandling 2. gang i NPM-utvalg 13.06.2016 (sak 77/16)

Vedtatt i Midtre Gauldal Kommunestyre 20.06.2016 (sak 49/16)

Vedtatt i Midtre Gauldal Kommunestyre 28.09.2017 (sak 50/17)

Vedtatt i Midtre Gauldal Kommunestyre etter begrenset høring 26.03.2020 (sak 15/20)

Bestemmelsene er sammen med arealplankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk. Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder for alle arealbruksformål og spesielle bestemmelser knyttet til de enkelte arealbruksformålene.

Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene er politiske føringer som legges til grunn i den praktiske saksbehandlingen.

Bestemmelsene er vist i normal skrift innenfor avgrensede rammer.

Retningslinjene er vist i kursiv skrift fortløpende under hver ramme

Gjeldende reguleringsplaner og planer som foreslås opphevet

Rettsvirkningen av denne kommunedelplanen (KDP) innebærer generelt ikke at eldre reguleringsplaner oppheves, men at rettsvirkningen av de gamle planene settes til side i tilfelle motstrid.

En rekke gamle planer foreslås likevel opphevet. Dette gjelder planer eldre enn 2000. Planer som er nyere enn 2000, vil fortsatt gjelde.

På slutten av dette dokumentet framgår hvilke planer dette gjelder.

1 GENERELLE BESTEMMELSER, JF. PBL. § 11-9

1.1 Krav om reguleringsplan, jf. Pbl. § 11-9 nr. 1

1.1.1 Krav om reguleringsplan

For nærmere angitte områder er det krav om detaljregulering før bygge- og anleggstiltak kan iverksettes. Dette går direkte fram av arealbruksformålene og de nærmere angitte områdene. Detaljregulering skal avklare herunder nevnte punktene 1.1. til og med 1.8 så langt de passer.

Detaljregulering er ikke påkrevd når bygge- og anleggstiltaket er et ledd i gjenoppbygging etter brann.

1.2 Innhold i utbyggingsavtaler, jf. Pbl. § 11-9 nr. 2

1.1.2 Utbyggingsavtaler

Det kan inngås avtaler mellom kommunen og utbygger om gjennomføring av for eksempel infrastruktur eller sosial boligbygging i forbindelse med byggeprosjekt.

1.3 Krav til tekniske løsninger, jf. Pbl. § 11-9 nr. 3

For større utbyggingsprosjekter – 5 boenheter eller flere- settes det krav om tekniske planer som viser løsninger for teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

1.1.3 Vann og avløp

Nye boliger og fritidsboliger skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg der dette er utbygd.

Alle reguleringsplaner skal inneholde en beskrivelse av vannforsyning og avløpshåndtering.

1.1.4 Vei

Avkjørselstillatelse fra offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.

1.1.5 Energi

For all nybygging skal det vises alternative oppvarmingsløsninger.

1.4 Rekkefølgekrav, jf. Pbl. § 11-9 nr. 4

Rekkefølgekravene skal sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur for områder tas i bruk til bygge- og anleggsformal, herunder rekkefølgen på utbyggingen.

- a. Ingen ny utbygging kan skje før området er avklart for kulturminner.
- b. For fremtidige utbyggingsområder og vesentlig fortetting av eksisterende bryggeområder må teknisk infrastruktur være etablert før utbygging kan skje. Grønnstruktur (herunder lekeområder) må være arealavklart før utbygging kan skje. Grønnstruktur må etableres før utbygging ferdigstilles.
- c. Der hvor det er kjent at området kan være berørt av samfunnssikkerhetsmessige aspekter – flom, ras, skred m.m – må det utarbeides nærmere ROS – analyser og foreligge dokumentasjon med evt. forslag på avbøtende tiltak sammen med innsending av reguleringsplanforslag jf. overordnet ROS-analyse.
- d. Der hvor det er kjent/antatt at grunn er forurenset, må det foreligge dokumentasjon med evt. forslag til avbøtende tiltak sammen med innsending av reguleringsplanforslag.
- e. AN3 skal utbygges før AN-F1. AN-F1 skal ikke utvikles før det er etablert gang- og sykkelvei fra AN-F1 til Singsås bru.
- f. For B-F1 skal det samtidig med utbygging etableres gang- og sykkelvei fra Fjeset til etablert gang- og sykkelvei over FV30 til Forsetmoen. Dette skal gå frem av reguleringsplanen.
- g. GU1 skal utnyttes maksimalt før GU-F1 utvikles.

AN3 er begrenset med grunnvannskilde og utvikling må avklares i hvert enkelt tilfelle. Begrensningen kan medføre at ANF1 likevel kan utbygges før AN3.

1.5 Utnyttelse, jf. Pbl. § 11-9 nr. 5

Krav til utnyttelse omfatter byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder krav til universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser og parkering.

- a. For områder langs vassdrag inntil 20 meter i byggeområder og 100 m i landbruks-, natur- og friluftsområder fra elvekant er det forbudt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6. Dette gjelder også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- b. Der ikke annet framgår av de enkelte delområder følger byggegrenser normene nedfelt i sektorlovgivning for eiendomsgrenser, kommunal veg, fylkesveg/riksveg og kraftlinjer/høyspenttrase.
- c. Leke- og uteoppholdsareal skal vises for all ny utbygging (bolig/fritid) og vesentlig utvidelse av eksisterende.
- d. Universell utforming og tilgjengelighet for alle skal gjennomføres i alle offentlige bygg og for leke-, ute- og oppholdsarealer, som er åpent for allmenn tilgang.
- e. Der det ikke er plankrav kan likevel kommunen kreve utarbeidet situasjonsplaner som viser nye atkomst, leke- og uteoppholdsarealer, søppelstativ, parkering m.m.

Med vassdrag menes alle elver og bekker, tjern, innsjøer og andre vannansamlinger som har stadig tilløp.

1.6 Natur og miljø, jf. Pbl. § 11-9 nr. 6

Det skal stilles krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

Ved detaljregulering skal det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.*

1.6.1 Naturmangfold

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved all saksbehandling

1.6.2 Friluftsliv

Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger. Nye tiltak i eksisterende eller fremtidige byggeområder skal vurdere tilgang til friluftsområder som har til hensikt å fremme folkehelse. Slike tiltak kan for eksempel være anlegg av

stier, lekeplass, utsetting av benker eller lignende.

1.6.3 Kantvegetasjon

Kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal opprettholdes med minimum 20 m for å redusere avrenning og erosjon.

1.6.4 Landskap

Ny bebyggelse skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (ås profiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk, samt ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging.

1.6.5 Støy-, luft- og vannkvalitet

Tiltak i nye eller eksisterende byggeområder skal ikke redusere luft- eller vannkvalitet og ligge innenfor støygrenser i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/12 og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T – 1520.

1.6.6 Hensyn til miljøoppfølging – og overvåking

Som en oppfølging av vanddirektivet for vannregion Gaula, er det forbudt å iverksette tiltak som kan forverre tilstanden i vassdraget.

** Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, trafiksikkerhet for gående- og syklende, støv- og støyforhold.*

1.7 Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø, jf. Pbl. § 11-9 nr. 7

Sefrakregistrerte bygninger og andre bygninger som anses å ha kvaliteter som ønskes opprettholdt, må hensyn tas særskilt.

1.8 Forhold som skal belyses i videre reguleringsarbeid, jf. Pbl. § 11-9 nr.8

1.8.1 Parkeringsbestemmelser

- For utforming av permanente parkeringsplasser skal Statens Vegvesen Håndbok om «veg og gateutforming» legges til grunn.
- Areal krav per biloppstillingsplass: parkering forbindelse med småhusbebyggelse og carport/garasjer skal være minst 18 m².
- For offentlige bygg, næringsbygg og forsamlingslokaler skal minst 10 % (minimum 2) av parkeringsplassene utformes for, og reserveres bevegelseshemmede. Plassene skal lokaliseres nærmest mulig hovedinngang.
- For større utbyggingsprosjekter kan kommunen kreve parkering under bakken.

Det kreves parkeringsplasser i samsvar med tabellen under:

| Formål | Bil (min) | Per |
|--------------------------------|-----------|------------------------|
| Bolig* | | |
| Kontor- og forretning | 2,0 | 100 m ² BRA |
| Industri/lager | 1,0 | 100 m ² BRA |
| Forsamlings-/konferanselokaler | 10,0 | 100 m ² BRA |
| Hotell/overnattingssteder | 0,8 | gjesterom |
| Serveringssteder | 7,0 | 100 m ² BRA |
| Barnehager** | 0,5 | årsverk |
| Skole | 0,5 | årsverk |
| Bo- og dagsenter | 0,5 | årsverk |
| Øvrig virksomhet | 1,0 | årsverk |

*For parkeringskrav for bil (bolig) se fortetting (1.8.3)

** Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk. Ved evt. utvidelse av tjenestetilbud skal det utarbeides en plan for hvordan dette skal løses.

1.8.2 Fortetting

a. Med fortetting i boligområder og områder avsatt til kombinert formål, menes økt antall boenheter innenfor allerede utbygde områder som fører til høyere arealutnyttelse. Med vesentlig fortetting menes her mer enn 4 boenheter per tomt.

Med fortetting i sentrumsområder (sentrumsformål)/næringsområder menes økt næringsvirksomhet i eksisterende eller nye bygg. Mindre utbygging av eksisterende forhold som påbygg/tilbygg/ garasjer o.l. tillates og regnes ikke som vesentlig fortetting.

b. Ønsket fortetting og valgt løsning skal grunngis og bygge på en vurdering av fortettingspotensialet til tomten/området sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, atkomstforhold og trafikksikkerhet. Vurderingene skal dokumenteres og følge saken.

c. Soner

| Sone | Boligtype | Byggehøyde | Utnyttingsgrad inntil* | Min.MUA pr. boenhet* | Parkering skrav bil | Avfallsløsning |
|------|---|---|---|--|--|---|
| A | Sentrumsformål Blokk/leiligheter Forretning/næring sareal i første etasje | Maks 3 etg. | 45 % BYA, men minst 4 boenheter per daa. | 40 m ² hvorav min.50 % i felles løsning | 1,5 inkl. gjest, fellesløsning | Felles nedgravd |
| B | Småhusbebyggelse, kjede, rekke, flermanns bolig, tunstruktur | Maks 3. etg, inkludert kjeller/sokkeløsning og loft | 40 % BYA | 50 m ² . hvorav min 25 m ² i felleløsning med 4 eller flere boenheter | 1,5+0,5 gjest, fortrinnsvis i fellesløsning | Felles samlepunkt, nedgravd skal vurderes. Frittstående private dunker tillates ikke. |
| C | Enebolig/2- mannsbolig | | 30 % BYA | 300 m ² + 50 m ² pr. utleieenhet | 2+1 gjest, +1 pr. utleieenhet | Private dunker |

%% BYA= tillatt bebygd areal etter TEK/grad av utnytting, angir i % hvor stor del av tomten som bebygges. Inkluderer parkering.

** Krav til minimum uteareal er overstyrende for BYA.

c. Definisjon av boligformer:

- **Hybel** er ikke en selvstendig boenhet. Den deler funksjoner som kjøkken og /eller bad med en primærleilighet.

- **Hybelleilighet** er en selvstendig boenhet som har alle nødvendige boligfunksjoner. Egen boenhet knytter seg i denne sammenhengen hovedsakelig til selvstendige boenheter adskilt fra eventuell primærenhet, eller hybel som de en del av hybelhus.

- For andre boligformer se TEK.

1.8.3 Hensynet til barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal vurderes i alle plansaker

1.8.4 Folkehelse

Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plansaker, herunder også trafikksikkerhet.

Retningslinje fortetting: den 5. boenheten utløser reguleringsplan.

2 BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALBRUKSFØRMÅLENE – JF. PBL §§ 11-10 OG 11-11

2.1 Bebyggelse og anlegg § 11-7 nr. 1

2.1.1 Boligbebyggelse

I boligområder med gjeldende reguleringsplan skal utnyttingsgraden og byggehøyder ved bygge- og anleggstiltak være i samsvar med bestemmelsene til omsøkte områdes reguleringsplan.

I eksisterende boligområder som er uregulert (sone c) tillates maks % BYA= 30 og maks mønehøyde 9 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Parkering skal inngå i beregning av bebygd areal.

For nye og vesentlig fortetting av eksisterende - regulerte og uregulerte - boligområder kreves detaljregulering.

Unntak: Gjenoppbygging etter brann eller naturskade kan skje uten hensyn til soneforhold.

Eksisterende boligområder

B1, B11, B20 – sone C

Uregulerte områder. Vesentlig frittliggende eneboliger. Det tillates utvidelser i form av bileilighet/hybel innenfor tillatt bebygd areal jfr. fortetting soner 1.8.2.

B2, B3, B4, B6 – sone C

Gjeldende reguleringsplan ID2013001.

B7-sone B

Gjeldende reguleringsplan ID2013001. Område tillates utviklet i hh. til 1.8.2 – sone B.

B8, B9, B10 – Sone B

Gjeldende reguleringsplan ID2013001.

B12, B13, B14 – sone C

Gjeldende plankart ID1989005 skal fortsatt gjelde. Bestemmelsene i denne planen gjelder foran reguleringsplanen. Område tillates utviklet i hh. til 1.8.2 – sone C.

B15, B16, B17, B18, B19 – sone B

Gjeldende plankart ID1980001 skal fortsatt gjelde. Det tillates fortetting til bolig jfr. fortetting soner 1.8.2. Bestemmelsene i denne planen gjelder foran reguleringsplanen.

B21- sone C

Uregulert område. Vesentlig frittliggende eneboliger. Det tillates ikke tomteutvidelser og flere boenheter.

B22, B23, B24 – Sone C

Eksisterende og frittliggende eneboligtomter som har fått utvidet sine boarealer. Det tillates ikke flere boenheter her.

Framtidig boligbebyggelse

BF – F1 – BF – F5 er områder for fremtidig utbygging.

BF-F1 – skal forbeholdes frittliggende enebolig. 2 boenheter per tomt tillates. Adkomst til BF-F1 skal anlegges via eksisterende veitraseer. Er det behov for nye traseer (for eksempel ny stikkvei), skal dette skje uten at dyrka jord berøres. Øvre del av BF – F1 skal bygges ut først, før nedre del utbygges.

BF-F2 – skal forbeholdes 2-mannsbolig. Sokkel er tillatt. Det er ikke krav om detaljregulering.

BF-F4 – skal forbeholdes frittliggende enebolig. Det tillates bileilighet/hybel innenfor tillatt bebygd areal. Det er ikke krav om reguleringsplan.

BF-F5 - skal ha høy til middels utnyttingsgrad. Minimums utnyttingsgrad 4 boenheter per daa. Det er krav om detaljregulering.

BF – F6 - skal forbeholdes frittliggende enebolig. Det er ikke krav om reguleringsplan.

Frittliggende enebolig er beregnet på en husstand.

2.1.2 Fritidsbebyggelse

I områder for fritidsbebyggelse med gjeldende reguleringsplan skal utnyttingsgrad og byggehøyder ved bygge- og anleggstiltak være i samsvar med bestemmelsene til omsøkte områdes reguleringsplan.

I eksisterende områder for fritidsbebyggelse tillates totalt BYA = 200 m². Parkering skal inngå i beregningen av bebygd areal. Tomtestørrelse skal totalt ikke overstige 1 daa.

Eksisterende fritidsbebyggelse

F1 – Eksisterende uregulerte områder med vesentlig frittliggende fritidsboliger. Det tillates kun 1 bruksenhet innenfor eksisterende tomteavgrensing.

F2 – Gjeldende reguleringsplan ID 2001006 (Ustu hytteområde).

Framtidig fritidsbebyggelse

F-F1 – Ubebygd tomt. Det tillates kun 1 bruksenhet på tomten. Tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 daa. Tomten kan bebygges med totalt BYA=200 m². Parkering skal inngå i beregningen av bebygd areal. Tomten skal være sikret adkomst og parkering før utbygging igangsettes

F-F2 – Ubebygd område. Det er krav om detaljregulering for utvikling av området.

2.1.3 Sentrumsformål

Sentrumsformål innebærer kombinasjon av næring (herunder servering) detaljhandel, tjenesteyting, møteplasser/grønnstruktur og bolig. Det tillates ikke rene boligkomplekser.

For nye og vesentlig fortetting av eksisterende (regulerte og uregulerte) områder kreves detaljregulering.

Framtidig sentrumsformål

I sentrumsområdene (SE F1- SE F4) skal det legges til rette for lokalisering av bolig, detaljhandel og offentlig/privat kontor -service og – tjenesteyting.

SE – F1 Bebygd område. Det er krav om detaljregulering som skal ivareta kombinert formål bolig/forretning/kontor.

SE – F2 og SE-F4 Bebygd område. Det er krav om detaljregulering som skal ivareta kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting/servering.

SE – F3 Bebygd område. SE-F3 skal ivareta kombinert formål bolig/forretning. Vesentlig utvikling krever detaljregulering. Med vesentlig utvikling menes her 4 boenheter eller mer.

2.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Områdene tillates brukt til tjenesteyting, offentlig eller privat virksomhet, så som skole /barnehage/bygdemuseum/forsamlingshus/omsorgsleiligheter m.m. Alle områder avsatt til tjenesteyting, skal ikke brukes/utvikles eller kombineres med andre formål.

Eksisterende bebyggelse

OTj1 – Singsås skole, Røde kors og bedehus. Gjeldende områdereguleringsplan ID2013001. Parkering kan utvides i forbindelse med eksisterende parkering ved bedehuset og nordover slik at det blir plass til ca. 20 biler. Det kreves situasjonsplan som skal godkjennes av planmyndigheten.

OTj2 – Singsås barnehage.

OTj3 – Våttåsheim

OTj4 - Singsås bygdemuseum

OTj5 – Singsås kulturarena

For nye og vesentlig fortetting av eksisterende – regulerte og uregulerte – områder, kreves detaljregulering. Det skal i den forbindelse også utarbeides utomhusplan/situasjonsplan som viser opparbeiding av lekeareal, terrengarbeider, grønne belter og parkeringsplasser med beplantning m.m.

Grad av utnyttning inntil BYA=50 %.

2.1.5 Fritids- og turistformål

Framtidig fritids- og turistformål

FT-F1 – Ubebygd område. Området tillates brukt til utleiehytter og campingplass med tilhørende virksomhet som fremmer formålet. Det er krav om detaljregulering ved utvikling av arealet. Etter endt virksomhet skal arealene tilbakeføres til LNF (R) formålet.

**Det presiseres at tiltaket anses å være av midlertidig karakter.*

2.1.6 Næringsbebyggelse/næringsvirksomhet

Alle områder med formål næringsbebyggelse kan utvikles i kombinasjon med kontor/lager. Det tillates ikke besøksintensiv virksomhet (dagligvare/tekstil/helse osv.).

For nye og vesentlig fortetting av eksisterende (regulerte og uregulerte) næringsområder kreves det detaljregulering.

Eksisterende næringsområde

AN1,AN2 – Eksisterende uregulert næringsområder. Det tillates ikke utvidelser.

AN3 – Gjeldende plankart ID1989005. Arealet tillates brukt til industri, håndverk, lagervirksomhet og kontor. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.

AN4 – Uregulert område. Arealet tillates brukt til industri, håndverk, lagervirksomhet, kontor, forretning og tjenesteyting.

Framtidig næringsområde

AN- F1 – Ubebygd område. Areal for framtidig næringsvirksomhet. Avsettes til industri, håndverk og lagervirksomhet i tillegg til kontor som er bebyggelse som nyttes til administrasjon, merkantil service- og tjenesteyting, konsulentbedrifter o.l.. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting (offentlig). AN-F1 skal ikke utvikles før det er etablert gang- og sykkelvei fra Singsås bru til AN-F1.

Grad av utnyttning og byggehøyder

Det skal legges til grunn en høy grad av utnyttning med maks **BYA** 50 %.

Gesimshøyden, som måles fra gjennomsnittlig terrengnivå til skjæring mellom vegg- og takflate, skal ikke overstige 12 m og maks mønehøyden er 15 m.

2.1.6 Idrettsanlegg

Innenfor områdene tillates nødvendig bebyggelse og tiltak for drift av anleggene.

Eksisterende idrettsanlegg

ID1 – Gjeldende plankart ID 1989005 skal fortsatt gjelde.

ID2 - Eksisterende trase for lysløype.

Framtidig idrettsanlegg

ID – F1 Innenfor området tillates oppført bygning for oppbevaring av utstyr til formålet.

2.1.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Anlegg for eksisterende kommunalteknisk infrastruktur.

ABA1 – Avløpsanlegg Forsetmo. Gjeldende reguleringsplan ID2013001.

ABA2 – Reservevann (brønn) Forsetmo

ABA3 – Kloakkpumpestasjon Singsås

ABA4 – Hovedvannkilde med høydebasseng Singsås

ABA5 – Reservevann (brønn) Singsås

ABA6 – Reservevann(brønn) Singsås

Nye eller vesentlige utbedringer av eksisterende anlegg kreves detaljregulering. Kommunen kan kreve felles løsninger der dette er hensiktsmessig.

Tiltak som ikke er i tråd med formålet tillates ikke.

2.1.8 Grav og urnelund

Eksisterende

GU1- Singsås kirke og kirkegård. Eksisterende reguleringsplan ID2013001. Det kreves situasjonsplan for GU1 som viser maksimal utnyttelse når nytt areal tas i bruk.

Fremtidig

GU-F1 – GU1 utvikles maksimalt før GU-F1. Arealet er avsatt til fremtidig kirkegård. Det kreves detaljplan før arealet kan tas i bruk.

2.1.9 Kombinert bebyggelse og anlegg (bolig/fritid og forretning/tjenesteyting)

For nye og vesentlig foretting av eksisterende - regulerte og uregulerte – områder for bolig/fritid forretning/tjenesteyting kreves detaljregulering. For øvrig gjelder de generelle prinsippene 1.1-1.8 for eksisterende bebyggelse.

For bolig legges det opp til utvikling i tråd med sone C jfr. 1.8.2. Det tillates kun 1 bruksenhet for fritidsbebyggelse.

Eksisterende

KBA1 – gjeldende områderegulering ID2013001

Fremtidig

KBA – F1- Skal forbeholdes frittliggende eneboliger/fritidsboliger. Det skal være en prosentvis fordeling på henholdsvis 60/40 for bolig/fritidsbolig.

KBA – F2 – Skal forbeholdes bo- og tjeneste senter og omsorgsboliger. Det skal ikke kombineres med andre formål. Grad av utnyttning inntil 50 % BYA.

2.2 Samferdsel og infrastruktur § 11-7 nr. 2

For nye arealer og vesentlig utvidelser/utvikling innenfor disse arealene kreves detaljregulering.

2.2.1 Hovedvegnett

V1- avsatt til fylkesveg 30

2.2.2 Jernbane

SAB1 er areal avsatt til jernbanespor med tilhørende anlegg for Rørosbanen.

2.2.3 Kollektivknutepunkt

K1- avsatt til kollektivknutepunkt. Arealet er avsatt til parkering for reisende med NSB og holdeplass for av- og påstigning buss.

2.2.4 Parkering

P1 – 1,6 daa er forbeholdt parkering kirke (ca. 30 biler). Gjeldende reguleringsplan ID2013001.

2.2.5 Gang- og sykkelveg (myke trafikanter)

GS1- fremtidig trase for gang- og sykkelvei mellom Singsås og Forsetmo. Framtidig trase for gang- og sykkelvei skal detaljreguleres.

GS2 – fremtidig trase for gang- og sykkelvei på Forsetmo.

2.3 Grønnstruktur § 11-7 nr. 3, jfr. pkt. 2.5

2.3.1 Grønnstruktur

Grønnstrukturene i planen skal i størst mulig grad være uberørt, men vanlig skogskjøtsel og uttak av ved for vedproduksjon tillates. Enkel tilrettelegging som fremmer allmenn ferdsel, øker friluftslivet og fremmer forholdet til folkehelse er tillatt.

G1 – Ved elver

G2 – Næringsområde

G3- Boligområde

G4 - Bo- og dagsenter

2.4 Landbruks-, natur og frilufters formål, samt reindrift § 11-7 nr. 4

2.4.1 LNF(R)-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

I LNF (R) tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og avkastningsevne.

Tiltak nevnt under PBL § 1-6, blant annet fradeling, bruksendring, oppføring av bygninger eller anlegg, som ikke er knyttet til dette formålet er ikke tillatt.

2.4.2 Område for spredt bebyggelse (SB1 – SB2)

1. Innenfor område for spredt bolig kan det tillates inntil 5 (SB1) og 10 (SB2) nye boliger. Det tillates inntil to boenheter per tomt.
2. Tomtestørrelsen skal ikke overstige 1 daa.
3. Tomten kan bebygges med inntil 30 % BYA.
4. Tomten skal være sikret adkomst og parkering før utbygging settes i gang. Adkomst skal skje via eksisterende infrastruktur.
5. Anleggs- og byggearbeider skal utføres slik at eksisterende terreng- og vegetasjon vernes/revegeteres.
6. Ny bebyggelse og adkomst til bebyggelse skal ikke ligge på dyrket mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Boligbebyggelsen skal ikke avskjære eksisterende turstier. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjæmmende skjæringer eller fyllinger.

For LNF (R) formålet vises det til Landbruk Pluss for vurdering av tiltak som inngår i formålet.

Ved fremføring av ny vei skal det vurderes om det er hensiktsmessig å knytte seg på eventuelle eksisterende kloakkanlegg eller privat vannverk.

2.5 Bruk og vern av sjø- og vassdrag § 11-7 nr. 6, jfr. pkt. 2.3

Innenfor dette formålet inntil 50 meter fra vassdragskanten på Gaula, Herjåa, Fora og Sevilla, er det ikke tillatt med tiltak nevnt under PBL § 1-6, herunder fradeling, bruksendring, oppføring av bygninger eller anlegg.

Mindre tiltak som fremmer vassdragsmiljøets kvaliteter er tillatt, men må omsøkes avhengig av type tiltak.

Det kreves detaljplan for vesentlige tiltak eller der det skal utvikles nærmere organisert ferdsel eller aktivitet knyttet til elve - områdene.

3 HENSYNSSONER

For å øke lesbarheten er kun de viktigste hensynssonene vist i plankartet. Det er ikke utarbeidet temakart, men oppdaterte hensyn kan finnes i flere kartløsninger, blant annet: atlas.nve.no, skogoglandskap.no.

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner § 11-8 a

Ubebygde uregulerte byggeområder i planen ligger stort sett utenfor aktsomhets områder for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Aktsomhets områder er å betrakte som hensynssoner for skredfare og må utredes før ny bebyggelse på allerede bebygde eiendom eller eiendom i LNF(R)-områder.

3.1.1 Skredfare

Det skal tas særskilt hensyn til alle tiltak innenfor områder som omfattes av aktsomhetskartene (skrednett) som viser mulige stein-, jord- og snøskredfare. Mindre tiltak som ikke omfatter

døgnopphold og/eller hvor minimale materielle verdier er berørt kan tillates. For alle andre tiltak skal kommunen kreve særskilt dokumentasjon på sikkerhetsvurdering med avbøtende tiltak.

3.1.2 Område for drikkevannsforsyning

Vannkilde og tilsigsområdene skal sikre drikkevannsforsyningen til Singsås - Forsetmo. Det er ikke tillatt med tiltak nevnt under PBL § 1-6, herunder fradeling, bruksendring, oppføring av bygninger eller anlegg eller annet virksomhet som reduserer drikkevannsforsyningen.

3.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur eller bevaring naturmiljø eller kulturmiljø § 11-8 c)

3.2.1 Grønnstruktur

Innenfor område angitt som bevaring grønnstruktur må det tas hensyn til kantvegeatsjon langs elvene Fora, Herjåa og Sevilla. Det skal videre tas hensyn til grønnstruktur ved bo- og tjenstesenter, boligområde og som buffer i næringsområde. Tiltak som forringer området tillates ikke. Tiltak som fremmer området i forhold til folkehelse, barn og unge og ellers som turmål tillates etter søknad.

3.3 Sone for båndlegging etter kulturminneloven § 11-8 d)

Områder angitt som hensynssone d) båndlagt jf. kulturminneloven: bygdeborg for Singsås (H730_1) og Singsås middelalderke kirkested (H730_2) er automatisk fredet jf. kulturminneloven § 4. Tiltak som medfører direkte inngrep i automatisk fredete kulturminner inkludert sikringssone, eller som på annen måte kan få negativ innvirkning på kulturminnet slik det er nevnt i kulturminneloven § 3, er søknadspiktig jf. kulturminneloven § 8.

Søknad sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren når det gjelder middelalderkirkestedet, og Sør-Trøndelag fylkeskommune når det gjelder bygdeborgen.

4 OPPHEVING AV REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner som foreslåes utgått delvis eller i sin helhet:

- 1980001 Singsås sentrum nord – plankart videreføres
- 1985001 Singsås Flerbrukshus
- 1989005 Singsås sentrum sør for Gaula – plankart videreføres
- 2007006 Forsetmoen – oppheves og erstattes av 2013001
- 2008008 Forsetjordet- oppheves og erstattes av 2013001

Reguleringsplan som fortsatt skal gjelde i sin helhet:

- 2001006 Ustu hytteområde
- 2013001 Områderegulering Forsetmo