MELHUS kommune

Vedtatt dato:31.05.16
Revidert dato: 10.12.19

Detaljregulering for RØNNINGSTRØA, GNR 98 BNR.7 M/FL

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID 2015001

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.09.19, vedtatt i Formannskapet 01.10.19, sak. 115/19.
Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan – og bygningsloven:

§ 12-5, nr. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting

§12-5, nr. 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

§ 12-5, nr. 3 GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur
- Turveg

§ 12-5, nr. 5 LNFR OMRÅDER
- Friluftsformål

§ 12-6 HENSYNSSONER
- Sikringssone - frisikt
- Støysone – gul sone

1. Planens hensikt

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet sist datert 02.09.19.

Planen erstatter helt/delvis reguleringsplan for:

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor område BK1 og KB skal det foreligge en utomhusplan for hele området.

Plan skal vise plassering av ny bebyggelse inkl. plassering av garasjer/parkering. Den skal også vise plassering av avfallsløsning. Planen skal være høydesatt med koter.
Løkkeområde, snarveger og turveg skal opparbeides i samsvar med utomhusplan.

2.2 Universell utforming

Alle lekeplasser skal være universelt utformet. Fortau og andre gangarealer innenfor samferdselsanlegg skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utføres med kantstein.

2.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting er påført plankartet, og er angitt som % BYA.

2.4 Støy

Støyforholdene for støyømfintlig bebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstille krav satt i T-1442/2012 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

2.5 Kulturvern/kulturminner

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

2.6 Grunnforhold

Dersom det under arbeidet oppdages uforutsette grunnforhold som kan medføre fare for ras/skred må videre arbeider avklares med geoteknisk fagkyndig.

2.7 Parkering

Parkering skal være på egen grunn. Innenfor byggeområdene BF1 – BF3 skal avsettes minst 2 parkeringsplasser på egen grunn pr. boenhet, derav den ene kan være i garasje. Innenfor området BK1 skal det avsettes minst 2 plasser på egen grunn, derav den ene kan være i garasje, alt. kan all parkering løses i fellesanlegg der det avsattes 1,5 p.plass pr. boenhet. For ekstra leiligheter, f.eks. sokkelleilighet, avsettes 1 ekstra plass pr. boenhet.

2.8 Registrering av elder bygning (SEFRAK)

Før riving av eldre våningshus innenfor byggeområde KB, skal bygget dokumenteres med rapport + bilder av alle fasader og innvendige detaljer. Fylkeskommunen skal uttale seg før riving kan gjennomføres.

2.9 Anleggsgjennomføring

Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafikksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafikksikkerheten. Planen skal vise deponi av ev. overskuddsmasser i og utenfor planområdet.

2.10 Deponi

Ved deponering av overskuddsmasser gjelder krav satt i T-1442/2012 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* for støy og driftstider. Det tillates kun deponering av rene interne overskuddsmasser.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1- BF4

- Bebyggelsen skal utformes som åpen bebyggelse m/evt. utleiedel.
- Bebyggelsen kan føres opp i maksimalt 2 etasjer pluss underetasje.

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1

- Bebyggelsen skal utformes som rekke- eller kjedehus m/ev. utleiedel.
- Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etg eller løsninger over flere halvplan som ligger innenfor de høydebegrensinger som fremkommer under pkt. 3.1.5.2.

3.1.3 Kombinert bebyggelse, boliger/tjenesteyting

Området kan bebygges med boliger, privat tjenesteyting eller annet servicetilbud i kombinasjon med boliger. Adkomst skal være fra Veg 2.
Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etg.
Parkeringsbehov og løsning må dokumenteres i søknad om tiltak.
Bebyggelsens viste plassering er veiledende.

3.1.4 Takform og høyde

3.1.4.1 Takform

Bebyggelsen som har adkomst fra Veg 2 skal utformes med flate tak.
Bebyggelsen som har adkomst fra Veg 3 gjelder følgende:

- Bebyggelsen innenfor BK1 skal ha lik takutforming.
- Frittliggende småhusbebyggelse kan utformes med flate tak, pulttak eller saltak.

3.1.4.2 Høyde

Bebyggelsens høyder skal være relatert til ferdig opparbeidet veg, der følgende gjelder:

- For BF1, BF2, BF3-5 og BK3-6 skal høyde ferdig gulv i 1 etg ikke ligge høyere enn 1,0 m over opparbeidet veg.
- For BF3-1, BF3-2 og BF3-3 og BF3-4 skal ferdig gulv i 1. etg. ikke ligge høyere enn 1,0 over opparbeidet veg.
- For BF3-7 - BF3-11 skal ferdig gulv på inngangsplan fra veg ligge minst 0,5m under ferdig opparbeidet veg.
- Innenfor BF4 skal nivå 1.etg ikke ligge høyere enn 1,5m over ferdig opparbeidet veg.
- Innenfor BK1 og KB fastsettes høyder i tilknytning til utomhusplan, jfr. pkt.3.1.

For bygninger med saltak/pulttak: Bygninger i 2 etasjer tillates oppført med maks gesimshøyde på 6 meter eller maks mønehøyde på 8.5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje (2+U) tillates oppført med maks

gesimshøyde 6.5 meter og maks mønehøyde 9.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bygninger med flatt tak: Bygninger i 2 etasjer tillates oppført med maks gesimshøyde på 6.5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje (2+U) tillates oppført med maks gesimshøyde 9.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.5 Lekeplass

Lekeplassene LEK1-LEK3 er felles for:
Lek 1 er felles for KB, BK1, BF1-1, BF2, BF3-5, BF3-6.
Lek 2 er felles for BF1-2, BF1-3, BF3-1, BF3-2 (samt hus på gnr/bnr 98/28).
Lek 3 er felles for BF3-3, BF3-4, BF3-7 - BF3-11 OG BF4
Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at detaljutformingen av lekeområdet vil bli iht. kommunens norm. Område avsatt til LEK2 skal sikres med gjerde.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg merket VEG1, VEG2 og VEG3

Gjelder felles veg. Vegene er felles for ny bebyggelse som har adkomst til disse. Opparbeidelse skal skje iht. profiler vist på plankartet.

3.2.2 Fortau merket som f_F

Gjelder felles fortau. Opparbeidelse iht. profiler vist på plankartet.

3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur

Gjelder områdene merket G1 – G6 som er felles for alle innenfor planområdet Skjøtsel og nedtaking av trær/vegetasjon tillates innenfor disse områdene etter en samlet plan. G7 er tilgjengelig for offentligheten. På område G7 tillates lunning av tømmer.
Arealet i G7 skal tilrettelegges for minimum 30 parkeringsplasser for friluftsparkering.

3.3.2 Turveg, merket som TV1 og TV2

Gjelder felles/privat turveg, og skal gi allmennheten rett til fri ferdsel.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikringssone

Gjelder frisiktsone i veggkyss. I siktesonen skal det være frisikt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

4.2 Støysone

Gjelder gul sone iht. veileder T-1442.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Området kan i anleggsperioden benyttes til anlegg- og riggområde samt deponi av rene masser fra planområdet.

6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføringen

6.1 Planer for teknisk infrastruktur

Før utbygging kan skje må det foreligge en detaljert og godkjent V/A plan inkludert beregninger som viser kapasitet i samsvar med kommunens krav, og med nødvendige rettigheter.

6.2 Opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsanlegg

Brukstillatelse til ny bebyggelse kan ikke gis før veg, fortau- vann og avløpsanlegg er ferdigstilt til og forbi tomta, eller iht. krav fastsatt ved søknad om tiltak.
Nytt kryss med fylkesvegen skal være opparbeidet iht. til godkjente planer før nye boliger tas i bruk.

6.3 Opparbeidelse av lekeplass

Brukstillatelse til ny bebyggelse kan ikke gis før lekeplassen den respektive bebyggelsen tilhører er opparbeidet iht. kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal.

6.4 Opparbeidelse av turveger

Turveg – TV1- skal være ferdigstilt før ferdigattest på boliger tilknyttet veg 2 kan gis.

Turveg- TV2- må være gjennomgående før første ferdigattest på boliger kan gis.

6.5 Ferdigstillelse av tiltak innenfor G7

Etter anleggsgjennomføring skal området opparbeides til parkering og løkkeområde i tråd med planbeskrivelse. Parkering innenfor G7 og opparbeidelse av løkkeområde skal være ferdig opparbeidet før siste bolig tas i bruk, eller senest 3 år etter første byggetillatelse. Det kan senere avsettes ytterligere parkeringsplasser innenfor G7.

Deponering av rene masser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1. Før tillatelse til tiltak kan gis må godkjent teknisk VA-plan som viser håndtering av overvann fra parkeringsareal og utvidet fyllingsområde foreligge.

6.6 Riving av eksisterende bebyggelse innenfor område KB

Før utbygging kan igangsettes innenfor byggeområde KB, skal eksisterende bebyggelse fotodokumenteres og dokumenteres ved tegninger samt fagkyndig tilstandsrapport. Før det kan gis tillatelse til riving eller andre tiltak knyttet til bygningen, skal saken forelegges fylkeskommunen.

6.7 Drikkevannstilførsel

Før igangsettingstillatelse for opparbeidelse av området kan gis, skal det dokumenteres at G/B.nr. 98/126 og 98/5 er sikret tilgang på drikkevann av god kvalitet.