

Øyvegen del av gnr./bnr. 1/7, detaljreguleringsplan

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer:15/4641

Planforslag er datert: 11.01.2016

Dato for siste revisjon av plankartet: 15.03.2019

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.04.2019

Dato for godkjenning: 14.05.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 2016003 og datert 04.07.2016, sist revidert 15.03.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (2010)
 - Gangveg (2016)
 - Parkering (2080)
- Grønnstruktur
 - Grønnstruktur (3001)
- Landbruks-, natur og friluftsområder
 - Landbruksformål (5110)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Plankrav

Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for utformingen av fellesområder.

§ 3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500, senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal vise planlagt bebyggelse, p-plasser, eksisterende og planlagt terreng, utforming av veger, fast materiale på veger, beplantning, trapper, forstøtningsmurer, avfallshåndtering, og uteoppholdsarealer med utstyr og møblering. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal skal legges til grunn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – B1

Område B1 skal brukes til boligbebyggelse.

§ 4.1. 2 Grad av utnyttning

Bebygd areal BYA innenfor område B1 skal ikke overstige 43% BYA. Det skal være minimum 5 boliger per dekar innenfor område B1.

§ 4.1.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrense som går frem av plankart. Balkonger/terrasser tillates utkraget/plassert utover byggegrense mot vest.

§ 4.1.4 Høyder på bebyggelse

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige kotehøyde 21. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde 18,5.

§ 4.1.5 Utforming av bebyggelsen

Boligbebyggelsen skal utformes med saltak.

Boligbebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i boligområdet. Boder skal tilpasses bebyggelsens form, materialbruk og farge.

§ 4.1.6 Samlet uteareal

Samlet kvalitativt uterom for boliger skal være minimum 50 m² per boenhet, hvorav 20 m² skal være tilrettelagt som felles lekeareal for barn og unge. 50% av det totale uteoppholdsarealet skal ligge på bakken.

§ 4.2 Renovasjon (f_BRE)

Område f_BRE skal brukes til renovasjon. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Melhus kommune.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg – f_SV1

Vegareal merket f_SV1 på plankartet skal være felles for felt B1.

§ 5.2 Gangveg – f_SGG

Gangveg merket f_SGG på plankartet skal være felles for felt B1.

§ 5.3 Parkering – f_SPA1-3

I områder angitt som f_SPA1-3 skal det anlegges felles parkering for boligbebyggelse i område B1. Det skal være 1,5 parkeringsplass per boenhet. Minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

G1-G2 skal opparbeides som grønnstruktur. Areal kan nyttes til teknisk anlegg som for eksempel skjæringer, fyllinger, grøfter og snøopplag tilknyttet felles veg. Areal skal tilsåes og beplantes.

§ 7 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 7.1 Sikringssone friskt

Frisiktsone er vist som hensynssone på plankartet. I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7.2 Midlertidig anleggsområde

Bestemmelsesområde #1 tillates benyttet som midlertidig anlegg i forbindelse med opparbeidelse av veg f_SV1.

§ 8 REKKEFØLGE OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Vann- og avløpsplan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før rammetillatelse kan gis.

§ 8.2 Energi

I henhold til Melhus kommunes energi- og klimastrategi skal det ved rammesøknad utredes minst ett alternativ til elektrisk oppvarming.

§ 8.3 Høyspentledning

Eksisterende ledningstrase for høyspent i luftstrekk skal legges om i henhold til plan godkjent av TrønderEnergi før det gis brukstillatelse for boliger. Avstand fra 22kV-linje til boliger må overholde avstander ihht forskrift FEF2006.

§ 8.4 Leke- og oppholdsareal

Brukstillatelse for boliger innenfor B1 kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og interne gangveier er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§ 8.5 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.6 Støy og støv i anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

§ 8.7 Trafikksikkerhetstiltak i Øysandvegen

Følgende trafikksikkerhetstiltak i Øysandvegen skal gjennomføres før bebyggelsen innenfor planområdet tillates tatt i bruk:

- Det skal etableres en fysisk sperre vest for Nøisomhet (Øysandvegen 123) som forhindrer gjennomkjøring for biler langs Øysandvegen. Syklister skal sikres mulighet for gjennomkjøring. Tiltaket skal ikke være til vesentlig hinder for lokal landbrukstransport.
- For strekningen fra kryss ved Reitbakkbrua og fram til avkjørsel til Øyvegen, skal det etableres fartsdempende tiltak i form av fartsdumper.
- Det skal utarbeides en skiltplan for Øysandvegen, som ivaretar trafikksikkerhetstiltakene.