

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL DETALJREGULERINGSPLAN RØNNINGSTRØA, DEL AV GNR. 112, BNR. 3 PLANID 5028 2018003

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.04.2020

Dato for godkjenning av kommunestyret: 17.11.20, sak 78/20

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven:

§ 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Lekeplass

§12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Veg

§ 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Blå/grønnstruktur

§ 1 AVGRENSNING OG ANVENDELSE

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS og datert 27.04.2018, sist endret 02.06.2019

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN

Formålet med planen er tilrettelegging av et boligfelt med minimum 2 boenheter og maksimum 6 boenheter med adkomst fra Hesttrøa.

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:250 eller 1:500 for hele området. Plan skal vise plassering av ny bebyggelse inkludert. plassering av garasjer/parkering. Den skal også vise plassering av avfallsløsning. Planen skal være høydesatt med koter.

Utomhusplanen skal medvirke til å sikre en helhetlig og samordnet utbygging av området.

3.2 Universell utforming

Alle lekeplasser skal være universelt utformet.

3.3 Grad av utnytting

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

3.4 Støy

Støyforholdene for støyømfintlig virksomhet innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstille krav satt i T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

3.5 Kulturvern/kulturminner

Dersom det under arbeidet i marka skulle komme fram noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, jf. kulturminnelovens § 8.2. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i marka.

3.6 Grunnforhold

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

3.7 Parkering

Det skal avsettes minst 2,0 parkeringsplasser for bil pr. boenhet over 60 m² BRA, derav den ene parkeringsplassen kan være i garasje. For boenheter under 60 m² BRA skal det avsettes minst 1,0 parkeringsplass for bil pr. boenhet.

Det skal avsettes minimum 2,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.

Garasje, bil- og sykkeloppstilling skal løses på egen grunn eller som fellesanlegg innenfor område B3.

3.8 Anleggsgjennomføring

Ved søknad om tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten som beskriver blant annet trafikksikkerhet, trafikkavvikling, massetransort, støy og driftstider.

Kommunen kan stille krav om trafikksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafikksikkerheten. Planen skal vise deponi av eventuelle overskuddsmasser i planområdet samt adkomst til utmarksområdene øst for planområdet i anleggsperioden.

Grønnstruktur merket som o_G1 skal holdes åpen og tilgjengelig, og sikre adkomst til utmarka i hele anleggsperioden.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse - B3

Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etasjer eller løsninger over flere halvplan som ligger innenfor de høydebegrensinger som fremkommer under pkt. 4.3.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet, men tiltak som i henhold til forskrift om byggesak ikke krever søknad eller tillatelse kan plasseres inntil 1,0 meter fra eiendomsgrensene til gnr. 99, bnr. 4, gnr. 100, bnr. 3 og gnr. 112, bnr. 3.

Det skal skje samordnet planlegging og utbygging av området.

Snarveger til utmarksområdene øst for planområdet skal opparbeides i samsvar med utomhusplan.

4.3 Takform og høyde.

4.3.1 Takform

Bebyggelsen innen planområdet skal ha lik takutforming.

4.3.2 Høyde

Bygninger med saltak tillates oppført med maks gesimshøyde 6,5 meter og maksimal mønehøyde 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen..

Bygninger med flatt tak eller pulttak tillates oppført med maksimal gesims høyde 9.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

4.4 Uteoppholdsareal og lekeplass

Det skal anlegges felles lekeplass på minimum 150 m² for beboerne innen planområdet. I tillegg skal hver boenhet ha tilgang til minimum 30 m² uteoppholdsareal på eget areal.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maksimum 55 dBA). Areal som beregnes innenfor uteoppholdsareal på bakkenivå skal være universelt utformet.

Lekeplassene skal være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet. Arealer brattere enn 1:3 (unntak for areal tilrettelagt for aking), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med i arealberegningen. Lekeplasser skal, så fremt det er mulig, plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Det bør sikres adkomst fra flere hold.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Veg f_SV

Gjelder felles veg for for beboerne innen planområdet.

Opparbeidelse skal skje i henhold til vegnorm for Melhus kommune.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blå/grønnstruktur G

Området merket f_G4 er felles for alle innenfor planområdet og beboerne innenfor planident 2015001 Rønningstrøa, gnr. 98, bnr. 7 m. fl. Skjøtsel og nedtaking av trær/vegetasjon tillates innenfor disse områdene etter en samlet plan.

Området vist som o_G1 på plankartet skal være offentlig og samordnes med turveger vist i tilgrensende reguleringsplaner.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Planer for teknisk infrastruktur

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan, der det dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegget.

7.2 Opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsanlegg

Tillatelse til tiltak for ny bebyggelse kan ikke gis før veg-, vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt til og forbi tomte, eller i henhold til krav fastsatt ved søknad om tiltak.

7.3 Opparbeidelse av lekeplass

Planområdets leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunens til enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsarealer, før første boenhet tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

7.4 Opparbeidelse av turveg

Grønnstruktur vist som o_G1 på plankartet skal være opparbeidet som turveg før det gis brukstillatelse til første bolig innen planområdet.