

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### Detaljplan Gaudalen, Hovin – Gnr./bnr. 238/1 og 238/269 PLANID 2011010

Siste revisjon av bestemmelsene 8.4.2013

Siste revisjon av plankartet 14.11.2012

Planen er vedtatt i Formannskapet 23.4.2013

Planen er vedtatt i Kommunestyret 14.5.2013

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

§ 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Frittliggende småhusbebyggelse (B1, B2)
- Konsentrert småhusbebyggelse (B3)
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (F1)
- Energianlegg (F2)
- Lek/Uteoppholdsareal (L/O1)

§12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Kjøreveg (TR1, TR2)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Parkering (P1)

§ 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Turveg

§ 12-5, nr 5 LNFR OMRÅDER

- Friluftsmål (FR1)

§ 12-6 HENSYNSSONER

- Faresoner – Høyspenningsanlegg (H370\_1)
- Sikringssoner – Frisikt (H140\_1, H140\_2)



Det regulerte området er på plankartet vist med regulerings grense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

## **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **1.1 Bolig**

Maksimal mønehøyde måles etter gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Boligenes uteområder/nærlek skal løses innenfor formålsgrensen.

Avstand mellom garasje og felles veg må være minst 5,5 meter der innkjøring garasje ligger vinkelrett mot vegen, og minimum 2 m der innkjøring garasje ligger parallelt med vegen.

#### Byggesøknad/Plassering:

Ved byggesøknad skal det leveres fotomontasje eller tverrsnitt og langsnitt som viser byggenes plassering i terrenget. Ny bygningsmasse skal tilpasses terrenget.

Byggesøknad skal inneholde utomhusplan som viser terrengkoter, grunnmurskoter, veger og evt. skjæringer/fyllinger.

### **1.2 Utforming**

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med den lokale byggeskikken og tradisjoner i området. Estetiske retningslinjer for Melhus kommune skal følges. Ny bebyggelse i området skal også harmonere med hverandre.

Fasader skal ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form, skala og materialer. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

### **1.3. Frittliggende småhusbebyggelse (B1, B2)**

Bebyggelsen i B1 og B2 skal oppføres som enebolig, tomannsbolig, evt. maksimalt firemannsbolig med tilhørende anlegg per tomt i plankartet.

Mønehøyde (eller øvre gesims ved bruk av pulttak) på byggene skal ikke overstige 8,5 meter.

#### Tillatt bebygd areal:

B1, B2: % -BYA = maks. 25 %

Det skal etableres minimum 10 enheter i området.

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak og takvinkel skal være mellom 0 -40°.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 40 % av bruksarealet for boliger, hvorav minst 50 % skal ligge på bakken (i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459).

### **1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (B3)**

Bebyggelsen i B3 skal oppføres som tomannsboliger, kjedete eneboliger/rekkehus, evt. leilighetsbygg.

Mønehøyde (eller øvre gesims ved bruk av pulttak) på byggene skal ikke overstige 12 meter.

Tillatt bebygd areal:

B3: % -BYA = maks. 35 %

Det skal etableres minimum 20 enheter i området.

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak og takvinkel skal være mellom 0 -40°.

Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for hele B3 i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

### **1.5 Lek/Uteoppholdsareal (L/O1)**

L/O1 skal benyttes til felles lek og opphold for fremtidige beboere av B1-B3, og skal møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Det kan foretas terrengbearbeidelse for å gjøre områdene bedre egnet til tiltenkt bruk.

Prinsippene om UU og tilgjengelighet skal ivaretas ved utforming av lekeapparater og utearealer på i L/O1. L/O1 skal sikres mot TR2 ved oppføring av gjerde.

### **1.6 Støy**

Minst halvparten av oppholdsrommene i hver ny boenhet og alle soverom skal ha vindu i fasade med støybelastning  $L_{den} = 55$  dBA eller lavere.

Utenfor soverom skal maksimalt støynivå inattperioden (23-07) ikke overstige 70 dB.

Uteoppholdsareal (L/O1) skal ha støynivå mindre enn  $L_{den} = 55$  dBA.

## **2. SAMFERDSEL OG ANLEGG**

### **2.1. Parkering**

Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser/enhet i direkte tilknytning til boliger i B1-B3. Ved evt. utleieenhet skal det oppføres 1 ekstra p-plass/enhet på egen tomt.

#### **Parkering (P1)**

P1 skal benyttes som felles gjesteparkering for beboere i B1-B3. Etter behov kan deler av benyttes til andre fellestjenester for beboerne.

### **2.2. Tekniske anlegg/ Ubebygd areal**

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg i området.

Tekniske traseer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Opprinnelig terrengform i området skal så langt som mulig bevares. Grøfter for tekniske anlegg, skjæringer/fyllinger og annet areal som blir berørt, skal pusses til.

#### **Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (F1)**

F1 er avsatt til felles renovasjon, evt. andre fellestjenester etter behov for beboere i B1-B3.

## **Energianlegg (F2)**

Område F3 er avsatt til trafo (energianlegg).

## **Kjøreveg (TR1, TR2)**

TR1 er regulert fra senterlinje med kjørebanebredde 2,0 m.

TR2 er regulert med vegbredde 4,0 m pluss 1,5 m annen veggrunn på hver side.

## **Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Innenfor område avsatt til annen veggrunn tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger samt nødvendige tekniske installasjoner.

## **3. GRØNNSTRUKTUR**

### **3.1 Turveg**

Turveger er innregulert i forlengelsen av kjørevegene for å lette tilgjengeligheten til omkringliggende friluftsområder. Det kan foretas mindre terrengbearbeidelse langs disse for å fremme områdenes tiltenkte formål.

## **4. LNFR OMRÅDE**

### **4.1 Friluftsmål (FR1)**

Innenfor områdene tillates det ikke oppført bygninger eller anlegg annet enn det som har til hensikt å fremme formålets funksjon. Rydding av stier, plassering av midlertidige anlegg som benker, lavvoer tillates så lenge dette ikke hindrer for allmenn ferdsel i området.

## **5. HENSYNSSONER**

### **5.1 Sikringssoner – Frisikt (H140\_1, H140\_2)**

Avkjørsler fra området til TR1 skal ha en frisiktzone på 6 x 40 m. Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene.

### **5.2 Faresoner – Høyspent (H370\_1)**

Fareområdet omfatter området under og rundt eksisterende høyspentlinje. Det tillates ikke noen form for bygningsmessig aktivitet eller øvrige tiltak innenfor dette området uten godkjenning fra linjeeier.

## **6. REKKEFØLGE KRAV**

Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse skal det være gjennomført geotekniske vurderinger og eventuelle avbøtende tiltak være utført.

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jfr. § 8 i Kulturminneloven).

VVA-plan skal utarbeides og godkjennes av Melhus Kommune før bygging igangsettes.

Nødvendig teknisk infrastruktur (veg/vann/spillvann/overvann) og renovasjon skal være ferdig etablert før planlagte boliger tas i bruk.

TR2 skal opparbeides og det skal legges midlertidig toppdekke før området kan bygges ut. Toppdekket skal vare ut anleggsperioden. Når området er ferdig utbygd skal felles avkjørsel ferdigstilles og endelig dekke legges.

Før boliger tas i bruk skal felles uteoppholdsareal (L/O1) og utomhusanlegg være ferdig opparbeidet.

Planområdet må inngjerdes mot beitemark, og det skal utføres jevnlig vedlikehold av gjerde.

Melhus den

9/7-13

Ordfører

Sigmund Grønli  
fug. ordfører.

