

Reguleringsplan for Gaudalen Hovin, gnr/bnr 238/1 og 238/269

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2011010

Saksnummer 12/6982

Saksnummer endring 17/3174

1. Planens hensikt

Intensjonen med planen er å legge til rette for utvikling av nytt boligområde i Gaudalen Hovin.

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

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Bolig

Maksimal mønehøyde måles etter gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Boligens uteområde/nærlek skal løses innenfor formåls grensen. Det skal sikres tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal ihht. Melhus kommune sin norm.

Avstand mellom garasje og felles veg må være minst 5,5 meter der innkjøring garasje ligger vinkelrett mot vegen, og minimum 2 meter 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, vegger og evt. Skjæringer/fyllinger.

4.1.2 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, skal og materialer. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning

4.1.3 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).

4.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BFS)

Bebyggelse i BFS skal oppføres som frittliggende eneboliger eller flermannsboliger der tomteforholdene tillater dette.

Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist i planen. Der byggegrense ikke er vist gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser.

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

Boligbebyggelse kan oppføres i inntil tre etasjer. Underetasjen kan bygges i tillegg dersom det etter kommunens skjønn ligger til rette for dette.

Tillatt bebygd areal:

BFS: %-BYA = maks. 35 %

Det skal etableres minimum 10 boenheter i området.

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

Situasjonsplan for enkelttomter innenfor BFS som viser planlagt bebyggelse, biloppstillingsplasser, adkomst og planering med murer med mer skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

4.1.5 Lek/uteoppholdsareal (L/O1)

L/O1 skal benyttes til felles lek og opphold for fremtidige beboere av B1, B2, BFS og BKS1-BKS2 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 i L/O1. L/O1 skal sikres mot TR2 ved oppføring av gjerde.

4.1.6 Støy

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

4.1.7 Renovasjonsanlegg (RA)

Planområdets felles renovasjonsanlegg plasseres som angitt på plankartet.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser/enhet i direkte tilknytning til boliger i B1, B2 og BFS. ved evt. Uteleieenhet skal det oppføres 1 ekstra p-plass/enhet på egen tomt.

4.2.2 Teknisk 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

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.

Kjøreveg (SKV)

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

Annen veggrunn – teknisk anlegg

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

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 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.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.5.1 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 midlertidig anlegg som benker, lavooer tillates så lenge det ikke hindrer for allmenn ferdsel i området.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssoner – frisikt (H140_1, H140_2)

Avkjørsler fra området til TR1 skal ha en frisiktsoner 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 vegene.

5.1.2 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.

7. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse skal det være gjennomført geotekniske vurdering 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), elektrisitet 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 være 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.