

REGULERINGSBESTEMMELSER

Til

Detaljplan Mosløkkja

**OMFATTER GBB 208/16, 208/214 og 208/21
PLANID 2013014**

Planen er vedtatt i Kommunestyret 20.1.2015 som sak 3/15

Siste revisjon av reguleringsbestemmelser 25.6.2015 i tråd med klagebehandling i Kommunestyret 16.6.2015 i sak 53/15

§ 12-5, nr 1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Boligbebyggelse (1110)
- Energianlegg (1510)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

§12-5, nr 2 **SAMFERDSEL OG ANLEGG**

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2082)

§ 12-5, nr 3 **GRØNNSTRUKTUR**

- Vegetasjonsskjerm (3060)

§ 12-6 **HENSYNSSONER**

- Frisikt
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg

Planens intensjon

Formålet med planen er å legge til rette for en tett bebyggelsesstruktur med kombinasjon av eneboliger/rekkehus og leiligheter i 2 etasjer, med åpne og grønne uteareal.

Følgende bestemmelser gjelder for reguleringsformålene:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Felles bestemmelser

Innenfor planområdet, i felt B1 – B13, skal det etableres en kombinasjon av eneboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokker med tilhørende parkeringsanlegg. Ved feltvis utbygging skal det være samme boligkategori innenfor hvert enkelt felt, mens boligsammensetningen samlet innenfor planområdet er fleksibelt.

1.1.1 Grad av utnyttning

Bebygd areal BYA innenfor planområdet skal ha en samlet utnyttelsesgrad på minimum %-BYA = 50%. Minimum antall boligheter for planområdet er 100.

Det tillates ikke etablert nye boligheter med større bruksareal enn BRA 200m² inkl biloppstillingsplasser.

Utnyttelse pr felt tilpasses boligkategorien innenfor hvert enkelt felt:

Felt med eneboliger minimum %-BYA = 35%

Felt med kjedehus minimum %-BYA = 40%

Felt med rekkehus minimum %-BYA = 55%

Felt med lavblokker minimum %-BYA = 50%

1.1.2 Plassering av planlagt bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene

1.1.3 Høyde på planlagt bebyggelse

Bebyggelsens møne-/gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

1.1.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen tillattes oppført i 2 etasjer med maks møne-/gesimshøyde som angitt på plankartet. Det tillates ikke oppføring av kjeller.

Bebyggelsen kan ha flate tak og tak med vinkel. Det tillates etablert takterrasse på deler av bebyggelsen.

Det tillates oppført carport/garasje med maks høyde på 3,5 m over ferdig planert terreng. Plassering av carport/garasje må tilpasses slik at inn- og utkjøring ikke hindrer trafikk på internveien.

Garasjer tilknyttet den enkelte bolig kan ikke overstige BRA 50 m².

Carport/garasje kan ha flatt tak, som kan benyttes som uteoppholdsareal. Rekkverk tillates da i høyde maksimum 1 m over regulert høyde.

Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Vegger i carporter uten brannkrav skal ha et lett og transparent uttrykk.

1.1.5 Privat uteoppholdsareal

Boligene skal ha et privat uterom, balkonger/terrasse på minimum 12m².

Krav til uteoppholdsarealet skal tilfredsstille kravene i Forskrift om tekniske krav til byggverk §8-4, Uteoppholdsareal.

1.1.6 Parkering

Det skal opparbeides minimum 1,5 parkeringsplass + 0,5 gjesteparkeringsplass pr. boenhet større enn BRA 60m².

For boenheter mindre enn BRA 60m², så skal det oppføres minimum 1 parkeringsplass pr boenhet.

For eneboliger, kjedehus og rekkehus skal det opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr boenhet på egen eiendom. For leiligheter skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass på egen eiendom og øvrige parkeringsplasser på felles parkeringsområder i felt f_P1, f_P2 og f_P3.

For Felt B01 tillates at gjesteparkering opprettes på felles parkeringsareal f_P1, men dog maks 4 plasser kan avsettes til dette formålet.

1.1.7 Utforming av utearealer

Det skal etableres nødvendige privatrettslige rettigheter som sikrer mulighet til adkomst for å utføre utvendig vedlikehold av hver bolig.

1.1.8 Beplantning/vegetasjon

Hvis tomtene skal innhegnes, skal dette skje ved lav hekk eller buskplanting. Maks høyde 1m. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til ulempe for trafiksikkerheten.

1.1.9 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise plassering av uteoppholdsareal, lekeareal, interne veier, parkering, garasjer/carport, container for avfallshåndtering, i henhold til krav i denne plan, denne skal godkjennes av Melhus kommune i forbindelse med byggesaken. Dette kan også gjøres etappevis.

1.2 Energianlegg

Det skal etableres nettstasjon innenfor planområdet. Nettstasjonen skal plasseres i området mellom Lundadalsvegen og uteområde f_U4. Nettstasjonen må sikres adkomst fra Lundadalsvegen. Uteområde rundt nettstasjonen tilpasses vegetasjonen i uteområdet f_U4, men må ikke være til hinder for adkomst og vedlikehold.

1.3 Uteoppholdsareal

Uterommet skal ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Opparbeidelse skal være i tråd med gjeldende (ved søknadstidspunkt) norm for uteoppholds- og lekeareal for Melhus kommune.

Utomhusarealene skal utformes med omfang i samsvar med illustrasjonsplan datert 30.9.2013.

1.4 Lekeplass,

Lekeareal er felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Felles lekeareal skal opparbeides med sandlekeplass og etter prinsippene om universell utforming.

Opparbeidelse skal være i tråd med gjeldende (ved søknadstidspunkt) norm for uteoppholds- og lekeareal for Melhus kommune.

1.5 Grunnvarme

Det kan tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme ved utbygging.

2. SAMFERDSEL OG ANLEGG

2.1 Avkjørsler

Det skal etableres to avkjørsler fra o_TR2 (Lundadalsvegen) inn til planområdet. Intern adkomstvei med redusert hastighet innenfor planområdet ivaretar sikker adkomst til boligenhetene.

2.2 Kjøreveg

Kjøreveger og fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

TR1 – E6

TR1 er regulert til senterlinje med feltbredde 4,0 m (inkl. skulder).

TR2 – Lundadalsvegen, FV676

TR2 er regulert til senterlinje med feltbredde 2,75 m (inkl. skulder).

TR3 – Adkomstvei

Intern adkomstvei utformes med maks 3,5m asfaltert bredde. Regulert bredde kjøreveg 4m.

Møteplasser opprettes der veien skifter retning og ved parkeringsfeltene

2.3 Fortau

Det skal etableres fortau fra E6 og langs Lundadalsvegen innenfor planområdet.

Regulert bredde 3m med 0,75m buffersone mellom Lundadalsvegen og fortauet.

Fortauet heves fra Lundadalsvegen med kantstein for å hindre biltrafikk inn på fortauet.

2.4 Annen veggrunn – teknisk

2.4.1 Avfall

Innenfor planområdet skal det etableres områder for avfallsbeholdere iht Melhus kommunes forskrifter. Disse plasseres på annen veggrunn ved parkeringsfelt f_P1, f_P2 og f_P3. Det skal avsettes plass til 6 avfallsbeholdere med mulighet til utvidelse ved behov. Avfallsbeholdere skal tilrettelegges slik at avfallshåndtering skjer fra internvei.

2.4.2 Grøft / snøopplag

Grøftene må være brede, slake og U-formet slik at de blant annet har stor kapasitet til å føre bort overflatevann. Regulert bredde 1,2m gir tilstrekkelig areal til snøopplag for en vei på 3,5m.

Grøftene bør tilstrebes å være tilsådde med lav vegetasjon som motvirker erosjon og hindrer inntrykk av forsøpling. Vegetasjonen må ikke være til hinder for sikt og tåle snøopplag på vinteren.

2.5 Annen veggrunn – grøntareal

Arealet på sørsiden av Lundadalsvegen reguleres til offentlig grøntareal.

2.6 Parkering

Det skal etableres felles bakkeparkering på parkeringsområde i felt f_P1, f_P2 og f_P3. Minst én parkeringsplass i hvert av de tre parkeringsfeltene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Det tillates bakkeparkering innenfor byggegrensen mot Lundadalsvegen.

Parkeringsområdene skal være felles for hele planområdet.

2.7 Vann/Avløp/Overvann

VA anlegg skal opparbeides av utbygger i h.h.t VA plan som skal godkjennes av Melhus kommune for det kan gis tiltalelse til tiltak innenfor planområde. Anlegget skal utformes i h.h.t godkjent plan og kommunens VA-norm.

Det skal lages en egen plan for intern overvannshåndtering i tråd med NVEs anbefaling i konklusjon i notat Flomsikring, overvann og skred,NVE datert 26.7.2013. Planen skal vise plassering av regnbed på egnede plasser og tilhørende overvannsledninger og skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Støy / Vegetasjonsskjerm

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442, skal følges for realisering av reguleringsplanen.

På uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål er grenseverdien på støynivå Lden 55 dB. I områder med støynivå på en fasade mellom 55 og 65 dBA skal boligene være gjennomgående.

Innvendig støynivå i boliger skal være lavere enn 30 dBA.

Støynivået innendørs bør tilfredsstille kravene i gjeldende byggt teknisk forskrift / NS8175 klasse C. Der det gjøres tiltak på bolig skal støykravene innendørs være tilfredsstilt med de krav til ventilasjon/luftutskiftning som følger av nevnte byggt teknisk forskrift.

Mellom felt B01, f_U3 og mot E6 og mellom felt B11, B12, f_P3 og mot Lundadalsvegen skal det etableres et vegetasjonsbelte på minst 4 meter.

4. HENSYNSSONER

4.1 Flomfare

Området er utsatt for flomfare ved en 200 års flom og de planlagte boligene må derfor bygges på et høyere nivå enn eksisterende. Eksisterende terreng i planområdet har et lavbrekk midt i området på C+32,0, med stigende terreng mot øst og vest, opp til ca C+34,0.

Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet ikke overskrides i henhold til plan og bygningsloven. Det vil si at overkant dekke plan 1 må heves til flomsikkert nivå på kote C+34,5

Terrenget heves lokalt der bygninger er plassert, mens øvrig terreng tilpasses krav om tilgjengelighet. Intern adkomstveg heves med tilstrekkelig høyde til å oppnå tilfredsstillende adkomst til boligene, og slik at den er farbar også i situasjoner med flom, ca C+34,0.

4.2 Høyspenningsanlegg

Område for nettstasjon. Det tillates ikke bebyggelse mindre enn 5m fra nettstasjonen.

5. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

5.1 Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet underrettes, jmf. Lov om kulturminner, § 8 2. ledd.

5.2 Støy og Anleggstrafikk

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 og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrensener som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

6. REKKEFØLGE KRAV

6.1 Uteoppholdsareal og Lek

Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for hvert enkelt byggetrinn. Planen skal vise at utomhusareal og lekearealer oppfyller fastsatte krav til: størrelse, kvalitet og prinsipper for universell utforming.

6.2 Samferdsel og anlegg

Fortau langs Lundadalsvegen skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest til nye boligenheter innenfor planområdet. Før fortau etableres må det etableres privatrettslig avtale mellom utbygger og Statens Vegvesen.

Utbyggingen av VVA anlegg samt grøntstruktur og etablering av regnbed (jfr pkt 2.7) kan skje etappevis etter hvert som delområdene bygges ut. Etappevis utbygging skal godkjennes av Melhus kommune.

Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for hvert enkelt byggetrinn. Planen skal vise løsning for interne adkomstveier, parkering og garasjer/carport.

6.3 Brannsikkerhet

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for branntekniske forhold for omsøkte tiltak. Tiltaket skal vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse/regulert bebyggelse.

6.4 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm ved felt B01 og f_U3 skal være opparbeidet før felt B01 og B02 kan tas i bruk. Vegetasjonsskjerm ved felt B11, B12 og f_P3 skal være opparbeidet før felt B11 og B12 kan tas i bruk.

7. KRAV OM UNDERSØKELSER

7.1 Radon

Måling av radon i grunnen og i tilkjørte masser skal dokumenteres ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse av grunnarbeid. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

8. OFFENTLIG ELLER FELLESAREAL

Følgende arealer skal være felles for boligområdene B01 – B13:

- Uteoppholdsareal: f_U01 - f_U06
- Lekeareal: f_Lek
- Kjøreveg: f_TR3
- Annen veigrunn Teknisk

Følgende arealer skal være offentlige:

- Kjøreveg: o_TR1 og o_TR2
- Fortau: o_Fortau
- Annen veigrunn Grøntareal

Melhus den 18-5-15
Ordfører

Jørn Jørgensen

