

**REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL DETALJPLAN SANDBAKKEN
OMFATTER GNR/BNR 182/12 MED FLERE**

PLANID 2015008

Planen er vedtatt i Kommunestyret 06.03.2018 som sak 8/18

§ 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

§12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

§ 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Turveg
- Friområde

§ 12-5, nr 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 12-6 HENSYNSSONER

- Frisikt
- Andre sikringssoner – jordkabel
- Gul støysone iht. T-1442



Planens intensjon

Utbygging av nytt boligområde med 16 boenheter på Korsvegen.

Følgende bestemmelser gjelder for reguleringsformålene:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse (BF1-16)

- 1.1.1 Områdene satt av til boligbebyggelse skal brukes til eneboliger med tilhørende anlegg.
- 1.1.2 Bebyggelsen på den enkelte tomt skal ha en god estetisk og helhetlig utforming, skal ikke virke skjemmende på sine omgivelser og skal være tilpasset eksisterende bebyggelse.
- 1.1.3 Gesimshøyde maks 7 meter, det tillates ikke kjeller.
- 1.1.4 Grad av utnytting av tomtearealet for BF 1-2 og BF 6-16 skal ikke overstige 35 % BYA, for BF 3-5 skal BYA ikke overstige 45 %.
- 1.1.5 Parkering skal skje på den enkelte tomt. Hver boenhet skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser.
- 1.1.6 Områdene BF3, BF4 og BF5 kan bebygges med inntil 2 boenheter per tomt.
- 1.1.7 Alle skråninger skal være på egen eiendom
- 1.1.8 Bebyggelse skal ikke ligge lavere enn sikker byggehøyde på 165,4 moh (NN2000)

1.2 Boligbebyggelse (BF17-BF18)

- 1.2.1 Det må gjennomføres grunnundersøkelser før byggearbeider kan igangsettes.
- 1.2.2 Grad av utnytting skal ikke overstige 35 % BYA. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges detaljert utomhusplan som viser parkering, samt leke- og uteoppholdsarealer i henhold til gjeldende norm for leke- og uteoppholdsarealer i Melhus kommune.
- 1.2.3 Bebyggelsen på den enkelte tomt skal ha en god estetisk og helhetlig utforming, skal ikke virke skjemmende på sine omgivelser og skal være tilpasset eksisterende bebyggelse.
- 1.2.4 Gesimshøyde maks 7 meter, det tillates ikke kjeller.
- 1.2.5 Parkering skal skje på den enkelte tomt. Hver boenhet skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser.
- 1.2.6 Bebyggelse skal ikke ligge lavere enn sikker byggehøyde på 165,4 moh (NN2000).

1.3 Energianlegg (EA)

- 1.3.1 Området omfatter trafostasjon med tilhørende biloppstillingsplass.

1.4 Vann- og avløpsanlegg (o_VA)

- 1.4.1 Området omfatter kommunal pumpestasjon med tilhørende parkeringsareal.

1.5 Renovasjonsanlegg (f_REN)

- 1.5.1 Arealet skal benyttes til oppstillingsplass for felles containere. Containerne skal være felles for BF1-16.

1.6 Lekeplass og uteopphold (f_Lek og f_Ute)

- 1.6.1 f_Lek og f_Ute skal benyttes til felles lek og opphold for beboere innenfor planområdet.
- 1.6.2 f_Lek skal utformes i henhold til Melhus kommune norm for leke- og uteoppholdsareal, området skal ha gjerde mot veg og f_REN.
- 1.6.3 f_Ute skal ha sittebenker og det skal tilrettelegges for tursti gjennom området som kobler seg på o_Turveg

1.6.4 Prinsippene om universell utforming av utearealer og lekeapparater på f_Lek og f_Ute.

2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

2.1 Kjøreveg (f_KV1, f_KV2 og f_KV3)

- 2.1.1 Vegene innenfor planområdet skal være felles og opparbeides med fast dekke.
- 2.1.2 f_KV1 er felles for alle boenheter innenfor planområdet samt gnr/bnr 182/21, 182/22, 183/74, 183/16 og 182/30 og skal opparbeides som vist på plankartet. Vegen skal opparbeides i henholdt til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateforming.
- 2.1.3 f_KV2 og f_KV3 er felles for alle boenheter innenfor planområdet og skal opparbeides som vist på plankartet.
- 2.1.4 Melhus kommune har rett til å bruke f_KV1 og f_KV2 for nødvendig drift og vedlikehold av o_VA.

2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

- 2.2.1 Området er offentlig og benyttes til nødvendig sideareal til Hølondvegen.

2.3 Annen veggrunn – grøntareal

- 2.3.1 Annen veggrunn skal benyttes til skjæringer, fyllinger teknisk infrastruktur med mer. Arealet skal tilpasses eksisterende terreng og tilsås.

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Turveg (o_Turveg)

- 3.1.1 Annen veggrunn skal benyttes til skjæringer, fyllinger teknisk infrastruktur med mer. Arealet skal tilpasses eksisterende terreng og tilsås.

3.2 Friområde (o_Fri)

- 3.2.1 Innenfor områdene kan det ikke oppføres bygg og anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi.
- 3.2.2 Trær eller annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.
- 3.2.3 Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv.
- 3.2.4 Områdene er offentlige og skal være tilgjengelig for allmennhetens ferdsel.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- 4.1.1 Innenfor området tillates det ikke inngrep.

5 HENSYNSSONER

5.1 Frisikt

- 5.1.1 Innenfor de viste frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

5.2 Andre sikringssoner (H190)

- 5.2.1 Området omfatter sikringssone rundt jordkabel. Innenfor området kan det ikke settes opp bebyggelse, mindre installasjoner tillates.

5.3 Støysone – gul iht. T-1442 (H220)

5.3.1 Innenfor området er det ikke tillatt å etablere støyfølsom bebyggelse uten å ha gjennomført nødvendige støyreducerende tiltak.

5.4 Flomsone (H320)

5.4.1 Innenfor flomsone tillates det gjennomført flomreducerende tiltak. Det skal utarbeides en teknisk plan som viser utforming av flomreducerende tiltak.

6 REKKEFØLGEKRAV

- 6.1** Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes respektive myndighet i henhold til § 8 i kulturminneloven.
- 6.2** Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan, planen skal følge Melhus kommune norm for leke- og uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise løsning for interne atkomstveger, stier, parkering og lekeareal med møblering, samt annen teknisk infrastruktur som er nødvendig for bygging av boligene.
- 6.3** Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal felles lekeplass (f_Lek) og felles uteopphold (f_Ute) være ferdig opparbeidet i henhold til Melhus kommunes norm for leke og uteoppholdsarealer.
- 6.4** Før det kan gis brukstillatelser for nye boliger innenfor planområdet skal all infrastruktur som framgår av reguleringsplanen, samt godkjent teknisk VVA-plan være ferdig opparbeidet.
- 6.5** Ved etablering av nye boliger innenfor BF17 skal eksisterende atkomst fra Fv. 708 til gnr/bnr 182/21 stenges.
- 6.6** o_Turveg skal opparbeides innenfor o_Fri før brukstillatelse for nye boliger kan gis. Med opparbeiding menes det at stien skal gruslegges hvor det er behov for det. Minimum bredde 2 meter.
- 6.7** Ved anleggsarbeid skal byggeområder sikres, det skal til enhver tid være tilgang for allmennheten til friområdene.
- 6.8** Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal krysningspunkt over Fv. 708 være sikret med opphøyd fotgjengerovergang, belysningspunkt og brudd i rekkverk iht. Statens vegvesens normaler.
- 6.9** Gangbru over Bøvra skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for mer enn 50 % av tomtene innenfor planområdet.
- 6.10** Før det gis tillatelse til tiltak for opparbeidelse av infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan, der det skal dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegget.
- 6.11** Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal nødvendig flomsikringstiltak være gjennomført.