

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL LØVSETVEGEN 346, GNR. 99, BNR. 30 M/FL, MELHUS KOMMUNE PLANID 2016013

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.02.2019

Dato for godkjenning av kommunestyret: 14.05.2019

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

§ 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg
- Lekeplass

§12-5, nr 2 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

§ 12-5, nr 5 LNFR OMRÅDER

- Landbruk

§ 12-6 HENSYNSSONER

- Sikringsone – frisikt

§ 1 AVGRENSNING OG ANVENDELSE

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult og datert 13.01.2017, senest endret 25.02.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN

Formålet med planen er tilrettelegging av boligbebyggelse.

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor områdene BKS1-2 skal det foreligge en utomhusplan for arealet som bygges ut.

Planen skal vise plassering av ny bebyggelse inkludert plassering av boder, garasjer og terrengparkering. Planen skal være høydesatt med koter. Lekeområder og snarveger skal opparbeides i samsvar med utomhusplan.

3.2 Universell utforming

Adkomst til felles renovasjonsanlegg skal være universelt utformet.

Fortau og andre gangarealer innenfor samferdselsanlegg skal belegges med asfalt eller annet beleg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde, blant annet ved avslutning av fortau mot kjøreareal.

3.3 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er påført plankartet, og er angitt som maksimum % BYA for den enkelte boligtomt. Innen områdene BKS1-2 skal det være minimum 10 boenheter.

3.4 Støy

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i tabell 3 i rundskriv T-1442/2016, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

3.5 Kulturvern/kulturminner

Dersom det under bygge- og anleggsarbeidet oppdages gjenstander i marken eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående, jamfør aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8.2, andre ledd. Dette pålegget skal videreformidles til de som skal utføre arbeidet i marken.

3.6 Grunnforhold

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

3.7 Parkering

Innenfor byggeområdene BKS1-2 skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass og minimum 2,5 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet. Minimum 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet skal være i garasje / carport.

3.8 Anleggsgjennomføring

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikkikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. Planen skal vise deponi av eventuelle overskuddsmasser i og utenfor planområdet. Kommunen skal varsles dersom det under anleggsarbeider påvises forhold i grunnen som kan utløse uheldige hendelser, f.eks. funn av masser som kan utløse ras og skred.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

3.9 Plan for teknisk infrastruktur

Før utbygging kan skje må det foreligge en detaljert og godkjent plan for vann og avløp, inkludert beregninger som viser kapasitet i samsvar med kommunens krav, og med nødvendige rettigheter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse og lavbokkbebyggelse, felt BKS1-2
Bebyggelsen skal utformes som rekkehus, kjedehus eller lavblokk, med eventuell utleiedel.

4.2 Utforming og plassering av bebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Bebyggelsen innen områdene BKS1-2 skal ha lik takutforming i form av enten flatt tak, pulttak eller saltak. Bygninger med saltak eller pulttak tillates oppført med maksimal mønehøyde 10,5 meter målt fra overkant gulv i første etasje og med takvinkel 18-27 °. Bygninger med flate tak tillates oppført med maksimal gesimshøyde 10,0 meter målt fra overkant gulv i første etasje.

4.3 Adkomst

Adkomst til den enkelte boligtomt fastsettes i forbindelse med tillatelse til tiltak.

4.4 Renovasjonsanlegg

Bebyggelsen innen områdene BKS1-2 skal ha felles avfallshåndtering vist på plankartet som f_RA. Anlegget skal ikke etableres innen frisisiktsone H140-2.

4.5 Energianlegg

I område f_BE tillates plassert nettstasjon. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor 5 meter fra nettstasjonen.

4.6 Lekeplass

Lekeplassen f_LEK er felles for beboerne innen BKS1-2 og skal opparbeides med adkomst fra f_SV2 vist på plankartet. Mellom BKS2 og gnr. 100, bnr. 132 skal det etableres en 2 meter bred passasje. Passasjen skal ha grusdekke eller annen tilsvarende fast dekke.

Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at detaljutformingene av lekeområdet vil bli i henhold til kommunens norm.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Samferdselsanlegg

Felles kjøreveg f_SKV1 og felles fortau f_SF er felles for ny bebyggelse innen byggeområdene BKS1-2 og for gnr. 100, bnr. 1, gnr. 100, bnr. 3, gnr. 100, bnr. 13, gnr. 100, bnr. 34 og gnr. 100, bnr. 132 i tillegg til framtidige parseller som fradeles fra av nevnte eiendommer.

Felles kjøreveg f_SV2 er felles for ny bebyggelse innen byggeområdene BKS1-2.

Offentlig fortau o_SF skal etablere i samsvar med plan godkjent av Melhus kommune.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT.

6.1 Landbruksformål

Områdene vist som LL på plankartet skal nyttes til jord- og skogbruk. Det er tillatt å etablere driftsveger eller andre tiltak som etter kommunen sin vurdering er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk. Det tillates nødvendig trafikk til og fra området via f_SKV1.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone

I frisktsonene skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegger.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Brukstillatelse til ny bebyggelse innen BKS1-2 kan ikke gis før veg, fortau samt vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt fram til disse tomtene og en kapasitetsvurdering for vann og avløp viser tilfredstillende nivå. Teknisk VVA-plan må være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis.

Nytt kryss mot Løvsetvegen, fylkesveg 742, skal være opparbeidet i henhold til godkjente planer før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen BKS1-2.

Brukstillatelse til ny bebyggelse kan ikke gis før nettstasjon er etablert i henhold til plankart og spennigssatt i samråd med nettleverandør.

8.2 Opparbeidelse av lekeplass

Brukstillatelse til ny bebyggelse innen BKS1-2 kan ikke gis før lekeplass f_LEK er opparbeidet.

8.3 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.4 Gjerder

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal det i samråd med nabo / grunneier etableres gjerde i tomtegrense.