

Detaljreguleringsplan for Gartnerihagen, gnr. 98 bnr. 1 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Revisjonsdato: 25.03.23

PlanID 5028 2016019

Vedtatt i Kommunestyret som PS xx/xx

Saksnummer xx/xxx

1. Planens hensikt

Hensikt med planforslag er å tilrettelegge for etablering av kjedede eneboliger/flermannsboliger med tilhørende anlegg iht. gjeldende kommuneplan for Melhus . Planforslag tilrettelegger for nærlekeplass og turstier, parkeringsarealer, arealer for renovasjon, samt friområde tilrettelagt for lek og rekreasjon.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 28.05.2020, sist revidert 22.03.23.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Områder for lek- og uteopphold skal gis en universell utforming (UU).

Det er ikke tillatt med oppføring av bygg og andre faste innretninger, så vel som støyskjermer som forankres i grunnen, nærmere enn 5 meter fra offentlig vann- og avløpsledninger.

2.2 Verneverdier, kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Overskytende matjord skal undersøkes for smittsomme sykdommer og uønskede arter, og tas vare på for videre jordbruksformål.

Dersom en under opparbeiding skulle støte på et mulig fredet kulturminne i grunnen skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles (jmf. Kulturminnelovens §8).

2.3 Grunnforhold (§12-7 nr. 12)

Dersom det under arbeidet oppdages uforutsette grunnforhold som kan medføre fare for ras/skred må videre arbeider avklares med geoteknisk fagkyndig.

2.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Bebyggelse i feltene BKS1-BKS8 etableres innenfor byggegrense. Takutstikk, samt ikke-søknadspliktige tiltak som leegger, balkonger, terrasser o.l. tillates utenfor angitte byggegrenser, men skal oppføres innenfor formålsgrensen. For øvrige områder i planen skal avstand fra bebyggelse til nabogrense tilfredsstillende krav iht. gjeldende plan- og bygningslov.

Parkering er tillatt utenfor avsatt byggegrense.

2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.5.1 Anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafikksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde planlagt byggestart og ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlige kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging.

For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2021, legges til grunn.

Planen skal sikre at berørte naboer blir informert og involveres i bygge- og anleggsfasen. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettelsestillatelse gis.

2.6 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 4, 12)

Geoteknisk rapport av Sunnfjord Geocenter 01.02.23 følger som juridisk vedlegg til bestemmelsene.

3. Bestemmelser til reguleringsformål

3.1 Oversikt reguleringsformål (jfr. PBL § 12-5, § -12-6)

3.1.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1, BFS2, BFS3
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS8
- Barnehage, BBH
- Energianlegg (trafo), BE1, BE2
- Renovasjonsanlegg, BRE1, BRE2, BRE3
- Lek/Uteoppholdsareal, o_BLK2, f_BLK1, f_BLK3-5

3.1.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Veg (SV)
- Kjørveg (o_SKV1, o_SKV2, f_SKV3-5)
- Fortau (o_SF3, f_SF1)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS1, o_SGS2)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-4, f_SVG5-f_SVG7)
- Parkering (o_SPA)

3.1.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Blå/grønnstruktur(GBG1, GBG2)
- Turveg (GTD1-GTD4)
- Friområde (GF)

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk og sammenhengende utforming, og oppføres med flatt tak, pulttak, eller saltak med takvinkel mellom 20-38°. Bygg innenfor hvert delfelt skal ha ensartet takform.

b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 7)

Det skal tilrettelegges for minimum 2 sykkelparkeringer per boenhet innenfor feltene BKS2-BKS8. All boligbebyggelse skal ha egen sykkelparkering i tilknytning til felles inngangsparti. Prinsipp om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn for utforming av bygninger uteoppholdsarealer.

c) Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

Plassering og utforming av planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, adkomst, beplantning, leke- og uteoppholdsareal, forstøtningsmurer, gangareal/stier, sykkelparkering og sportsboder skal fremgå av illustrasjonsplan/utenomhusplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

d) Andre gjeldende reguleringsplaner

For område BBH henvises det til gjeldende bestemmelser i reguleringsplan Rydningen-Løvset foreldrelagsbarnehage (Planid: 5028_2004005, godkjent 31.08.04).

3.2.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1-BFS3)

a) Grad av utnytting (§ 12-7 nr.1)

Innenfor arealformål BFS1- BFS3 skal maks. tillatt utnyttelse %-BYA = 35%

b) Utforming (§ 12-7 nr.1)

Innenfor området regulert til frittliggende småhusbebyggelse (BFS områder) tillates det oppført eneboligbebyggelse.

Innenfor BFS områder tillates det bruk av flatt tak, eller valmtak og saltak m/takvinkel mellom 20-38°.

Maks tillatte mønehøyde er 9,0 m.

Mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

3.2.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1-BKS8)

a) Grad av utnytting (§ 12-7 nr.1)

Innenfor arealformål BKS1-BKS8 skal minimum utnyttelse %-BYA = 35%.

b) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Innenfor området regulert til konsentrert småhusbebyggelse (BKS områder) tillates det oppført flermannsboliger/lavblokk, evt. kjedet eneboligbebyggelse.

Innenfor BKS områder tillates det bruk av flatt tak, pulttak og saltak m/takvinkel mellom 20-38°.

Maks tillatte mønehøyder (eller øvre gesims ved bruk av pulttak) :

Område BKS1: 7,0 meter

Område BKS2 og BKS3: 11,5 meter

Område BKS4: 9,0 meter

Område BKS5: 11,0 meter

Område BKS6: 14 meter

Område BKS7: 12,5 meter

Område BKS8: 11,0 meter

Mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Uteboder skal gis en harmonisk utforming ift. boligbebyggelsen. Uteboder skal tilgjengeligjøres med opparbeidet gangadkomst på min. 1,0 meters bredde.

c) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

Det skal minimum etableres 76 boenheter samlet innenfor BKS2-BKS8 med følgende fordeling på delfelt:

BKS2: Min. 8 enh.

BKS3: Min. 6 enh.

BKS4: Min. 10 enh.

BKS5: Min. 10 enh.

BKS6: Min. 10 enh.

BKS7: Min. 12 enh.

BKS8: Min. 20 enh.

Minimum 30% av boenhetene (samlet) innen BKS2-BKS8 skal ivareta krav til tilgjengelighet.

Innenfor områdene BKS2-BKS8 an det etableres felles lek- og uteoppholdsarealer, tilrettelagte grøntkorridorer, m.m.

d) Utbyggingsrekkefølge (§ 12-7 nr. 10)

Før det blir gitt igangsettingstillatelse til boliger i BKS6-BKS8 og tilhørende VVA- anlegg skal områdene BKS2-BKS5 være ferdig utbygd.

e) Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet i områdene BKS2-BKS8 (alle felles parkeringsplasser og offentlig parkeringsplass o_SPA medregnet). Det kan etableres felles parkeringsplasser innenfor områder avsatt til boligbebyggelse iht. godkjent situasjonsplan for hvert enkelt delområde. Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være under tak for områdene BKS2-BKS8, og minimum 5% av parkeringsplassene for hvert delfelt skal være HC-parkering.

For områdene BKS1 og BFS1- BFS3 skal det etableres minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

3.2.4 Barnehage (felt BBH)

For området gjelder reguleringsbestemmelser Rydningen Løvset Foreldrelagsbarnehage (planid: 5028_2004005, godkjent 31.08.04).

3.2.5 Energianlegg (felt BE1, BE2)

Innenfor arealformål BE tillates etablert frittstående nettstasjon. Det skal være minimum 2 meter fra yttervegg nettstasjon til formålsgrænse/eiendomsgrense.

3.2.6 Renovasjonsanlegg (felt BRE1-BRE3)

Innenfor områder avsatt til felles renovasjonsanlegg (BRE områder) skal det etableres nedgravde avfallsløsninger til bruk for beboere i BKS2-BKS8).

3.2.7 Lekeplasser/Uteoppholdsareal (felt f_BLK1, o_BLK2, f_BLK3, f_BLK4)

Lekeplass o_BLK2 skal opparbeides som offentlig områdelekeplass med minimum størrelse 1500m². Området skal tilrettegges med ballplass, sandlekeplass og andre lekeapparater med noe fast dekke og benker.

Lekeplasser f_BLK1, f_BLK3-f_BLK5 skal opparbeides med sandkasser eller andre lekeapparater, benker, grøntstruktur og noe fast dekke.

Prinsipper om UU skal ivaretas ved utforming av alle lekeplassene.

F_BLK1 skal være felles for boliger i BKS1.

F_BLK3 og f_BLK4 skal være felles for boliger i BKS2-BKS8.

Hver enhet i BKS2-BKS8 skal ha min. 20m² uteoppholdsareal. Inntil 50% av det totale arealet kan være i form av privat terrasse/veranda. Det resterende arealet kan opparbeides i form av felles uteoppholdsareal på bakkeplan eller på takterrasser innen hvert enkelt delområde (BKS2-BKS8).

Hver enhet i BKS2-BKS8 skal ha min. 10m² lekeareal per boenhet.

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

3.3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveger o_SKV2 og f_SKV3 og vegkryss mellom o_SKV1 og o_SKV2 skal dimensjoneres for lastebil (L) med kjøremåte B.

3.3.2 Veg (felt SV)

SV er regulert med minimum vegbredde 2,5 meter. SV er turveg, men kan også benyttes som kjøreadkomst til gårdsbebyggelsen på 98/5 og 98/6, samt boliger på 98/126 og 98/151. Vegen kan også benyttes til ferdsel for hester.

3.3.3 Kjøreveg (felt SKV)

o_SKV1 (Løvsetvegen) reguleres med total vegbredde på 6,0 meter.

o_SKV2 og f_SKV3 reguleres med total vegbredde på 5,0 meter.

f_SKV4 reguleres med total vegbredde 4,0 meter.

f_SKV5 reguleres med vegbredde 3,5m.

F_SKV3 skal ikke ha større helning enn 10%.

3.3.4 Gangveg /Fortau (felt SGS, SF)

Gang og sykkelveg o_SGS reguleres med samlet vegbredde på 3,0 meter.

Fortau f_SF/o_SF reguleres med samlet bredde på 2,5 meter.

3.3.4 Annen veggrunn, grønstruktur (felt SVG)

Annen veggrunn kan benyttes til grøft/skjæringer, snøopplag, tekniske grøfter og infrastruktur. Innenfor områder til annen veggrunn kan det settes opp forstøtningsmurer, vegrekkeverk, belysning, m.m. så fremt dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring. Forstøtningsmurer skal sikres med gjerde hvis høyden på disse overstiger 1m.

3.3.5 Parkering (felt SPA)

Området skal benyttes til offentlig parkering. Det skal minimum avsettes 2 HC plasser i området.

3.3.6 Energianlegg (felt BE1, BE2)

Innenfor arealformål BE tillates det etablert frittstående nettstasjon.

3.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1 Blå/grønnstruktur (felt GBG1-GBG2)

Områdene skal være tilgjengelig for allmenheten. Innretninger som hindrer fri ferdsel er ikke tillatt.

Eksisterende vegetasjon innenfor arealformål skal søkes bevart, men rydding av vegetasjon og mindre terrengarbeider tillates for etablering av stier og turveger.

Langs hver side av Langbekken skal det etableres et vegetasjonsbelte med minimum bredde 6m med unntak av de steder hvor bekken krysser veger/turstier og legges i rør. Evt. Omlegging av bekk skal inngå i VAO planer og godkjennes av ansvarlige myndigheter (NVE, Melhus kommune).

3.4.2 Friområde (GF)

Eksisterende vegetasjon innenfor området skal søkes bevart.

3.4.3 Turveg (felt GTD1-GTD4)

Turveg kan tilrettelegges med fast dekke, ramper, trapper og rekkverk for å fremme området's tiltenkte formål.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7)

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

4.1.1 Frisikt (sone H140)

Innenfor sikringszone for frisikt (H140) skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over adkomstvegens kjørebanelnivå.

4.1.2 Høyspenningsanlegg (sone H370)

Oppføring av bygninger er ikke tillatt innenfor sikringszone for nettstasjon og høyspentlinjer.

Byggverk som står inntil sikringszone må ha minimum 2 meter avstand til boligbebyggelse og må ha ubrennbar ytterkledning på vegg som vender mot nettstasjon.

Oppføring av nødvendige konstruksjoner for nettstasjonens funksjoner er tillatt innenfor sikringszone.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres kulvertløsning for Langbekken under f_SKV3 i tråd med tenkt løsning som fremkommer av VA notat utarbeidet av Norgeshus datert 24.05.23.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2 - #3)

Innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 kan det etableres parkeringskjellere helt eller delvis under terreng. Konkret utforming og utstrekning av p-kjellere skal synliggjøres i detalj ved søknad om tillatelse tiltak for de respektive byggeområdene.

6. Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav, alternativt ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond.

6.1 Søknad om tillatelse til tiltak

6.1.1 Utenomhusplan

For hvert delfelt BKS2-BKS8 skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som følger søknad om tillatelse til tiltak innenfor det respektive delfelt.

6.1.2 Teknisk VVA-plan

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjente VVA-planer for planområdet og det enkelte delfelt, herunder hvordan håndtering av overvann løses og kulvertløsninger under f_SKV3.

6.2 Før utbygging

6.2.1 Nettstasjon med kabeltrasé

Netteier skal kontaktes for å avklare lokalisering av kabelgrøfter og etablering av nettstasjon, i god tid før igangsettelse av utbygging av feltet.

6.2.2 Skolekapasitet

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

6.3 Før brukstillatelse

6.3.1 Opparbeidelse av infrastruktur, renovasjon

- Vann, avløps og overvannsnett og renovasjonsløsninger skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i de respektive delfelt BKS2-BKS8 som disse skal betjene.

Eksisterende VA- anlegg i planområdet som ikke lenger er i bruk eller skal erstattes av nye anlegg skal fjernes/saneres.

- Områdene BRE1 og BRE2 (renovasjon) skal være ferdig etablert og klar til bruk før brukstillatelse for nye boliger i BKS2-BKS5 kan bli gitt. Tilsvarende skal BRE3 være ferdig etablert før brukstillatelse for nye boliger i BKS6-BKS8 blir gitt.
- Kryss ved utkjøring til o_SKV1 (Løvsetvegen) og o_SKV2, o-SPA1, samt del av f_SKF fra vegprofilpkt. 148 til vegprofilpunkt 350, skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye boliger i BKS2-BKS5 blir gitt (for vegprofilpunkt vises det til vegplan utarbeidet av Norgeshus datert 18.12.19).
- Del av f_SKF fra veggprofilpkt. 350 til vegprofilpkt 755 (endepunkt) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye boliger i BKS6-BKS8 blir gitt.

6.3.2 Opparbeidelse av lekeplass/uteoppholdsarealer/turveger

- Områdelekeplass o_BLK2 og turveger GTD1 og GTD3 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BKS2-BKS8 tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.
- Lekeplasser f_BLK3 og f_BLK4 , samt turveg GTD4, skal være ferdig opparbeidet før boliger i BKS4-BKS8 tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene.

- Geoteknisk rapport: Sunnford Geocenter, dat. 01.02.2023.
- Reguleringsbestemmelser Rydningen Løvset foreldrelagsbarnehage (Planid: 5028_2004005, godkjent 31.08.04).
- VA notat utarbeidet av Norgeshus, datert 24.05.22