

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BLE1 LER**

### **OMFATTER gnr/bnr 137/1 med fler**

### **PLANID 2016024**

Området reguleres til følgende formål:

- § 12-5, nr 1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse (1110)
  - Energianlegg (1510)
  - Vannforsyningsanlegg (1541)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Uteopphold (1600)
- §12-5, nr 2 **SAMFERDSEL OG ANLEGG**
- Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Parkering (2080)
- § 12-5, nr 3 **GRØNNSTRUKTUR**
- Friområde (3040)
- § 12-5, nr 5 **Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift**
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (5100)
- § 12-6 **HENSYNSSONER**
- Sikringssone – frisikt (140)
  - Faresone – nettstasjon (370)
- § 12-7 **BESTEMMELSER**
- Bestemmelsesområde



## 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 1.1 Fellesbestemmelser

1.1.1 Innenfor områder avsatt til bebyggelse skal tillat utnyttelse være minimum 3,0 boliger per dekar for hele planområdet.

1.1.2 Det skal etableres 1,5-2,0 parkeringsplass per boenhet i områdene B1-B14. Det skal i tillegg etableres gjesteparkering innenfor område f\_SPA1-f\_SPA9. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet i områdene B1-B14.

1.1.3 Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen.

1.1.4 Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse overskrider grenseverdiene for gul støysone under forutsetning av at alle boenheter har en stille side ( $L_{den} \leq 55$  dB fra veitrafikk). Det skal minimum være et soverom mot stille side.

1.1.5 Leke- og uteoppholdsarealene skal opparbeides i tråd med Melhus kommunes til enhver tid gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal.

1.1.6 Leke- og uteoppholdsareal skal så langt det lar seg gjøre utformes slik at det sikrer universell utforming og tilgjengelighet for alle i tråd med gjeldende byggeteknisk forskrift.

1.1.7 Maks tillatte gesimshøyde er angitt på plankartet.

1.1.8 Det skal etableres felles avfallsløsninger for planområdet.

1.1.9 Det tillates mindre avvik/justeringer av regulerte kjøreveg f\_SKV9. Maks tillatte avvik er 2 meter i horisontalretning, og 1 meter i vertikalretning. Det tillattes at byggegrenser, boligformål, regulert parkerings og anleggsformål (renovasjon, nettstasjon, pumpestasjon) justeres relativt til eventuelle justeringer som følge av dette.

1.1.10 Bekk innenfor planområdet som beskrevet i notat om økologisk tilstand i bekk fra Sweco, datert 15.12.20, skal ved omlegging av bekkeløpet utformes på tilnærmet lik måte som i dag og revegeteres med kantvegetasjon før ferdigattest på opparbeidelse av feltet kan gis. Bekken skal så langt det gjør seg mulig være åpen.

### 1.2 Boligbebyggelse B1-B14

1.2.1 Områdene skal brukes til boligbebyggelse, eneboliger, rekkehus, kjedehus og små leilighetsbygg.

1.2.2 Det skal legges til rette for minimum 1,5-2,0 parkeringsplasser per boenhet innenfor hvert delområde. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr boenhet.

1.2.3 Totalt bebygd areal (BYA) for område B1 skal være minimum 900 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 1250 m<sup>2</sup>. Minimum 12 boenheter.

1.2.4 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B2 skal være minimum 500 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 800 m<sup>2</sup>. Minimum 5 boenheter.

1.2.5 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B3 skal være minimum 600 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 800 m<sup>2</sup>. Minimum 6 boenheter.

1.2.6 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B4 skal være minimum 550 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 650 m<sup>2</sup>. Minimum 11 boenheter.

1.2.7 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B5 skal være minimum 500 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 650 m<sup>2</sup>. Minimum 6 boenheter.

1.2.8 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B6 skal være minimum 400 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 600 m<sup>2</sup>. Minimum 4 boenheter.

1.2.9 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B7 skal være minimum 600 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 800 m<sup>2</sup>. Minimum 6 boenheter.

1.2.10 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B8 skal være minimum 750 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>. Minimum 8 boenheter.

1.2.11 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B9 skal være minimum 600 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 900 m<sup>2</sup>. Minimum 7 boenheter.

1.2.12 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B10 skal være minimum 550 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 700 m<sup>2</sup>. Minimum 8 boenheter.

1.2.13 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B11 skal være minimum 400 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 600 m<sup>2</sup>. Minimum 4 boenheter.

1.2.14 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B12 skal være minimum 550 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 700 m<sup>2</sup>. Minimum 6 boenheter.

1.2.15 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B13 skal være minimum 1300 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 1500 m<sup>2</sup>. Minimum 12 boenheter.

1.2.16 Totalt bebygd areal (BYA) for områdene B14 skal være minimum 350 m<sup>2</sup>, og skal ikke overstige 450 m<sup>2</sup>. Minimum 3 boenheter.

1.2.17 Minimum 50% av alle boligenhetene i alle byggetrinn skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet med unntak av felt B13-B14.

1.2.18 Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

### **1.3 Energianlegg o\_BE1-o\_BE2**

1.3.1 Området skal benyttes til energianlegg, herunder installasjoner og anlegg som er nødvendig for å fremskaffe energiforsyning til planområdet.

### **1.4 Vannforsyningsanlegg o\_BVF**

1.4.1 Området skal benyttes til vannforsyningsanlegg, herunder pumpestasjon.

### **1.5 Renovasjonsanlegg f\_BRE1-f\_BRE5**

1.5.1 Det skal benyttes nedgravde containere som felles renovasjonsløsning innenfor område o\_BRE1-o\_BRE3.

1.5.2 Det skal benyttes bakkeplasserte containere innenfor område o\_BRE4 og o\_BRE5.

### **1.6 Felles uteoppholdsareal f\_BUT1- f\_BUT4**

1.6.1 Områdene skal benyttes til felles lek- og uteoppholdsareal, og er felles for hele planområdet.

1.6.2 Det tillattes at tilliggende områder regulert til felles parkering kan utvides innenfor områdene kun dersom dette gjøres for å legge til rette for HC-parkering.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1. Felles kjøreveg – f\_SKV1-f\_SKV6**

2.1.1 f\_SKV1-f\_SKV4 skal være felles for hele planområdet.

2.1.2 f\_SKV5 skal være felles for B1-B3.

2.1.3 f\_SKV6 skal være felles for B4-B6.

2.1.4 f\_SKV7 skal være felles for B7-B9.

2.1.5 f\_SKV8 skal være felles for B10-B12.

2.1.6 f\_SKV9 skal være felles for B13-B14. Trase kan justeres  $\pm 1$  m i høyde og  $2\text{m} \pm$  sideveis for tilpasninger til eksisterende terreng.

## **2.2. Felles fortau f\_SF1-f\_SF4**

2.2.1 f\_SF1-f\_SF4 skal benyttes til fortau og skal være felles for hele planområdet.

## **2.3. Felles parkering f\_SPA1-f\_SPA9**

2.3.1 Områdene skal brukes til felles gjesteparkering for boligområdene.

2.3.2 f\_SPA1 skal være felles for områdene B1-B3.

2.3.3 f\_SPA2 skal være felles for områdene B1-B6.

2.3.4 f\_SPA3 skal være felles for områdene B4-B6.

2.3.5 f\_SPA4 skal være felles for områdene B4-B9.

2.3.6 f\_SPA5 skal være felles for områdene B7-B9.

2.3.7 f\_SPA6 og f\_SPA7 skal være felles for områdene B10-B12.

2.3.8 f\_SPA8 og f\_SPA9 skal være felles for områdene B13-B14.

Minimum 5% av parkeringsplassene (f\_SPA1-f\_SPA9) skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

## **3. GRØNNSTRUKTUR**

### **3.1 Offentlig friområde o\_GF1**

3.1.1 Områdene skal være offentlig og benyttes som friområde.

3.1.2 Innenfor områdene tillates terrengtilpasning herunder vegfyllinger og skjæringer med sideterreng og støttemurer.

## **4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT**

### **4.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet L1-L2**

4.1.1 Områdene benyttes til nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

4.1.2 Innenfor område L1 tillates terrengtilpasning herunder vegfyllinger og skjæringer med sideterreng og støttemurer.

4.1.3 Innenfor L2 tillates deponering av overskuddsmasser som et geoteknisk tiltak.

## **5. HENSYNSSONER**

### **5.1 Sikringssone - frisikt (H\_140\_1-h140\_9)**

5.1.1 I sikringssoner skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

### **5.2 Faresone - trafo (H390\_1-H390\_2)**

5.2.1 Utover regulert energianlegg tillates det ikke oppført bygning eller anlegg innenfor områdene H390\_1 og H390\_2.

### **5.3. Infrastruktursone – VA (H410\_1)**

5.3.1 Det skal tilrettelegges for videreføring av VVA til neste byggetrinn innenfor infrastruktursone vist på plankartet.

## **6. BESTEMMELSEOMRÅDER**

### **6.1 Bestemmelsesområde (#1- #2)**

6.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal det utføres sikring og nedplanering av skråninger og terrenghauger.

## **7. REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1 Geoteknikk**

7.1.1 Rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering for utbyggingen skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Rapporten skal beskrive omfang og rekkefølgebestemmelser for sikringstiltak og det skal fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.1.2 Nedplanering og sikring av øvre skråninger innenfor bestemmelsesområde #1 må ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B10-B14.

7.1.3 Nedplanering av terrenghauger innenfor bestemmelsesområde #2 skal utføres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor område B13-B14.

### **7.2 Vann og avløp**

7.2.1 Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge ved søknad om tiltak. Denne skal være i henhold til kommunens gjeldende VA-norm.

7.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal det dokumenteres at spillvannsanlegget på Ler har tilstrekkelig kapasitet.

7.2.3 Uttak av slukke vann må ikke påvirke drikkevannskvaliteten eller distribusjonsnettet negativt.

### **7.3 Veg**

7.3.1 Felles kjøreveg innenfor område f\_SKV1 og f\_SKV5 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B1-B3.

7.3.2 Felles kjøreveg innenfor område f\_SKV1-2 og f\_SKV6 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B4-B6.

7.3.3 Felles kjøreveg innenfor område f\_SKV1-3 og f\_SKV7 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B7-B9.

7.3.4 Felles kjøreveg innenfor område f\_SKV1-4 og f\_SKV8 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B10-B12.

7.3.5 Felles kjøreveg innenfor område f\_SKV1-4 og f\_SKV9 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B13-B14.

### **7.4 Fortau**

7.4.1 Felles fortau innenfor område f\_SF1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B1-B3.

7.4.2 Felles fortau innenfor område f\_SF1-2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B4-B6.

7.4.3 Felles fortau innenfor område f\_SF1-3 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B7-B9.

7.4.4 Felles fortau innenfor område f\_SF1-4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B10-B12.

## 7.5 Parkering

7.5.1 Parkeringsplasser innenfor område f\_SPA1 og f\_SPA2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B1-B3.

7.5.2 Parkeringsplasser innenfor område f\_SPA3 og f\_SPA4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B4-B6.

7.5.3 Parkeringsplasser innenfor område f\_SPA4 og f\_SPA5 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B7-B9.

7.5.4 Parkeringsplasser innenfor område f\_SPA6 og f\_SPA7 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B10-B12.

7.5.5 Parkeringsplasser innenfor område f\_SPA8 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B13.

7.5.6 Parkeringsplasser innenfor område f\_SPA9 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B14.

## 7.6 Uteopphold og lek

7.6.1 Ved søknad om tiltak skal det innsendes overordnet utomhusplan for utomhusarbeider for den ubebygde delen av planområdet, for områder for bolig og felles lek. Detaljert utomhusplan i 1:200/500 skal utarbeides for delfelt med tilstøtende fellesarealer. Utformingen skal følge de hovedprinsipp som er vist i illustrasjonsplan datert 10.05.19.

7.6.2 Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidige terreng, arealavgrensende tiltak, beplantning, vegetasjon som skal fjernes og/ eller bevares, forstøtningsmurer, avkjørsler, adkomster, gangveier, sykkelparkering, oppholdsareal, lekearealer med møblering og installasjoner, samt areal for avfallsbeholdere.

7.6.3 Ved søknad om tiltak for det enkelte delfelt skal det følge med tilhørende detaljert utomhusplan godkjent av Melhus kommune.

7.6.4 f\_BUT1 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen før det gis brukstillatelse for boenheter innenfor planområdet.

7.6.5 f\_BUT2 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen før det gis brukstillatelse for Område B10-B12.

7.6.6 f\_BUT3 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen før det gis brukstillatelse for boenheter innenfor B13.

7.6.7 f\_BUT4 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen før det gis brukstillatelse for boenheter innenfor B14.

7.6.8 Innenfor B2 skal det etableres lekeplass på minimum 250 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal være etablert før brukstillatelse til boenheter innenfor område B2 kan gis.

7.6.9 Innenfor B4 skal det etableres lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal være etablert før brukstillatelse til boenheter innenfor område B4 kan gis.

7.6.10 Innenfor B5 skal det etableres lekeplass på minimum 300 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal være etablert før brukstillatelse til boenheter innenfor område B5 kan gis.

7.6.11 Innenfor B6 skal det etableres lekeplass på minimum 250 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal være etablert før brukstillatelse til boenheter innenfor område B6 kan gis.

7.6.12 Innenfor B8 skal det etableres lekeplass på minimum 600 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal være etablert før brukstillatelse til boenheter innenfor område B8 kan gis.

7.6.13 Innenfor B11 skal det etableres lekeplass på minimum 300 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal være etablert før brukstillatelse til boenheter innenfor område B11 kan gis.

7.6.14 Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

## **7.7 Renovasjon**

7.7.1 Nedgravd, bunntømt container innenfor område f\_BRE1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B1-B3.

7.7.2 Nedgravd, bunntømt container innenfor område f\_BRE2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B4-B9.

7.7.3 Nedgravd, bunntømt container innenfor område f\_BRE3 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B10-B12.

7.7.4 Bakkeplassert container innenfor område f\_BRE4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B13.

7.7.5 Bakkeplassert container innenfor område f\_BRE4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor område B14.

## **7.8 Pumpestasjon**

7.8.1 Det skal etableres en ny pumpestasjon innenfor området o\_BVF før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

## **7.9 Sikker skoleveg**

7.9.1 Det skal opparbeides fortau langs Lykkjvegen til skole/barnehage før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

## **7.10 Krysset ved Fremovegen/Lykkjvegen**

7.10.1 Krysset ved Fremovegen/Lykkjvegen skal utbedres i tråd med anbefalinger fra Melhus kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

## **7.11 Håndtering av masser**

7.11.1 Ved flytting/transportering av jordmasser fra området må det sikres at dette ikke medfører fare for spredning av floghavre.

## **7.12 Støy i anleggsperioden**

7.12.1 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, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

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

## **7.13 Stier**

7.13.1 Eksisterende og nye stier, vist som illustrasjonslinjer på plankartet, skal bevares og sikres tilgjengelighet til/fra planområdet. Stinettet skal være ferdig opparbeidet før første ferdigattest, eller senest påfølgende vekstsesong.

## **7.14 Teknisk VVA-plan**

1.14.1 Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan.

## **7.15 Bestemmelser videreført fra områdeplan for Ler sentrum**

Disse rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond som beskrevet i områdeplan for Ler sentrum. Med tiltak i denne sammenheng menes bygg over 70 kvm og tilbygg som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser.

7.15.1 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder til bebyggelse og anlegg skal arbeid i Kaldvella mot flom og is samt opparbeidelse av grønnstruktur innenfor hensynssonen være gjennomført, og turveg/skoleveg langs Kaldvella være etablert iht. bestemmelse.

7.15.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal o\_GS1, o\_GS2, o\_GS3, o\_GS4, o\_GS6 og o\_GS7 samt o\_kv1 være etablert og opparbeidet til kryss Fautgardsvegen, og lyssetting skal være etablert iht. veglysnorm.

7.15.3 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal, nytt høydebasseng være etablert.

7.15.4 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal ny hovedledning for overvann etableres langs eksisterende E6 innenfor infrastrukturene for VA vist i plankartet.

7.15.5 Når dagens E6 (o\_fv) blir nedklassifisert og ny E6 er etablert, skal ny kryssløsning og oppstramning av veglinjen etableres, i samsvar med plankartet. Når ny E6 er etablert gis det ikke tillatelser til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet før dette er gjennomført.