

Reguleringsplan for Korsvegbotnan boliger og brannstasjon

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 5028 2017007

Saksnummer 2017/1803

Vedtatt som sak 40/21 i Kommunestyret 22.06.21

1. Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse og areal for brannstasjon innenfor et areal som tidligere er brukt som barnehage.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - *Estetisk utforming*
Det skal brukes ikke-reflekerende materiale på vegg og takkledning. Det skal brukes naturfarger på veggkledning.
 - *Vegetasjon og terreng*
Anleggs- og byggearbeid skal så langt som mulig bevare landskapet, vegetasjon og hensynte omgivelsene.
 - *Universell tilgjengelighet*
Leilighetsbygget med tilhørende infrastruktur skal utformes etter gjeldene byggt teknisk forskrift sine krav til universell tilgjengelighet.

- Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)
 - *Kulturminner og aktsomhetsansvar*
Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående jf. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken.

- Byggegrenser (§12-7 nr.6)

Mellom FV 6588 og byggegrensen er det ikke tillatt med byggverk med unntak av:

 - støyskjerm på inntil 1,2 m.
 - installasjoner tilknyttet lekeplassen

- Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)
 - *Støyskjerming bolig, uteoppholdsareal og lekeplass*
Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Langs det som er avsatt som regulert støyskjerm skal det etableres støyskjerming som sikrer at fasade på bygningene innenfor område B, og

uteområdene rundt bygningene innenfor område B får maks 55dB. Støyskjerming for området er beskrevet i støyutredning (COWI 12.6.19).

- *Støy i anleggsfase*

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.

- Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten som beskriver bl.a. trafiksikkerhet, trafikkavvikling, massetransport og driftstider.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse _B

- *Utforming (§12-7 nr. 1), boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5) og funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):*
 - Innenfor området skal det oppføres inntil 2 leilighetsbygg med minimum 16 boenheter tilsammen.
 - Det skal opparbeides parkeringsplass innenfor området. Det skal opparbeides minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet, hvorav 1 parkeringsplass pr. boenhet skal være carport.
 - Det skal opparbeides sykkelparkering ved inngangspartiet til de to boligbyggene, det skal være minst 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.
 - Det tillates at infrastruktur for VA legges i grunnen innenfor arealformålet.
 - Maks BYA = 60 %. Bygningen skal oppføres med saltak.
 - I tillegg til leilighetsbygg og parkering skal det innenfor området anlegges gangveg, leke- og uteoppholdsareal. Det er kreves at hver boenhet har 30 m² uteoppholdsareal og 20 m² til lekeplass innen 50 meters gangavstand, jf. norm for leke og uteoppholdsareal, Melhus kommune. Minste uteoppholdsareal MUA er 480 m² inkl uteoppholdsareal på bakken, terrasser og balkonger.

Andre typer bebyggelse og anlegg o_BOP

- Området skal benyttes til brannstasjon. Tillatt bebygd areal = 20 % BYA.

Lekeplass f_BLK

I området skal det etableres lekeplass. Lekeplassen skal som minimum etableres med sandkasse eller annet lekeapparat beregnet på småbarn (1- 5 år), benk, grønstruktur og noe fast dekke.

Renovasjonsanlegg

Dersom det ikke inngås avtale med eier av område f_R innenfor detaljreguleringsplan Korsvegbotnan (planid 2013016) skal dette etableres på område BRE1 i denne planen (planid 2017007)

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

Gang- og sykkelveg o_SGS1

- Innenfor arealet skal det opparbeides gang og sykkelveg med en bredde på minimum 3m med en kantsone på 0,25m mot Jåravegen. O_SVG3 er annen veggrunn som kan brukes til snøopplag ved brøyting av gang- og sykkelvegen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg f_G1 og f_G2

Utforming (§12-7 nr. 1)

f_G1:

- Innenfor området skal det sikres adkomst fra Jåravegen til lekeområdet f_L2 via lekeklassen f_BLK og idrettsplassen. Området skal holdes åpent for allmenn ferdsel og det kan opparbeides gangvei innenfor arealformålet.

f_G2:

- Arealet omfatter gangforbindelse mellom boligene på Korsvegbotnan og idrettsstadion. Området skal holdes åpent for allmenn ferdsel og det kan opparbeides gangvei innenfor arealformålet.

f_G3

- Arealet omfatter korridor for ferdsel fra Bottenhåggån vegen til områdelekeklassen f_L2 innenfor Detaljplan Korsveibotnan og idrettsplassen. Området skal holdes åpent for allmenn ferdsel og det kan opparbeides gangvei innenfor arealformålet.

f_G4

- Arealet omfatter korridor for ferdsel fra boligbebyggelsen på Korsvegbotnan, bak brannstasjonen til områdelekeklassen f_L2 innenfor Detaljplan Korsveibotnan og idrettsplassen. Området skal holdes åpent for allmenn ferdsel og det kan opparbeides gangvei innenfor arealformålet.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

Frisikt H140_1, H140_2 og H140_3

- Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene.

Støysone- Gul støysone H220_1 og H220_2

- Det må i forbindelse med byggesak dokumenteres at støyforholdene for uteoppholdsarealene er tilfredsstillende iht. gjeldene Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og Melhus kommunes norm for leke og uteoppholdsareal.

5. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

5.3 Før igangsettingstillatelse (felt B og f_BLK)

- Ved søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise interne adkomstveger, lekearealer, gangveger og parkering og annen teknisk infrastruktur nødvendig for utbygging av det enkelte byggetrinn.

- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet må det foreligge godkjent teknisk VVA-plan.
- Før tilknytning av planområdet til kommunal spillvannsledning skal følgende tiltak være utført på kommunalt spillvannssystem:
 1. Spillvannspumpeledning med dimensjon på minimum DN160 legges mellom Bøvra avløpspumpestasjon og kum SID 8383.
 2. Pumpehjul på eksisterende pumper ved Bøvra avløpspumpestasjon byttes for å øke kapasitet på pumpe.
 3. Eksisterende spillvannsledning som ligger i myrområdet nedstrøms kum SID 8383 byttes for å begrense innsig av fremmedvann i spillvannsledningen.

5.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt B og f_BLK)

Støyreducerende tiltak

- Det må gjennomføres støyreducerende tiltak med tanke på uteoppholdsareal og boligbygg før boligbygg tas i bruk. Det skal oppføres en støyskjerm på ca. 1,2 m langs regulert støyskjerm. Det skal sikres at uteoppholdsareal, og fasader har maks 55 dB.

Lekeplass og uteoppholdsareal

- Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong. Før brukstillatelse gis skal det sikres minste utenomhusareal pr. boenhet iht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal. Før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal det opparbeides områdelekeplass ihht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal i tilknytning til friområde i nord avsatt i kommuneplanens arealdel.

Gang- og sykkelveg

- Gang- og sykkelveg o_SGS1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.
- Fra der gang- og sykkelvei o_SGS1 ender i krysset ved Botnhåggånveien, skal det i egen reguleringsplan sikres sammenhengende gang- og sykkelveg videre langs Jåraveien og frem til krysset mellom Jåravegen og Hølondavegen. Sammenhengende gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.