



BESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING SØBERG VEST, MELHUS KOMMUNE

Plan ID: 2017010

Vedtatt i Kommunestyret 28.01.2020, sak 3/20

Behandling	Dato	Sak	Signatur
Varsel om oppstart av planarbeid	10.10.2017		NOSLIL
1. gangs behandling i planutvalget	05.06.2018	59/18	LIVLYK
Høring og offentlig ettersyn	02.07 – 24.08.2018		LIVLYK
2. gangs behandling	21.01.2020	2/20	LIVLYK
Kommunestyrets vedtak	28.01.2020	3/20	LIVLYK

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Sweco Norge AS, datert 14.01.2020. Reguleringsplanen består av plankart i målestokk 1:1000 (A1).

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

§ 12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Lekeplass (BLK)

§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Trasé for jernbane (STJ)
- Parkeringsplass (SPP)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur (G)
- Friområde (GF)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr.5)

- Landbruksformål (LL)

Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringssoner – Frisikt (H140)
- Andre støysoner (H290)

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

- Anlegg- og riggområde (MA)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Dokumentasjonskrav

3.1.1 Dokumentasjon ved søknad om ferdigattest

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal det innsendes:

- a) Oppmålingsdata i samsvar med gjeldende sosi-standard som inneholder følgende data:
 - Plassering av bygg, yttervegg og takkant
 - Kanter av kjøre- og gangveger, plasser med belegning, terrasser
 - Murer, master
 - Anlegg i grunnen (strøm, kommunikasjon, VA)
 - Kommunaltekniske installasjoner på bakkeplan
 - Vanngrøfter, bassenger og andre vannanlegg
- b) Sammenstilt kart med innmålingsdata og godkjent utomhusplan, som tydelig viser avvik mellom plan og ferdig situasjon.
- c) Sammenstilt kart med innmålingsdata og godkjent teknisk plan, som tydelig viser avvik mellom plan og ferdig situasjon.

3.1.2 Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner

a) Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8.

3.2 Krav til utforming og håndtering

- a) Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med den lokale byggeskikken og tradisjoner i området. Estetiske retningslinjer for Melhus kommune skal følges. Ny bebyggelse i området skal også harmonere med hverandre.

Fasader skal ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form, skala og materialer.

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

- a) Plassering av avkjørsler skal følge regulert punktsymbol for avkjørsel, der dette foreligger. Det er tillatt å anlegge avkjørsler over formål annen veggrunn i en bredde på inntil 4 m.
- b) Nye høyspentlinjer, fordelingsnett og strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.
- c) Støyskjerm skal oppføres i henhold til støynotat fra Sweco Norge AS, datert 29.04.19.
- d) Gangkulvert under jernbanen skal detaljprosjekteres.
- e) Overskytende matjord som flyttes i forbindelse med tiltaket skal primært benyttes til jordbruksformål i nærområdet.
- f) Ved flytting av jordmasser fra området må det sikres at dette ikke medfører fare for spredning, bl.a. av floghavre.

3.3 Støy

- a) Boenheter i gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom vende mot stille side.
- b) Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på leke- og uteoppholdsareal blir <55/58 dB for hhv. veg/jernbane. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.
- c) For boliger som ligger i gul støysone fra både vegtrafikk og jernbane skal det benyttes 3 dB strengere grenseverdier på uteoppholdsareal (<52/55 dB for hhv. veg/jernbane).

-
- d) Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy.
 - e) Innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav i TEK17.

4 Rekkefølgebestemmelser

- a) Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.
- b) Før brukstillatelse kan gis skal det sikres minste uteromsareal pr boenhet iht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.
- c) Nødvendig infrastruktur (veg/vann/spillvann/overvann), herunder SKV, SGS og gangkulvert under jernbanen, skal være ferdig etablert før første bolig tas i bruk.
- d) Planovergang med jernbanen, km 529,462, og Teiavegen fra avkjørsel fv. 740 frem til kryss med Litjsandvegen, skal være fjernet før første bolig tas i bruk.
- e) Før oppstart av bygge- og anleggsarbeid, skal det foreligge geoteknisk rapport som dokumenterer at området har tilfredsstillende stabilitet. Anbefalte risikoreducerende tiltak i geoteknisk rapport skal være gjennomført før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.
- f) Før oppstart av bygge- og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan.
- g) Et 1,8 m høyt flettverksgjerde mot jernbanen skal være oppført før første bolig tas i bruk.
- h) Støyskjerm mot jernbanen skal være oppført før første bolig tas i bruk. Støyskjerm kan eventuelt erstatte krav om flettverksgjerde på deler av strekningen.
- i) Høyspentlinje innenfor planområdet må legges i bakken før første bolig tas i bruk.
- j) Felles avkjørsel skal opparbeides og det skal legges midlertidig toppdekke før området opparbeides etter retningslinjer for universell utforming.
- k) Før det kan bygges nye boliger innenfor planområdet skal alternative energiløsninger vurderes, og det skal fremgå av søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst. I dette ligger også at grunnvannsressursen skal undersøkes med tanke på bruk til energiforsyning.

5 Reguleringsformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 1. ledd)

5.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- a) Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for BFS før bygging kan igangsettes.
- b) Det skal foreligge en geoteknisk vurdering i forbindelse med detaljregulering. Geoteknisk vurdering skal være gjennomført før bygging kan igangsettes.
- c) For BFS skal det bygges minimum 3 boliger per daa.
- d) Det skal foreligge en støyvurdering i forbindelse med detaljreguleringsplan. Støyvurdering skal være gjennomført før bygging kan igangsettes.

5.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- a) For BKS2 skal det bygges minimum 5 boliger per daa.
- b) Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.
- c) Parkering for BKS2 skal løses på felles parkeringsplass, som nevnt i punkt 5.2.5.
- d) Det tillates bebyggelse med en gesimshøyde på 6 meter og en mønehøyde på 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal ha saltak.
- e) Nedgravde containere for renovasjon tillates etablert utenfor byggegrensen.
- f) For BKS1 skal takvinkel være mellom 0- 40°. Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus kan ha takvinkel inntil 45°. Avstand mellom garasje og felles veg må være minst 5,5 meter der porten vender mot vegen.

5.1.3 Lekeplass (BLK1, BLK2)

- a) Areal regulert til lekeplass skal opparbeides i tråd med formålet og skal inneholde lekeapparater, bord, benk og ellers ha en god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer.
- b) Lekeklassen skal være felles for boenheter innenfor BKS2.
- c) Nærlekeklassen skal være egnet for samhandling mellom barn og voksne og fellesarrangementer i nærområdet.
- d) Lekeplass skal ha tilfredsstillende støyforhold som nevnt i punkt 3.3b)

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 2. ledd)

5.2.1 Kjøreveg (SKV)

- a) Kjørevegene skal opparbeides som anvist på plankartet.
- b) Akseltrykk for Prestmovegen, SKV, skal dimensjoneres for minimum 10 tonn akseltrykk.

5.2.2 Gang-/sykkelveg (SGS)

- a) Gang-/sykkelvegen skal opparbeides som anvist på plankartet.
- b) Gang-/sykkelveg skal etableres med fast dekke, og ha tilfredsstillende oppmerking, belysning og skilting.
- c) Gang-/sykkelveg skal være universelt utformet, jf. krav i til enhver tids gjeldende forskrift.

5.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- a) Innenfor området tillates nødvendige skjæringer, fyllinger, rensedammer og andre tekniske installasjoner i tilknytning til veganlegget.
- b) Bevaring av eksisterende vegetasjon, sideterrengbehandling og revegetering skal så langt mulig utføres.

5.2.4 Trasé for jernbane (STJ)

- a) Jernbaneareal skal opparbeides som anvist på plankartet.

5.2.5 Parkering (SPP)

- a) Det skal etableres minimum 0,6 parkeringsplasser pr boenhet.
- b) Det skal etableres maks. 18 parkeringsplasser.
- c) Min. 1 parkeringsplass skal tilrettelegges for HC-parkering.

5.3 Hensynssoner (PBL § 12-6)

5.3.1 Frisikt (H140)

- a) Hensynssone H140 skal holdes fri for sikthindringer på mer enn 0,5 m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5.3.2 Andre støysoner (H290)

- a) Tiltak innenfor hensynssonen skal ivareta støykrav, ref. punkt 3.3.

5.4 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

5.4.1 Anlegg og riggområde

- a) Det skal sikres at både tilførte masser og plantemateriale ikke medfører spredning av skadelige fremmede plantearter.
- b) Når anleggsarbeidet er utført, skal arealene istandsettes. Bestemmelsene for anlegg- og riggområdet opphører når anlegget er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil øvrige reguleringsbestemmelser for området gjelde.
- c) Anlegg- og riggområdet skal om nødvendig sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.