

Detaljregulering for Sagmoen, Gåsbakken

Eiendommene 164/41 og 164/46, Melhus kommune

Reguleringsbestemmelser datert: 22.05.2019, sist revidert 29.10.2019

Dato for godkjenning av kommunestyret: 17.12.2020, sak 124/19

Plan-ID 2017014

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 21.05.19

Saksnr: 17/4467

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr. 1:
 - BKS Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - BKB Kombinert formål bolig/forretning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2:
 - SKV Kjøreveg
 - SVG Annen veggrunn – grøntareal
- Hensynsone § 12-6:
 - H140 Frisiktsone
 - H220 Støy

1. Planens hensikt

Formålet med planen er tilrettelegging av boligbebyggelse. Allerede bebygde areal på resterende tomt reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng, evt. forstøtningsmurer, uteoppholdsareal, evt. støyskjerm, avfallsanlegg, avkjørsel og parkering. Det må også inntegnes en adkomst for myke trafikanter som leder frem til fotgjengerovergangen til fortauet på andre siden av fylkesveien.

2.1 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

2.3 Anleggsperioden

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

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 T1442/2012, legges til grunn.

2.4 Universell utforming/tilgjengelighet

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

2.5 Støy

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

2.6 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være godkjent av renovatør før byggetillatelse kan gis. Renovasjonsløsning skal fremgå av situasjonsplan.

2.7 Byggegrense/eiendomsgrense

Alle tiltak, blant annet støyskjerm, forstøtningsmurer og parkeringsplasser på bakken, skal være plassert innenfor byggegrense mot fylkesveg (eventuelt 2 m fra eiendomsgrense mot vegareal for støyskjerm, forstøtningsmurer og parkeringsplasser på bakken).

Carport/garasjeanlegg, samt parkeringsplasser på bakken, skal være plassert minimum 1m fra eiendomsgrense.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 BKS Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

I området skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning. Garasjer, boder etc. skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.

3.1.2 Utnytting

Det skal minimum oppføres 6 boenheter innenfor området. Maks % BYA er 40 %.

3.1.3 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres i 2. etasjer med maks møne-/gesimshøyde på inntil 9,0 meter. Høyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.1.4 Parkeringskrav

Det skal minimum opparbeides 2 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 1 biloppstillingsplass skal være i garasje eller carport. HC-parkeringsplasser opparbeides ihht. kommunens parkeringsnorm.

3.1.5 Leke- og uteoppholdsareal

På utomhusplanen som skal vedlegges byggesøknaden jfr. pkt. 1.1 skal det avsettes et felles areal til uteopphold og lek. Det skal settes av minimum 50 m² pr. bolig, hvorav minst 20 m² pr. enhet skal opparbeides som lekeplass. Arealet skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. Det skal også utformes etter prinsippene om universell utforming. Støynivå på leke- og uteoppholdsareal skal være lavere enn Lden 55 dB, og arealene skal tilfredsstillere kravene om luftkvalitet i henhold til retningslinje T-1520.

3.2.1 BKB Kombinert formål -bolig/forretning

Området omfatter eksisterende tomt som er bebygd med et kombinasjonsbygg som inneholder leiligheter, treningscenter og lager. Etablert virksomhet tillates videreført.

3.2.2 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres i 2. etasjer med maks møne-/gesimshøyde på inntil 9,0 meter. Høyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.2.3 Utomhusplan

Ved nye søknadspliktige tiltak på eiendommen må det legges ved en detaljert utomhusplan jmf. pkt. 2.1.

3.2.4 Utnytting

Utnytting: Maks % BYA er 50 %.

3.2.5 Parkeringskrav

Kategori	Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
Bolig	Pr. boenhet	2	2
Forretning	100 m ² BRA	Min. 2	Min. 0,7
Lager	100 m ² BRA	Min. 2	Min. 0,2

HC-parkeringsplasser opparbeides ihht. kommunens parkeringsnorm.

Ved oppføring av ny boligbebyggelse skal 1 av biloppstillingsplassene være på bakkeplan og den andre i garasje eller carport.

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

3.2.1 SKV Kjøreveg

Arealet omfatter areal til offentlig kjøreveg med tilhørende vegskulder.

3.2.2 SVG Annen veggrunn – grøntareal

Arealet er restareal langs veg og kan benyttes til legging av ledninger, grøft mm.

3.2.2.1

Innenfor området SVG1 skal nødvendig areal for gangadkomst til veikryssing med opphøyd gangfelt ivaretas.

4. Bestemmelser til hensynssoner

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

4.1.1 H140

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 mover tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

4.1.2 H220 Støy

Byggetiltak innenfor hensynsone for støy, skal følge retningslinjene for støy i arealplanlegging T1442.

5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføringen

5.1 VVA- plan

Brukstillatelse til ny bebyggelse innen BKS kan ikke gis før veg, trafiksikker adkomst for myke trafikanter som leder frem til fotgjengerovergangen til fortauet på andre siden av fylkesveien, samt vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt fram til disse tomtene. Teknisk VVA-plan må være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis.

5.2 Trafikksikkerhet

Sikker krysning for myke trafikanter til fotgjengerovergang skal være opparbeidet før ferdigattest til første bolig i område BKS gis.

5.3 Leke- og uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

Før brukstillatelse kan gis skal det sikres minste uteromsareal pr boenhet i ihht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

5.4 Parkering

Tilstrekkelig parkering for bil og sykkel skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.