

# Detaljregulering for Rambrauttunet, Lundamo

---

## Reguleringsbestemmelser

Høringsforslag 24.06.22 – 02.09.22

PlanID 5028 2018004

Saksnummer 14/2817

---

## §1 - Generelt

### 1.1 Gyldighetsområde:

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

### 1.2 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av lavblokk i inntil 3 etasjer med maksimalt 15 boenheter, og tilhørende parkering, leke- og uteoppholdsarealer

## §2 - Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr.1):
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
  - Uteoppholdsareal (BUT)
  - Renovasjonsanlegg (BRE)

## **§3 - Fellesbestemmelser for hele planområdet**

### 3.1- Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Trappehus og terrasser kan tillates oppført 1meter utenfor regulert byggegrense mot veg. %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal.

### 3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at den etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv (form og materialbehandling) og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

### 3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Terrengmessige overganger til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjæmmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Tilkjøring/bortkjøring av masser skal reduseres til et minimum.

### 3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formåls grensa langs offentlige veger utformes og utføres iht Vegnorm for Melhus kommune.

Området avsatt til lek og opphold, samt øvrige ubebygde arealer skal utformes på en god måte i samsvar med bruken av disse arealene.

### 3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

### 3.6 - Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal fordrøyes på egen tomt før det føres til offentlig avløpsanlegg. Ved bygge- og anleggstiltak skal overvannsmengden til ledningsnettets søkes redusert.

### 3.7 - Sykkelparkering:

Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringer pr. boenhet, der en av plassene skal være under tak.

### 3.8 - Støy:

For bebyggelsen gjelder grenseverdiene gitt i tabell 2 i veileder T-1442:2021 om utendørs støynivå på maks. LDEN 55 dB.

- Støyskjermens plassering er vist på plankartet, og være utformet slik at støynivå på uteoppholdsareal ikke overstiger Lden=55 dB. Støyutredningsrapport utarbeidet av Rambøll datert 11.01.2022 legges til grunn for utforming av støyskjerm.
- Andre avbøtende tiltak for å oppfylle støykrav kan vurderes oppført. Slike alternative tiltak må dokumenteres som tilfredsstillende i forhold til foreliggende støykrav.
- Støyskjermen skal ha gode visuelle kvaliteter og være tilpasset omgivelsene.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteareal hvor støygrense ikke overskrider Lden 55 dB. For at alle boenheter skal ha en stille side må nødvendige støyskjermingstiltak utføres iht. støyutredningsrapport C-rap-001

### 3.9 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn. Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde byggestart og ferdigstillelse, planlagte tider for nå anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlig kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

### 3.10 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 1-1).

Minimum 20 % av boligene skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig boenhet, jf. definisjon i TEK.

### 3.11 – Energibruk i bygg:

Det skal ved rammetillatelse vurderes om det skal benyttes grunnenergi til oppvarming av blokkbebyggelse. Vurdering skal følge rammesøknad.

### 3.12 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

### 3.13 - Teknisk VVA-plan

Det skal utarbeides teknisk VVA-plan ihht. Veileder for utbygging og omlegging av veg, vann og avløp.

## **§4 - Bebyggelse og anlegg**

### 4.1 - Blokkbebyggelse (f BB)

I området kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringsplasser på bakkenivå. Det skal etableres min. 8 boenheter og maks. 15 boenheter.

Det må foreligge byggesøknad inkl. situasjonsplan for hele området samlet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming.

Situasjonsplanen skal vise:

- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveger og avkjørsler. Biloppstillingsplasser, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal, herunder gjerde, murer, skråninger og drenering.
- Plassering og kotesatt høyde på bygninger med snitt. Inneholdende høgdedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i høve til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon. Den skal og inneholde løsning for terrengplanering som skal opparbeides samtidig med utbygging av det enkelte område.
- Uteoppholdsareal, herunder lekeareal i samsvar til kommunens lekeplassnorm.
- Løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, håndtering av overvann, avfallshåndtering etc.).
- Dokumentasjon av nødvendige støytiltak

Uteområdet skal legges til rette for personer med nedsatt funksjonsevne.

### Utnyttelsesgrad

Graden av utnytting settes til maks. %-BYA=55.

### Takform

Ny bebyggelse skal utformes med flatt tak. Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg og materialbruk.

### Høyder

Maks gesimshøyde setter til 11meter

Det kan tillates mindre takoppstikk / parapeter på inn til 1meter som ikke medregnes i byggehøyde.

Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt.

#### Parkering

Det skal avsettes følgende antall parkeringsplasser innenfor planen:

- 1 plass pr. boenhet under 50 m<sup>2</sup> BRA
- 1,2 plass pr. boenhet mellom 50m<sup>2</sup> og 75m<sup>2</sup> BRA
- 1,5 plasser pr. boenhet mellom 75m<sup>2</sup> og 100m<sup>2</sup> BRA
- 2 plasser pr. boenhet over 100m<sup>2</sup> BRA

Minst 50% parkeringsplasser skal avsettes under tak.

#### Regulert parkeringsfelt

Regulert parkeringsfelt er avsatt øst for bebyggelse.

Minimum en plass skal avsettes til bevegelseshemmede innenfor dette feltet.

#### 4.2 Uteoppholdsareal (f BUT)

Uteoppholdsareal, BUT skal opparbeides i henhold til sin funksjon som lekeplass og rekreasjonsområde for BB.

Det skal avsettes minimum 20m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Det skal avsettes minimum 10m<sup>2</sup> felles lekeplass pr. boenhet. Lekeplass skal ha en størrelse på min. 150 m<sup>2</sup> jfr. Norm for leke- og uteoppholdsarealer.

Området skal nyttes til lekeplass og uteområde for boliger innenfor planområdet. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal inneholde utstyr/lekeapparater iht. innholdskravet i norm for leke- og uteoppholdsarealer, og kan ellers opparbeides med beplantning, murer, belysning, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode lekeareal. Området skal være fysisk atskilt fra regulert vegareal i form av gjerde, hekk e.l.

Illustrasjonsplan, datert 29.12.21, vedlagt detaljreguleringsplanen er retningsgivende for opparbeidingen.

#### 4.3 Renovasjon (f BRE)

Avfallsbeholdere skal plasseres på innregulert plass, f\_BRE og de skal utformes i samråd med renovasjonsselskapet.

## §5 - Rekkefølgebestemmelser

- 5.1 Før søknad om igangsetting skal det foreligge en utomhusplan som detaljert skal vise opparbeidelse, utemøblering, overvannshåndtering, beplantning, parkering o.l.
- 5.2 Plan for beskyttelse av naboavgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal også omhandle trafikkavvikling. Nødvendig sikringstiltak gjennomføres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.
- 5.3 Før tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan.
- 5.4 Felles leke- og uteoppholdsareal (BUT) skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal, vedtatt av kommunestyret den 05.05.2015, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.
- 5.5 Adkomstveg, renovasjons- og strømforsyningsanlegg, skal være oppført som vist på godkjent plan/utomhusplan før brukstillatelse gis.
- 5.6 Før brukstillatelse til boligene i BB kan gis, skal nødvendige støydempingstiltak være gjennomført.
- 5.7 Før igangsettingstillatelse kan gis skal det sikres tilgang til en områdelekeplass jfr. norm for leke- og uteoppholdsareal.
- 5.8 Før igangsettingstillatelse for gjennomføring av planen kan gis, skal regulert kjøreveg FA4 mellom Lamovegen og Arnenvegen i Reguleringsplan for Lundamo skole, vedtatt 15.12.09 være ferdig opparbeidet.