

Reguleringsplan for Lerslykkja

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 5028 2018007

Vedtatt i Kommunestyret som PS 30/19

Saksnummer 18/2309

1. Planens hensikt

Hensikt med planforslag er å tilrettelegge for etablering av flermannsboliger på Lerslykkja, iht. overordnet områdeplan for Ler Sentrum, vedtatt mars 2018. Planforslag tilrettelegger for nærlekeplass, parkeringsarealer, arealer for renovasjon, samt friområde tilrettelagt for lek og rekreasjon.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart dat. 25.09.2018, revidert 11.04.19

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Det er ikke tillatt med oppføring av bygg og andre faste innretninger, så vel som støyskjermer som forankres i grunnen, nærmere enn 5 meter fra offentlig vann- og avløpsledninger.

2.2 Verneverdier, kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Overskytende matjord skal undersøkes for smittsomme sykdommer og uønskede arter, og tas vare på for videre jordbruksformål.

Dersom en under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser er vist på plankart. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart, følger byggegrense formålsgrenser for Boligbebyggelse og garasjeanlegg (BG).

Takutstikk, samt ikke-søknadspliktige tiltak som leegger, balkonger, terrasser o.l. tillates utenfor angitte byggegrenser, men skal oppføres innenfor formålsgrensen. Avstand fra boligbebyggelse til nabogrense skal tilfredsstillende krav iht. gjeldende plan- og bygningslov.

Gjerde mot sørliggende nabobebyggelse er tillatt oppført **mot** eiendomsgrense.

Parkering er tillatt utenfor avsatt byggegrense.

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.4.1 Anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde planlagt byggestart og ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlige kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal sikre at berørte naboer blir informert og involveres i bygge- og anleggsfasen. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettelsestillatelse gis.

6.4.2 Støy i anleggsfasen

All støyende aktivitet under anleggsperioden skal prognoseres på forhånd og naboer skal motta tidlig varsling om støyende aktiviteter i forbindelse med anleggsarbeider. Varslingen bør minst inneholde informasjon om type aktivitet, planlagt arbeidsperiode for støyende aktivitet, daglig arbeidstid og kontaktinformasjon til ansvarlig person.

Utendørs støygrense for bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige ekvivalent lydnivå gitt i tabellen under.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} -19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Ved lengre driftstid enn 6 uker, skal grenseverdiene skjerpes iht. tabell under.

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

2.5 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 4, 12)

Det skal gjennomføres sikringstiltak mot skråning i vest. Sikringstiltak skal bestå av en fylling på ca. 0,7 – 0,8 meter i bunnen av bekkedal og utformes iht. geoteknisk rapport Holtheplata, Ler 10205840-RIG-RAP-002 dat. 21.09.2018

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKS og BG)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Bebyggelse i felt BKS og BG skal etableres innenfor byggegrense. Byggegrenser som ikke kommer frem i plankart ligger i formålsgrenser. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming, og oppføres med saltak med minimum takvinkel på 22,5°.

b) Grad av utnytting (§ 12-7 nr.1)

Innenfor arealformål BKS skal minimum utnyttelse % BRA = 45%.

c) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 7)

Det skal tilrettelegges for minimum 2 sykkelparkeringer per boenhet innenfor arealformål BKS. All boligbebyggelse skal ha egen sykkelparkering i tilknytning til felles inngangsparti.

d) Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

Plassering og utforming av sykkelparkering skal fremgå av illustrasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

Plassering av sportsboder skal fremgå av utomhusplan.

3.1.2 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Innenfor området regulert til konsentrert småhusbebyggelse (BKS) tillates det oppført flermannsboliger i inntil 2 etasjer.

Maks mønehøyde er 9,0 m. Mønehøyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng på tomten.

Uteboder skal gis en harmonisk utforming ift. Boligbebyggelsen. Uteboder skal tilgjengeliggjøres med opparbeidet gangadkomst på min. 1,0 meters bredde.

b) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

Det skal minimum etableres 32 boenheter innenfor avsatte arealformål.

3.1.3 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (felt BG)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Arealformål skal benyttes til parkering. Innenfor arealformål tillates etablert carportanlegg. Carporter skal gis et harmonisk preg til øvrig bebyggelse.

Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser per. boenhet og maksimalt 1,5 parkeringsplasser per. boenhet.

Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være under tak.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Planområdets felles renovasjonsanlegg plasseres som angitt på reguleringsplankart. Det skal etableres nedgravde avfallsløsninger.

3.1.5 Lekeplass (felt BLK)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Avsatt arealformål BLK_2 skal opparbeides som nærlekeplass med minimum sandlekeplass, benker og noe fast dekke.

Avsatt arealformål innenfor BLK_1 og BLK_3 skal minimum opparbeides med sandlekeplass.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV, SGT, SPA)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Arealformål SKV, SGT, og SPA skal dimensjoneres iht. krav gitt for utrykningskjøretøyer.

3.2.2 Kjøreveg (felt SKV)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

SKV_1 reguleres med total vegbredde på 4,0 meter ved avkjørsel mot Holtheplata. Internt i planområdet reguleres SKV_1 med total vegbredde på 3,0 meter.

SKV_2 reguleres med total vegbredde på 3,0 meter.

3.2.4 Parkering (felt SPA)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Arealformål skal benyttes til parkering.

3.2.3 Gatetun (felt SGT)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Arealet skal detaljeres etter prinsipper for utforming av sambruksareal, og skal utformes med fokus på myke trafikanter. Gatedekket skal utføres i materialer som tydelig skiller gatetun fra kjøreveg (SKV).

3.2.4 Energinett (felt SE)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Innenfor arealformål SE tillates etablert frittstående nettstasjon.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt GF, GT)

a) Offentlig område (§ 12-7 nr. 14)

Arealformål GF og GT skal være offentlig og tilgjengelig for allmenheten. Innretninger som hindrer fri ferdsel er ikke tillatt.

3.3.2 Friområde (felt GF)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Eksisterende vegetasjon innenfor arealformål skal søkes bevart.

3.3.3 Turveg (felt GT)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Turveg skal etableres med grusdekke og minimum 2,0 meters bredde.

Turveg skal være universelt utformet og tilfredsstillende krav om at to rullestolbrukere skal kunne møtes. Trasé for turveg skal slynges ned terrenget slik at stigningsforholdene ikke blir for bratt mht. universell utforming. Om nødvendig iht. krav om universell utforming skal det opprettes hvileplasser langs turvei.

Det skal legges til rette for sammenhengende turvegnett gjennom planområdet.

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

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

4.1.1 Frisikt (sone H140)

Innenfor sikringssone for frisikt (H140) skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over adkomstvegens kjørebanelnivå.

4.1.2 Ras- og Skredfare (sone H310_1)

Utbygging betinger utlegging av støttefylling i dalbunn vest for området, som beskrevet i geoteknisk rapport dat. 21.09.2018.

Deler av bekkedal som ligger åpent skal søkes bevart etter endt sikringstiltak. Hensyn til overvann skal ivaretas i sikringstiltak og i bekkedal.

4.1.3 Ras- og skredfare (sone H310_2)

Det er ikke tillatt med bygningstiltak innenfor sikringssonen.

4.1.4 Høyspenningsanlegg (sone H370)

Oppføring av bygninger og mindre viktige bygninger som uthus, garasje ol. er ikke tillatt innenfor sikringssone for nettstasjon. Byggverk som står inntil sikringssone må ha minimum 2 meter avstand til boligbebyggelse og må ha ubrennbar ytterkledning på vegg som vender mot nettstasjonen.

Oppføring av nødvendig konstruksjoner for nettstasjonens funksjoner er tillatt innenfor sikringssone.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone o_fvao, o_fka)

4.2.1 Infrastruktursone - VAO (sone o_fvao)

Ny hovedstamme for vann, avløp, overvann skal etableres innenfor sonen. Oppføring av bygninger som ikke er tilknyttet VA anlegget tillates ikke innenfor sonen.

4.2.2 Infrastruktursone - Kaldvella (sone o_fka)

Innenfor infrastruktursone Kaldvella skal det utarbeides en teknisk plan som viser flomreduserende tiltak og stabiliseringstiltak i elva, inkludert tre dammer. Teknisk plan skal utarbeides i samarbeid med NVE og fiskeforvalter. Tiltak skal utføres på estetisk tiltalende måte. Kantvegetasjon skal reetableres i sone på 5,0 meter fra bredden, stier kan etableres nærmere. Langs hele elva skal tilgjengelighet tilstrebes.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det gjennomføres geotekniske tiltak iht. Geoteknisk rapport: Holtheflata Ler, dat. 21.09.2018, dokumentkode 10205840-RIG-RAP-002.

Eksisterende drenering må sikres ved gjennomføring av geotekniske tiltak.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Søknad om tillatelse til tiltak

6.1.1 Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge geoteknisk detaljprosjektering.

6.1.2 Teknisk VVA-plan

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

6.2 Før utbygging

6.2.1 Nettstasjon med kabeltrasé

Netteier skal kontaktes for å avklare lokalisering av kabelgrøfter og etablering av nettstasjon, i god tid før igangsettelse av utbygging av feltet.

6.2.2 Geoteknikk

Området må sikres iht. bestemmelsenes pkt. 4.1.2 før tiltaksrealisering.

6.3 Før brukstillatelse (felt BKS, BLK)

6.4.1 Opparbeidelse av infrastruktur

Infrastruktur som veg med avkjørsel og frisiktsone samt ledningsnett iht. VAO-plan skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for første flermannsbolig.

6.3.1 Opparbeidelse av lekeplass

Planområdets leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsarealer, før første boenhet tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

Området skal være sikret tilgang til områdelekeplass før første boenhet tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

6.3.2 Opparbeidelse av turvei

Avsatte arealer for turveg (GT) må ferdigstilles før brukstillatelse utstedes.

6.3.3 Gjerder mot nabobebyggelse

Gjerder mot eksisterende nabobebyggelse sør for planområdet skal være etablert før første boenhet tas i bruk.

7. Rekkefølgebestemmelser iht. Områdeplan for Ler Sentrum

7.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKS)

Rekkefølgebestemmelser kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond.

7.1.1 Opparbeidelse av infrastrukturene - Kaldvella (sone o_fka)

Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt 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 6.1.1 i Områdeplan for Ler Sentrum vedtatt 06.03.2018

7.1.2 Opparbeidelse av gangveg og lyssetting

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 i Områdeplan for Ler Sentrum, være etablert og opparbeidet til kryss Fautgardsvegen og lyssetting skal være etablert iht. veglysnorm.

7.1.3 Høydebasseng

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

7.1.4 Hovedledning for overvann

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 fra VA vist i plankart.

7.2 Ny E6

Når dagens E6 (o_fv i Områdeplan for Ler Sentrum) blir nedklassifisert og ny E6 er etablert, skal ny kryssløsning og oppstramming av veglinjen etableres, i samsvar med plankart for Områdeplan for Ler Sentrum.

Når ny E6 er etablert gis det ikke tillatelser til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet før dette er gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene.

- Geoteknisk rapport: Holtheplata Ler, dat. 21.09.2018, dokumentkode 10205840-RIG-RAP-002
- Reguleringsbestemmelser: Områdeplan for Ler Sentrum, planID 2015002, vedtatt 06.03.2018, saksnr. 16/73
- Plankart: Områdeplan for Ler Sentrum, planID 2015002, vedtatt 06.03.2018, saksnr. 16/73