

# Detaljregulering for Lykkja boligfelt

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID 5028\_2018008

Vedtatt i kommunestyret 21.09.2021, sak 55/21

## 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for å etablere et nytt boligområde ved Haugalykkja langs fylkesveg 6590 Bennavegen.

## 2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

### **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. Nr. 1)**

- 1110 Boligbebyggelse (B)
- 1111 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- 1510 Energianlegg (BE)
- 1550 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1610 Lekeplass (BLK)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**

- 2010 Veg (SV)
- 2012 Fortau (SF)
- 2015 Gang-/sykkelveg (SGS)
- 2018 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- 2080 Parkering (SPA)
- 2082 Parkeringsplasser (SPP)

### **Grønnstruktur (PBL 12-5. Nr. 3)**

- 3002 Blå/grønnstruktur(GBG)

### **Hensynssoner (PBL § 12-6)**

- Frisikt (H140)
- Andre sikringssoner (H190)

## 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### **3.1 Støy og luftkvalitet**

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støy-grenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

Alle boliger/boenheter i områdene BFS 6 og 7 skal ha minst ett soverom og uteplass som vender mot stille side av boligen, dvs. den siden som vender bort fra Bennavegen. (denne inngår også i bestemmelse 4.1.3)

Innenfor f\_BLK5 skal det, for å skjerme mot trafikkstøy fra fylkesvegen, etableres et tett gjerde med minst 1,5 meter høyde i hjørnet mot sør-øst og langs østsiden av arealet. (denne inngår også i bestemmelse 4.1.5)

Følgende støygrenser gjelder:

Støykilde	Støynivå for uterom og ved fasade utenfor minst ett soverom per boenhet	Støynivå ved fasade utenfor minst ett soverom per boenhet, natt kl. 23 – 07
Veg	$L_{den}$ 55 dB	$L_{5AF}$ 70 dB

### 3.2 Terrengutforming og vegetasjon

Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/steinmasser skal dekket med tilstrekkelig jordmasser og såes til, ev. beplantes med stede egne arter. Kanter, skråninger og andre "restareal" skal ha en tydelig og ryddig avgrensning. Beplantning eller spredning av svartelistede arter tillates ikke.

### 3.3 Matjord

Matjord som blir berørt skal tas av før inngrep. Matjord kan mellomlagres i ranker med maksimalt 2 meters høyde. Matjord skal brukes til jordbruksformål, eller til å etablere grønt- og lekeareal innenfor planområdet eller i nærområdet. Ved ev. flytting av matjord ut av området skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning av planteskadegjørere, for eksempel floghavre.

### 3.4 Plan for anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde byggestart og ferdigstilling, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlige kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

### 3.5 Utnyttelse

Reelt bebyggbart område sikres utbygging av minimum 2 boliger per daa. Metrovann, topografi og intern infrastruktur som grøntareal og veg medregnes ikke.

### 3.5 Overvannshåndtering

Veggrøfter som skal fungere som flomveier skal erosjonssikres og skal ikke fylles igjen.

Bekk i feltene f\_BLK1, f\_GBG2-3 skal åpnes og erosjonssikres. Bekken skal legges i stikkrenner gjennom vegene og i overvannsledning over metrovannledningen.

Det skal anlegges avskjærende grøfter i planområdets nordlige avgrensning som fører overflatevann utenom bebyggelsen, til veggrøfter eller til bekkedalen. Det skal etableres fordrøyningsanlegg innenfor felt f\_BLK2 og SV7 med tilhørende SVG. Fordrøyningsanlegg skal dimensjoneres i teknisk VVA-plan, som skal foreligge ved søknad om opparbeiding av feltet.

## 4 Bestemmelser til arealformål

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

#### 4.1.1 Avstand til Melhus kommunes VA-ledninger

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 vann- og avløpsledninger.

#### 4.1.2 Fellesbestemmelser boligbebyggelse

Byggverk skal tilpasses terrenget. Bebyggelsens maksimale gesims- eller mønehøyde skal ikke overstige kotehøyde som er vist på plankartet med «c+xxx».

Det skal avsettes minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå.

Det skal avsettes minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel og minimum 1,5 bilparkeringsplasser per boenhet.

#### 4.1.3 Boligbebyggelse (B)

Innenfor B tillates eneboliger, kjedehus, rekkehus og flermannsboliger. Tillatt utnyttelsesgrad er inntil 60 % BYA.

#### 4.1.4 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Innenfor BFS tillates eneboliger, enebolig med utleiedel/sekundærleilighet, kjedete eneboliger og tomannsboliger. Det tillates inntil to boenheter per tomt. Tillatt utnyttelsesgrad er inntil 50 % BYA.

Boliger innenfor BFS 6 og 7 skal ha minst ett soverom og uteplass som vender mot stille side (bort fra Bennavegen).

BFS5 skal deles opp i 3 boligtomter. Ved søknad om deling av felt BFS5 skal det følge situasjonsplan som viser tomtedeling for hele feltet og vegadkomst til alle tomter. Bebyggelsens maksimale høyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 8 meter gesimshøyde eller 9 meter mønehøyde.

#### 4.1.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

Felt f\_BRE1 er felles for alle eiendommer innen planområdet skal tilrettelegges for henting av avfall.

#### 4.1.6 Renovasjonsanlegg/Energianlegg (f\_BKB1)

Felt f\_BKB1 er felles for alle eiendommer innen planområdet. I f\_BKB1 skal det tilrettelegges for henting av avfall og det tillates å bygge nettstasjon. Mønehøyde skal ikke overstige 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebygd areal BYA skal ikke overstige 18 m<sup>2</sup>. Nettstasjon skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.

#### 4.1.7 Lekeplasser (BLK)

Felt merket BLK skal være felles lekeareal for alle eiendommene innenfor planområdet.

f\_BLK1, 3, 4, 5 samt 150 m<sup>2</sup> av f\_BLK2 skal utformes som lekeareal til småbarn (1-5 år). Areal i f\_BLK2 forøvrig skal utformes som nærlekeplass. Naturlige landskapselement (steiner, busker, trær mv.) kan brukes som alternativ til lekeapparat som kreves i Melhus kommune sin norm for leke- og uteoppholdsareal.

Innenfor f\_BLK5 skal det, for å skjerme mot trafikkstøy fra fylkesvegen, etableres et tett gjerde i hjørnet mot sør-øst og langs østsiden av arealet.

## 4.2 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**

### 4.2.1 Kjøreveg (SV)

o\_SV1 er eksisterende fylkesveg (Bennavegen).

SV2 skal være samleveg. Vertikal linjeføring tillates med en stigning opp til 12 %.

SV3 er privat adkomstveg til gbnr. 61/12 og 61/13, B1 og B3.

SV4, SV5 og SV6 er fremtidige boliggger. Vertikal linjeføring tillates med en stigning opp til 12%.

Angitte kotehøyder på plankartet kan justeres med inntil 0,5 meter i teknisk VVA-plan.

### 4.2.2 Fortau (SF)

SF1 skal være fortau langs SV2. Fortauet er regulert med bredde 3 m og skal anlegges med fast dekke.

### 4.2.3 Gang-/sykkelveg (SGS)

o\_SGS skal være offentlig og opparbeides med bredder og areal som vist på plankartet.

### 4.2.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

Arealene skal brukes til midtrabatt, grøfter, rabatt mellom fylkesvegen og gang-/sykkelveg, skjæringer, fyllinger, lyktestolper, mur, rekkverk, skilt, mv.

### 4.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

SVG kan brukes til grøft, skjæringer, fyllinger, lyktestolper, mur, rekkverk, skilt, snølagring, nødvendig gang- og biladkomst til boligtomter mv.

SVG12 kan brukes til fordrøyning av overvann og kobling til kommunalt nett, forutsatt at grunnforhold tillater det.

#### 4.2.6 Parkering (SPA)

Innenfor hvert parkeringsfelt skal minst 1 parkeringsplass tilrettelegges for forflytningshemmede.

#### 4.2.7 Parkeringsplasser (SPP)

SPP1-2 er parkeringsplasser langs veg SV2.

### **4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

Feltene f\_GBG1-4 skal brukes til blågrønnstruktur og er felles for alle eiendommer innen planområdet. Innenfor feltene skal det etableres vegetasjon og gangstier som knytter lek- og grøntarealer sammen.

Det tillates etablert landbruksveg fra SPA3 over f\_GBG4 til eiendommen gnr/bnr 61/2.

## **5 Bestemmelser til hensynssoner**

### **5.1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 a)**

#### 5.1.1 Frisiktsone (H140)

Felt markert som frisiktsone H140 skal holdes fri for visuelle hindringer over 0,5 meter (busk, jordvoll, gjerde, mv.) slik at det til enhver tid er god sikt.

#### 5.1.2 Hensynssone til hovedvannledning (H190)

Felt markert som sikringssone H190 er tilknyttet vannforsyningsledning «metro vann» som ligger under grunnen. Kravene gjelder også anleggsperioden. VA-normen fra Trondheim kommune og produsents anvisning for ledningen skal ivaretas. Eventuelle avvik skal godkjennes av Trondheim kommune. Tiltak innenfor sikringssoner H190 skal avklares med Trondheim bydrift.

I sone H190\_1 og 3 tillates byggetiltak, terrengendringer, infrastruktur så lenge det kan dokumenteres at metro vann-ledningen ikke påvirkes negativt.

I sone H190\_2 er det forbudt å oppføre bygg. Infrastruktur og terrengendringer kan tillates så lenge ledningen ikke påvirkes negativt. Ferdsel med tunge kjøretøy og gravearbeid i sone H190\_2 er ikke tillatt med mindre det foreligger en risikovurdering som redegjør konsekvenser for ledningen.

## **6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføringen**

### **6.1 Ved søknad om opparbeiding av feltet**

Ved søknad om opparbeiding av feltet skal det foreligge:

- Godkjent teknisk VVA-plan. VVA planen skal også være godkjent av Trondheim kommune.
- Geoteknisk vurdering.

**6.2 Før bebyggelse tas i bruk**

Leke- og uteoppholdsarealer i tilknytning til boligen og veg som boligen har avkjørsel til, skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal (vedtatt av Melhus kommunestyre den 05.05.2015) før bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

**6.3 Stenging av avkjørsel**

Eksisterende avkjørsel markert med punktsymbolet «stenging av avkjørsel» skal stenges når nye adkomstveger o\_SV2 og SV3 er ferdig opparbeidet.

**6.4 Gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, Bennavegen, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.