

Reguleringsplan for Sagtunet Boliger

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 5028_2019008

Saksnummer: 19/3279

1. Planens hensikt

Reguleringsplan skal tilrettelegge for etablering av 10-12 boenheter med egnet uteoppholdsareal på eiendommen Gnr. 164, Bnr. 25.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser mot veg er vist på plankart. For arealer uten byggegrense i plankart, skal avstand fra boligbebyggelse til nabogrense tilfredsstillende iht. gjeldende plan- og bygningslov.

2.2 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Ved eventuelle funn av noe som kan være et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles jf. kulturminnelovens § 8.

2.3 Utomhusplan

Ved byggesøknad skal det foreligge en egen utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplan skal vise oppstillingsplass til bil og sykkelparkering, minimum opparbeidelse av lekeplass samt eksisterende og nytt terreng.

2.4 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Universell utforming skal følge krav gitt i TEK 17.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Innenfor området regulert til konsentrert småhusbebyggelse (BKS) tillates det oppført flermannsboliger. Parkeringsareal skal sikres i sokkel.

Boliger skal videreføre stedets byggeskikk og oppføres i to etasjer og saltak. Parkeringsareal i sokkel kommer i tillegg. Eventuelle sykkelboder og boder skal utformes som øvrig bebyggelse.

Maks tillatt mønehøyde er kote 276 meter. OK. gulv for parkeringsareal i sokkel er satt til minimum kote 263 meter.

b) Grad av utnyttning (§ 12-7 nr.1)

% BRA = 35%.

Innenfor arealformål BKS skal det som et minimum bygges 3,5 boliger per daa.

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, under tak, i tilknytning til felles inngangsparti.

Det tillates maksimalt etablert 2 parkeringsplasser per boenhet, hvorav 1 parkeringsplass per boenhet skal etableres i parkeringskjeller. Minimum 5% skal avsettes til HC-parkering.

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.

e) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

Innenfor planområdet skal det opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. Deler av uteoppholdsareal kan løses som private uteoppholdsareal på terrasser eller verandaer.

Minimum 50% av uteoppholdsareal skal være på bakkeplan.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (felt f_BRE)

Planområdets felles renovasjonsanlegg plasseres som angitt på reguleringsplankart.

3.1.3 Lekeplass (felt f_BLK)

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

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

3.2.1 Kjøreveg (felt f_SKV, o_SKV_1, o_SKV_2)

f_SKV er felles for alle eiendommer innenfor planområdet. F_SKV skal dimensjoneres med en kjørebredde på 5,0 meter og vegskuldre på 0,5 meter. f_SKV skal opparbeides med fast dekke. Intern kjøreveg kan dimensjoneres til kjørebredde på 4,5 meter og vegskulder á 0,5 meter, og skal ellers følge adkomstvegens vegstandard.

o_SKV_1 og o_SKV_2 er offentlig veg.

3.2.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt o_SVt_1, o_SVT_2)

Arealformål kan benyttes til vinterrenovasjon og snøopplag samt teknisk infrastruktur som veglys m.m.

3.2.3 Fortau (f_SF)

Innenfor avsatt arealformål skal det etableres fortau. Fortau skal dimensjoneres med minimum 2 meter bredde og 5 meter i lengderetning langs o_SKV_2, fra kryss f_SKV. Veglys skal sikres.

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

3.3.1 Friluftsområde (felt f_LF)

Innenfor arealformål er det tillatt med terrengbearbeidelse. Eksisterende og fremtidig terreng, evt. forstøttingsmurer skal komme frem av byggesøknad.

Installasjoner og tiltak som fremmer områdes bruk til lek og rekreasjon tillates.

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

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

4.1.1 Støy (sone H220)

Innenfor hensynssone (H220) tillates det ikke bebyggelse, og arealet skal ikke regnes som del av uteoppholdsarealet.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før brukstillatelse (felt BKS, BLK)

5.1.1 Opparbeidelse av infrastruktur

Infrastruktur som veg med avkjørsel, frisiktsone og ledningsnett iht. VAO-plan skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor BKS. Utbyggingsavtale med Melhus kommune for berørte GS-arealer, i forbindelse med oppgradering av VA-nett, skal foreligge.

Før det gis igangsettelsestillatelse skal det utarbeides teknisk VVA-plan for planområdet, iht. kommunens normkrav.

5.1.2 Opparbeidelse av lekeplass

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 uteromareal pr boenhet iht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

5.1.3 Trafikksikkerhet

Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor BKS, skal fortau innenfor arealformål SF være opparbeidet.

5.1.4 Støy og ulemper i anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet, driftstider, støyforhold og behov for støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. Retningslinjer T-1442/2016 og T-1520 skal legges til grunn for å oppnå tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet i anleggsperioden.

5.1.5 Miljøkrav

Før masser kan transporteres ut eller inn av område, må det kontrolleres at massene ikke inneholder uønskede arter.

5.1.6 Renovasjon

Før brukstillatelse kan gis, må renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet.