

Reguleringsplan for Prestmo boligfelt, gnr/bnr 90/4

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering av Prestmo boligfelt, gnr/bnr 90/4

PlanID 2020005

Saksnummer 20/2249

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Prestmo boligfelt, datert 04.03.2024.

§ 2. Planens hensikt og formål

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for nye boliger i form av eneboliger og rekkehus, med tilhørende lekeplass, renovasjon, parkering, atkomst, gangveg m.m. Planforslaget omfatter også et kommunalt VA-anlegg og en overvannskulvert som leder vann fra Sjøberg ut i Gaula.

Området reguleres til:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Konsentrert boligbebyggelse (BKS)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Lekeplass (BLK)

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

- Kjørveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friområde (GF)

Hensynssoner (PBL § 12-6 nr. 6)

- Frisiktsone (H140)

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 3.1.1 Universell utforming

3.1.1.1 Universell utforming skal følge krav gitt i TEK17.

3.1.1.2 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer.

§ 3.1.2 Overvann

3.1.2.1 Overvann skal ledes via overvannsledning til Gaula.

3.1.2.2 Flomveier skal ivaretas og holdes åpne.

3.1.2.3 Eventuelt påslipp på kommunalt nett må godkjennes av kommunen.

§ 3.1.3 Geoteknikk

3.1.3.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det gjennomføres geoteknisk detaljprosjektering. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

3.1.3.2 Geoteknisk rapport utarbeidet av Sweco Norge AS, datert 02.03.2022, skal legges til grunn for detaljprosjektering og utførelse.

§ 3.1.4 Veg, vann og avløp

3.1.4.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det utarbeides detaljert VVA-plan. Tekniske planer som vei- og skiltplan, detaljert vann- og avløpsplan, samt belyningsplan, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

3.1.4.2 Alle VA-anlegg skal etableres i tråd med drikkevannsforskriften og kommunal VA-norm.

§ 3.2 Verneverdier (§ 12-7 nr. 6)

§ 3.2.1 Automatisk fredete kulturminner

3.2.1.1 Dersom det under anleggsarbeid framkommer gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet som omfattes av kulturminneloven, skal arbeidet stanses og melding sendes til Trøndelag fylkeskommune, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 kulturminner, § 8.2.

§ 3.2.2 Naturmangfold

3.2.2.1 Dersom det under anleggsarbeid fremkommer planter vist med svært høy risiko i lista for fremmede arter (artsdatabanken), skal disse fjernes og deponeres på godkjent sted.

§ 3.3 Plassering og utforming (§ 12-7 nr. 2)

§ 3.3.1 Byggegrense

3.3.1.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

3.3.1.2 Støyskjermingstiltak mot E6 kan plasseres utenfor byggegrensen.

§ 3.3.2 Brannsikkerhet

3.3.2.1 Brannsikkerhet skal legges til grunn ved dimensjonering av samferdselsarealer samt arealer som kan være nødvendig til oppstilling av brannbil.

§ 3.3.3 Utforming

3.3.3.1 Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

3.3.3.2 Garasjer, carporter og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

3.3.3.3 Det skal benyttes en material-/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger.

3.3.3.4 Takvinkel skal være mellom 0-40°.

3.3.3.5 Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus kan ha takvinkel inntil 45°.

§ 4. Bestemmelser til arealformål

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

§ 4.1.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

Byggesøknad/rammesøknad:

4.1.1.1 Ved byggesøknad/rammesøknad kreves fremlagt dokumentasjon som viser:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk.
- Atkomst, biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og atkomst til bolig.
- Arealer som skal opparbeides og beplantes.
- Gjerder, forstøtningsmurer og støyskjerming.
- Beregnet utendørs støynivå og eventuelle tiltak for å tilfredsstillе anbefalte grenseverdier i T-1442.
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng, inkludert nye terrenghøyder som viser arrondering av tomta og forholdet til nabotomter.
- Overvannshåndtering.
- Rutine for å hindre etablering og spredning av svartelistede arter.

Utomhusplan:

4.1.1.2 Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, utforming av veger,

stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, overvannshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt. Utomhusplan og tegninger må vise at kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler er ivaretatt.

- 4.1.1.3 Planter, art og plassering skal angis. Det skal ikke plantes pollenrike trær og busker i fellesarealer.

Minste uteoppholdsareal (MUA):

- 4.1.1.4 Det er krav om minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, og minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå.
- 4.1.1.5 Uteoppholdsarealer er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygget eller avsatt til kjøring og parkering. Det innbefatter ikke restarealer som ikke egner seg til lek eller opphold.
- 4.1.1.6 I beregningen av MUA inngår også veranda/balkong og terrasse.

Utnyttingsgrad (felt BKS1-BKS7):

- 4.1.1.7 Krav om minimum utnyttingsgrad for hvert delfelt fremgår av plankartet.

Flytting av matjord:

- 4.1.1.8 Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det utarbeides en matjordplan. Detaljert plan for flytting av matjord godkjent av landbruksmyndigheten skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. I matjordplanen skal det dokumenteres at matjorda skal brukes til landbruksvirksomhet og at den er fri for floghavre og andre skadedyr. Matjordplanen må inneholde en flytting fortrinnsvis til ikke-dyrkbart areal, og i forholdet 1:1 for å opprettholde det totale arealet med dyrka jord i kommunen.

All matjord skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområder. Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Matjordplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 4.1.2 Boligbebyggelse (felt B)

- 4.1.2.1 Arealformålet omfatter eksisterende boligbebyggelse.

§ 4.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1)

4.1.3.1 Antall boliger

Det tillates etablert min. 5 boenheter innenfor BKS1.

4.1.3.2 Type bebyggelse

Innenfor arealformålet tillates oppført konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg (carport, boder o.l.).

4.1.3.3 Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde på 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.3.4 *Parkering*

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet i direkte tilknytning til boligene.

§ 4.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS2)

4.1.4.1 *Antall boliger*

Det tillates etablert min. 10 boenheter innenfor BKS2.

4.1.4.2 *Type bebyggelse*

Innenfor arealformålet tillates oppført rekkehus med tilhørende anlegg (carport, boder o.l.).

4.1.4.3 *Byggehøyder*

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde på 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.4.4 *Parkering*

Det skal opparbeides 1-2 parkeringsplasser pr. boenhet i direkte tilknytning til boligene.

§ 4.1.5 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS3)

4.1.5.1 *Antall boliger*

Det tillates etablert min. 19 boenheter innenfor BKS3.

4.1.5.2 *Type bebyggelse*

Innenfor arealformålet tillates oppført kjedet enebolig med tilhørende anlegg (carport, boder o.l.).

4.1.5.3 *Byggehøyder*

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde 5,8 m og maksimal mønehøyde på 7,3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.5.4 *Parkering*

Det skal opparbeides 1-2 parkeringsplasser pr. boenhet i direkte tilknytning til boligene.

§ 4.1.6 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS4)

4.1.6.1 *Antall boliger*

Det tillates etablert min. 7 boenheter innenfor BKS4.

4.1.6.2 *Type bebyggelse*

Innenfor arealformålet tillates oppført rekkehus med tilhørende anlegg (carport, boder o.l.).

4.1.6.3 *Byggehøyder*

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde på 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.6.4 *Parkering*

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet i direkte tilknytning til boligene.

§ 4.1.7 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS5)

4.1.7.1 *Antall boliger*

Det tillates etablert min. 3 boenheter innenfor BKS5.

4.1.7.2 *Type bebyggelse*

Innenfor arealformålet tillates oppført kjedet enebolig med tilhørende anlegg (carport, boder o.l.).

4.1.7.3 *Byggehøyder*

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde 5,8 m og maksimal mønehøyde på 7,3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.7.4 *Parkering*

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet i direkte tilknytning til boligene.

§ 4.1.8 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS6)

4.1.8.1 *Antall boliger*

Det tillates etablert min. 3 boenheter innenfor BKS6.

4.1.8.2 *Type bebyggelse*

Innenfor arealformålet tillates oppført kjedet enebolig med tilhørende anlegg (carport, boder o.l.).

4.1.8.3 *Byggehøyder*

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde 5,8 m og maksimal mønehøyde på 7,3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.8.4 *Parkering*

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet i direkte tilknytning til boligene.

§ 4.1.9 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS7)

4.1.9.1 *Antall boliger*

Det tillates etablert min. 3 boenheter innenfor BKS7.

4.1.9.2 *Type bebyggelse*

Innenfor arealformålet tillates oppført kjedet enebolig med tilhørende anlegg (carport, boder o.l.).

4.1.9.3 *Byggehøyder*

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde 5,8 m og maksimal mønehøyde på 7,3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.9.4 *Parkering*

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet i direkte tilknytning til boligene.

§ 4.1.10 Vann- og avløpsanlegg (felt BVA)

4.1.10.1 Arealet skal benyttes til pumpestasjon for spillvann.

4.1.10.2 Det tillates etablert tiltak som er i samsvar med drift av vann- og avløpsanlegg.

4.1.10.3 Det tillates etablert tiltak for overvannshåndtering.

4.1.10.4 Det tillates etablert en biloppstillingsplass for drift og vedlikehold av vann- og avløpsanlegget.

§ 4.1.11 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

4.1.11.1 Areal regulert til f_BRE2 skal benyttes til felles renovasjonsløsning for boliger innenfor BKS3, BKS4, BKS5 og BKS6.

- 4.1.11.2 Areal regulert til f_BRE3 skal benyttes til felles renovasjonsløsning for boliger innenfor detaljplan Søberg Vest Del av 88/1 (planid 2010003), vedtatt 16.10.2012.
- 4.1.11.3 Renovasjon skal løses med bunntømte containere. Renovasjon skal bygges enten i tilstrekkelig avstand til VA-anlegg, eller utføres slik at vedlikehold og bygging av anlegg kan skje uten fare for skade på renovasjonsanlegget.
- 4.1.11.4 Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan, i henhold til veileder fra renovasjonsselskap.

§ 4.1.12 Lekeplass (felt BLK)

- 4.1.12.1 Lekeplassen skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.
- 4.1.12.2 Atkomst og lekeplass skal være universelt utformet.
- 4.1.12.3 Lekeplassen skal som minimum ha sandkasse eller annet lekeapparat beregnet på småbarn (1-5 år), benk, grønstruktur og noe fast dekke.

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

§ 4.2.1 Kjøreveg – SKV1-3

- 4.2.1.1 o_SKV1 er offentlig.
- 4.2.1.2 f_SKV2 er felles for BKS5, BKS6 og BKS7.
- 4.2.1.3 f_SKV3 er felles for B, BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5, BKS6 og BKS 7.
- 4.2.1.4 f_SKV3 skal også kunne brukes av Melhus kommune for atkomst til o_BVA.
- 4.2.1.5 Kjøreveg skal ha fast dekke.
- 4.2.1.6 Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.
- 4.2.1.7 f_SKV2 skal sikres med bom eller andre fartsreducerende tiltak, for å sikre trygg ferdsel til lekeplass f_BLK.

§ 4.2.2 Fortau – SF1-8

- 4.2.2.1 o_SF1, o_SF2 og o_SF3 er offentlig.
- 4.2.2.2 f_SF4 – f_SF8 er felles for boenheter innenfor planområdet.
- 4.2.2.3 Det skal anlegges fortau som vist på plankartet.
- 4.2.2.4 Fortauet skal ha fast dekke.

§ 4.2.3 Annen veggrunn-grøntareal – SVG

- 4.2.3.1 f_SVG kan brukes til snøopplag for f_SKV3.
- 4.2.3.2 Det tillates etablert støyskjerming innenfor o_SVG17.
- 4.2.3.3 Arealet kan benyttes til legging av ledninger, grøft, veglys, autovern, snøopplag m.m.
- 4.2.3.4 Arealet skal tilsås og beplantes med stedefegen vegetasjon.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 4.3.1 Friområde (felt GF)

- 4.3.1.1 f_GF1 og f_GF2 skal være felles for BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5, BKS6 og BKS7.

4.3.1.2 Innenfor f_GF2, f_SVG6 og o_SVG14 kan det etableres fordrøyningsmagasin.

§ 5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

§ 5.1.1 Frisikt (H140)

5.1.1.1 Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper, trær og lignende anses ikke som sikthindrende.

§ 6. Vilkår for gjennomføring

§ 6.1 Støy- og luftforurensning (§ 12-7 nr. 3)

- 6.1.1 For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn. Tabell 2 i T-1442 skal benyttes.
- 6.1.2 Støyreducerende tiltak skal etableres i henhold til anbefalinger i støyrapport fra Sweco Norge AS, datert 27.06.2023.
- 6.1.3 For bygg i rød støysone ($L_{den} > 65$ dB) må minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- 6.1.4 For bygget i øvre grense av gul støysone ($L_{den} > 60-65$ dB) må boenheter i bygget være gjennomgående mot stille side og minst ett soverom må plasseres mot stille side.
- 6.1.5 For byggene i nedre del av gul støysone ($L_{den} > 55-60$ dB) må boenheter i byggene være gjennomgående mot stille side.
- 6.1.6 Innendørs støy nivå skal tilfredsstillende krav i TEK17.

§ 7. Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Før rammetillatelse

- 7.1.1 Situasjonsplanen/utomhusplanen skal vedlegges søknad om byggetillatelse.
- 7.1.2 Det skal foreligge godkjent teknisk VVA-plan før tillatelse til tiltak kan gis. Behov for fordrøyningsmagasin innenfor f_GF2, f_SVG6 og o_SVG14 skal vurderes og framgå.
- 7.1.3 Ved byggesøknad må det dokumenteres at fasadeisolasjon er dimensjonert, slik at krav til innendørs lydnivå fra utendørs kilder tilfredsstilles.
- 7.1.4 Alternative energikilder vurderes ved prosjektering av bygg, og dokumenteres i byggesaken.

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse

- 7.2.1 Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, og nødvendige beskyttelsestiltak. Planen skal inneholde byggestart, ferdigstilling, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlige kontaktpersoner, samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- 7.2.2 Det skal dokumenteres at støynivå på leke- og uteoppholdsareal ikke overstiger 58 dB fra jernbanen, før det gis igangsettingstillatelse.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

- 7.3.1 Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes til enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.
- 7.3.2 Parkering for biler og sykler skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene innenfor BKS1-BKS7.
- 7.3.3 Nødvendig infrastruktur (veg/vann/spillvann/overvann), herunder veg (o_SKV1, f_SKV1-3), fortau (f_SF1-SF8), renovasjon (f_BRE1-3) og gangkullert under jernbanen, skal være ferdig etablert før første bolig tas i bruk.
- 7.3.4 f_GF1-2 skal være ferdig opparbeidet, tilsådd og beplantet før første bolig tas i bruk.
- 7.3.5 Planovergang med jernbanen, km 529,462, og Teiavegen fra avkjørsel Melhusvegen frem til kryss med Litjsandvegen, skal være fjernet før første bolig tas i bruk.
- 7.3.6 Erosjonssikring mot Gaula skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk.
- 7.3.7 Nødvendige støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til boligene innenfor BKS1-BKS7.
- 7.3.8 Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk, må holdeplassene langs fv. 6612/Melhusvegen, i Detaljreguleringsplan Bussholdeplass Sjøbergtunet (PlanID 2013003) være opparbeidet i henhold til gjeldende håndbok N100.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Støyvurdering datert 05.03.2024*