

Reguleringsplan for Nyløkkja

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering Nyløkkja

PlanID 2021002

Saksnummer 21/338

1. Planens hensikt

Området reguleres til:

Boligbebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 PKT.1)

Boligbebyggelse
Renovasjonsanlegg (RA)
Lekeplass (LEK)

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

Kjøreveg (KV1-4)
Fortau (FO1-2)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-6)
Kollektivholdeplass (KH)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 PKT.3)

Blå/grønnstruktur (BGS)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt (H140)
Flomfare (H320)

Bestemmelsessoner

#1 Utforming

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med vegger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

2.2 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates én (1) boenhet med støynivå $L_{den} > 65$ dB ved fasade. Denne boenheten må ha halvparten av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side. Det tillates skjermingstiltak for å oppnå dempet fasade, som skjerm og rekkverk.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Lekeplass (f_LEK), og private og felles uteoppholdsareal skal ha støynivå mindre enn $L_{den} = 55$ dBA.

Som støyreducerende tiltak skal det oppføres et tett gjerde langs tomtegrensen mot Lundamovegen og mot Lundadalsvegen. Plasseringer er angitt i plankartet.

Høyden for gjerdet langs Lundamovegen skal være minimum 2,7 meter målt fra nytt planeringsnivå. Høyden for gjerdet langs Lundadalsvegen skal være minimum 1,2 meter målt fra nytt planeringsnivå. Det tillates å integrere støydepemde gjerder i carporter, garasjer og boder.

Avvik på +/- 0,5 høydemeter, som følge av terrengtilpasninger, tillates. Gjerdet kan utføres helt eller delvis i tre, mur eller glass. Gjerdet skal være felles for beboerne innenfor planområdet.

Gjerdet tillates bygd sammen med felles carporter. Langs fasaden ut mot Lundamovegen skal det tilstrebes å ha samme fasadeuttrykk, farge- og materialbruk, som fasaden til felles carporter.

2.3 Støv og Luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlagt utbygging. Det skal legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt innneklima.

2.4 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.5 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging. Det tillates at private VA- og overvannsledninger legges nærmere bygg enn 4 meter, ved at bygg dypfundamenteres.

2.6 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, sykkelparkering, grøft, støttemurer, støyskjermer og renovasjon.

2.7 Omdisponering av matjord og masseutskifting

Ved utbyggingen skal matjordlaget skaves av og brukes til jordfordelingstiltak andre steder. Sammen med igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at matjorda er fri for floghavre og andre skadedyr, og det skal også komme frem av søknaden hvor matjorda skal flyttes.

2.8 Massedeponering

Det tillates å deponere rene masser innenfor planområdet, jf. forurensningsforskriften. Terrenget skal tillates hevest for å innfri bestemmelsen som gulvnivå-på til minimum kote 35 m.o.h. Det tillates terrengforskjeller internt på planområdet over kote 35 m.o.h., for å sikre avrenning fra bygg og annen arealbruk. avvik på 0,5 meter fra eller til. Nytt terreng må innfri hensynet til flomsikring som beskrevet i Flomfarevurdering, rapportnr. 21235-01-1, datert 24.11.2021, og i Vurdering av risikoreduserende tiltak, rapportnr. 21235-02-1, datert 14.02.2022. Prosjektering og utførelse skal gjennomføres i henhold til geoteknisk vurdering, nr 13285-OO-R-002, datert 13.09.2021

2.9 Overvann

Overvannet skal fortrinnsvis håndteres lokalt. Løsning for overvann skal komme frem av overordnet VA-plan for området.

2.10 Geoteknikk

Geoteknisk vurdering, nr 13285-OO-R-002, datert 13.09.2021, skal legges til grunn for prosjektering og utførelse innenfor planområdet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Det tillates oppføring av støttemurer, støydempende gjerder og frittstående boder utenfor regulerte byggegrenser. Det tillates oppføring av støttemur inntil tomtegrense.

3.1.1.2 Estetikk

Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode uterom som kan benyttes av alle. Ved plasseringen av bygg eller anlegg og tilhørende uteareal samt parkeringsplasser skal det være en bevisst holdning til størrelse, form, materialbruk, detaljering, fargebruk og bruk av vegetasjon.

3.1.1.3 Parkering

Det skal være minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet. Maksimalt antall parkeringsplasser skal være i henhold til tabell 1.

Tabell 1 Krav til maksimalt antall parkeringsplasser per boenhet.

	Bil	Sykkel og moped
Pr boenhet mindre enn 60 m ²	1,5	2
Pr boenhet større eller lik 60 m ²	2	2

Det skal etableres minimum 2 biloppstillingsplasser til gjesteparkering.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For eneboliger løses dette i egen carport.

Minimum 50 % av de faste parkeringsplassene skal tilrettelegges for elbil-lading.

3.1.1.4 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 20 m² per boenhet. -Dette kan opparbeides både som privat eller felles uteoppholdsareal. Minst 50% av uteoppholdsareal skal ligge på bakkenivå. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse, takterrasse eller hage.

Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med et grønt preg og beplantes.

Uteoppholdsareal skal utformes i henhold til Melhus kommunes norm for leke og oppholdsareal.

3.1.1.6 Utforming

Bygninger tillates ikke oppført med kjeller.

3.1.2 Boligbebyggelse (B)

3.1.2.1 Fellesbestemmelser

3.1.2.1.a Formål

Innenfor formålet kan det etableres småhusbebyggelse. Med småhusbebyggelse menes frittliggende småhus i form av:

eneboliger, eneboliger med carport, eller flermannsboliger som tomannsboliger, firemannsboliger eller seksmannsbolig.

Konsentrert småhus i form av:

eneboliger i rekke, eneboliger i rekke med tilhørende carport, eller rekkehus.

3.1.2.1.b Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Etablering av brannhydranter tillates. Plassering skal være i henhold til teknisk godkjent VA-plan.

3.1.2.1.c Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnstruktur med mer.

Tre skal være hovedmateriale for bebyggelsen. For å unngå massive uttrykk skal fasadene brytes opp ved hjelp av bygningsvolum, ulike materialer og farger. Fargebruken skal harmonere med omgivelsene. Materiale- og fargebruk skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.

Boder, carporter og garasjer skal benytte samme materiale og farge som boligene.

3.1.2.2 Bestemmelser for boligbebyggelse felt B

3.1.2.2.a Utforming og grad av utnytting

Grad av utnytting: Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 %. Det skal etableres minimum 12 boenheter. Det tillates inntil 17 boenheter.

Det skal etableres minimum 3 boliger per dekar inne på planområdet. Antall boliger per dekar skal beregnes ut fra areal regulert til boligformål.

Byggehøyde: Bebyggelsen tillates oppført med mønehøyde inntil 9 meter, og gesimshøyde inntil 8 meter. Frittstående carporter, garasjer og boder tillates oppført med mønehøyde inntil 3,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. For pulttak regnes øvre gesims tilsvarende mønehøyde. Mønehøyder og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Takform: Tak tillates utformet som valmet tak eller saltak. Det skal være minimum 15 graders takvinkel på skråtak. For carporter, boder og garasjer tillates tak utformet som saltak eller pulttak.

3.1.2.2.b Renovasjon

For eneboliger med avkjøring til Gamle Lundadalsvegen tillates det søppeldunker oppbevart i egen carport. Det tillates å etablere felles søppelskur utenfor regulert byggegrense. Forutsatt at sikringssoner for frisikt ivaretas.

3.1.3 Renovasjon (f_RA)

f_RA skal være felles renovasjonsløsning for boligene med avkjørsel mot Lundadalsvegen. Renovasjon skal løses med bunntømte containere.

Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan, i henhold til veileder fra renovasjonsselskap.

3.1.4 Lekeplass (f_LEK)

f_LEK skal være felles for beboere innenfor planområdet. På f_LEK skal det finnes minimum én sandkasse, to lekeutstyr/apparat, beplantning, samt 1-2 sittebenker med bord.

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

3.2.1 Kjøreveg

3.2.1.1 Fellesbestemmelser

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

3.2.1.3 Bestemmelser for KV1 og o_KV4

KV1 er privat veg (Gamle Lundadalsvegen) og er regulert inn til senterlinje med feltbredde 2,5 meter (tilsvarende vegbredde 5 meter).

o_KV4 er offentlig fylkesveg (Lundadalsvegen) og er regulert inn til senterlinje med feltbredde 3 meter (tilsvarende vegbredde 6 meter).

3.2.1.2 Bestemmelser for f_KV2-3

f_KV2 er kjøreadkomst til boliger med adkomst fra Gamle Lundadalsveg.

f_KV3 er kjøreadkomst til boliger med adkomst fra Lundadalsvegen.

f_KV2 skal opparbeides med fast dekke i bredde på 4,0m med 0,25m skulder på hver side.

Vegene skal være allment tilgjengelig for gang- og sykkeltrafikk.

f_KV3 skal opparbeides med asfaltert bredde på 4,5 meter. Avkjørselen tillates opparbeidet med radius inntil 8,5 meter, i henhold til gjeldende veileder fra renovasjonsselskapet.

3.2.2 Fortau (o_FO1-3)

Det skal anlegges fortau som vist på plankartet. Fortauet skal opparbeides i minimum 3 meters bredde og ha fast dekke.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-2, o_AVT3-6)

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring, gatebelysning m.m.

3.2.4 Kollektivholdeplass (o_KH)

Kollektivholdeplass tillates benyttet til kollektivholdeplass og parkering for sykler. Det tillates å oppføre leskur og overdekket sykkelparkering innenfor arealformålet.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur (f_BG)

Området tillates etablert som grøft med skråninger. Skråninger og fyllinger tillates beplantet. Grøften skal integreres i lokal overvannshåndtering. Fallsikring i form av gjerder eller beplantning tillates. Det skal tilrettelegges for kryssing av grøft mellom 208/17 og 208/16.

Det tillates oppføring av støttemurer, støydempende gjerder og frittstående boder utenfor regulerte byggegrenser. Det tillates oppføring av støttemur inntil tomtegrense.

Områdene skal være tilgjengelig for allmenheten.

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

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

4.1.1 Frisikt (H140)

Sikringssoner for frisikt ved avkjørsel KV1/E6 Lundamovegen skal etableres med frisikttrekant 6 x 78 meter.

Ved avkjørsel KV1/KV2 skal sikringssoner etableres med frisikttrekant 4 x 45 meter.

Ved avkjørsel o_KV4/f_KV3 skal sikringssoner etableres med frisikttrekant 4x45 meter for biltrafikk, og 3x35 meter for kryssende fortau.

Ved avkjørsel o_KV4/E6 Lundamovegen skal sikringssoner etableres med frisikttrekant 10 x 78 meter. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 meter over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

4.1.2 Flomfare (H320)

Innenfor faresonen tillates ikke gulvnivå i bebyggelse lavere enn kote c+ 35 m.o.h.

Det tillates å heve terrenget til kote c+ 35 m.o.h. innenfor faresonen.

Terrengheving og utforming skal utføres i henhold til Flomfarevurdering, rapportnr. 21235-01-1, datert 24.11.2021, og Vurdering av risikoreduserende tiltak, rapportnr. 21235-02-1, datert 14.02.2022, og geoteknisk vurdering, nr 13285-OO-R-002, datert 13.09.2021.

4.1.4 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det terrengendringer i henhold til Vurdering av risikoreduserende tiltak, rapportnr. 21235-02-1, datert 14.02.2022. Det tillates å senke terrenget til kote c+ 33,9, og med fall fra sør mot nord.

Det tillates oppføring av støttemurer, gjerder, skjæring og fyllinger inntil eiendomsgrensen.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Plan for disponering av matjord

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for flytting av matjord.

Før flytting av matjord kan skje skal det dokumenteres at matjorda er fri for floghavre, hagelupin og andre svartelistede arter.

5.2 Massedeposering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon for nytt prosjektert terreng. Massene som tilføres og utførelsen skal utføres i henhold til geoteknisk vurdering.

Det skal utføres uavhengig kontroll av geoteknisk prosjektering og utførelse, i henhold til geoteknisk vurdering.

5.3 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet, veglys, m. m.) er ferdig etablert.

Det skal foreligge godkjent teknisk VVA-plan før igangsettingstillatelse kan gis.

Før det kan gis igangsettingstillatelse må det foreligge godkjent skiltplan.

5.4 Lekeplasser

Før brukstillatelse kan gis skal lekeplassarealet f_LEK være ferdig opparbeidet. Eventuelt skal dette være ferdig opparbeidet senest påfølgende veksts sesong.

5.4.1 Områdelekeplass

Før det kan gis ferdigattest for første bolig, eller senest påfølgende veksts sesong, skal det opparbeides områdelekeplass på Lundamo. Områdelekeplassen skal utformes i henhold til Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal for områder med høy fortetting. Områdelekeplassen skal opparbeides innenfor felt FR4 i reguleringsplan for «208/57 mfl. Reguleringsplan for Lundamo skole», planid. 2009001.

5.5 Utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplan som viser utforming av den ubebygde delen av planområdet og overvannshåndtering.

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd og at lekeapparater/utstyr er montert.

5.6 Avfallsløsning

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides og godkjennes en renovasjonsteknisk plan jf. Veileder for renovasjonsteknisk plan fra renovasjonsselskapet. Planen skal godkjennes av gjeldende renovasjonsselskap for området.

5.7 Anleggsvirksomhet

5.7.1 Støy

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, tilfredsstilles.

Anleggsdriften skal følge støygrenser angitt i tabellen nedenfor:

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 og pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støy nivå på dagtid og kveld enn angitt i tabellen.

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

5.7.2 Støv og luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlagt utbygging. Det skal legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima.

For å oppnå tilfredsstillende støvforhold i sanerings-, bygge-, og anleggsfasen skal kapittel 6 i T-1520, Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, legges til grunn.