

# Reguleringsplan for Gimsmarkvegen gnr. 36 bnr. 194 m.fl.

---

Reguleringsbestemmelser, datert 25.08.2022.

Detaljregulering

PlanID 5028 2021007

Saksnummer 21 / 1972

## 1. Planens hensikt

---

### 1.1 Planens hensikt og avgrensing

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av nye boenheter samt bruksendring for eksisterende bygningsmasse med tilhørende utearealer, lekeplass, adkomst og parkering.

Det regulerte planområdet er vist med plangrense på reguleringsplankartet med målestokk 1:1000, datert 21.04.2022, sist endret 25.08.2022.

### 1.2 Reguleringsformål

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Renovasjon (BRE)
- Lekeplass (BLK)

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

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkering (SPA)

#### Hensynssooner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk freda kulturminne, skal Trøndelag fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

### 2.2 Anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde byggestart, ferdigstillelse, planlagte

tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlig kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging.

### 2.3 Overflatevann

Løsninger for overvannshåndtering skissert i overordnet VA-plan utarbeidet av Norgeshus AS plan skal følges. Overvannshåndtering i området skal ikke endre dagens flomveier og skal ikke påvirke flomsituasjonen nedstrøms i negativ retning.

### 2.4 Støy og luftforurensing

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) skal følges. Grenser for støyverdier framgår av tabell 2 i T-1442/2021.

Støy fra anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i T-1442/2021 i tabell 4. I anleggsperioden skal nærområdet sikres mot luftforurensning fra trafikk inkludert anleggsmaskiner i henhold til kap. 6 i retningslinje T-1520.

### 2.5 Grunnforhold

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Anbefalinger i geoteknisk notat fra DMR (datert 18.01.2022, saksnr. 21-0285) skal følges opp i detaljprosjektering og under anleggsperioden.

### 2.6 Universell utforming

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

### 2.7 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende. Avkjørselen skal være maks. 4 meter bred med en frisiktsone på 3 x 20 meter. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

### 2.8 Byggegrense

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser angående avstand. Der det er tegnet inn bebyggelse som inngår i planen er dette kun anvisende og ikke bestemmende for hvor eventuelle fremtidige bygg skal plasseres.

Det tillates oppført støttemurer, støyskjermer, parkering, trapper, balkonger, bod/uthus, terrasser, plattinger og andre mindre enkle konstruksjoner utenfor byggegrense og inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Forstøtningsmurer med høyder over 0,5 skal sikres mot fall ved bruk av gjerder eller lignende.

I delområdet BKS2 kan det oppføres forstøtningsmurer i nabogrense/formålgrenser som kan ha en høyde opptil 2,7 meter. Regulert støttemur viser veiledende plassering, og endelig plassering skal vises på utomhusplan.

Det er ikke tillatt å etablere tiltak eller andre faste innretninger i en avstand på 5 meter fra offentlige VA-ledninger.

### 2.9 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.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1.a Estetikk og bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, samtidig som den skal gis et moderne og nåtidig formspråk. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg. Tre skal være hovedmateriale for bebyggelsen. Fargebruken skal harmonere med omgivelsene. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse. Boder skal benytte samme materiale og farge som boligene. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Plassering av inn- og utkjøring skal ikke være til hinder for trafikk.

##### 3.1.1.b Avfallsløsning

Det skal benyttes enkeltstående avfallsbeholdere. Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan i tråd med ReMidts veileder. Plassering av avfallsbeholdere på egen tomt skal fremgå av utomhusplan.

##### 3.1.1.c Uteoppholdsareal

Det skal finnes minimum 20 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet, hvor minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå. Uteoppholds- og lekeareal skal tilfredsstille gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune.

For BKS2 skal hver bolig ha tilgang på minimum 20m<sup>2</sup> som skal opparbeides som universelt utformet lekeareal med trinnfri adkomst fra boliger i delfeltet.

##### 3.1.1.d Situasjonsplan

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan selv om bolig og garasje ikke skal bygges samtidig. Eventuelle støttemurer skal være påtegnet situasjonsplan.

I byggesøknad skal fasadetegninger av hus og garasje være påtegnet eksisterende og fremtidig planert terreng. Tegningene skal være målsatt i horisontal- og vertikalplan. På snittegning skal det angis kotehøyde for ferdig gulv på hovedplan og topp bygning.

##### 3.1.1.e Utomhusplan

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

#### 3.1.2 Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse

##### 3.1.2.a Formål

Innenfor formålene kan det etableres småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende parkering, garasje/carport og uteareal. Innenfor formålene kan det etableres boder med maks høyde 3 meter over ferdig planert terreng.

##### 3.1.2.b Parkering

Innenfor planområdet skal det etableres min. 1,0 bilparkeringsplasser og maks. 1,5 bilparkeringsplasser pr. boenhet. Dette inkluderer gjesteparkering. For sykkelparkering skal det som et minimum etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

### 3.1.2.c Grad av utnyttning og antall boenheter

Maksimum tillatt bebygd areal % BYA og min. til maks. antall boenheter er følgende:

- BFS1: Maksimum 35 %, 1 boenhet
- BFS2: Maksimum 45 %, 2 boenheter
- BFS3: Maksimum 40 %, 2 boenheter
- BFS4: Maksimum 40 %, 1-2 boenheter

### 3.1.2.d Byggehøyde og takform

Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Delfelt	Maks. gesimshøyde	Maks. mønehøyde	Takform
BFS1	6,5	8	Saltak
BFS2, BFS3 og BFS4	4	6	Valmtak, saltak

### 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

#### 3.1.3.a Formål

Innenfor formålet kan det etableres småhusbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger med tilhørende parkering, garasje/carport og uteareal. Innenfor formålene kan det etableres boder med maks høyde 3 meter over ferdig planert terreng.

#### 3.1.3.b Parkering

Innenfor planområdet skal det etableres 1,0 bilparkeringsplasser og maks. 1,2 bilparkeringsplasser pr. boenhet. Dette inkluderer gjesteparkering. For sykkelparkering skal det som et minimum etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

#### 3.1.3.c Grad av utnyttning

Maksimum tillatt bebygd areal % BYA og min. til maks. antall boenheter er følgende:

- BKS1: Maksimum 30 %, 3 boenheter
- BKS2: Maksimum 25 %, 5 boenheter
- BKS3: Maksimum 35 %, 3-4 boenheter
- BKS4: Maksimum 40 %, 3 boenheter
- BKS5: Maksimum 45 %, 2-3 boenheter

#### 3.1.3.d Byggehøyde og takform

Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Delfelt	Maks. gesimshøyde	Maks. mønehøyde	Takform tillates som
BKS1	5,5	6,5	Saltak
BKS2	7	-	Pulttak, flatt tak
BKS3, BKS4 og BKS5	4	6	Valmtak, saltak

### 3.1.4 Renovasjon (BRE)

Areal skal benyttes til oppsamling av avfallsbeholdere. Arealet for beholdere skal være plant og opparbeidet i henhold til Remidt sin veileder.

### 3.1.5 Lekeplass (f\_BLK)

f\_BLK skal være felles for beboere innenfor planområdet. Lekeplassen skal beholde sitt naturlige preg. Den kan etableres med lekeapparater som ikke medfører store terrenginngrep. f\_BLK skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende.

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

### 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

### 3.2.2 Veg (o\_SV)

o\_SV er offentlig veg og skal beholdes slik den er i dag. Feltbredden er regulert til 2,5 meter.

### 3.2.3 Kjøreveg (SKV)

SKV1 er adkomstveg til området og er regulert med en bredde på 3,5 meter. Øvrige formål for SKV2-8 er adkomst til boliger og skal utformes som avkjørsler, se pkt. 2.7 ovenfor.

SKV2 og SKV5 er adkomst til boenheter i BKS1,

SKV4 er felles for boenheter i BKS2,

SKV6 er adkomst til boenheter i BFS3

SKV7 er adkomst til boenheter i BKS3 og BKS5,

SKV8 er adkomst til boenheter i BKS3, BKS4 og BFS4.

### 3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_SVT)

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

### 3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (f\_SVG)

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

Arealene har samme eierform som vegen den er tilknyttet.

### 3.2.6 Parkering (SPA)

På SPA kan det etableres maks. 6 parkeringsplasser, hvorav en skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

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

---

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

#### 4.1.1 Frisikt (H\_140)

Avkjørsler skal ha en frisiktzone på 3x20 meter til o\_SV eller SKV1.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før igangsettingstillatelse

#### 5.1.1 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen som beskrevet i §2.2 *Anleggsperioden* skal følge søknad om igangsetting. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

#### 5.1.2 Geoteknikk

Redegjørelse/rapport for geoteknikk skal følge søknad om igangsettelsestillatelse. Av redegjørelse/rapport skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeid i byggeperioden.

#### 5.1.3 Situasjonsplan og utomhusplan

Situasjonsplan og utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesak og må godkjennes av Melhus kommune før det gis tillatelse til igangsettelse av tiltak innenfor planområdet.

#### 5.1.4 Teknisk infrastruktur

Det skal foreligge godkjent tekniske planer for VA-plan som også viser overvannshåndtering før tillatelse til igangsettelse kan gis. Teknisk VA-plan skal følge Melhus kommunes VA-norm.

### 5.2 Før bebyggelse tas i bruk

#### 5.2.1 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) er etablert i henhold til godkjente planer. Kravet omfatter utbedring av vegen Brekktrøa frem til fylkesveg 6602 Hollumvegen. Utbedringen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor planområdet. Med utbedring menes utviding av veg og etablering av fortau. Vegen som skal ferdigstilles er regulert som o\_SV2 i detaljreguleringsplanen for Brekktrøa boligfelt, planid 2019001.

#### 5.2.2 Utomhusplan

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Dette skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstseson.

#### 5.2.3 Lekeareal

Før boliger i BKS2 kan tas i bruk skal universelt utformede uteoppholdsarealer være opparbeidet jf. 3.1.1.c.

#### 5.2.4 Avfallsløsning

Det skal innsendes renovasjonsteknisk plan i tråd med ReMidts veileder før det gis brukstillatelse. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av ReMidt.

### 5.3 Rekkefølge i tid for utbyggingsformål

Delfeltene kan bygges ut uavhengig av hverandre og i valgfri rekkefølge.