

REGULERINGSBESTEMMELSER

Til Reguleringsplan Fagerlia sør, Soknedal. Midtre Gauldal kommune.
Planid: 5027 2018004

Vedtatt i Kommunestyret 21.10.2021, siste revisjon: 02.12.2021.

VEDTATT AV MIDTRE GAULDAL KOMMUNE:

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr. 1:
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2:
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Grønnstruktur § 12-5 nr. 3:
 - Grønnstruktur
- Hensynssone § 12-6:
 - H220 -Gul vegstøysone

§1. FELLESBESTEMMELSER:

1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng, uteoppholdsareal, avfallsanlegg, avkjørsel og parkering.

1.2 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

1.3 Anleggsperioden

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520, T1442/2016 og tabell 4 i T-1442/2021 skal følges.

1.4 Estetikk

Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning. Garasjer, boder etc. skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge. Kommunen kan kreve 3D-visualiseringer i byggesaken.

§ 2. Bebyggelse og anlegg:

2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

2.1.1 Området omfatter eksisterende boligtomt som er bebygd fra før.

På tomta tillates det oppført boliger med tilhørende anlegg med bebygd areal inntil 40 % BYA.

2.1.2 Leke- og uteoppholdsareal:

Det skal settes av minimum 300 m² + 50 m² pr. utleieenhet til lek og uteoppholdsareal.

2.1.3 Det skal minimum være 1,5 biloppstillingsplass for hver boenhet. Biloppstillingsplass inngår i beregning av BYA med 18 m² pr. plass.

2.1.4 Evt. ny bebyggelse kan oppføres med en maks møne-/gesimshøyde på inntil 9,0 meter. Høyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.1.5 Ved nye søknadspliktige tiltak på eiendommen må det legges ved en detaljert utomhusplan jmf. pkt. 1.1.

§ 2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

2.2.1 I området skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg som adkomst, parkering, ute- og lekeoppholdsareal og plass for avfallsbeholdere med inntil 40% BYA.

2.2.2 Utnytting:

Det skal minimum oppføres 3,0 boenheter pr. dekar.

2.2.3 Byggehøyder:

Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer inkl. sokkel/kjeller og loft.

2.2.4 Parkeringskrav:

Det skal minimum opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet + 0,5 plass for gjest. Minimum 1 biloppstillingsplass skal være i garasje eller carport.

2.2.5 Leke- og uteoppholdsareal:

Det skal settes av minimum 50 m² pr. bolig, hvorav minst 20 m² pr. enhet skal opparbeides som lekeplass. Arealet skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. Det skal også utformes etter prinsippene om universell utforming.

Støynivå på leke- og uteoppholdsareal skal være lavere enn L_{den} 55 dB, og arealene skal tilfredsstillende kravene om luftkvalitet i henhold til retningslinje T-1520.

Regulert lekeplass inngår i beregningsgrunnlaget.

2.2.6 **Støy:**
Bygging innenfor gul støysone tillates under forutsetning av at hver boenhet har minimum 1 soverom på stille side.

2.2.7 **Tomtegrenser:**
Evt. tomtedeling og nye grenser fastsettes ut fra terreng og bygningsmessige hensyn i byggesaken.

2.3 Lekeplass
Lekeplassnormen skal ligge til grunn for planlegging, bygging og vedlikehold. Bygninger og anlegg som fremmer området bruk kan oppføres. Lekeplassen er felles for eiendommene i området og skal være universelt utformet.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kjøreveg

Arealet omfatter areal til offentlig kjøreveg.

3.2 Annen vegrunn – tekniske anlegg

Arealet er avsatt til vegskulder, grøft, snørydding og evt. legging av ledninger mm.

§ 4. Grønnstruktur

Arealet avsatt til grønnstruktur skal i størst mulig grad være uberørt, men vanlig skogskjøtsel og uttak av ved tillates. Enkel tilrettelegging som fremmer allmenn ferdsel og øker friluftslivet er tillatt.

§ 5. Hensynssoner

5.1 H220 -Gul vegstøysone

Byggetiltak innenfor hensynsone for støy, skal følge retningslinjene for støy i arealplanlegging T1442/2016 tabell 3 og 4. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB. Støyutsatte boliger må planlegges gjennomgående med minimum 1 soverom på stille side.
Evt. nødvendige fasadetiltak må beskrives i byggesaken.

§ 6. Rekkefølgekrav

6.1 Teknisk plan

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området må teknisk plan være godkjent av kommunen. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for overvannshåndtering
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig slukkevannsforsyning for alle bygningene i området.

6.2 Leke- og uteoppholdsareal:

Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsosong.

6.3 Parkering:

Tilstrekkelig parkering for bil og sykkel skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.