

DETALJREGULERING FOR PROST BØDTKERS VEI 10, 12 M.FL.

PLANID 50272018006

Planbestemmelser

Kunngjøring av planoppstart:	02.07.2018
Behandling 1. gang i NPM – utvalg:	01.07.2019
Offentlig ettersyn og høring:	10.07.2019 – 04.09.2019

Bestemmelsene er sammen med arealplankart juridisk bindende for framtidig arealbruk.

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, avd Plan og arkitektur, datert 20.12.2018, sist endret 05.04.2019.

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN (§ 12-5)

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gangveg (2016)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Parkeringsplasser (2082)
- Hensynssoner
 - Sikringszone – frisikt (H140)

3. EIERFORHOLD

Areal merket o i feltnavn på plankartet skal være offentlig formål.

Areal merket f i feltnavn på plankartet skal være fellesareal for beboere innen planområdet.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Utomhusplan

Med byggesøknad skal det følge detaljert og kotesatt plan i målestokk 1:500 evt. 1:200 over det området som skal bygges ut. Planen skal, så langt det er formålstjenlig, gjøre rede for eksisterende og fremtidig terreng. Planen skal videre vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder samt beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høgdesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høgder på uteoppholdsareal.

4.2 Krav til universell utforming

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming. Ved opparbeidelse av adkomst til renovasjonsanlegg skal det legges vekt på universell utforming, med framkommelighet og orienterbarhet.

4.3 Kulturvern/kulturminner

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

4.4 Bygge og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende langs Prost Bødtkers vei, massetransport, driftstider, renhold og støvdemping og støyreducerende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, legges til grunn.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr 1)

5.1 Boligbebyggelse, B

5.1.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

5.1.2 Utnyttelse

Tomteutnyttelse skal maksimum være $BYA = 40\%$. Det skal legges til rette for minimum 6 boenheter innen området avsatt til boligbebyggelse.

5.1.3 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene på plankartet. Avstand mellom byggegrense og senterlinje i Prost Bødtkers vei skal være minimum 7 meter.

Inngangspartiet til boligene skal plasseres slik at det gir gode adkomstmuligheter til Prost Bødtkers vei.

5.1.4 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 100. I forbindelse med søknad om byggetiltak skal byggetegninger være påført kotehøyde.

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bebyggelsen og viktige landskapskvaliteter. Bebyggelsen kan ha flatt tak eller saltak.

Carport og boder bør tilpasses bolighusets form og materialbruk.

Bebyggelse som omsøkes fra og med 2021 skal minimum ha tre etasjer.

5.1.5 Adkomst og parkering

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Prost Bødtkers vei. Avkjørsler skal opparbeides med tilfredsstillende siktforhold.

Det skal anlegges minimum 0,6 biloppstillingsplass og minimum 1,0 sykkelparkeringsplass pr. bolig. Sykkelparkering tilrettelagt for personer med utviklingshemming skal plasseres i tilknytning til inngangssoner. Minimum en biloppstillingsplass skal legges til rette for personer med utviklingshemming.

Parkeringsområdet for bil etableres innen områdene f_SPP2 og f_SPP3.

5.1.6 Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, som fellesareal og/eller som privat uteoppholdsareal. Området skal benyttes til oppholdsareal, lekeplass, møteplass og gangstier.

5.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP

5.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting.

5.2.2 Utnyttelse

Tomteutnyttelse skal maksimum være BYA = 56 %. Det skal legges til rette for minimum 7 boenheter innen planområdet.

5.2.3 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene på plankartet. Avstand mellom byggegrense og senterlinje i Prost Bødtkers vei skal være minimum 7,0 meter. Takoverdekning ved inngangsparti tillates plassert inntil 5,25 meter fra senterlinje i Prost Bødtkers vei.

Inngangspartiet til boligene bør plasseres slik at det gir gode adkomstmuligheter til Prost Bødtkers vei.

5.2.4 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige kote 100. I forbindelse med søknad om byggetiltak skal byggetegninger være påført kotehøyde.

Bebyggelse som omsøkes fra og med 2021 skal minimum ha tre etasjer.

5.2.5 Adkomst og parkering

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Prost Bødtkers vei. Avkjørsler skal opparbeides med tilfredsstillende siktforhold.

Det skal anlegges minimum 0,6 biloppstillingsplass og minimum 1,0 sykkelparkeringsplass pr. bolig. Sykkelparkering tilrettelagt for personer med utviklingshemming skal plasseres i tilknytning til inngangssoner. Minimum en biloppstillingsplass skal legges til rette for personer med utviklingshemming.

Parkeringsområdet for bil etableres i innen områdene f_SPP2 og f_SPP3.

5.2.6 Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, som fellesareal og/eller som privat uteoppholdsareal. Området skal benyttes til oppholdsareal, lekeplass, møteplass og gangstier.

5.3 Renovasjonsanlegg, BRE

Innenfor f_BRE skal det etableres felles avfallshåndtering for feltene B og BOP.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr 2)

Vegareal o_SKV, fortau o_SF, gangareal o_SGG, annen veggrunn samt parkerings- og holdeplass o_SPP1 skal være offentlig og skal opparbeides som vist i plankartet.

Parkeringsanlegg o_SPP1 skal være parkeringsplasser for bil og oppstillingsplass for buss for Gauldal skole- og kultursenter. Parkeringsanlegget kan ha 3 parkeringsplan.

Parkeringsplassene f_SPP 2 og f_SPP3 skal være felles for B og BOP og skal opparbeides som vist i plankartet.

7. HENSYNSSONER (§ 12-6)

7.1 Sikringsone – frisiktsone, H140

I sikringsone frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Busker, trær eller gjerde som kan hindre sikten er ikke tillatt.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (§§ 12-7 nr 10 og 12-7 nr 2)

8.1 Infrastruktur

Felles renovasjonsanlegg og biloppstillingsplasser skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for nye boliger innen planområdet.

8.2 Uteoppholdsareal

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før byggetiltak kan igangsettes.

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan innen ett år etter at det er gitt brukstillatelse for første nye bolig innen planområdet.

8.3 Tekniske planer

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjente tekniske planer for renovasjon, adkomst samt vann og avløp. Plan for vann- og avløp skal dokumentere kapasitet for overvann- og spillvannsløsninger, i tillegg til å redegjøre for tiltak for fordrøyning av overvann.

Planene skal godkjennes av Midtre Gauldal kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området.

Nødvendige tekniske anlegg skal være etablert før det gis brukstillatelse for bygningstiltak.