

DETALJREGULERING FOR SOKNES BARNEHAGE OG BOLIGOMRÅDE

PLANID 16482016014

Planbestemmelser

Kunngjøring av planoppstart:	28.06.2016
Behandling 1. gang i NPM – utvalg:	09.01.2017
Offentlig ettersyn og høring:	16.01.2017 – 28.02.2017
Behandling 2. gang i NPM – utvalg:	16.10.2017
Sluttbehandling i kommunestyret:	26.10.2017

Bestemmelsene er sammen med arealplankart juridisk bindende for framtidig arealbruk.

1. AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult Solem Arkitektur, datert 30.09.2016, sist endret 16.05.2017.

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN (§ 12-5)

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Barnehage (1161)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gang- og sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Parkeringsplasser (2082)
- Grønstruktur
 - Grønnstruktur (3001)
 - Friområde (3040)

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak 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, vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig / universell utforming er ivaretatt.

3.2 Krav til universell utforming

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

Ved opparbeidelse av adkomster til parkeringsplasser, møteplasser og renovasjonsanlegg

skal det legges vekt på universell utforming, med framkommelighet og orienterbarhet. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg tas hensyn til allergivennlige planter.

3.3 Kulturvern/kulturminner

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

3.4 Støy

Lydnivå på utendørs oppholdsareal som skal inngå i uteromsregnskapet skal tilfredsstillende krav fastsatt i tabell 3 i rundskriv T-1442/2016, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innen område B skal det foreligge støyrapport.

Det tillates boliger med fasade i gul støysone dersom det sikres at disse boenhetene får en stille side, og minst ett støyfølsomt rom vendt mot stille side. Boliger med lydnivå Lden over 60 dB skal ha soverom mot stille side. Balkonger i gul støysone bør skjermes slik at de får tilfredsstillende lydnivå.

Dersom det etableres bygninger med kun en etasje i område B skal det etableres avbøtende tiltak gitt i støyrapport AKU01 R 161024, utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.

Eventuell annen støyskjerming tillates plassert utenfor viste byggegrenser.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr 1)

4.1 Boligbebyggelse, B

4.1.1 Arealformål

Område B vist på plankartet skal brukes til boligformål som konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokk.

4.1.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet. Støyskjerming, terrasser, trapper og ramper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.

4.1.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyde vist på plankartet. Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg tillates maksimalt 1,5 meter over regulert byggehøyde. Maksimum 15 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

4.1.4 Utforming av bebyggelsen

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.

Området skal ha en variert boligsammensetning og maksimum 30 % av boligene innenfor

område B skal være 1- og 2-roms leiligheter og minimum 10 % av boligene skal være 4-roms eller større.

4.1.5 Grad av utnyttning og parkering

Innen område B skal det etableres minimum 27 boenheter. Ved trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse av planområdet. Maksimal grad av utnyttning skal ikke overstige % BYA = 45 %. Krav om minimum uteareal er overstyrende for BYA.

4.1.6 Parkering

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplass for bil og minimum 2,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Parkeringskravet skal dekkes i parkeringskjeller eller på felles parkeringsplass innen område f_KV. Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 20 % av parkeringsplassene, for det enkelte arealformål, skal være forberedt for lading av ladbare kjøretøy.

4.1.7 MUA og felles lekeplass

Det skal etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, av dette minimum 50 % i fellesarealer.

Innenfor B skal det opparbeides en felles lekeplass på minimum 100 m². Lekeplassen skal ha variasjon i lekeapparater spesielt tilrettelagt for barn under 6 år.

4.1.8 Renovasjon

Innen område B skal det etableres felles nedgravde containere. Plassering fastsettes i forbindelse med byggesøknaden og det skal ikke være over 60 meter mellom renovasjonsanlegget og inngangspartiene til boligbebyggelsen.

4.2 Barnehage, o_BH

4.2.1 Arealbruk

Området vist som o_BH skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg. Barnehagens uteareal tillates inngjerdet.

4.2.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning innenfor området skal ikke overstige % BYA = 35 %.

4.2.2 Bebyggelsens plassering og høyde

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet.

Byggehøyde skal være maksimum 9,0 meter, målt vertikalt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg tillates maksimalt 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Maksimum 15 % av takflaten kan benyttes til tekniske installasjoner.

Frittliggende boder med BYA mindre enn 30 m² til sammen og med maksimal mønehøgde på 3,0 m kan settes opp utenfor viste byggegrense. Avstand til nærmeste spormidte skal være minimum 15 meter.

4.3 Renovasjonsanlegg, o_RA

Innenfor området vist som o_RA skal det etableres avfallshandtering for barnehagen, basert på nedgravde containere.

4.4 Kombinert bebyggelse og anlegg, KBA

Eksisterende bebyggelse innen KBA benyttes til boligformål. Innen området tillates bebyggelse og anlegg som støtter opp under bruken av område B. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøyde vist på plankartet.

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

5.1 Kjøreveg, fortau og annen veggrunn, o_KV/o_FT/o_GS/f_KV

Vegareal o_KV, fortau o_FT og gang- og sykkelveg o_GS skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk detaljplan godkjent av kommunen.

Mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal det være fysisk skille (kantstein, rekkverk eller lignende).

Vegareal f_KV skal være felles adkomst for brukere av barnehagen og beboere innen område B og KBA. Innen f_KV skal det for tilsatte i barnehagen anlegges 5 sykkeloppstillingsplasser og 16 biloppstillingsplasser, av dette minimum 1 HC-plass. Resterende oppstillingsareal skal forbeholdes beboere i område B.

5.2 Parkering, o_PP

Innenfor område o_PP skal det legges til rette for maksimum 20 parkeringsplasser for bil. Minimum én av disse skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplassene skal være forbeholdt barnehagens besøkende i barnehagens åpningstid.

Innenfor området skal det legges til rette for minimum 2 sykkeloppstillingsplasser med minimum størrelse 1,25 m x 5 m, tilpasset sykkel og barnehenger.

6. GRØNSTRUKTUR (§ 12-5 nr 3)

6.1 Grøntstruktur, G

Innen område G skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

6.2 Friområde, o_FO

Innen området o_FO er det tillatt å legge til rette for aktivitet som kommunen finner er i samsvar med formål.

7. HENSYNSSONER (§ 12-6)

7.1 Sikringsone – frisiktsone, H140

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

7.2 Sikringsone – transport, H130

Innenfor området vist som sikringsone H130 skal det ikke foretas inngrep eller overflatearbeid uten tillatelse fra Jernbaneverket. Energibrønner eller lignende tillates ikke etablert innen sikringssonen.

7.3 Faresone – ras- og skredfare, H310

Ved etablering av ny bebyggelse innen område H310 skal det med bakgrunn i geoteknisk rapport utføres tiltak slik at det bebygde området tilfredsstillende oppfyller kravene til sikker byggegrunn gitt i plan- og bygningsloven.

8. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (§ 12-7 nr 2)

8.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før byggetiltak kan igangsettes.

8.2 Krav til anleggsfasen

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

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

8.3 Renovasjon, vann- og avløpsplan

Før igangsettingssøknad kan godkjennes, så skal det foreligge godkjente tekniske planer for renovasjon, adkomstveg, vann og avløp. Planene skal godkjennes av Midtre Gauldal kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Plan for vann- og avløp skal vise behov for omlegging av eksisterende ledninger, vurdering av tilgang på tilstrekkelig slukkevann, samt eventuelle behov for valg og plassering av fordrøyningsløsning.

Før teknisk plan for adkomstveg godkjennes i kommunen skal denne forelegges Envina IKS for uttalelse.

8.4 Geotekniske forhold

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.5 Miljøtekniske forhold

Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

Bygninger som skal rives må kartlegges for innhold av miljøgifter.

8.6 Gjerde mot jernbanelinje

Innen områdene o_BH, G og KBA skal det i samråd med Jernbaneverket settes opp gjerde i grensen mot jernbanegrunden med 1,8 meters høyde for å hindre ferdsel i jernbanesporet.

9. REKKEFØLGEKRAV (§ 12-7 nr 10)

9.1 Samferdselsanlegg og annen infrastruktur

Offentlig samferdselsanlegg og nødvendig infrastruktur innenfor planområdet, herunder renovasjon, adkomstveg, vann/avløp og gjerde mot jernbanelinje skal opparbeides før ny bebyggelse tas i bruk. Med unntak av gjerde mot jernbanelinje og offentlig gang- og sykkelveg tillates det trinnvis opparbeiding av infrastrukturen knyttet til byggetrinnet.

9.2 Parkering

Felles parkering for bil og sykkel knyttet til det enkelte byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nytt bygg.

9.3 Utearealer / lekeplass

Utomhusarealer skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan for de ulike byggetrinnene før det gis ferdigattest for nytt bygg. Før det gis ferdigattest for flere enn 10 boenheter innen område B skal lekeplass være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

9.4 Avløpsanlegg tilknyttet eiendommen gbnr 47/8

Om eksisterende privat avløpsanlegg blir berørt eller det legges offentlig avløpsledning inntil eiendommen skal eiendommen tilknyttes offentlig avløpsanlegg.