

## DETALJPLAN FOR LANGMO GNR. 38 OG BNR. 5 m.fl. REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for 1. gangs behandling i formannskapet : 21.08.2014

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.02.2017

Dato for 2. gangs behandling i formannskapet : 16.02.2017

Dato for kommunestyrets vedtak : 02.03.2017

### § 1 PLANAVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Selberg Arkitekter AS og sist datert 02.03.2017.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området er regulert til følgende formål:

#### ***Bebyggelse og anlegg***

Boligbebyggelse	(B)	(1110)
Lekeplass	f_(LEK)	(1610)
Energianlegg/ Trafo	(o_E)	(1510)

#### ***Samferdsel og teknisk infrastruktur***

Veg	(f_V)	(2010)
Fortau	(f_FTA)	(2012)
Gang- og sykkelveg	(o_GS)	(2015)
Annen veggrunn – teknisk anlegg	(o_VG)	(2018)
Annen veggrunn – teknisk anlegg	(f_VG)	(2018)

#### ***Grønnstruktur***

Grønnstruktur	(f_G)	(3001)
Friområde	(f_FO)	(3040)
Turveg	(o_TV)	(3031)
Vegetasjonsskjerm	(f_VS)	(3060)

#### ***LNFR***

Landbruksformål	(L)	(5110)
-----------------	-----	--------

**Hensynssoner**

Frisiktsone ved veg	(H140)	(140)
Faresone nettstasjon	(H370_1)	(370)

**§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER**

**3.1 Plankrav**

Prinsipiell illustrasjonsplan, dat. 26.09.2014, skal være retningsgivende for utformingen av fellesområder og de enkelte delfelt.

**3.2 Utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan for de enkelte delfelt. Planen skal vise tomtedeling, avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, uteoppholdsarealer, nærlekeplasser og interne stier. Møblering, forstøtningsmurer, og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Evt. sikring mot stup eller skrent skal gå fram av utomhusplanen. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsarealer.

**3.3 Universell utforming**

Planene skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

**3.5 Tekniske planer**

Tekniske planer vedrørende veg, vann- og avløp for de enkelte delfelt, skal være godkjent av Klæbu kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

**§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**4.1 Boligbebyggelse**

**4.1.1 Formål**

For felt B1 tillates oppført enmannsboliger.

For felt B2-B14 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.

#### **4.1.2. Grad av utnyttelse**

Tomteutnyttelsen BYA innenfor planområdet skal ikke overstige % BYA for det enkelte felt som skissert på plankartet. Det skal oppføres minimum 85 boliger innenfor området.

#### **4.1.3 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankartet.

#### **4.1.4 Bebyggelsenes høyde**

I felt B1 – B14 er maksimal gesimshøyde 9 m fra ferdig planert terreng.

#### **4.1.5 Bebyggelsens utforming**

Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i byggeområdet. Boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farge.

### **4.2 Felles, f\_LEK**

Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor f\_LEK1, f\_LEK2 og f\_LEK3 i tilknytning til bebyggelsen. Lekeplassen f\_LEK1, f\_LEK2 og f\_LEK3 er felles for samtlige boliger innenfor planområdet, og skal opparbeides som vist på utomhusplan. Lekeplassene skal være utformet etter prinsippet tilgjengelighet for alle.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG OFFENTLIG INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Veg**

Veger f\_V1, f\_V3-4 er felles for boligeiendommene innenfor planområdet. Felles veger, inkludert f\_V2, er også adkomst til landbruksarealer på eiendommen gnr./bnr. 39/1. Før vegnettet i boligområdet er opparbeidet, skal det sikres annen midlertidig adkomst til landbruksarealene over gnr./bnr. 38/5.

### **5.2 Gang- og sykkelveg, o\_G/S**

Offentlig gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet.

### **5.3 Gang- og sykkelveg, f\_G/S**

Felles gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet.

#### **5.4 *Annen veggrunn - tekniske anlegg, o\_VG***

Arealer vist som annen veggrunn teknisk, o\_VG , skal nyttes til teknisk anlegg som for eksempel skjæringer, fyllinger, grøfter og snøopplag tilknyttet offentlig veg. Areal skal tilsåes og beplantes.

#### **5.5 *Parkering***

For boligfelt B1-B4 og B8-B14 skal det være plass til to parkeringsplasser (inkludert garasjeplass) på egen tomt tilknyttet den enkelte boenhet.

Felt B5-B7 tillates to parkeringsplasser per boenhet, hvorav en plass legges til felles parkeringsfelt i f\_P.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **6.1 *Friområder***

Friområde f\_FO skal være felles. Det skal opparbeides anlegg for lek og rekreasjon (balllek, lekeplasser, sittegrupper og lignende) i samsvar med utomhusplan.

#### **6.2 *Turveg, o\_TV***

Offentlig turveg skal opparbeides som vist på plankartet.

#### **6.3 *Vegetasjonsskjerm, f\_VS***

Området skal fungere som buffersone/vegetasjonsbelte og være skogbevokst slik at det begrenser støvflukt og skjermer mot innsyn i grustaket.

#### **6.4 *Felles grønnstruktur, f\_G***

Området skal fungere som buffersone/vegetasjonsskjerm og være skogbevokst.

#### **6.5 *Midlertidig vegetasjonsskjerm – VS – bestemmelsesområde # 1***

Området skal fungere som midlertidig vegetasjonsskjerm og være skogbevokst slik at det begrenser støvflukt fra massedeponi på Øvre Forset, jf. kommunedelplan for Vassfjellet, vedtatt 16.06.2016.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **7.1 *Frisiktsone mot veg***

Frisiktsone er vist som hensynssone på plankartet. I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

## **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **8.1 *Rammesøknad***

Rammesøknaden skal inneholde oppriss av ny bebyggelse og tilstøtende bebyggelse slik at sammenheng mellom disse kan vurderes innenfor det enkelte felt.

### **8.2 *Opparbeidelse og utbygging***

Opparbeidelse og utbygging av området skal ikke igangsettes før

- bruk av driftsveg til massetransport gjennom området har opphørt
- permanent buffer er etablert sør for boligområdet, og uttak og istandsetting er gjennomført i område K1 B i kommunedelplan for Vassfjellet, vedtatt 16.06.2016
- målt støvmengde i området tilfredsstiller forurensningsforskriftens krav

### **8.3 *Nærlekeplasser***

Før det gis brukstillatelse for boligene i det enkelte delfelt, skal nærlekeplasser opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Lekeplasser for småbarn skal etableres maksimum 50 m fra utgangen til hvert boligbygg.

### **8.4 *Støy og støv i anleggsfasen***

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, 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 støy i arealplanlegging, Rundskriv T-1442 legges til grunn.

### **8.5 Skolekapasitet**

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før igangsettingstillatelse for boligtiltak kan gis.

### **8.6 Gang- og sykkelveg langs fv. 704 – o\_GS1**

Før offentlig gang- og sykkelveg langs fv. 704 bygges, må det inngås privatrettslig avtale om utbygging med Statens vegvesen.

Gang- og sykkelvegen skal være bygd før ny boligbebyggelse i planområdet tas i bruk.

Kravet gjelder også ikke opparbeidet areal til gang- og sykkelveg regulert gjennom reguleringsplan for «Riksveg 704 med gang- og sykkelveg på Tanemsflata», vedtatt 29.09.1987.

### **8.7 Midlertidig vegetasjonsskjerm – VS**

Vegetasjonsskjermen skal opprettholdes inntil massedeponi på Øvre Forset, del A, er fullført og istandsatt til jordbruksareal, jf. kommunedelplan for Vassfjellet, vedtatt 16.06.2016. Vegetasjonsskjermen skal også opprettholdes inntil fv. 704 er lagt om.