

DETALJREGULERING
av et areal mellom Langelandvegen, Rydlandvegen og fv. 885.
Klæbu kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.08.2017
Dato for vedtak om offentlig ettersyn : 20.01.2017
Dato for godkjenning av kommunestyret : 19.10.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll, sist endret 30.08.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (B)
- Bebyggelse og anlegg - sentrumsformål (BS)
- Bebyggelse og anlegg – energianlegg (EA)
- Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg (RE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg (SKV)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang- og sykkelveg (SGS)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn teknisk (SVT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn grønt (SVG)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – felles parkeringsplasser (SPP)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – felles parkeringskjeller (SPH)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1. Boligbebyggelse

§3.1.1 Formål, utnytting og høyder

B 4: Området kan nyttes til sammenhengende boligbebyggelse.

Minimum utnytting: 5,9 boliger pr. daa, BRA = 45 %.

Maks. BYA = 35 %.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimale gesimshøyder som påført plankartet.

B 5: Området kan nyttes til sammenhengende boligbebyggelse.

Minimum utnytting: 5,9 boliger pr. daa, BRA= 45 %.

Maks. BYA = 40 %.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimale gesimshøyder som påført plankartet.

B1, B2, B3: Området kan nyttes til frittliggende boligbebyggelse.

Maks. utnytting: BYA = 25 %.

Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt to etasjer.

BS1: Området kan nyttes til blandet sentrumsformål: boliger og næringsvirksomhet.
Maks. utnyttning: BYA= 40 %.
Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt tre etasjer.

BS2: Området kan nyttes til blandet sentrumsformål: boliger og allmenntilgjengelig formål (forsamlingssal, barnehage).
Maks. utnyttning: BYA = 30 %.
Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt to etasjer.

§3.1.2 Plassering og utforming av bebyggelsen

Sammen med søknad om tillatelse til bygge- og anleggstiltak skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan (1:200) for B4, B5 eller begge. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng kotesatt, fyllinger og terrengsprang og -murer, plassering av bygg (kotesatt overkant gulv), beplantning, gjerder og kanter, interne vegger, avkjørsel, gangareal, trafo, parkering. Anlegg/innkast for renovasjon skal plasseres ved adkomstveg, på areal avsatt til renovasjonsanlegg.

Utomhusplan skal vise at bebyggelse langs Rydlandvegen skal ligge høyere enn denne vegen, og at rekkehusparseller mot tun er inngjerdet med gjerde/stakitt/hekk ikke høyere enn 1,5 m. Det skal være vurdert om noe eksisterende vegetasjon kan tas vare på.

Bebyggelsen i B4 og B5 skal være sammenhengende innenfor byggegrensene, og plasseres innenfor disse grensene.
Langs Rydlandvegen skal bebyggelsen plasseres *i byggegrense*.

§3.1.3 Parkering

Innenfor områdene B4 og B5 skal det ikke være mer enn 90 biloppstillingsplasser, over og under terreng, inkludert plasser for uføre. Det tillates minimum 1,25 p-plasser pr. boenhet. Det skal leveres *parkeringsplan* med søknad om rammetillatelse.

Det skal sikres minimum to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Innenfor område for felles parkeringskjeller (SPH) skal det også kunne innredes boder.

§3.1.4 Leke-/fellesareal

Det skal være min. 30 m² samlet uterom pr. 100m² BRA boligflate, eller boenhet. Av dette skal min. 15 m² BRA pr. 100 m² boligflate, eller boenhet, være til felles bruk. Antall boenheter legges til grunn for beregningen hvis dette medfører størst behov for areal til uterom.

§3.1.5 Tilgjengelighet

Minimum halvparten av leiligheter som går over to plan i B4 og B5 skal ha (et) oppholdsrom og bad på inngangsplanet, som med enkle tiltak kan bli trappefritt mot utv. terreng.

Hus med p-kjeller skal ha heis.

I hver parkeringskjeller skal min. 1 plass være tilpasset og merket uføre.

Felles gangveger skal ha fast dekke.

§3.1.6 Geoteknisk prosjektering

Med søknad om byggetillatelse skal følge geoteknisk vurdering. Tiltak skal følges opp av geoteknisk sakkyndig gjennom byggeprosessen.

§3.1.7 Vann- og avløpsplaner

Det kreves vann- og avløpsplan for hvert tiltaksområde. VA-plan skal godkjennes av kommunen, som del av søknad om tillatelse til tiltak. Lokale VA-planer skal forholde seg til en hver tid gjeldende VA-planer for kommunen og/eller planområdet.

Det skal etableres fordrøyning for overvann i området.

§3.1.8 Støy

Gjeldende retningslinjer for trafikkstøy skal legges til grunn for planen: T-1442/2016 med veileder M 128.

Det tillates oppført boliger i gul støysone dersom det sikres at alle boenheter får en stille side med mindre enn L_{den} 55 dB på fasade, samt tilgang til et tilstrekkelig stort stille uteområde. Alle boenheter skal ha et soverom med vindu mot stille side med støynivå under L_{den} 55 dB.

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak langs fv. 885 skal det vurderes og eventuelt stilles krav om tiltak på bygninger, jf. støyutredning datert 18.11.2016.

Av hensyn til støy, støv og trafiksikkerhet skal det etableres gjerde langs Rydlandvegen, eventuelt også vegetasjon, for å skjerme uteareal. Ved etablering av areal for uteopphold eller balkonger langs Rydlandvegen skal det vurderes og eventuelt stilles krav om støyskjerming for å oppnå tilfredsstillende støynivåer, jf. støyutredning datert 18.11.2016, og tilleggsnotat datert 19.12.2016.

Bygge- og anleggsfasen

I søknad om tiltak skal det framlegges beregningsdokumentasjon for nødvendige avbøtende tiltak mot anleggsstøy. Som anleggsstøy gjelder kjøring og manøvrering av maskinelt utstyr, samt pumper, vifter og kontinuerlige motorer og prosesser som gir lyd, i sammenheng med anleggsfasene.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting og godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, reinhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det må redegjøres for hvilken type tiltak som skal bli aktuelle for anlegget, med henvisning til grenseverdier nedfelt i kapittel 4 i T-1442/2016, og kapittel 6 i T-1520.

§3.1.9 Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse gis for nye boliger innenfor B4 og B5 skal følgende være utbygd:

- Lekeareal i kvartalet
- Gjerde/eventuelle støyskjermingstiltak mot Rydlandvegen

§3.2 Kulturminner

Det påhviler alle en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under arbeider som medfører inngrep i terreng skulle komme fram gjenstander, konstruksjoner, eller noe som kan være kulturminner, må arbeidet stanses og kulturvernmyndigheten varsles, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 4 RENOVASJONSANLEGG

§4.1 Felles renovasjonsanlegg

Areal avsatt til renovasjonsanlegg, f_RE, er felles for boligene i B4 og B5.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

§ 5.1 Felles samferdselsanlegg

Veg f_SKV4, parkeringsplasser f_SPP og annen veggrunn f_SVT er felles for B4 og B5. Innenfor f_SPP og f_SVT har naboeiendom gnr 21/488 rett til å stille stige, stillas eller lift i forbindelse med kortvarig teknisk vedlikehold på gavl.

§5.2 Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse gis for nye boliger innenfor område B5 skal fortau langs veg o_SKV3, samt gangfelt og fartshindrende tiltak ved kryss Rydlandvegen/veg o_SKV3 og f_SKV4 være utbygd.

Før brukstillatelse gis for nye boliger innenfor område B4 og B5 skal rundkjøring i krysset fv. 885/Rydlandvegen være utbygd.

§ 6 HENSYNSSONER

§6.1 Sikringssoner – frisikt (H140)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

§ 6.2 Faresone – høyspenningsanlegg/nettstasjon (H370)

Innenfor faresonen tillates ikke boligbebyggelse eller leke-/oppholdsareal.