

MELDAL KOMMUNE

Arkivsaksnr/ journalpost	Dato:
09/4957- 29 /KARE	Meldal , 10.06.2009

Reguleringsbestemmelser for Storås boligfelt

Vedtatt den

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for offentlige bygninger – skole og barnehage
- Byggeområde for forretning og kontor
- Friområde
 - Anlegg for lek*
- Spesialområde
 - Friluftsområde*
 - Privat veg*
- Trafikkområder (offentlig)
 - Kjøreveg*
 - Gangveg*
 - Gang/ sykkelveg*
- Fellesområder
 - Felles lekeareal*
 - Felles grøntareal*

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Byggeområde for boliger

Innenfor den viste grense for bebyggelse – B1, B2, B3 tillates oppført åpen småhusbebyggelse.

Bolig kan oppføres i 1 eller 1 ½ etasje. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5m. Der terrenget tillater det kan det i tillegg være underetasje.

Bygningene skal ha saltak eller valmtak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene, og skal utformes slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

Skjemmende utendørs lagring på den ubebygde del av tomte tillates ikke.

Boligfeltet for B2 og B3 opparbeides i 3 trinn. Alle tomtene i felt B2 vest for vegen og de 9 sørligste tomtene øst for vegen utgjør 1. byggetrinn. Trinn 2 utgjør resterende 4 tomter i felt B2. Trinn 3 utgjør felt B3.

1.2 Område for offentlige bygninger

Arealer foran innganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer.

Utearealene forbeholdt barn og unge skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelsehemmede.

Skolebygninger kan oppføres i 2 etasjer med maks mønehøyde og gesimshøyde henholdsvis 10 og 8m. Der hvor terrenget tillater det kan det i tillegg utføres med underetasje.

Barnehage kan utføres i en etasje med gesimshøyde maks 3,5m. Der hvor terrenget tillater det kan bygg i tillegg utføres med underetasje.

Det må være avsatt tilstrekkelig areal for lek og sportslige aktiviteter for alle alderstrinn skole og barnehage er beregnet for.

1.3 Område for forretning og kontor

I området for forretning og kontor kan det oppføres bebyggelse for - eller eksisterende bygninger brukes for forretning og mindre håndverksbedrifter som ikke er i strid med formålet, samt kontor.

Bygninger kan oppføres i 2 etasjer.

For kontorenheter og forretning/ håndverksbedrifter må det opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser til ansatte og kunder på egen tomt. Minst 2 plasser skal være for bevegelseshemmede.

Arealer foran innganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer og skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

2. FRIOMRÅDE

2.1 Friområde- anlegg for lek

Friområdet skal nyttes til lek og sport. Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning i kommunen.

Det tillates ikke bruk av motorisert kjøretøy – for eksempel mopeder, motorsykler, scootere, snøscootere, ATV eller biler.

3. SPESIALOMRÅDE

3.1 Friluftsområde

Friluftsområdet skal fungere som en buffer mellom boligareal og landbruksareal. Området bør være bevokst, men høye trær som er til større ulempe for sikt-, lysforhold eller kan velte ved sterk vind tillates fjernet.

3.2 Privat veg

Privat veg skal være felles for boligtomtene i felt B3. Veggen skal også kunne brukes i forbindelse med drift av eiendommene gnr.159 bnr.1 og gnr. 158 bnr.1 - herunder laksefiske. Kommunen har rett til bruk av vegen i forbindelse med drift/vedlikehold av kommunens renseanlegg.

Vegen er også åpen for gangtrafikk ned mot Orkla.

Veg langs tomtene i felt 3B skal vedlikeholdes av huseierne i felt 3B, herunder sørge for nødvendig salting/vanning dersom huseierne finner dette nødvendig.

4. TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Gang og sykkelveg

Gang og sykkelveg skal opparbeides samtidig med opparbeidelsen av veg i trinn 2 gjennom hele felt B2.

Gangveger internt i feltet skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av trinn 1 - veg gjennom felt B2 fram til felles lekeareal og gangveg.

4.2 Offentlig veg

Opparbeidelse av veg og gangveg skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. Skjæringer/ fyllinger forutsettes planert og tilsådd også på de steder hvor det senere kan bli oppført bolig og opparbeidet boligtomt.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles grøntanlegg

Felles grøntareal skal i størst mulig grad fungere som skille "buffer" mellom eksisterende og nye boligtomter. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende eldre driftsveg kan brukes som turveg og lysløype gjennom boligfeltet.

5.2 Felles lekeareal

Felles lekeareal skal være felles for alle boligtomter i felt B2 og B3. Arealet ryddes og opparbeides samtidig med opparbeidelse av veg gjennom felt B2 i en slik grad at det kan brukes til lekeaktiviteter.
