

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL OMRÅDEPLAN for LER SENTRUM

135/61 mfl.

PLANID 2015002

Planen er vedtatt i Kommunestyret 06.03.2018.sak 12 / 18

FELLESBESTEMMELSER

§ 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse B1 – B5
- Sentrumsformål S1 – S4
- Forretning/kontor F/K
- Bolig/Forretning/Kontor BFK1 – BFK3
- Bolig/Tjenesteyting BT1 – BT2
- Tjenesteyting T1, o_T2 - o_T4
- Grav og urnelund o_GL
- Lekeplass L1 – L7
- Uteoppholdsareal U1-U2

§12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Kjøreveg o_kv1- o_kv3, o_fv
- Gang- og sykkelveg o_GS1- o_GS7
- Jernbane
- Annen veggrunn

§ 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Turveg

§ 12-5, nr 5 LNFR OMRÅDER

- LNFR
- LNFR for spredt næring SN

§ 12-5, nr 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 12-6 HENSYNSSONER

- Faresone høgspent
- Landskap
- Hensynssone infrastruktur – Kaldvella o_fka
- Hensynssone infrastruktur - VAO o_fvao
- Hensynssone infrastruktur – veg o_ffv1 og o_ffv2
- Hensynssone bevaring kulturmiljø km_1 og km_2

REKKEFØLGEKRAV



PLANENS INTENSJON

Planens intensjon er fremtidig sentrumsutvikling rundt kollektivknutepunktet med høy utnyttelse. Det stilles krav om samlingsplass/torg i nærhet av butikk og kollektivknutepunktet.

Planen skal gi gode rammebetingelser for å kunne videreføre forretningsdrift på Ler, og gi muligheter for flere boliger med en høy utnyttelse nær knutepunktet. Blanding av funksjoner vil skape et bedre sentrum for tettstedet.

Det legges til rette for en gjennomgående gang og sykkelløsning gjennom tettstedet, for at det skal være god forbindelse mellom eksisterende bebyggelse og skole og kollektivknutepunktet med butikk og sentrumsfunksjoner.

Planen sikrer areal til grønnstruktur og turveger samt tilrettelegger for utvikling langs Kaldvella med turveg. Det legges også til rette for at det kan utvikles et boligområde lengst mot øst som avsatt i kommuneplanen.

Følgende bestemmelser gjelder for reguleringsformålene:

FELLESBESTEMMELSER

Gjelder alle tiltak:

F 1 Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstillere krav i NVEs retningslinje «*Flaum og skred i arealplanar*» med veiledere, og TEK17. Det må gjøres vurderinger og forutsetninger tilpasset hvert enkelt utbyggingstiltak.

Se temakart kvikkleire, og skredfarevurdering Multiconsult 417991-ROG-RAP-001.

F 2 I flomsone skal bebyggelse ikke ha kjeller.

Se temakart flomsone og NVE notat 333/122.AZ datert 04.11.16.

F 3 Kaldvella skal være tilgjengelig for nødvendig vedlikehold og opprensning av bekkeløp.

F 4 Byggegrense i plankartet mot dagens E6 er gjeldende fra det tidspunkt dagens E6 er nedklassifisert og ny E6 er etablert. Inntil da gjelder byggegrense etter vegloven.

F 5 Det tillates ikke bebyggelse for varig opphold i rød støysone. Alle boenheter skal ha en stille side. Retningslinje T1442/2016 med veiledere skal følges ved nybygging.

F 6 Ved etablering av mer enn 10 boenheter skal det etableres nedgravde avfallsløsninger i samråd med Envina IKS. Ved øvrig ny bebyggelse skal 2 eller flere boenheter ha felles løsninger. Behov for snuplass må ivaretas.

- F 7 Før endring eller riving av bygninger eldre enn 1850 – skal bygningen fotodokumenteres og dokumenteres ved tegninger, samt fagkyndig tilstandsrapport. Før det gis tillatelse til riving eller andre tiltak skal fylkeskommunen ha gitt en formell uttalelse.

Ved riving eller endring av SEFRAK bebyggelse nyere enn 1850 bør bebyggelsens uttrykk mhp. volum og detaljering søkes opprettholdt for den nye/endrede bebyggelse. Se planbeskrivelsens vedlegg; SEFRAK verdivurdering Ler

Ved detaljregulering gjelder også:

- F 8 Sammensetningen av boligstørrelser innenfor det enkelte felt skal være variert. Ved detaljregulering skal en andel boliger for unge, enslige eller eldre tilstrebes.
- F 9 Melhus kommunes norm for leke og uteoppholdsareal skal følges ved detaljregulering og nybygging.
- F 10 I nye detaljplaner skal prinsippene for universell utforming følges for uterom og bygninger.
- F 11 Ved detaljplaner skal det følge tilstrekkelig geoteknisk vurdering og undersøkelser og eventuell avbøtende tiltak skal sikres i detaljplan.
- F 12 VVA-løsninger skal godkjennes ved detaljregulering. Teknisk VVA-plan skal være godkjent før tillatelser til tiltak kan gis.
- F 13 Ved detaljregulering og søknader om tiltak skal det vedlegges faglig begrunnet redegjørelse for estetikk og tiltaket skal visualiseres ved 3d og /eller volumstudier.
- F 14 For nye detaljplaner skal det være tilstrekkelig dekning med brannhydranter.
- F 15 For nye detaljplaner skal maksimalt 20 % av arealet for formålene jernbane, bolig, kontor og forretning i sentrum benyttes til bakkeparkering.
- F 16 For nye detaljplaner skal det settes av plass for sykkelparkering.
- F 17 For nye detaljplaner skal det fremlegges vurdering av kapasiteten i sosial infrastruktur; barnehage, skole, helse og sosialtjenester.
- F 18 Rekkefølgekrav i denne planen skal videreføres i alle detaljplaner innenfor området.
- F 19 Det skal utarbeides en faglig beregning av støy og luftkvalitet jfr. T 1442/2016 og T-1520 i forbindelse med detaljregulering eller tiltak i sentrumsområdet. Ved oppføring av bebyggelse med følsomt bruksformål i gul sone skal det utredes og om nødvendig gjennomføres tiltak som sikrer så god luftkvalitet som mulig ved boligene og på uteområdet.

- F 20 Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av detaljplaner og ved arbeider i nye utbyggingsområder. Det skal iverksettes avbøtende tiltak dersom det er behov for det.
- F21 Det skal utarbeides tekniske planer/byggeplan for veganlegg som skal godkjennes av vegeier før igangsettingstillatelse kan gis.
- F 22 For nye detaljplaner må det avklares et eventuelt behov, og om nødvendig settes av plass til, nye nettstasjoner. Konflikter med Trønderenergi sine nettanlegg må avdekkes og detaljplanlegges.
- F22 Tunstrukturen skal opprettholdes ved riving/endringer og nybygging av gårdstun innenfor planområdet.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Mønehøyder regnes fra gjennomsnittlig eksisterende terreng på tomten.

1.1 Boligbebyggelse B1- B5

1.1.1 Innenfor B1 skal det være minimum utnyttelse 6 boliger pr. dekar og minimum 100 % BRA ved nybygging og fortetting. Maks mønehøyde 9m. Ved nybygging og fortetting skal det utarbeides detaljplan. Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljplan.

1.1.2 Innenfor B2 skal det utarbeides detaljplan. Minimum utnyttelse er 4 boliger pr daa. Detaljplan for Litjskjeet skal gjelde foran områdeplan, rekkefølgekrav i detaljplanen må samsvare med områdeplanen.

1.1.3 Innenfor B3 er tillatt tomteutnyttelse maks 40 % BRA. Mønehøyde maks 8,5 m. Ved fortetting over 40 % BRA skal det utarbeides detaljplan.

Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen. Utfylling, fundamentering og oppsetting av støttemur på tomtene skal utføres i tråd med vurdering fra geoteknisk fagkyndig.

B3 mellom jernbane og Lersvegen skal ha minimum utnyttelse 6 boliger pr dekar og minimum 100 % BRA ved nybygging og fortetting. Ved nybygging og fortetting skal det utarbeides detaljplan. Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljplan.

Ved nybygg/riving i kvartalet rundt Flaarønningbygget skal den eldre bebyggelsens eksisterende uttrykk søkes opprettholdt mhp volum og detaljering.

1.1.4 Innenfor B4 skal det utarbeides detaljplan. Plassering av samleveg/atkomstveg, internveger og områder for boligbebyggelse skal fastsettes i detaljplan. Areal for snøopplag må ivaretas. Tillatt utnyttelse skal være minimum 3 boliger pr daa for de deler av området som blir avsatt til bebyggelse i detaljplan.

Det skal avsettes areal til ny pumpestasjon innenfor B4. Hovedstammer for vannforsyning til feltet og til høydebassenget skal legges i veg/hovedtrase. Infrastruktur for hele området skal være med i en teknisk VVA plan og bygges når infrastruktur for delfeltene bygges. Overvann skal i hovedsak fordrøyes lokalt. VA ledninger skal dimensjoneres for høydebasseng og brannvannsdekning til hele Ler sentrum.

Turstier i området skal ivaretas eller erstattes med tilsvarende i detaljplan. Lekeplasser og områdelekeplasser skal vises i detaljplan og oppfylle kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal.

Det skal foreligge utomhusplan samtidig med detaljplan, som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides. Det skal foreligge en faglig vurdering av biologisk mangfold innenfor området samtidig med detaljplan.

Jordras, steinsprang og snøskredfare skal utredes innenfor B4, og dersom det skal bygges i utløpssoner må avbøtende tiltak sikres i detaljplan.

- 1.1.5 Innenfor B5 skal det være minimum utnyttelse % BRA = 45 % ved nybygging og fortetting. Maks mønehøyde 9m. Ved fortetting over tre boenheter pr daa skal det utarbeides detaljplan.

1.2 Sentrumsformål S1 – S4

Med sentrumsformål menes forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendig grøntareal.

Med takhøyde menes utvendig høyde på tak (møne), dvs. det kan være flatt tak eller andre takformer.

1.2.1 Sentrumsformål S1-S4

Detaljplaner skal utarbeides med følgende rammer:

Minimum utnyttelse 6 boliger pr dekar og minimum 100 % BRA. Maks takhøyde 12 m.

Tekniske installasjoner og åpen takterrasse kan oppføres over maks takhøyde.

Bygningens lengde skal ikke overstige 30m. Mindre kompakte bygninger med preg av eksisterende småhusbebyggelse i tettstedet skal tilstrebnes.

Innvendig høyde i 1. etasje skal være minimum 3m. Innenfor sentrumsformål skal det være en blanding av formål for å oppfylle områdeplanens intensjon om et godt sentrumsområde. Minimum 70 % av parkering skal være under bakken.

Parkeringsdekning:	Boenhet mindre enn 50m ² = 0.5 p-plass
	Boenhet over 50m ² = 1 p-plass
	Forretning/tjenesteyting, pr 100m ² = 1 p-plass
Sykkelparkering:	2 pr boenhet
	2 pr 100m ² forretning/tjenesteyting

- 1.2.2. Innenfor S1 kan eksisterende bebyggelse utvides inntil 200m² i tråd med eksisterende bruk. Ved bruksendringer eller nye enkeltstående bygg skal det utarbeides detaljplan. Detaljplan skal omfatte S1 og S4.

- 1.2.3 Innenfor S2 skal det utarbeides detaljplan ved bruksendringer eller nye enkeltstående bygg.

- 1.2.4 Innenfor S3 skal det utarbeides detaljplan.

- 1.2.5 Innenfor S4 skal det utarbeides detaljplan. Detaljplan skal omfatte S1 og S4. Innenfor området skal det settes av areal til torg/uteplass tilgjengelig for alle og universelt utformet med et minimumsareal på 1 daa.

Torget skal være tilrettelagt for opphold med sitteplasser, samt for gående. Torget skal tilrettelegges for torghandel, uteservering og arrangement. Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering.

Innenfor S4 skal det settes av areal til returpunkt for glass og metall. Punktet skal plasseres sentralt og lett tilgjengelig for alle, med brukervennlig og universell utforming. Punktet skal utformes i samråd med Envina.

1.3 Forretning/kontor F/K

- 1.3.1 Innenfor F/K kan det oppføres forretning og kontor. For ny bebyggelse stilles krav om detaljregulering. Området skal ha tiltalende uteområder. Uteområdeplan skal utarbeides samtidig med detaljplan. Minimum utnyttelse 100 % BRA. Maks takhøyde 9m.

Parkering: pr 100m² = 1 p-plass
 Sykkelparkering: 2 pr 100m²

1.4 Bolig/Forretning/Kontor BFK1 – BFK3

- 1.4.1 Innenfor BFK1 -BFK3 kan det oppføres bolig, forretning, kontor. Min % BRA = 100 %. Bebyggelse skal ha maks takhøyde 9m. For ny bebyggelse stilles krav om detaljregulering. Ved detaljregulering til kun boligformål skal minimum utnyttelse være 6 boliger pr daa. Uteområdeplan skal utarbeides samtidig med detaljplan.

Parkeringsdekning: Boenhet mindre enn 50m² = 0.5 p-plass
 Boenhet over 50m² = 1 p-plass
 Forretning/kontor pr 100m² = 1 p-plass
 Sykkelparkering: 2 pr boenhet
 2 pr 100m² forretning/kontor

1.5 Bolig/Tjenesteyting BT1 – BT2

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale.

- 1.5.1 Innenfor BT1 kan det oppføres boliger og bygninger til tjenesteyting. Det skal utarbeides detaljplan. Detaljplaner skal utarbeides med følgende rammer: Minimum % BRA = 50 %. Maksimum takhøyde 9 meter. Bygningers lengde skal ikke overstige 30 m. Minimum 3 boliger pr daa innenfor bebyggbart areal også ved oppføring av bygninger til tjenesteyting. Støyutsatt areal i rød sone, eller areal brukt til veg og uteareal medregnes ikke i bebyggbart areal. Støyskjerm tillates plassert utenfor byggegrense mot jernbane.

Lekeplasser skal vises i detaljplan og kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal skal være oppfylt. Det skal foreligge uteområdeplan samtidig med detaljplan, som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides. Uteområdeplan skal utarbeides samtidig med detaljplan. Minimum 70 % av parkering skal være under bakken dersom det lar seg oppfylle ift flom. Det skal redegjøres for parkeringsbehov i detaljplan. Parkering utenfor byggegrense regnes ikke med i nødvendig parkeringsdekning.

Parkeringsdekning: Boenhet mindre enn 50m² = 0.5 p-plass
 Boenhet over 50m² = 1 p-plass
 Tjenesteyting pr 100m² = minimum 1 p-plass
 Sykkelparkering: 2 pr boenhet
 2 pr 100m² tjenesteyting

- 15.2 Innenfor BT2 kan det oppføres boliger og bygninger til tjenesteyting. Det skal utarbeides detaljplan ved fortetting. Det skal være minimum utnyttelse % BRA = 45 % ved nybygging og fortetting. Maks mønehøyde 9m. Parkeringsbehov må dekkes på egen tomt.

1.6 Tjenesteyting T1, oT2 – o_T4

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale

- 1.6.1 T1 skal benyttes til forsamlingslokale, institusjon og/eller treningscenter. Innenfor T1 kan eksisterende bebyggelse utvides i tråd med eksisterende bruk uten krav om detaljplan. Ved bruksendringer eller nye enkeltstående bygg skal det utarbeides detaljplan. Min. % BRA = 50 %. Maks takhøyde 8m. Uteområdeplan skal utarbeides samtidig med detaljplan. Uteområder og bygninger skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
- 1.6.2 o_T2 skal benyttes til institusjon. Maks 8,5m takhøyde. Minimum % BRA = 50 %. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal leveres detaljert utomhusplan. Uteområder og bygninger skal utformes i henhold til bygningens funksjon og etter prinsippene om universell utforming.
- 1.6.3 o_T3 skal benyttes til barnehage eller institusjon. Maks 8,5m takhøyde. Minimum % BRA = 50 %. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal leveres detaljert utomhusplan. Uteområder og bygninger skal utformes i henhold til bygningens funksjon og etter prinsippene om universell utforming.
- 1.6.4 o_T4 skal benyttes til skole og/eller barnehage. Ved tiltak skal det legges frem uteområdeplan. Plan må særlig vise forhold mellom skole og barnehage. Maks utnyttelsesgrad % BRA = 35 % BRA. Uteområder og bygninger skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

1.7 Grav og urnelund o_GL

- 1.7.1 o_GL skal benyttes til grav og urnelund. Ved etablering av nye gravsteder skal det legges til rette for minnelund og urnelund.

1.8 Lekeplass L1-L7

- 1.8.1 Lekeplasser L1-L7 skal være felles for alle beboere i tilgrensende boligområder. Norm for leke og uteoppholdsareal gjelder.

1.9 Uteoppholdsareal U1-U2

- 1.9.1 Uteoppholdsareal U1 skal benyttes som akebakke, lekeområde og snarveg/sti. Det kan etableres rekkverk ved snarveg.

- 1.9.2 Uteoppholdsareal U2 skal benyttes som ballplass, turplass og /eller lekeområde for frilek. Det kan settes opp mindre bygninger tilpasset formålet.

2. SAMFERDSEL OG ANLEGG

2.1 Kjøreveg (o_kv1- o_kv3, o_fv)

- 2.1.1 Alle offentlige kjøreveger skal ha fast dekke og skal opparbeides i tråd med gjeldende vegnormer og gatelysnorm.
- 2.1.2 I alle vegkryss skal sikt ivaretas. Gjerder, murer, busker mv. tillates ikke innenfor sikttrekanter.
- 2.1.3 o_fv, o_kv1, o_kv2 og o_kv3 skal opparbeides i samsvar med plankartet. For disse skal det utarbeides teknisk plan som viser detaljert utforming samt beplantning før tiltaket omsøkes. Det skal legges vekt på god belysning langs vegene, og trafikksikre overgangsfelt, for trygg ferdsel.

2.2 Gang – og sykkelveg (o_GS1- o_GS7)

- 2.2.1 Alle gang og sykkelveger skal ha fast dekke. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.
- 2.2.2 Gang og sykkelveg o_GS2 skal også være kjørbare atkomst til eiendommene gnr/bnr 137/12, 137/10, 137/11 og 137/6.
- 2.2.3 Gang- og sykkelveg o_GS6 skal også være kjørbare atkomst til eiendommene 135/84, 135/44, 135/62, 135/28, 135/104, 135/105, 135/42, 135/24, 135/5 og 135/11. Gjennomkjøring skal hindres ved bom.
- 2.2.4 o_GS1 – o_GS7 skal opparbeides som vist i plankartet, med minimum 3 m bredde og med fast dekke. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel. Vegnorm og gatelysnorm skal følges.

2.3. Jernbane

- 2.3.1 Innenfor jernbaneformål kan det etableres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til banedriften, herunder blant annet spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, tekniske skap, tekniske bygg, servicebygg, heiser, ramper, plattformer og plattformadkomst, parkeringsplasser for kollektivreisene, sikkerhetsgjerder, master, belyningsanlegg, fundamenter, kabelkanaler og kulverter. Det kan videre etableres skjæringer, fyllinger, støttemurer og skjærmer i tilknytning til baneanlegg og kjøreatkomster. Ved tiltak over/tilknyttet Kaldvella må avbøtende tiltak i forhold til flom og isproblematikk i Kaldvella gjennomføres. Gyting og fiskeoppgang i elva skal ivaretas ved tiltak.
- 2.3.2 Det tillates parkering innenfor byggegrense mot jernbaneformål.

- 2.3.3 Ved prosjektering av jernbanen skal det foretas en vurdering av erosjon og flomfare i henhold til gjeldende regelverk.
- 2.3.4 Det skal etableres ladepunkter for elbil ved opparbeidelse av nytt parkeringsanlegg for kollektivreisende. Minimum 5 % tilrettelegges for handicap.
- 2.3.5 Sykkelparkeringsplasser skal ha takoverdekning og ladepunkter for el sykler.

2.4 Annen veggrunn

- 2.4.1 Annet vegareal skal nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter og snøopplag. Arealene skal tilsås og beplantes. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene, og utføres samtidig med veianlegget.

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1.1 Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.

Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeidning av turstier, utplassering av benker mv. Ved tilrettelegging skal det tilstrebes fremkommelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Tekniske inngrep som vanskeliggjør en tilbakeføring til landbruksformål er ikke tillatt.

- 3.1.2 Turveg langs Gaula skal opprettholdes med minimum 2.5m bredde. Turveg kan benyttes som atkomst til dyrket mark for landbruksmaskiner. Turveg kan ha fast dekke. Vegetasjon og kantskog langs Gaula skal bevares, men lommer for utsikt kan tillates.
- 3.1.3 Turveg langs Kaldvella skal opparbeides med minimum 3 m bredde. Turveg skal ha fast dekke. Turveg skal lyssettes. Strekningen kan møbleres med benker.

4. LNFR OMRÅDER

- 4.1.1 I LNFR områder tillates kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.
- 4.1.2 I LNFR for spredt næring SN kan eksisterende og ny bebyggelse i tillegg til landbruksvirksomhet brukes til mindre forretningsvirksomhet, lager, servering og turisme. Ved søknad om bruksendring/fortetting skal det legges ved utomhusplan som viser tilstrekkelig parkering og uteoppholdsareal tilpasset omsøkt virksomhet. Ny bygningsmasse skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tunet.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 5.1.1 Kantsoner mot vassdrag skal ivaretas. Kantsoner langs Kaldvella og Bortna skal opprettholdes på minimum 6 meter fra elvebredd. Kantsoner langs Gaula skal opprettholdes og ivaretas.
- 5.1.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger nærmere enn 50m mot Gaula. Det er tillatt med enkel tilrettelegging for friluftsliv; benker, bord o.l. Tiltak i Gaula kan tillates i forbindelse med gjennomføring av søknadspliktige flomreduserende tiltak og stabiliseringstiltak.
- 5.1.3 Byggegrense mot Kaldvellas elvebredde skal være minimum 6m. Omfatter ikke bruer med brufundament/landkar til jernbane. Byggegrense mot Kaldvella er 50 m der tilstøtende arealer er grønnstruktur eller LNF områder.
- 5.1.4 Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengene og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt. Tiltak i Kaldvella tillates i forbindelse med gjennomføring av søknadspliktige flomreduserende tiltak og stabiliseringstiltak.

6. HENSYNSSONER

6.1 Infrastruktursone Kaldvella (o_fka)

- 6.1.1 Innenfor infrastruktursone Kaldvella skal det utarbeides en teknisk plan som viser flomreduserende tiltak og stabiliseringstiltak i elva, inkludert tre dammer. Teknisk plan skal utarbeides i samarbeid med NVE og fiskeforvalter. Tiltak skal utføres på estetisk tiltalende måte. Kantvegetasjon skal reetableres i sone på 5 m fra bredden, stier kan etableres nærmere. Langs hele elva skal tilgjengelighet tilstrebes.

6.2 Infrastruktursone – VAO (o_fvao)

- 6.2.1 Ny hovedstamme for vann, avløp, overvann skal etableres innenfor denne sonen. Oppføring av bygninger som ikke er tilknyttet VA anlegget tillates ikke innenfor sonen.

6.3 Infrastruktursone – veg (o_ffv1 og o_ffv2)

- 6.3.1 Sonene viser mulige fremtidige traseer for offentlige veger. Det skal utarbeides detaljplan. Planene skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Vegene skal anlegges i terrengtilpasset trasé ved detaljregulering, hensynsonen kan dermed fravikes noe ved detaljplanlegging. Vegene skal tilpasses i landskapet med hensyn på utforming. Tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføring av nye veger tillates ikke.

6.4 Faresone Høgspent

6.4.1 Det tillates ikke oppføring av bygninger til varig opphold innenfor faresonen.

6.5 Landskap

6.5.1 Hensynet til kulturlandskapet skal ivaretas. Sonen angir områder der kulturlandskapsinteressene er dominerende og hvor hensynet til disse interessene skal vektlegges ved tiltak. Tiltak innenfor sonen skal tilpasses i kulturlandskapet med hensyn på utforming og materialbruk.

6.6 Bevaring kulturmiljø (km_1 og km_2)

6.6.1 Kirken skal bevares som kulturminne. Ved tiltak som berører kulturminnet skal antikvarisk myndighet gi uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

6.6.2 Historisk kvartal. Bebyggelsens uttrykk mhp volum og detaljering skal opprettholdes ved tiltak. Flaarønningbyggets uttrykk skal opprettholdes. Ved tiltak som berører dette kulturminnet skal antikvarisk myndighet gi uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

7. REKKEFØLGEKRAV

Gjelder hele planområdet:

Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond. Se planbeskrivelse kap. 4. Med tiltak i denne sammenhengen menes bygg over 70kvm og tilbygg som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser.

- 7.1 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal arbeid i Kaldvella mot flom og is samt opparbeidelse av grønnstruktur innenfor hensynssonen være gjennomført, og turveg/skoleveg langs Kaldvella være etablert iht. bestemmelse 6.1.1.
- 7.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_GS6, og o_GS7 samt o_kv 1 være etablert og opparbeidet til kryss Fautgardsvegen, og lyssetting skal være etablert iht veglysnorm.
- 7.3 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet, skal nytt høydebasseng være etablert.
- 7.4 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal ny hovedledning for overvann etableres langs eksisterende E6 innenfor infrastrukturene for VA vist i plankartet.
- 7.5 Når dagens E6 (o_fv) blir nedklassifisert og ny E6 er etablert, skal ny kryssløsning og oppstramming av veglinjen etableres, i samsvar med plankartet. Når ny E6 er etablert gis det ikke tillatelser til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet før dette er gjennomført.

Gjelder bestemte områder:

Rekkefølgekrav som i hovedsak skal oppfylles ved gjennomføring av tiltak. Innbetaling i fond kan vurderes. Med tiltak i denne sammenhengen menes bygg over 70kvm og tilbygg som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser, samt jernbanetiltak knyttet til persontrafikk.

- 7.7 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor S4 skal torg være opparbeidet iht. bestemmelse 1.2.5.
- 7.8 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor o_T2 og o_T3 skal o_kv2 og o_GS5 opparbeides i samsvar med plankartet. o_GS5, og o_kv2 skal lyssettes iht. gjeldene gatelysnorm.
- 7.9 Ved bygging av krysningsspor innenfor område avsatt til jernbaneformål skal det etableres støyreducerende tiltak mot eksisterende bebyggelse i B3 og BKF2 samt idrettsanlegg I 1 ihht. gjeldende regelverk T1442.
- 7.10 Før det kan gis brukstillatelse innenfor SN, S4, BFK2 og BT skal tilfredsstillende støyskjerming mot jernbane være etablert.
- 7.11 Før det kan gis tillatelse tiltak innenfor område SN, S2, S4, BFK2 og BT1 skal o_kv3 opparbeides iht. plankartet og gjeldende vegnorm og gatelysnorm.
- 7.12 Før det kan gis tillatelse til tiltak for første byggetrinn i område B4 skal det etableres pumpestasjon, og ledningsanlegg skal være dimensjonert for nytt høydebasseng.
- 7.13 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor SN, S1,S2, S3, B1, BT1, BFK3 og S4 skal områdelekeplass L1 være opparbeidet iht. til norm for leke og uteoppholdsareal.
- 7.14 Før tiltak knyttet til persontrafikk innenfor jernbaneformål ferdigstilles skal o_GS1 og o_GS2 være opparbeidet i samsvar med plankartet.
- 7.15 Potensialet for utbygging, fortetting og transformasjon innenfor S1 til S4 skal utnyttes før BT1, BKF2 og BKF3 tas i bruk. Potensialet for utbygging, fortetting og transformasjon for BKF2 og BKF3 skal utnyttes før BT1.

Melhus den 06.03.2018

Ordfører