

BESTEMMELSER

til bebyggelsesplan

Gravråksmoen

Planid 2009006

VEDTATT AV MELHUS FORMANNSKAP I SAK 3/10 DEN 19.01.2010,
MED PLANKART DATERT 11.05.2009

INNENFOR REGULERINGSGRENSENE ER OMRÅDET REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER

Industri/næringsvirksomhet

§ 25.2 LANDBRUKSOMRÅDER

Jord- og skogbruk

§ 25.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg

Annet vegareal

Gang- og sykkelveg

Bussholdeplass

§ 25.5 FAREOMRÅDER

Høyspentanlegg

§ 25.6 SPESIALOMRÅDER

Privat veg

Restriksjonsområde/Frisiktsoner

Parkbelte i industristrøk

Bevaringsområde for
landskap/vegetasjon/kulturminner

§ 25.7 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Annet fellesareal

Felles grøntareal

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE:

§ 1 BYGGEOMRÅDE

1.1 Industri/næringsvirksomhet

Innenfor de enkelte delområdene kan det etableres industri/næringsvirksomhet med tilhørende anlegg.

All næringsvirksomhet skal følge gjeldende restriksjoner knyttet til støv, støy og forurensning.

1.2 Grad av utnytting

Maksimal tomteutnyttelse er satt til 70 % BYA.

1.3 Bebyggelsens plassering og høyde

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggelinje mot adkomstveg.

Ved bebyggelse over 15 m skal tiltaket rapporteres som luftfartshinder til Luftfartstilsynet.

1.4 Parkering

Minimumskrav til parkering på hver tomt er som følger:

Kontor/industri 1.2 plasser pr. 100 m² Bruksareal (BRA).

Lager 0,5 plasser pr. 100 m² Bruksareal (BRA).

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

1.5 Miljø

Byggesøknaden skal redegjøre for hvilken virksomhet som skal etableres. Det skal ikke gis tillatelse til virksomhet som etter sin art kan medføre forurensninger, før det er søkt om og gitt tillatelse etter Forurensningsloven § 11, og hvor avbøtende tiltak er skissert og godkjent av forurensningsmyndighet.

All virksomhet som kan medføre forurensning eller fare skal etablere et internkontrollsystem med driftsplan, ev. beredskapsplan. Nødvendige tiltak skal etableres før virksomheten igangsettes.

Det tillates utslipp av forurenset prosessvann til vann eller grunnen fra noen av de aktivitetene, som er gitt tillatelse til. Melhus kommune er myndighet når det gjelder utslipp av sanitærvann (kloakk). Slikt avløp skal kobles til kommunalt nett.

Alt prosessvann skal passere oljeutskiller eller annet hensiktsmessig renseanlegg.

Transport til og fra virksomhetene skal skje uten at dette medfører spredning av forurensning. Virksomheter med tillatelse fritas ikke for plikter i henhold til annen lovgivning. Særlig aktuell er bestemmelse gitt av Direktoratet for arbeidstilsyn, Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern og Vegdirektoratet. Det vises særlig til forskrift om langtransport av farlig gods og europeisk avtale om internasjonal veitransport av farlig gods (ADR).

Støy skal være i tråd med MDs retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Det må framlegges støyrapport med forslag til avbøtende tiltak, for virksomhet som ikke er i tråd med disse retningslinjene.

1.6 Utelagring

Utelagring av materiale, varer, produkter container og lignende tillates bare dersom funksjonene skjermes med gjerde eller overdekket bygning. Vegetasjon kan også benyttes som skjermingstiltak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen.

1.7 Areal mot parkbelte

Utenfor byggegrense mot parkbelte skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Beltet skal skjøttes slik at vegetasjonsbeltets tetthet opprettholdes.

1.8 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle i bygninger, anlegg og utearealer. Bygninger, anlegg og utearealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 2 LANDBRUKSOMRÅDE

2.1 Jord- og skogbruk

Området skal nyttes til jord- og skogbruk.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Kjøreveg

Offentlig trafikkareal skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal og med det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

3.2 Annet vegareal

Arealet skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsås og beplantes.

3.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveger skal opparbeides med fast dekke og med det stigningsforhold som er angitt på plankartet.

§ 4 FAREOMRÅDER

4.1 Nettstasjon/høgspenning

Området omfatter nettstasjoner for høgspenningsanlegg og høgspenninglinjer (nettstrekk). Nettstasjonene skal oppføres som vist på plankartet.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Restriksjonsområde/frisikt

I frisiktsone som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5.2 Parkbelte industristrøk

Parkbeltet skal utgjøre buffersone mellom omkringliggende kulturlandskap, elvekorridor og næringsareal. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Der vegetasjon fjernes, skal områdene tilsås og beplantes med stedegne busker/trær slik at området til enhver tid holdes skogkledd. Kantskog/blandingsskog skal etableres i parkbelte mot nord, elvekorridoren, slik at det bestandig blir vegetasjon minst 2 meter inn fra skråningskanten, og slik at det totalt blir en bredde mellom formålsgrensen og skråningskant på minimum 7 m. Skjøtsel og hogst skal skje etappevis slik at det alltid er skog igjen i deler av skogbeltet.

Gjennom hele parkbeltet skal det opparbeides en tur/joggeløype i enkel standard som kobles til øvrig gang- og sykkelvegnett.

Innenfor områdene er det ikke tillatt med varige inngrep som endrer området sin naturlige utforming.

5.3 Bevaring av kulturminner

Kulturminne (stolpehull, kokegroper, rester av forhistorisk hus, groper, ildsteder og kullgroper m. m) innenfor spesialområdet bevaring kulturminne/vegetasjon er automatisk freda etter §3 i kulturminneloven.

Innenfor bevaringsområdet tillates ingen form for inngrep, tildekking eller tiltak. Dersom det er behov for mindre tiltak innen området, skal det redegjøres spesielt for dette. Tiltaket skal være godkjent av kulturmyndighetene.

Yttergrensene av bevaringsområdene skal gjerdes inn for å hindre inngrep og skjemming av fornminnene.

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel, FA1, FA2 og FA3 og FA4 skal være felles for eiendommer som har sine adkomster fra respektive veger.

6.2 Felles grøntareal, FGA1-FGA8

Felles grøntområder skal gis en parkmessig opparbeiding. Samtlige grøntområder er felles for alle eiendommer/tomter innenfor planområdet.

Felles grøntarealer skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

§ 7 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

7.1 Geoteknikk

Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Denne rapporten må også omfatte vurderinger vedrørende eventuell forurensset grunn. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. I forhold til stabilitet i skråning mot nord, er det i geoteknisk rapport utarbeidet av Multiconsult AS, datert 15 juli 2009, anbefalt en avstand på min. 15 m. mellom skråningskant og ny bebyggelse. Før igangsettingstillatelse gis skal det dokumenteres at ovennevnte er ivaretatt.

7.2 Flomtiltak

Før det gis igangsettingstillatelse skal det etableres forebyggende flomtiltak i nordvestre del av planområdet i samsvar med tilrådninger i konsekvensutredning, datert 06.06.08.

7.3 Gang- og sykkelveg

Før det gis igangsettingstillatelse skal det etableres gang- og sykkelveg som kobles til eksisterende gang- og sykkelveger ved Skjerdingsstad og Sjøberg.

7.4 Opparbeiding av veier

Før området til industri/lagring tas i bruk skal det foreligge brukstillatelse på adkomstveger og gang- og sykkelveg.

7.5 Miljøteknisk undersøkelse

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og etter at pålagt opprydding har funnet sted.

7.6 Energiplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en energiplan det minst to uavhengige energibærere er skissert. Planen skal godkjennes av Melhus kommune.

7.7 Utenomhusplan

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven §93, skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200/1:500 som viser prinsipp for bebyggelsesstruktur, terrengendringer, lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, utforming av felles grøntarealer samt beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Planen skal utformes etter prinsippene for tilgjengelighet for alle. Planen skal oppdateres etter hvert som de ulike tomtene/parsellene bebygges, der det er vesentlige endringer siden sist datert utomhusplan.

Utomhusarealene skal opparbeides i samsvar med vedtatt utomhusplan før det gis ferdigattest på første byggetrinn.

7.8 Plan for anleggstrafikk

Før det gis igangsettingstillatelse skal det forligge en beskrivelse eller plan for anleggstrafikken tilknyttet de ulike byggetrinnfasene. Planen skal godkjennes av Melhus kommune.

7.9 Utbyggingsavtale

Før det gis igangsettingstillatelse skal det forligge en utbyggingsavtale med Melhus kommune.

Melhus den 28. januar 2010

Ordfører



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Evelyn Rognmo', written over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text 'ORDFØREREN' at the top and 'I MELHUS' at the bottom. In the center of the stamp is a shield with a white figure on a blue background.