

UTBYGGINGSAVTALE

for utbygging av **Mosløkkja boligfelt** på Lundamo i Melhus kommune.

mellom

Heimdal Sag Prosjekter AS (org nr. 982 793 696)

og

Melhus kommune (org. nr. 938 726 027)

1. AVTALENS PARTER

Avtalen er inngått mellom Heimdal Sag Prosjekter AS (heretter kalt «utbygger» og Melhus kommune (heretter kalt «kommunen»).

2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

I samsvar med plan og bygningsloven § 17-4, kunngjorde Melhus kommune 11.03.14 oppstart av forhandlinger med formål å inngå en utbyggingsavtale med utbygger hva angår utbygging av område Mosløkkja i Melhus kommune. Reguleringsplanen ble vedtatt i kommunestyret 20.1.15 med planidentifikasjon 2013014. Siste revisjon av reguleringsbestemmelser er vedtatt 27.2.2018. Reguleringsplan (kart og bestemmelser) er vedlagt avtalen.

3. AVTALENS HJEMMELSGRUNNLAG

- Plan- og bygningsloven 27.6.2008 nr. 71 kapittel 17
- Vedtak etter plan- og bygningsloven § 17-2, fattet av kommunestyret i sak 51/15 16.6.2015
- Vedtatt reguleringsplan

4. AVTALENS FORMÅL OG INNHOLD

Avtalens formål er å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre og derav sikre en effektiv gjennomføring og forutsigbarhet for alle parter i forbindelse med utbygging av Mosløkkja boligfelt på Lundamo.

5. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller når reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkninger, jf. pbl. § 12-4 femte ledd eller tilsvarende bestemmelse i senere plan- og bygningslov, for den del av eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

Ved helt eller delvis bortfall av utbyggingsavtalen etter første ledd, har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av eiendommen som det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for. Forhandlingene skal basere seg på de lovregler og prinsipper som gjelder for utbyggingsavtaler på det tidspunkt forhandlingene starter.

Ved helt eller delvis bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er ytet ikke tilbakeføres.

6. PARTENES PLIKTER

6.1. Fortau langs Lundadalsvegen

Utbygger skal opparbeide fortau langs Lundadalsvegen som vist på reguleringsplanen. Melhus kommune skal betale en andel på 1 mill. kroner eks. mva. for etablering av fortauet. Resterende utgifter dekkes av utbygger.

Fortau skal etableres med de mål som er vist på reguleringsplanen. Standarden er gitt i gjeldende håndbok for Statens vegvesen Veg- og gateutforming og tegninger godkjent av Statens vegvesen.

Innenfor byggegrensen mot fylkesveg må det sikres nødvendig areal til snøopplag.

Kommunen forutsetter at utbygger inngår en privatrettslig avtale med Statens vegvesen før fortauet etableres (trasé 4, 6 og 26). Når anlegget er overtatt av Statens vegvesen etter ferdigbefaring og overtakelsesprotokoll foreligger, anses reguleringsbestemmelsen punkt 6.2 første ledd å være oppfylt.

6.2. Vann- og avløpsanlegg

Utbygger skal for egen regning forestå alle omlegginger av anlegg og ledninger for vann og avløp og annen teknisk infrastruktur som blir nødvendig på grunn av utbyggers tiltak i henhold til godkjent VA-plan.

Anlegget skal utformes i henhold til kommunens VA-norm. VA planen og tilhørende VA- anlegg skal omfatte et tilstrekkelig stort område for å ivareta helheten i reguleringsplanen. Det vises også til reguleringsbestemmelsene punkt 2.7.

Trinnvis utbygging av anleggene skal godkjennes av kommunen. Det vil kunne skje en trinnvis overtakelse av anleggene dersom dette er i samsvar med godkjent plan for trinnvis utbygging.

Når anlegget er ferdigstilt, overtas delene av anlegget som skal inngå i det kommunale vann- og avløpssystemet (hovedanlegget) vederlagsfritt av Melhus

kommune, med de nødvendige tinglyste rettigheter for drift og vedlikehold. Se avtalen punkt 7.1 om nærmere bestemmelser om prosessen ved kommunal overtakelse.

Melhus kommune overtar ikke overvannsledninger i trasé 4, 6 og 26. Trasé 26 er overvannsledninger i nytt fortau langs fylkesveg. Den må fremkomme i et komplett sett med arbeidstegninger med tegningslister, som skal sendes kommunen før oppstart.

6.3. Lekearealer og fellesarealer

Det følger av rekkefølgekrav 6.2 at opparbeidelse av lekearealer, annen grønnstruktur og infrastruktur kan skje trinnvis etter hvert som delområdene bygges ut. Ved søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan for hvert enkelt byggetrinn. Definerings av hvilke leke- og grøntarealer og infrastruktur som inngår i hvert enkelt byggetrinn ved trinnvis utbygging, skal avklares med kommunen i forbindelse med igangsettingstillatelse.

Lekearealer, grønnstruktur og annen intern infrastruktur som tilhører hvert enkelt byggetrinn og som er avklart med kommunen i forbindelse med igangsettingstillatelse, skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse i hvert byggetrinn. Ferdigstilling som er sesongavhengig kan utsettes til 1. juni første vår etter gitt brukstillatelse.

Leke- og grøntarealer anses som ferdig opparbeidet når de er planert, tilsådd og møblert med lekeapparater med videre i henhold til godkjent utomhusplan for godkjent etappevis utbygging.

Lekeplass, felles arealer og infrastruktur som ikke er avtalt overtatt av kommunen skal driftes/vedlikeholdes av velforening eller lignende.

6.4. Generelle bestemmelser for alle arbeider tilknyttet teknisk infrastruktur og grøntarealer

Utbygger har ansvar for at områdene opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan med bestemmelser og bygningsmyndighetenes vedtak.

Utbygger skal besørge opparbeidelse av lekeplasser, intern grøntstruktur og interne samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur herunder overvannsanlegg inkludert fordryningsanlegg for drenering og takvann i tråd med reguleringsplanen, godkjent VA-plan, og godkjent utomhusplan.

Utbygger skal selv forestå og bekoste erverv av nødvendig grunn og rettigheter for å kunne bygge ut området med nødvendig infrastruktur. Melhus kommune forplikter seg til å bistå med gjennomføring av grunnerverv i forbindelse med etablering av fortau og VA-anlegg dersom partene ikke kommer til enighet.

Utbygger må selv avklare om det er nødvendig med omlegging av ledninger eller kabelanlegg og avklare dette med de aktuelle eierne av anleggene.

Utbygger har ansvaret for at praktiske løsninger for renovasjon avtales med Envina.

PG

Utbygger har ansvar for at området framstår som ryddig i utbyggingsperioden.

Før anleggsarbeidene påbegynnes, skal prosjekttegninger oversendes kommunen for gjennomgang og godkjenning i henhold til kommunal veg-, veglys- og VA-norm.

Alle registreringer skal sendes kommunen i KOF- og SOSI-format, og det skal benyttes SOSI-koding på innmålte punkt.

Utbyggeren er ansvarlig for forskriftsmessig skilting av arbeidsvarsling og sikring samt eventuell permanent skilting. Alle arbeidsvarslingsplaner og skiltplaner skal være godkjent før arbeider kan iverksettes. Eventuell avsperring av kommunale veger må godkjennes av kommunen og annonseres.

All graving i kommunal grunn krever godkjent gravetillatelse. Gravesøknad oversendes kommunen i god tid før arbeider iverksettes.

Utbyggeren er ansvarlig for å rette seg etter vedtatt regelverk for leie av offentlige trafikkområder i Melhus kommune.

Skader på kommunaltekniske anlegg må øyeblikkelig varsles og utbedres.

7. KOMMUNAL OVERTAKELSE

7.1. Overtakelse fra utbygger

Når grunnrettighetene er sikret med tinglyste dokumenter og området er opparbeidet og godkjent av kommunen, overtar kommunen hovedanleggene i samsvar med plan- og bygningsloven § 18-1.

Følgende strekninger med vann-, spillvann- og overvannsledninger med tilhørende kummer skal overtas av kommunen:

Vann:

- Trase 1: Ledningsstrek med kummer fra kum SID 9773 – V7 – V8 – V9 – V12 – tilkobling til eksisterende VL280 (SID18954)
- Trase 3: Ledningsstrek med kummer fra kum V7 – V19 – V21
- Trase 7: Ledningsstrek med kummer fra kum V9 – V21
- Tilknytning til eksisterende kommunale vannledning VL160 (SID14314) fra V19
- Vannledning fra V21 til brannhydrant

Spillvann:

- Trase 1: Ledningsstrek med kummer fra kum SID 35083 (skiftes ut) – S3 – S5 – S6 – S7 – S8 – S9 – kum SID 9766(skiftes ut)
- Trase 3: Ledningsstrek med kummer fra kum S7 – S18 – S19 – S21
- Trase 7: Ledningsstrek med kummer fra kum S9 – S29

Overvann:

- Trase 1: Ledningsstrek med nytt utløp (SID35223) og kummer fra kum O16 – O5 – O6 – O7 – O8 – O9 – O11 – O12

- Trasé 3: Ledningsstrek med kummer fra kum O7 – O18 – O19 – O21
- Trasé 7: Ledningsstrek med kummer fra kum O9 – O29

Sluk og sandfang i nevnte traséer tilhører private vegger og overtas ikke av kommunen.

Før kommunen overtar noen deler av anlegget forlanges TV-kontroll av avløpsledninger og trykkprøving samt kloring av vannledninger før de tilkobles det øvrige nettet.

Før overtakelse forutsettes at anleggene er ferdig i sin helhet (eventuelt etter godkjent trinnvis utbygging). Det skal avholdes overtagelsesforretning før overtagelse.

Anlegg som kommunen skal overta og som ligger i privat grunn, overtas først etter at rettigheter er sikret med tinglyste dokumenter.

7.2 Merverdiavgift

Partene har som intensjon å inngå en egen avtale om merverdiavgift basert på de såkalte «justeringsreglene for fast eiendom», jf. merverdiavgiftsloven kapittel 9.

7.3 Garanti og sikkerhetsstillelse

Før anlegg som overtas av kommunen skal utbygger dokumentere at det foreligger sikkerhetsstillelse og reklamasjonsfrist for anlegget i henhold til NS 8405. Sikkerhetsstillelsen og reklamasjonstiden løper fra det tidspunkt kommunen overtar. Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

8 BESTEMMELSER OM REKKEFØLGEN FOR TILTAK

Det vises til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser. Eventuelle unntak fra disse skal omsøkes og behandles som dispensasjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 19.

9 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

10 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Indirekte tap dekkes ikke. Den part som vil gjøre misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

76 

11 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan – med samtykke fra kommunen – overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen til andre på samme vilkår. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. Utbygger er ansvarlig for at avtalens bestemmelser gjøres gjeldende i avtaler om salg av tomter eller overføring av rettigheter.

12 TVISTELØSNING

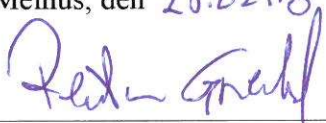
Enhver tvist mellom partene om forståelsen av denne avtale kan søkes avklar gjennom forhandlinger og eventuelt mekling. Dersom enighet ikke oppnås, kan hver av partene reise sak ved de alminnelige domstoler. Verneting er Sør-Trøndelag tingrett.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen binder parten fra det tidspunkt parten signerer den. Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er politisk vedtatt.

14 UNDERSKRIFTER

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Melhus, den 28.02.18

Heimdal Sag Prosjekter AS
REIDAR GRENSTAD

9/5-18

Melhus kommune


Vedlegg:

1. VA plan GH 01 revisjon 1, datert 24.5.2016
2. Teknisk plangodkjenning av VVA-anlegg datert 31.10.2016
3. Reguleringsplankart og bestemmelser, vedtatt 27.2.2018



Planen er datert: 12.11.17
Bestemmelsene er datert: 12.11.17
Bestemmelsene er revidert den: 02.02.2018
Bestemmelsen er revidert etter høringsrunden den

REGULERINGSBESTEMMELSER **Til** **Detaljplan Mosløkkja**

OMFATTER GBB 208/16, 208/214 og 208/21
PLANID 2013014, Saksnummer 13/2789-53

§ 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

§12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2082)

§ 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Vegetasjonsskjerm (3060)

§ 12-6 HENSYNSSONER

- Frisikt
- Flomfare

Planens intensjon

Formålet med planen er å legge til rette for en tett bebyggelsesstruktur med kombinasjon av eneboliger/rekkehus og leiligheter i 2 etasjer, med åpne og grønne uteareal.

Følgende bestemmelser gjelder for reguleringsformålene:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Felles bestemmelser

Innenfor planområdet, i felt B1 – B13, skal det etableres en kombinasjon av eneboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokker med tilhørende parkeringsanlegg.

1.1.1 Grad av utnytting

Bebygd areal BYA innenfor planområdet skal ha en samlet utnyttelsesgrad på minimum %-BYA=50%. Minimum antall boligheter for planområdet er 100.

Det tillates ikke etablert nye boligheter med større bruksareal enn BRA 200m² inkl. biloppstillingsplasser.

1.1.2 Plassering av planlagt bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense.

1.1.3 Høyde på planlagt bebyggelse

Bebyggelsens møne-/gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

1.1.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen tillattes oppført i 2 etasjer med maks møne-/gesimshøyde som angitt på plankartet. Det tillates ikke oppføring av kjeller.

Bebyggelsen kan ha flate tak og tak med vinkel. Det tillates etablert takterrasse på deler av bebyggelsen.

Det tillates oppført carport/garasje med maks høyde på 3,5 m over ferdig planert terreng. Plassering av carport/garasje må tilpasses slik at inn- og utkjøring ikke hindrer trafikk på internveien.

Garasjer tilknyttet den enkelte bolig kan ikke overstige BRA 50 m².

Carport/garasje kan ha flatt tak, som kan benyttes som uteoppholdsareal. Rekkverk tillates da i høyde maksimum 1 m over regulert høyde.

Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Vegger i carporter uten brannkrav skal ha et lett og transparent uttrykk.

1.1.5 Privat uteoppholdsareal

Boligene skal ha et privat uterom, balkonger/terrasse på minimum 12m².

Krav til uteoppholdsarealet skal tilfredsstillere kravene i Forskrift om tekniske krav til byggverk §8-4, Uteoppholdsareal.

1.1.6 Parkering

Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass + 0,5 gjesteparkeringsplass pr. boenhet større enn BRA 60m².

For boenheter mindre enn BRA 60m², så skal det oppføres minimum 1 parkeringsplass pr boenhet.

For eneboliger, kjedehus og rekkehus skal det opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr boenhet på egen eiendom. For leiligheter skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass på egen eiendom og øvrige parkeringsplasser på felles parkeringsområder i felt f_P1, f_P2 og f_P3.

For Felt B01 tillates at gjesteparkering opprettes på felles parkeringsareal f_P1, men dog maks 4 plasser kan avsettes til dette formålet.

1.1.7 Utforming av utearealer

Det skal etableres nødvendige privatrettslige rettigheter som sikrer mulighet til adkomst for å utføre utvendig vedlikehold av hver bolig.

1.1.8 Beplantning/vegetasjon

Hvis tomtene skal innhegnes, skal dette skje ved lav hekk eller buskplanting. Maks høyde 1m. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til ulempe for trafikksikkerheten.

1.1.9 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise plassering av uteoppholdsareal, lekeareal, interne veier, parkering, garasjer/carport, container for avfallshåndtering, i henhold til krav i denne plan, denne skal godkjennes av Melhus kommune i forbindelse med byggesaken. Dette kan også gjøres etappevis.

1.2 Energianlegg

Det kan etableres nettstasjon innenfor planområdet.

Plassering av nettstasjon opp mot omkringliggende bebyggelse skal følge nettleverandørs retningslinjer og krav til sikkerhetsavstander for brann og strålingsfare, samt sikres god adkomst fra intern kjøreveg. Uteområde rundt nettstasjonen tilpasses vegetasjonen i uteområdet, men må ikke være til hinder for adkomst og vedlikehold.

1.3 Uteoppholdsareal

Uterommet skal ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Opparbeidelse skal være i tråd med gjeldende (ved søknadstidspunkt) norm for uteoppholds- og lekeareal for Melhus kommune. Utomhusarealene skal utformes med omfang i samsvar med illustrasjonsplan datert 30.9.2013.

1.4 Lekeplass

Lekeareal er felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Felles lekeareal skal opparbeides med sandlekeplass og etter prinsippene om universell utforming. Opparbeidelse skal være i tråd med gjeldende (ved søknadstidspunkt) norm for uteoppholds- og lekeareal for Melhus kommune. Lundamo Skole sitt idrettsanlegg kan medregnes som nærlekeplass for større barn.

1.5 Grunnvarme

Det kan tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme ved utbygging.

2. SAMFERDSEL OG ANLEGG

2.1 Avkjørsler

Det skal etableres to avkjørsler fra o_TR2 (Lundadalsvegen) inn til planområdet. Intern adkomstvei med redusert hastighet innenfor planområdet ivaretar sikker adkomst til boligenhetene.

2.2 Kjøreveg

Kjøreveger og fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

TR1 – E6

TR1 er regulert til senterlinje med feltbredde 4,0 m (inkl. skulder).

TR2 – Lundadalsvegen, FV676

TR2 er regulert til senterlinje med feltbredde 2,75 m (inkl. skulder).

TR3 – Adkomstvei

Intern adkomstvei utformes med maks 3,5m asfaltert bredde. Regulert bredde kjøreveg 4m. Møteplasser opprettes der veien skifter retning og ved parkeringsfeltene

2.3 Fortau

Det skal etableres fortau fra E6 og langs Lundadalsvegen innenfor planområdet.

Regulert bredde 3m med 0,75m buffersone mellom Lundadalsvegen og fortauet.

Fortauet heves fra Lundadalsvegen med kantstein for å hindre biltrafikk inn på fortauet.

2.4 Annen veggrunn – teknisk

2.4.1 Avfall

Innenfor planområdet skal det etableres områder for avfallsbeholdere iht Melhus kommunes forskrifter. Disse plasseres på annen veggrunn ved parkeringsfelt f_P1, f_P2 og f_P3. Det skal avsettes plass til 6 avfallsbeholdere med mulighet til utvidelse ved behov. Avfallsbeholdere skal tilrettelegges slik at avfallshåndtering skjer fra internvei.

2.4.2 Grøft / snøopplag

Grøftene må være brede, slake og U-formet slik at de blant annet har stor kapasitet til å føre bort overflatevann. Regulert bredde 1,2m gir tilstrekkelig areal til snøopplag for en vei på 3,5m.

Grøftene bør tilstribes å være tilsådde med lav vegetasjon som motvirker erosjon og hindrer inntrykk av forsøpling. Vegetasjonen må ikke være til hinder for sikt og tåle snøopplag på vinteren.

2.5 Annen veggrunn – grøntareal

Arealet på sørsiden av Lundadalsvegen reguleres til offentlig grøntareal.

2.6 Parkering

Det skal etableres felles bakkeparkering på parkeringsområde i felt f_P1, f_P2 og f_P3. Minst én parkeringsplass i hvert av de tre parkeringsfeltene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Det tillates bakkeparkering innenfor byggegrensen mot Lundadalsvegen.

Parkeringsområdene skal være felles for hele planområdet.

2.7 Vann/Avløp/Overvann

VA anlegg skal opparbeides av utbygger i h.h.t VA plan som skal godkjennes av Melhus kommune for det kan gis tiltalelse til tiltak innenfor planområde. Anlegget skal utformes i h.h.t godkjent plan og kommunens VA-norm.

Det skal lages en egen plan for intern overvannshåndtering i tråd med NVEs anbefaling i konklusjon i notat «Flomsikring, overvann og skred», NVE datert 26.7.2013. Planen skal vise plassering av regnbed på egnede plasser og tilhørende overvannsledninger og skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Støy / Vegetasjonsskjerm

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442, skal følges for realisering av reguleringsplanen.

På uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål er grenseverdien på støynivå Lden 55 dB. I områder med støynivå på en fasade mellom 55 og 65 dBA skal boligene være gjennomgående.

Innvendig støynivå i boliger skal være lavere enn 30 dBA.

Støynivået innendørs bør tilfredsstillende kravene i gjeldende byggt teknisk forskrift / NS8175 klasse C. Der det gjøres tiltak på bolig skal støykravene innendørs være tilfredsstillende med de krav til ventilasjon/luftutskiftning som følger av nevnte byggt teknisk forskrift.

Mellom felt B01, f_U3 og mot E6 og mellom felt B11, B12, f_P3 og mot Lundadalsvegen skal det etableres et vegetasjonsbelte på minst 4 meter.

4. HENSYNSSONER

4.1 Flomfare

Byggverk, interne vegstruktur i planområdet og annen teknisk infrastruktur, skal plasseres, dimensjoneres og/eller sikres mot flom iht. notat «Flomsikring, overvann og skred», NVE datert 26.7.2013.

5. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

5.1 Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet underrettes, jmf. Lov om kulturminner, § 8 2. ledd.

5.2 Støy og Anleggstrafikk

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 og 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 behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

6. REKKEFØLGE KRAV

6.1 Uteoppholdsareal og Lek

Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for hvert enkelt byggetrinn. Planen skal vise at utomhusareal og lekearealer oppfyller fastsatte krav til: størrelse, kvalitet og prinsipper for universell utforming.

6.2 Samferdsel og anlegg

Fortau langs Lundadalsvegen skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest til nye boligenheter innenfor planområdet. Før fortau etableres må det etableres privatrettslig avtale mellom utbygger og Statens Vegvesen.

Utbyggingen av VVA anlegg samt grøntstruktur og etablering av regnbed (jfr pkt 2.7) kan skje etappevis etter hvert som delområdene bygges ut. Etappevis utbygging skal godkjennes av Melhus kommune.

Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for hvert enkelt byggetrinn. Planen skal vise løsning for interne adkomstveier, parkering og garasjer/carport.

6.4 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm ved felt B01 og f_U3 skal være opparbeidet før felt B01 og B02 kan tas i bruk. Vegetasjonsskjerm ved felt B11, B12 og f_P3 skal være opparbeidet før felt B11 og B12 kan tas i bruk.

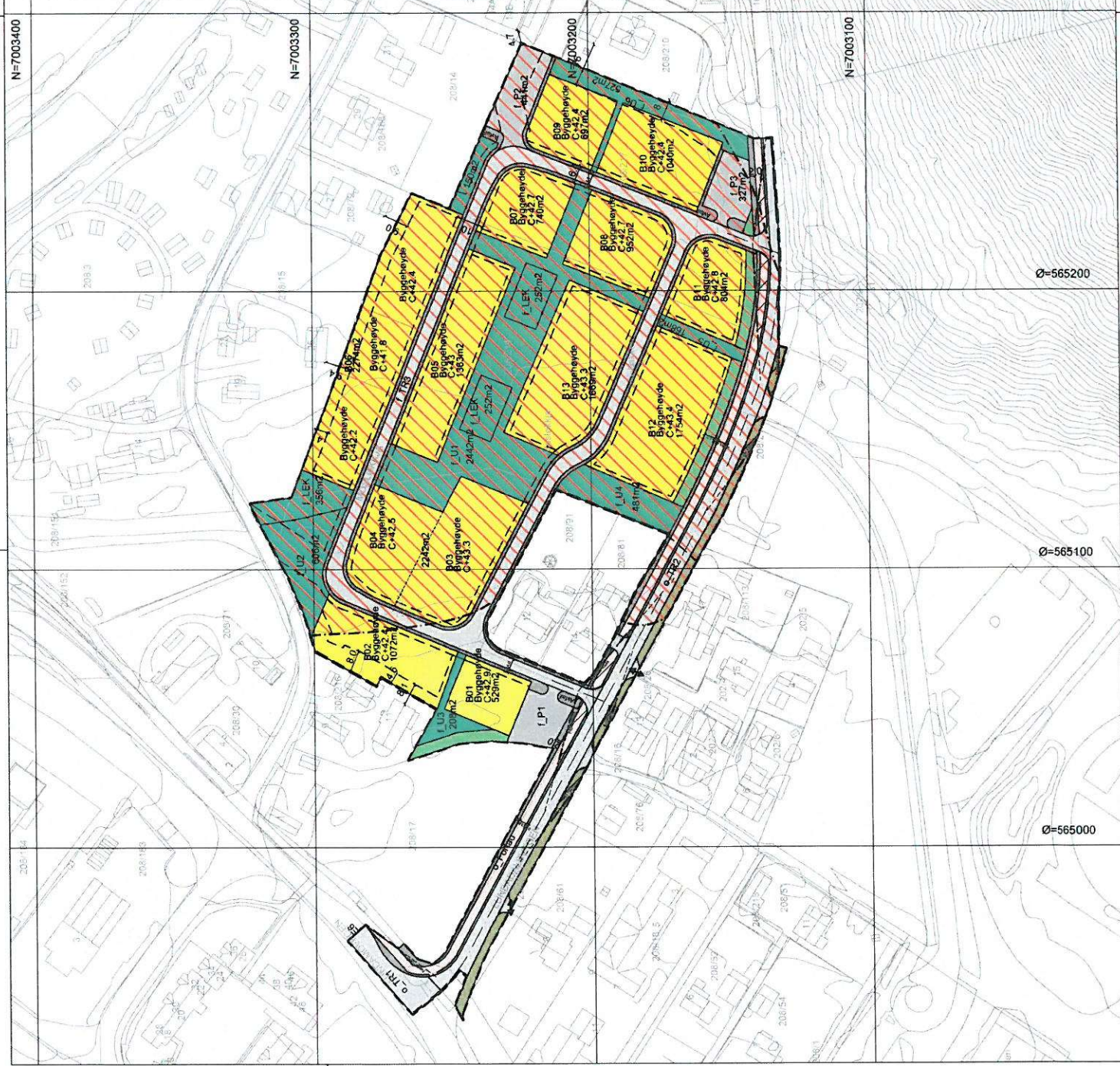
7. OFFENTLIG ELLER FELLESAREAL

Følgende arealer skal være felles for boligområdene B01 – B13:

- Uteoppholdsareal: f_U01 - f_U06
- Lekeareal: f_Lek
- Kjøreveg: f_TR3
- Annen veigrunn Teknisk

Følgende arealer skal være offentlige:

- Kjøreveg: o_TR1 og o_TR2
- Fortau: o_Fortau
- Annen veigrunn Grøntareal



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- 1110 Boligbebyggelse
 - 1600 Uteoppholdsareal
 - 1610 Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Kjørveg
- 2012 Fortau
- 2018 Annen vegstrum - tekniske anlegg
- 2019 Annen vegstrum - grensareal
- 2082 Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- 3060 Vegetasjonsklenn
- 3061 Friskilt
- 3062 Florflere

§12-6 - Hensynssoner

- LP1
- LP2
- LP3

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formalgrense
- Grense for sikringsone
- Grense for faresone

- Byggelinse
- Regulert senterlinje
- Fraktilinje
- Måle og anstendelinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartprosjekt

Kilde for basiskart: Ekvifiliane 1 m
Kartmalstøkke: Custom (A2)
Date for basiskart: UTM zone 32 basert på EUREF89WGS84
Koordinatsystem: NN1954
Høydegrunnlag: NN1954

Mindre reguleringsendring for:

Melhus
Myrskjølva, Lundamo

Nasjonal arealplanID: 2013014

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Nebovarsel/høring	xxxxx	Administrativt vedtak	xxxxx
Plankart dater	12.11.17	Bestemmelser dater	12.11.17
Uarbeidet av		Saksnr	xxxxx
		Rev. dato	07.02.18
Planter			

Ø=565300
Ø=565200
Ø=565100
Ø=565000

Det bedømmes at planene er i samsvar med fullmaktsvedtak

Optiman Prosjektledelse AS

Brattørgata 5

7010 TRONDHEIM

Svar - Mosløkkja – teknisk plangodkjenning av VVA anlegg

Viser til sist innkomne dokumenter til teknisk plangodkjenning av VVA-planer for Mosløkkja, 04.10.2016.

Anlegget omfatter planer for vva-anlegg i forbindelse med utbygging av Mosløkkja boligfelt med ca. 100 boenheter i en tett bebyggelsesstruktur med kombinasjon av eneboliger, rekkehus og leiligheter i 2 etasjer med en utnyttelsesgrad på minimum BYA 50%. Planforslaget fremmer også en løsning for gang- og sykkeltrafikk langs Lundadalsvegen, FV 676.

Følgende plangrunnlag er oversendt til godkjenning:

Tegn. Nr.	Tittel	Rev.	Dato	Sist datert
C01	Plantegning veg	01	2016-01-29	2016-05-24
D01	Lengdeprofil linje 60000 og 61000	01	2016-01-29	2016-05-24
D02	Lengdeprofil linje 70000	01	2016-01-29	2016-05-24
F01	Normalprofiler og overbygningsdetaljer	01	2016-01-29	2016-05-24
GH01	VA-ledningsplan	01	2016-02-01	2016-05-24
GH02	VA-lengdeprofil Trase 1 og 6	02	2016-02-01	2016-06-15
GH03	VA-lengdeprofil Trase 3, 4 og 7	02	2016-02-01	2016-06-15
GH05	Typetegninger vannkummer		2016-02-01	
GH06	Detaljer vannkummer			
GH07	Normalgrøftesnitt	01	2016-02-01	2016-05-20
GH08	Overvannskummer O5, O6, O7, O8 og O16	01	2016-02-01	2016-05-20
GH09	Overvannskummer O9, O11, O12 og O18	01	2016-01-28	2016-05-20
GH10	Grøfteutførelse		2016-02-01	
GH11	Forankring av trykkledning		2016-02-01	
GH12	Avløpskum i veg/gate		2016-02-01	
GH13	Avløpskum utenfor veg		2016-02-01	
GH14	Sandfangkum i gate		2016-02-01	
GH15	Sandfangkum utenfor veg		2016-02-01	
GH16	Infiltrasjonssandfang		2016-05-24	
GH17	Prinsipp regnbed		2016-05-24	
J01	Byggtekniske detaljer	01	2016-01-29	2016-05-24
L01	Skilt- og oppmerkingsplan	01	2016-01-29	2016-05-24

Kommentarer til plangrunnlaget:

1. Tegning GH06 oppdateres. Det skal monteres en vannmåler i kum V19, som måler vannforbruket østover. Viser til e-post sendt 17.06.2016.
2. Tegningsliste oppdateres. Revisjonsnummer og sist datert stemmer ikke med oversendte tegninger.
3. Det forutsettes at øvrige detaljer og utforming av anlegget skal utføres i henhold til Melhus kommunes VA-norm, Gatelys norm og Veg norm.
4. Et komplett sett plangrunnlag skal oversendes til Melhus kommune (posttmottak@melhus.kommune.no) før IG kan gis. Plangrunnlaget kan da være arbeidstegninger.
5. Teknisk plangodkjenning er ikke en tillatelse til tilkobling av kommunalt VA-nett. Det skal søkes om tilknytning ifm. Byggesaken.

Under forutsetning av at ovennevnte kommentarer tas til følge, godkjennes plangrunnlaget.

VEG

Alle anlegg som skal overtas av Melhus kommune, skal utføres iht. kommunens Veg- og veglys-norm.

Anleggsstart skal varsles Melhus kommune i god tid før oppstart. Kontaktperson for den delen som skal overtas av Melhus kommune vil være Knut Forsmark (mobil 971 27 331). Han skal følge opp anlegget og skal innkalles til oppstartsmøte, ferdigbefaring og overtakelsesforretning m.m. Et sett komplette arbeidstegninger med tegningsliste, skal før oppstart sendes kommunens kontaktperson.

Før overtagelse av offentlige anlegg, skal sluttdokumentasjon leveres til kommunens kontaktperson. Krav til sluttdokumentasjon beskrives i kap. 3 i kommunens Veg-norm.

VANN, AVLØP og OVERVANN

Alle anlegg som skal overtas av Melhus kommune, skal utføres iht. kommunens VA-norm.

Anleggsstart skal varsles Melhus kommune i god tid før oppstart. Kontaktperson for den delen som skal overtas av Melhus kommune vil være Morten Meek (mobil 908 93 885). Han skal følge opp anlegget og skal innkalles til oppstartsmøte, ferdigbefaring og overtakelsesforretning m.m. Han skal også holdes orientert om fremdrift for å kunne gjøre nødvendige innmålinger av kommunens interesser i anleggsperioden. Dette fritar ikke ansvarlig utførendes plikt til innmåling av nyanlegg.

Et sett komplette arbeidstegninger med tegningsliste, skal før oppstart sendes kommunens kontaktperson.

Før overtagelse av offentlige anlegg, skal sluttdokumentasjon leveres til kommunens kontaktperson. Krav til sluttdokumentasjon beskrives i punkt 3.9 i kommunens VA-norm.

Vi gjør oppmerksom på at Melhus kommunes plangodkjenning ikke erstatter prosjekterendes ansvar og plikt til kvalitetssikring.

Med hilsen

Jakob Leon Storrø
virksomhetsleder

Nina Gjesdahl Bache
fagleder avløp

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Interne mottakere:

Knut Forsmark, Morten Johnsrud, Tore Jensen, Morten Meek, Øyvind Aundal