

# Områdeplan for Melhus sentrum

Vedtatt dato: 24.09.2019 Sak 69/19

Sist revidert: 14.02.2022, sak 20/22

---

## Reguleringsbestemmelser PlanID 2016001

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan – og bygningsloven:

### § 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Lekeplass L1– L26
- Uteoppholdsareal o\_U1- o\_U3
- Boligbebyggelse B1 – B16
- Sentrumsformål S1 – S12
- Bolig/Kontor BK1 - BK3
- Bolig/Forretning BF1
- Bolig/Forretning/Kontor BFK1 – BFK6
- Bolig/Næring BN1
- Bolig/Næring/Tjenesteyting BNT
- Bolig/Næring/Tjenesteyting/forretning BNTF
- Bolig/Forretning/Tjenesteyting BFT1
- Bolig/Tjenesteyting BT1-BT2
- Tjenesteyting T1-T4
- Forretning F1

### §12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Kjøreveg o\_kv1- o\_kv20 (E6: o\_SKV1 planid 2017016)
- Gang- og sykkelveger og fortau o\_GS1- o\_GS22
- Sykkelfelt o\_sy1
- Annen veigrunn o\_AVG1-o\_AVG2 (E6: o\_SVG planid 2017016)
- Jernbane
- Torg o\_TG1 – o\_TG4
- Gangveg/gågate o\_GG1 – o\_GG3

### BEBYGGELSE, SAMFERDSEL OG ANLEGG - Kombinert formål

- Kollektivknutepunkt/Sentrumsformål KKP/S

### § 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur G1 - G9
- Park o\_P1- o\_P5
- Turveg o\_Tv1 - o\_Tv15
- Turdrag TD1 - TD3
- Friområde

### § 12-5, nr 5 LNFR OMRÅDER

- LNFR
- Friluftsområde

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

#### § 12-6 HENSYNSSONER

- Faresone høyspenningsanlegg h\_370
- Sikringsone vannledning h\_190
- Faresone ras og skredfare h\_310
- Infrastruktursone – g/s veg (bru) h\_410
- Infrastruktursone – VA h\_430
- Infrastruktursone – veg h\_410
- Infrastruktursone – rekkefølgekrav veg h\_430
- Infrastruktursone – Jernbane h\_410
- Bevaring landskap h\_550
- Bevaring kulturmiljø h\_570
- Bevaring naturmiljø h\_560
- Høyspenning luftledning h\_740
- Faresone flom h\_320
- Sikringsone kulturminne h\_730

#### § 12-7 BESTEMMELSESONRÅDER

- Flomvei #1-7
- Platebru #8-10
- Gangpassasjer #11-12
- Trappeanlegg #13-14
- Landbruk/jordbruk #15
- Anlegg- og riggområde #16
- Kulturminne # km1 – km3

## Planens intensjon

---

Det utvalgte hovedgrepet og konseptet for Melhus sentrum er videreutvikling av Melhus som småskala sentrum til et miniurbant miljø med tette koplinger på tvers. Gode gang og sykkeløsninger i hele sentrum. Det legges til rette for et mer miljøvennlig transportmønster, hvor det skal bygges opp rundt kollektivløsninger ved skysstasjonen, og også på Gimsøya, med nye holdeplasser for buss. Synliggjøring av Gaula ved hjelp av turstier og bru for gående og syklende. Grønt i sentrum, tydeliggjøring av kulturminner, trivelige byrom med høy kvalitet, boliger for barnefamilier, miks av type leiligheter. Planen gir gode rammebetingelser for sentrumsnæringer.

Plangrepet er tilpasset visjonen for planarbeidet. Det er satt av flere byrom hvor det kan være mulighet for å etablere kunst og sitte/møteplasser. Det skal være en fremtidig sentrumsutvikling med høyere utnyttelse rundt kollektivknutepunktet, og tilrettelegging for parkering under bakken i hele sentrum. Det stilles krav om universell utforming.

Konseptet gir et noe høyere potensial for utbygging enn tidligere planer, da maks byggehøyde økes med opp til to etasjer for de mest sentrale arealene, og det stilles et høyere krav til antall boliger pr daa for de mest sentrale områder, enn i gjeldende kommuneplan.

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

*Under følger felles bestemmelser for hele planområdet, som gjelder alle søknadspliktige tiltak etter Pbl § 1.6. Disse bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformål. Videre finner man felles bestemmelser som skal følges i alle tiltak som krever detaljplan. I kapittel 1-6 er bestemmelser knyttet til arealformål. Kapittel 7 og 8 inneholder bestemmelser knyttet til hensynssoner og bestemmelsesområder. Kapittel 9 inneholder vilkår for gjennomføring av tiltak og rekkefølgekrav for alle tiltak, og for særlige områder. Gjeldende veg-, veglys- og VA- normer benyttes ved alle detaljplaner og ved alle tiltak.*

### Gjelder alle tiltak:

F 1 Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstillende krav i NVEs retningslinje «Flaum og skred i arealplanar», og gjeldende teknisk forskrift. Det må gjøres vurderinger og forutsetninger tilpasset hvert enkelt utbyggingstiltak. Det vises til NGI rapport 20170235-01-R. I aktsomhetssoner for skred skal geoteknikk avklares i forbindelse med detaljregulering.

Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er nødvendig skal det avsettes areal for nye flomveier.

I flomsone skal bebyggelse ikke ha kjeller for opphold. Parkeringskjeller kan tillates dersom løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljplan eller byggesak. I flomsone må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vanntette.

*Se temakart flomsone og NVE oppdragsrapport B-9 2017.*

F 2 Det skal redegjøres for VAO-løsning jf. kommunens veiledere for VVA overordnet, for teknisk plan, samt kommunens VA norm. VA- plan skal angi prinsipløsninger for området, dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Tiltak for overvannshåndtering integreres i utforming av grønnstruktur, plasser og gater. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal i hovedsak håndteres åpent og lokalt. Det skal i stor grad benyttes permeable flater innenfor hvert prosjekt for å erstatte nedbygd areal. Det skal legges trekkør for fiberkabler samtidig med annen offentlig infrastruktur/VAO.

F 3 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til T-1442/2016, eller til en hver tid gjeldende retningslinje på vedtakstidspunktet for reguleringsplan/tillatelse. Ved støyfølsom bebyggelse som planlegges i gul støysone skal alle boenheter ha en stille side og tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldene retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere. Støyfaglig utredning kreves ved etablering av boliger i gul sone jf T1442. I områder hvor flere støykilder overlapper kreves det 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn tabell 3 i T-1442.

I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i felt på østsiden av E6 som grenser inntil E6 og /eller jernbanen, med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående med en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene. Uterom skal plasseres på stille side.

Barnehager og barneskoler skal ikke oppføres i rød støysone. Lek og uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldene retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom detaljplaner.

F 4 Parkeringsnorm for områdeplan Melhus sentrum er gjeldene for hele planområdet. Unntak fra denne er gitt i bestemmelsene.

F 5 Det skal redegjøres for renovasjonsløsning. Ved etablering av mer enn 10 boenheter skal det etableres nedgravde avfallsløsninger. Ved øvrig ny bebyggelse skal 2 eller flere boenheter ha felles løsninger. Behov for snuplass må ivaretas. For større prosjekter skal farlig avfall ivaretas i eget avfallsrom. Avfallsløsning for næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Plan for avfallsløsning skal utarbeides i samråd med

Envina IKS og kommunen.

F 6 Før endring eller rivning av bygninger eldre enn 1850 – skal bygningen fotodokumenteres og dokumenteres ved tegninger, samt fagkyndig tilstandsrapport. Før det gis tillatelse til rivning eller andre tiltak skal fylkeskommunen ha gitt en formell uttalelse.

Ved rivning eller endring av SEFRAK bebyggelse nyere enn 1850 bør bebyggelsens uttrykk mhp. volum og detaljering søkes opprettholdt for den nye/endrede bebyggelse.  
Se vedlegg «*Materielle faste kulturminner i sentrum*».

F 7 Nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 500 m<sup>2</sup>, og bygning som i vesentlig grad skal ombygges (hovedombygging), skal knyttes til fjernvarmeanlegg dersom det foreligger konsesjon. Dette gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

F 8 Alle områder regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides etter Teknisk plan godkjent av vegeier. Gjeldende veg-, veglys og VA normer benyttes.

F 9 Melhus kommunes norm for leke og uteoppholdsareal skal følges ved detaljregulering og nybygging. Områder avsatt til sentrumsformål regnes som sentrumsområder med høy fortetning, jfr tabell 1 i normen. Beplantning skal tilpasses Melhus klimatiske forhold. Alle trær og annen vegetasjon skal kontrolleres mot Norsk svarteliste. Vindskjerming, helst i form av vegetasjon, skal benyttes for å bedre lokalklimaet i byrom. Leke og uteoppholdsareal må ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldene retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere. Krav om minimum 50 % uteareal på bakkeplan kan avvikes innenfor områder for sentrumsformål.

F 10 Opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Gang og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer og oppmerksomhetsfelt etableres. Under opparbeidelse av uteanlegg skal det benyttes allergivennlig beplantning.

F 11 Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning, og det skal fremlegges en vurdering av at tiltaket er tilpasset fremtidige klimaendringer med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg.

F 12 Allmenn ferdsel skal prioriteres i sentrum. Det skal være gode forbindelser mellom byrom, gater, torg og gangveier. Forbindelser skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer skal benyttes. Materialbruk, form og møblering av gater og byrom skal ha høy arkitektonisk standard. Lokal overvannshåndtering skal vektlegges som et bruksmessig og visuelt element i byrommene. Det tillates ikke satt opp gjerder eller lignende i grensen mellom offentlige trafikkområder, byrom og private fellesarealer. Sikringsgjerder mot jernbane er tillatt. Eksisterende snarveger skal opprettholdes eller likeverdig erstattes.

Markedsplassen o\_TG2, Rådhusplassen o\_TG1, Bankparken o\_P2, Gimsetorvet o\_TG4, Stasjonsplassen o\_TG3, Gågate o\_GG1- o\_GG3 og del av Melhusvegen med byggelinje er overordnede byrom der det stilles spesielle krav til kvalitet og til utforming av fasader.

F 13 Fasader mot overordnede byrom skal utformes som byfasader. Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig byrom. En mindre del av byggets fasade kan trekkes tilbake dersom det gir gode inngangsløsninger og/eller tilfører det offentlige gaterommet særlige kvaliteter.

Fasadene i bygninger med forretning/næring i første etasje skal være attraktive og åpne. Minst 60 % av fasaden i 1. etasje skal ha åpne vindusflater/dører. Glasspartiene skal ikke forblendes eller dekkes til. I 1. etasje skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet med romhøyde på minimum 3 m og direkte inngang fra gaten.

F14 Mot overordnede byrom, samt gang/sykkelveger og fortau skal det være fri høyde minimum 5m under utkragede bygningsdeler. Sammenhengende balkonger ut over formålsgrensen tillates ikke.

F15 Tekniske installasjoner og takterrasser kan oppføres over maks takhøyde. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

F 16 Det skal ikke benyttes reklame med lyd. Mot Melhusvegen og Hølundavegen skal kun annonseres med firma/butikknavn montert på vegg. Disse skal godkjennes av kommunen i forhold til gjeldende forskrift.

Produktannonsering skal kun plasseres i utstillingsvinduer eller på vegg.

F 17 Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen utbyggingsprosjekt.

F 18 Plassering av nye bygninger innenfor planområdet skal vurderes ut fra å minimere sannsynlige vindtunneler. *Jf. «Stedsanalyse – Melhus sentrum», datert 12.06.2017.*

F 19 Alle tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionalplan for vannforvaltning. Dersom tiltak berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes.

F20 Høyder og etasjer er oppgitt for ulike felt. En etasje defineres som 3,5m utvendig høyde dersom ikke annet er oppgitt.

F21 Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere retningslinje som erstatter denne. Plassering av bygninger, uterom, vegetasjons og landskapsbehandling må ta hensyn til luftutveksling og lokalklima. Det skal gjøres vurderinger av luftkvalitet i detaljplaner hvor det er grunn til å tro at det er utfordringer med luftkvalitet.

F22 Det skal ikke etableres støyømfintlige formål/bruk nærmere jernbanespors midtlinje enn 20 meter.

F23 Ved tiltak/detaljregulering i områder som grenser mot jernbanen skal det gjøres en vurdering av om tiltaket kan medføre økt fare for naturskade mot jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak må beskrives og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare. Sikkerheten må være tilfredsstillende både i anleggsfasen og permanent.

F24 I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for kollektivknutepunktet skal torg, sykkelhotell inkludert ladestasjoner for elsykler, samt andre funksjoner som er nødvendig for å utvikle kollektivknutepunktet avklares

### **Ved detaljregulering gjelder også:**

F 25 Sammensetningen av boligstørrelser innenfor det enkelte felt skal være variert. Ved detaljregulering skal en andel boliger for unge, enslige eller eldre tilstrebes.

F 26 I nye detaljplaner skal prinsippene for universell utforming følges for uterom og bygninger. I alle områder med konsentrert småhusbebyggelse skal min. 30 % av antall boenheter ha alle hovedfunksjoner på inngangspartnivå.

F 27 I leilighetsbygg med mer enn 10 enheter skal det etableres innendørs fellesarealer som er egnet til fellesskapsløsninger. Ved store utbygginger kan det vurderes å samle dette i eget bygg. Bruk og størrelse av fellesarealer skal vurderes i detaljplan.

F 28 Ved detaljplaner skal det følge tilstrekkelig geoteknisk vurdering og undersøkelser og eventuell avbøtende tiltak skal sikres i detaljplan, som tilfredsstiller kravene i PBLs § 28-1 og TEK17.

F 29 VVA-løsninger skal godkjennes ved detaljregulering. Det vises til Melhus kommunes gjeldende «*Veileder for utarbeidelse av planer ved utbygging og/eller omlegging av veg-, vann- og avløpsanlegg*».

F 30 Ved detaljregulering skal det vedlegges faglig begrunnet redegjørelse for estetikk og tiltaket skal visualiseres ved 3d og /eller volumstudier.

F 31 For nye detaljplaner skal det fremlegges vurdering som viser at kapasiteten i sosial infrastruktur; barnehage, skole, helse og sosialtjenester, er tilstrekkelig.

F 32 Rekkefølgekrav i denne planen skal videreføres i alle detaljplaner innenfor området.

F 33 Det skal i alle detaljplaner sikres og vises snarveger internt i planområdet og mot gater/veg, gangveger og uterom i tilgrensende områder/kvartaler.

F 34 Detaljplaner skal vise byggegrenser mot veg, vassdrag, grønnstruktur og lekeareal/uterom.

## 1. Krav om felles detaljregulering

Følgende felt skal inngå i samme detaljreguleringsplan:

- Felt B4 og felt G1 og G3
- Felt B5 og G4

*Ved detaljregulering tillates formåls grensene mellom felt G3, B4 og B5 justert. Størrelsen på formålene skal likevel være de samme som vist på plankartet.*

## 2. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

### **2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt uteromsplan for hele utbyggingsområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, møblering, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, frisiktssoner, lekeplasser, aktivitet- og oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, tilstrekkelig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy og hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivarettatt.

Tak på nybygg med mer enn 4 etg tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter. Uteareal beplantes med allergivennlige trær når trær skal beplantes.

Tilkjørt masser skal være rene i henhold til forurensningsforskriften, og kontrollert for radon.

### **2.2 Lekeplasser (L1 – L26)**

#### **2.2.1 Fellesbestemmelser lekeplass**

Alle lekeplasser skal opparbeides som lekeplasser i tråd med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune og skal være felles for boliger innenfor nrområdet.

Lekeplassene skal tilrettelegges for småbarn, ha tilgjengelig og trygg adkomst og skal være parkmessig utformet.

#### **2.2.2 Nærlekeplasser (L1, L14, L16)**

L1, L14 og L16 skal opparbeides og brukes som nærlekeplass i samsvar med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og skal være parkmessig utformet.

## 2.3 Uteopphold (o\_U1- o\_U3)

o\_U1- o\_U3 skal opparbeides som offentlige områdelekeplasser i tråd med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune.

Områdelekeklassene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og skal være parkmessig utformet.

## 2.4 Bolig (B1-B16)

### 2.4.1 B1

*B1 omfatter eksisterende boligområder i ytterkant av planområdet.*

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maks tomte utnyttelse 35 % BYA. Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljplan.

Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljplan. Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil. Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

Ved detaljplan skal det legges til rette for en minimum utnyttelse på 4 boliger pr daa.

På eiendommen 94/169 kan det oppføres inntil to nye boenheter uten detaljplan, maks utnyttelse 55 % BYA. Eksisterende ledning som krysser eiendommen skal omlegges, og plassering skal godkjennes av kommunen ved søknad.

### 2.4.2 B2

*B2 omfatter flere boligområder med konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet.*

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maks tomteutnyttelse 55 % BYA. Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljplan. Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljplan. Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil. Ved detaljplan skal det legges til rette for en minimum utnyttelse på 6 boliger pr daa.

### 2.4.3 B3 Ved Meeggen

Det skal utarbeides detaljplan ved utbygging innenfor område B3.

Eiendommene kan benyttes med maksimum høyde på kote 43. Eiendommen 95/3 og 95/45 skal i tillegg trappes ned mot landbruksareal i nord. Bebyggelse på eiendommen 94/4 benyttes med maksimum høyde på kote 35. Minimum utnyttelse er 6 boliger pr daa.

For B3 kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det er gjort geotekniske undersøkelser. Det må også redegjøres for hvorvidt tiltaket er tilfredsstillende sikret mot eventuelle større ras i kvikkleiresonen Høyeggen. Atkomst til 95/6 skal sikres ved detaljplanlegging for 95/3 og 95/45.

Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med grønnstruktur.

Ved detaljregulering av den nordlige delen av B3 må overvannsituasjonen knyttet til bekken i tilgrensende G9 kartlegges og utredes. Ved utbygging skal overvannsituasjonen løses slik at man unngår en fremtidig flomsituasjon fra bekken med potensiell fare for liv og helse, infrastruktur og bebyggelse.

#### 2.4.4 B4–B5 Gimsøya

Området skal utbygges som lavblokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal utarbeides detaljplan ved utbygging av områdene.

Tillatt utnyttelse minimum 5 boliger per dekar i hvert felt.

Bebyggelsens topp grunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden dersom løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljplan. *I flomsoner må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vanntette.*

Utbygging skal skje i henhold til flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Lavblokkbebyggelse skal oppføres i 3-4 etasjer.

Konsentrert småhusbebyggelse skal oppføres i 2-3 etasjer.

Maks 60 % - minimum 40 % av boenhetene skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse.

Parkeringsnorm gjelder med delvis unntak av punkt 5. Minimum 50 % av p-plassene skal etableres i parkeringskjeller. Detaljplan skal vise felles parkeringsløsning for resterende parkering. Ved etablering av carporter på felles parkeringsplass, skal det kompenseres for tap av permeable flater på parkeringsplass. Det skal plantes trær i forbindelse med parkeringsareal på bakken for å sikre et grønt preg på parkeringsplassen.

Det skal sikres et sammenhengende universelt utformet gangvegssystem internt i feltene. Dette skal knyttes til gangveger og uterom i tilgrensende felt/veisystem. Det skal opparbeides minst to tilgjengelige gangforbindelser som knytter feltene i B4 og B5 sammen innenfor felt G3. Detaljplan skal vise tilgjengelige gang- og sykkelveier som knytter sammen områdene B4, B5, B6, og B8 innenfor grønnstruktur.

For å ivareta en åpen lokal overvannshåndtering, skal det ved detaljregulering sikres tilstrekkelig areal med permeable flater og fall mot tiliggende grøntstruktur og regulerte flomveger.

#### 2.4.5 B6, B7, B8 Gimsøya

Området skal utbygges med lavblokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt utnyttelse på minimum 5 boliger per dekar for hele området. Det skal utarbeides detaljplan ved utbygging av områdene.

Bebyggelsens topp grunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden, dersom disse bygges vanntette og at løsning for innkjøring optimaliseres mhp.

flomproblematikk i detaljplan. I flomsoner må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vanntette. Utbygging skal skje i henhold til flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Innenfor felt B6 skal det etableres konsentret småhusbebyggelse i 2-3 etasjer og/eller lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer.

Innenfor felt B7 skal det etableres lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer og / eller lekeplass.

Innenfor felt B8 skal det etableres lavblokkbebyggelse i 3-4 etasjer.

Gangveier skal utformes med et dekke som tåler utrykningskjøretøy. Kantareal skal utformes med armert gress. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel innenfor planområdet. Der gangveier krysser kjørevei, skal denne ha en annen belegning enn kjøreveien.

Parkeringsnorm gjelder med delvis unntak av punkt 5. Minimum 50 % av p-plassene skal etableres i parkeringskjeller. Detaljplan skal vise felles parkeringsløsning for resterende parkering. Ved etablering av carporter på felles parkeringsplass, skal det kompenseres for tap av permeable flater på parkeringsplass. Det skal plantes trær i forbindelse med parkeringsareal på bakken for å sikre et grønt preg på parkeringsplassen.

For å ivareta en åpen lokal overvannshåndtering, skal det ved detaljregulering sikres tilstrekkelig areal med permeable flater og fall mot tiliggende grøntstruktur og regulerte flomveger.



#### 2.4.6 B9-B10 Ved Bønden-svingen

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Det er felles atkomst til B9-B10, samt gnr/bnr 30/45 fra Gimsvegen.

For boligområde B9-B10 tillates 2 etasjer + sokkeletasje.

Utnyttelsesgraden for B9 er minimum 20 % BYA, for B10 minimum 35 % BYA. Utbygging skal skje i henhold til geoteknisk notat 416468-RIG-NOT-02 fra 2014 med tilhørende rapporter. Bebyggelse i boligområde B9-B10 skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel inntil 10°.

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafiksikkerheten, særlig for skoleveg i bygge- og anleggsfasen, skal følge med søknad om igangsettelse.

I boligene i felt B10 skal det legges til rette for framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Lekeplassene L3 og L4 skal være felles for alle boliger i planområdet. Felles parkering skal være felles for alle boliger i planområdet.

Felles renovasjonsanlegg skal anlegges i området avsatt til renovasjon som vist i plankartet. Felles veg f\_kv3 skal utformes som vist på plankartet. Veggen er felles for B9-B10, samt gnr/bnr 30/45.

Det skal anlegges gangfelt ved kryss.

Opparbeidelse av VA skal skje i henhold til teknisk godkjent VA-plan.

Utbygging skal i hovedsak skje iht. overnevnte bestemmelser. Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan. Minimum 2 boliger pr. daa for B09 og 3 boliger pr. daa for B10.

For område B09- B10 tillates det parkering på bakken.

#### 2.4.7 B11 Ved Gruva

Innenfor B11 skal det utarbeides detaljplan. Minimum utnyttelse er 3 boliger pr daa. Maks høyde 3 etasjer.

Det skal utarbeides detaljplan, rekkefølgekrav i detaljplanen skal samsvare med områdeplanen.

#### 2.4.9 B12 Potten

Ved foretting utover 2 boenheter skal det utarbeides detaljplan. Maks 4 etg. Minimum 6 boliger pr daa.

Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil.

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det for frittliggende småhusbebyggelse være maks tomteutnyttelse 35 % BYA og for konsentrert småhusbebyggelse 55 % BYA.

#### 2.4.10 B13 Melhustunet

50 % av boenhetene innenfor feltet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming.

Området skal ivareta offentlig forbindelse O\_GS10 fra o\_kv15 og gang/sykelbru over o\_kv1 (E6) som vist i plankartet.

Støyskjerm kan oppføres utenfor byggegrense mot o\_kv1 (E6).

Utbygging skal i hovedsak skje iht. rammetillatelse gitt 19.05.2017. Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan. Minimum BRA 60 %. Maksimum byggehøyde er kote 35. Minimum 6 boliger pr. daa.

#### 2.4.11 B14 Ved Gruva

Ved ny bebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse skal det utarbeides detaljplan. Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil. Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

Ved ny bebyggelse skal det legges til rette for en minimum utnyttelse på 4 boliger pr daa.

#### 2.4.12 B15 (Brubakkhaugen)

Det kan oppføres to nye boenheter uten detaljplan. Området ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleireskred Brubakken, det må utføres grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering for å avklare om tomten er bebyggbar og tilfredsstillende kravene i PBLs § 28-1 og TEK17, før det kan gis igangsettingstillatelse til ytterligere bebyggelse.

Ny bebyggelse må plasseres innenfor byggegrense mot Ratbekken vist i plankartet. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet. Krav i norm for leke- og uteoppholdsareal, samt parkeringsnorm, må dekkes på egen tomt.

#### 2.4.13 B16 (Lena terrasser)

Områdene skal benyttes til boligformål. Bebyggelsen skal oppføres i 3-7 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse.

### 2.5 Sentrumsformål (SF1-SF12)

*Med sentrumsformål menes forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, hotell og boligbebyggelse, herunder nødvendig grøntareal.*

#### 2.5.1 Felles bestemmelser sentrumsformål

Minimum utnyttelse 10 boliger pr dekar og minimum 200 % BRA. Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert felt/kvartal. Tekniske installasjoner og åpen takterrasse kan oppføres over maks etasje høyde.

Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres ved eller nær formåls grensen ut mot offentlig gaterom. Boliginnganger og forplasser må ikke komme i konflikt med kjøreveg/gangveg.

Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke. Lange fasadeliv skal brytes opp, og ha en oppdeling og variasjon som gir et inntrykk av mindre og sammensatte volumer.

Innenfor sentrumsformål skal det være en blanding av formål for å oppfylle områdeplanens intensjon om et godt sentrumsområde. Første etasje skal ha utadrettede funksjoner, og aktive fasader kreves. Innvendig høyde i 1. etasje skal være minimum 3 m.

Bebyggelse kan ha inntil 5 etasjer mot gateløpene Melhusvegen og Lenavegen. Bebyggelse inn mot plasser for opphold, kan oppføres i inntil 6 etasjer, dersom toppetasjen er tilbaketrukket.

Det skal være utvendig innslag av tegl og tre i alle større bygningsprosjekt. For øvrig skal bygningens utforming og fargebruk harmonere med nærliggende bebyggelse.

Detaljplaner skal utarbeides innenfor disse rammene.

## 2.5.2 S1-S4 Melhustorget

Områdene skal benyttes til sentrumsformål. Det tillates ikke hotell/overnatting. Bebyggelsen skal oppføres i 3-6 etasjer. Byggehøyde på 6 etasjer tillates, men skal være tilbaketrukket. Næringsetasje på bakkeplan skal regnes med faktisk høyde.

Det skal etableres varemottak integrert i bebyggelsen mot Lenavegen som ikke kommer i konflikt med fortau eller kjørebane. Inn-/utkjøring er vist med piler på plankartet. Justering av plassering tillates kun dersom det ikke kommer i konflikt med fortau og kjørebane.

Returpunkt for næringsavfall etableres i tilknytning til varemottak.

### Utforming

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet i detaljering, materialbruk og utførelse. Fasadene skal ha en oppdeling og variasjon som gir et inntrykk av mindre og sammensatte volumer. Det kan skje ved bruk av sprang og/eller skifte i materialbruk eller farge i bygningskroppen. Ved mer enn ca. 30m fasadelengde skal bygningskroppen ha vertikalsprang.

Fasadene for næringsarealer på bakkeplan skal være utadrettet, transparente og ha flere innganger til næringsvirksomhetene mot gågate o\_GG2, o\_GG3, torget o\_TG2 og Melhusvegen. For bebyggelse med integrert parkering i 1. etasje skal utvendige fasader mot veier og gangsystemer være attraktive, med for eksempel vindusutstillinger, kunst, grønt eller lignende som skaper liv i sentrum. Løsninger skal fremgå i søknad om rammetillatelse.

Alle boliginnganger skal være tydelige på gateplan. Langs Lenavegen skal det etableres små forplasser i forbindelse med boliginngangene. Boliginnganger og forplasser må ikke komme i konflikt med fortau.

Det skal utarbeides uteromsregnskap iht kommunal norm for leke og uteoppholdsareal.

Uterommene skal i sin helhet plasseres på tak over 1. etasje, takterrasser og balkonger. Uterommene skal opparbeides iht til kommunens norm for lek og uteoppholdsareal. Områdene skal ha høy kvalitet og ha parkmessig utforming. Deler av taket på næringsarealet skal ha tilstrekkelig jordoverdekning for å kunne beplantes med større vegetasjon, og det tillates etablert mindre konstruksjoner som pergola, vindskjerm, letak, overdekket sykkelparkering etc.

Amfi og trapper opp til uterom skal være godt synlige, åpne og innbydende fra bakkenivå. Uterom over bakkenivå skal ha tilstrekkelig sikring. Trapper skal også være forsvarlig sikret og utformet med tanke på barns bruk. Uteområder skal være universelt utformet. Vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet, og være lett tilgjengelige for alle.

Det skal gå klart frem hva som er privat areal og hva som er felles areal. Det skal også komme klart frem av uteromsregnskapet at kravene i norm for leke og uteoppholdsareal overholdes.

Ungdomsrådet og barnas representant skal delta aktivt i den konkrete utformingen av handelstorg og felles uterom til Melhustorget.

Uterom på takhagen i S1-4 er felles for S1-4. Innen felt S2, nær o\_GG3 fra Lenavegen og innen felt S3 fra o\_GG2 skal det etableres trapper til takhagen. Trappene og deler av takhagen skal være tilgjengelig for allmenheten. Det skal etableres en allment tilgjengelig heis fra o\_GG2 som sikrer universelt utformet adkomst til takhagen.

Ved utforming av inn- og utkjøring fra varemottak, parkering og ved gågate o\_GG2 skal krav til friskt ivaretas, og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

### Parkering

Parkering skal skje iht til norm for parkering, men parkering for handel/service tillates økt til maks 2 pp pr 100m<sup>2</sup>. Det tillates ikke bakkeparkering innenfor S1-S4. Det tillates parkering på bakkeplan dersom denne er integrert i bebyggelsen, men inntil 40 plasser i felt S1 og inntil 30 plasser i felt S4.

Det tillates etablering av parkeringskjeller i inntil 2 plan med tekniske rom og lager/boder under bakken på felt S1-4, o\_GG2, o\_GG3 og o\_TG2. Inn-/utkjøring skal være fra hhv Rådhusvegen og Per Bortens veg (felt f\_KV1) og er angitt med pil på plankartet. Det tillates mindre justeringer av plassering, det må tilpasses fortau og

kjørebane. Parkeringskjelleren er felles for felt S1-S4. Ved etablering av parkeringskjeller under bakken på S4 eller S3 må det tilrettelegges for sammenkobling av parkeringskjeller mot S8.

Maksimum 30 % av sykkelplasser for næringsarealene tillates plassert på gågate o\_GG2 nær innganger til næringsarealene og på torget o\_TG2. Inntil 5 sykkelplasser kan plasseres ved hver boliginnang, såfremt disse ikke kommer i konflikt med fortau/vedlikehold. Minimum halvparten av sykkel-plassene skal være under tak. Det skal etableres ladestasjoner for el-sykkel.

Utbygging skal i hovedsak skje iht. overnevnte bestemmelser. Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan.

### 2.5.3 S5 – S6

Områdene skal benyttes til sentrumsformål. Bebyggelsen skal oppføres i 3-5 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse. O\_GG2 skal ivaretas som gangakse på bakken, det tillates ikke overbygging av denne.

### 2.5.4 S7 – Energiparken

Områdene skal benyttes til sentrumsformål. Bebyggelsen skal oppføres i 3-5 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse. O\_GG2 skal ivaretas som gangakse på bakken, åpen for allmenheten.

### 2.5.5 S8 – Melhuset

Områdene skal benyttes til sentrumsformål. Bebyggelsen skal oppføres i 3-5 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse. O\_GG2 skal ivaretas som gangakse på bakken, åpen for allmenheten. Ved detaljregulering skal det legges til rette for kjøreadkomst til S8 gjennom parkeringskjeller i S4.

### 2.5.6 S9 – Idegården

Områdene skal benyttes til sentrumsformål. Bebyggelsen skal oppføres i 3-5 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse. O\_GG2 skal ivaretas som gangakse på bakken, åpen for allmenheten.

### 2.5.7 S10 Ved Coop

Krav om detaljplan for hele området samlet. Kvartalsstruktur, maks bredde på kvartal = 60 meter. Det skal planlegges for gående og syklende. Snarveger skal kartlegges og opprettholdes, evt erstattes. Minimum 10 boliger pr. daa.

Området kan bebygges med 3- 5 etasjer. Ved nybygging skal fasaden i hovedsak ligge mot byggelinje langs Melhusvegen.

Det skal opparbeides et grøntareal som torg eller park på minimum 0,5 daa vis a vi o\_TG2.

### 2.5.8 S11 Ved Thoragården

Krav om detaljplan for hele området samlet. Kvartalsstruktur, maks bredde på kvartal = 60 meter. Det skal planlegges for gående og syklende. Snarveger skal kartlegges og opprettholdes, evt erstattes. Minimum 10 boliger pr. daa.

Området kan bebygges med 3- 5 etasjer. Ved nybygging skal fasaden i hovedsak ligge mot byggelinje langs Melhusvegen.

### 2.5.9 S12 Melhustunet

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Området kan bebygges med inntil 6 etasjer. Det tillates inntil 12 etasjer med formål hotellvirksomhet. I en sone på 15 m fra formåls grensen mot nord, trappes bebyggelsen ned til maksimum byggehøyde kote 27 for å slippe sollys ned mot eksisterende bebyggelse på Kuhaugen.

50 % av boenhetene innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming. For å sikre god tilgjengelighet til uteområdene for alle brukere, herunder bevegelses- og orienteringshemmende, skal disse utformes i henhold til gjeldende krav om universell utforming.

### 2.5.9 S13 Høvdingeplassen

Området kan bebygges med 3- 5 etasjer. Krav om detaljplan for nye bygg. Ved nybygging skal fasaden i hovedsak ligge mot byggelinje langs Melhusvegen.

## 2.6 Bolig/Kontor BK1-BK3

Innenfor BK1 – BK3 kan det oppføres bolig og kontor. For bruksendring og /eller ny bebyggelse stilles krav om detaljregulering.

Ny bebyggelse skal oppføres i 2-4 etasjer. Ved detaljregulering til kun boligformål skal minimum utnyttelse være 5 boliger pr daa. Uteområdeplan skal utarbeides samtidig med detaljplan.

Virksomhet skal ikke være til vesentlig ulempe ved støy, annen forurensning eller trafikk for omkringliggende bebyggelse.

## 2.7 Bolig/Forretning BF1

Innenfor området skal det utarbeides felles detaljplan. Det kan oppføres bolig og forretning. Innenfor området skal det etableres torg o\_TG4. Se bestemmelse om hensynsone kulturmiljø for deler av området.

Ny bebyggelse skal oppføres i 2-3 etasjer. Ny bebyggelse henvendes mot o\_TG4. Uteområdeplan skal utarbeides samtidig med detaljplan. Det må innreguleres en felles snumulighet i Strandvegen i nærheten av torget.

## 2.8 Bolig/Forretning/Kontor

### 2.8.1 Fellesbestemmelser

Innenfor områdene kan det oppføres bolig, forretning, kontor. For ny bebyggelse stilles krav om detaljregulering. Ny bebyggelse skal oppføres i 2-4 etasjer. Ved detaljregulering til kun boligformål skal minimum utnyttelse være 6 boliger pr daa. Uteområdeplan skal utarbeides samtidig med detaljplan.

### 2.8.2 BFK1 – Gamle stasjonsområdet

Krav om detaljplan for hele området samlet. Støykrav og byggegrenser avklares i detaljplan. Det skal tilstrebes variasjon i høyder innenfor området.

Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med grønnstruktur.

### 2.8.3 BFK2 – Melhusbanken.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Området kan bebygges med 3-8 etasjer. Samlet bruksareal skal være minimum 120% BRA. Balkonger tillates utkraget 1,5 m over formåls grensen med høyde minst 5 m over gata. Det kan etableres minimum 1P- plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA kontorarealer.

Volumet på eldste del av bankbygningen skal ivaretas, det vises til hensynssone kulturmiljø. Det skal tilstrebes variasjoner i høyder innenfor området. Det skal være en blanding av bolig, forretning, kontor- formål innenfor området. Innvendig høyde i første etasje skal minimum være 3 meter. For tilbygg til bygg som skal bevares skal høyden i første etasje tilpasses, og skal tilstrebes 3 meter.

Det skal utarbeides uteromsregnskap ihht kommunal norm for leke og uteoppholdsareal. Park o\_P1 kan vurderes tatt inn i utomhusregnskapet.

Felt SPH skal brukes til p-kjeller, boder for boliger og tekniske installasjoner. Det tillates bakkeparkering på tilgrensende område regulert som parkering.

Bebyggelse over og under terreng skal plasseres innenfor byggegrenser og inntil byggelinje mot Melhusvegen som vist på plankartet. Adkomst og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller kan plasseres innenfor byggegrense til jernbane. Bebyggelse skal ha aktive fasader med vinduer og dører i 1 etasje i byggelinje, mot Melhusvegen.

Renovasjonsløsning og tilkjøring skal plasseres med tilstrekkelig atkomst/snuplass for tømmebil, og slik at tømning/kjøretøy ikke kommer i konflikt med gang/sykkelveg og Melhusvegen.

Mot jernbanen tillates oppført støyskjerm. Plassering og utforming skal godkjennes etter uttalelse fra Bane NOR.

Bebyggelse i direkte tilknytning til kulturmiljøsonen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i sonen ved bruk av stil og balanse i uttrykket, samt volum på bygg.

Det kan tillates at mindre forstøtningsmurer oppføres utenfor byggegrensen i sør, øst og nord.

Med søknad om tillatelse til rivning skal det foreligge daterte foto av eksteriør og interiør. Dette gjelder nordre del av bebyggelse for Melhusbanken som forutsettes revet.

#### 2.8.4 BFK3 – Vigdal

Mindre tiltak i eksisterende bygning tillates. Det er ikke tillatt med ytterligere boenheter innenfor området. Krav om detaljregulering ved utvidelse av eksisterende bebyggelse. Støykrav og byggegrenser avklares i detaljplan.

Adkomst til eksisterende bebyggelse skal sikres ved detaljregulering.

#### 2.8.5 BFK4 – Kjøreskolen

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse kreves detaljplan. Forhold rundt geoteknikk, støy og kulturmiljø avklares i detaljplan.

Ny bebyggelse skal ha minimum takhøyde i første etasje 3 m.

#### 2.8.6 BFK 5-6 Ved Brubakk/Karivollen

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse eller vesentlig ombygging kreves detaljplan.

### 2.9 Bolig/Forretning/Tjenesteyting - BFT1

Det er krav om kombinasjon av formål innenfor området. Området skal ha en utnyttelse på minimum 5 boliger pr dekar i tillegg til forretning og/eller tjenesteyting. Bebyggelses toppgrunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere og varemottak under denne kotehøyden, dersom løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i byggesak. I flomsone må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vannrette. Utbygging skal skje i henhold til flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Det skal etableres bebyggelse på 3-4 etasjer samt sokkel. Forretning, offentlig og/eller privat tjenesteyting tillates i bebyggelsens første etasje. Det kan etableres bolig fra bebyggelsens andre etasje. Det tillates etablert en

dagligvareforretning på maksimum 1500 m2 innenfor feltet i første etasje. Parkering for alle formål skal etableres i parkeringskjeller.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus, eller som nedgravde containere. Det skal etableres returpunkt for glass, metall og farlig avfall.

Det skal sikres interne gangforbindelser/snarveger knyttet til gangvegssystemet rundt feltet. Dette, samt torg skal vises i utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Utbygging skal i sje iht. overnevnte bestemmelser. Ved vesentlig endring skal det utarbeides detaljplan.

## **2.10 Bolig/Næring BN1 (Karivollen)**

Området skal benyttes til næringsvirksomhet som bevertning, hotell, lager og kontor. Ingen publikumsrettet detaljhandel. Ved bruksendring/vesentlig endring kreves detaljplan.

Ved ny boligbebyggelse kreves detaljplan. Bebyggelse 2-4 etasjer. Minimum 4 boliger pr. daa.

## **2.11 Kombinert formål - Bolig/Næring/Tjenesteyting BNT (Melhustunet)**

*Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale.*

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Innenfor området tillates næringsvirksomhet, herunder plasskrevende handel og en dagligvarebutikk samt tjenesteyting og bolig. Grad av utnyttning; minimum 80 % BRA. Bebyggelse skal oppføres i maks 5 etasjer.

Det er krav om høy første etasje (minimum 3 meter) i bebyggelse nærmest FV 6612 og E6. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem støyvurdering som viser at prosjektert bebyggelse og uteareal er iht retningslinjer for støy og fellesbestemmelser i denne plan.

## **2.12 Kombinert formål – Bolig/Næring/Tjenesteyting/forretning BNTF (Melhustunet)**

*Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale.*

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Innenfor området tillates næringsvirksomhet, forretningsvirksomhet, tjenesteyting og bolig. Grad av utnyttning; minimum 150% BRA. Bebyggelse skal oppføres i maks 6 etasjer. Innenfor området tillates ikke etablert dagligvarehandel.

Det er krav om høy første etasje (minimum 3 meter) i bebyggelse nærmest FV 6612 og E6. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem støyvurdering som viser at prosjektert bebyggelse og uteareal er iht retningslinjer for støy og fellesbestemmelser i denne plan.

## **2.13 Bolig/Tjenesteyting BT1**

*Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale.*

### **2.13.1 BT1 (Ved Potten)**

Det skal utarbeides detaljplan. Bebyggelse kan oppføres i min. 2, maks 4 etasjer. Innenfor BT1 skal det opparbeides boliger, barnehage og en områdelekeplass. Det skal tilrettelegges for aktiviteter/lek i tråd med norm for uterom og lekeareal. Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det skal oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgrupper. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Feltene skal opparbeides etter utomhusplan/landskapsplan, godkjent av Melhus kommune.

## 2.14 Tjenesteyting T1-T4

*Med tjenesteyting menes barnehage, skole, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale*

### 2.14.1 - T1 (Skoleområdet Gimse)

Krav om detaljplaner. Innenfor området skal det etableres skolevirksomhet, idrettshaller og tilhørende anlegg/fasiliteter. Ny bebyggelse skal oppføres i maks 4 etasjer. Det skal legges vesentlig vekt på å oppnå god terreng- og landskapstilpasning av bebyggelsen og uterom, og gode lek/uteareal. Krav om utomhusplan.

Utearealer skal så langt det er mulig plasseres i hvit støysone. Se «Områdeplan Melhus støyrapport», datert 20.12.2017.

Detaljplan for videregående skal inkludere tilgrensende boliger i B1 langs g/s i Gammalbakkan, og tilgrensende friluftsområde mot vest. I detaljplanen skal det tegnes en Sagasti, fra tusenårsstedet o\_P6 med kopling sørover med et definert startpunkt på Sagastien innen detaljplanen. Sti skal også vises og koples direkte mot ny gang og sykkelbru over Gaula.

Ved detaljregulering av videregående skole skal sikkerheten og fremkommeligheten knyttet til bussatkomst til skolen utredes.

Parkering for hele skole- og hallområdet skal etableres i felles anlegg fortrinnsvis under bakkeplan, evt. parkeringshus. Det kan etableres inntil 10 besøkparkeringsplasser på bakkeplan for hver skole, samt inntil 5 HC plasser. Det tillates kun bilparkering for HC ved hallen/e. Ved haller og videregående skole må det i tillegg til parkeringsnorm opparbeides scooter plasser. Alle områder innenfor detaljplanene skal ha egnede områder for sykkel/el sykkel parkering.

Atkomst til boliger på gnr/bnr 30/135, 30/52, 30/51, 30/48 og 30/54 langs gang- og sykkelveg i Gammalbakkan skal løses i detaljplan for skoleområdet.

### 2.14.2 - T2

T2 skal benyttes til barnehage. Maks 9m mønehøyde. 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.

Bebyggelses toppgrunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden, såfremt de bygges som vanntett konstruksjon med innkjøring over flomnivå.

### 2.14.3 - T3

Krav om detaljplan. T3 skal benyttes til barnehage og/eller helse-institusjon eller annen offentlig tjenesteyting. Maks 12m mønehøyde. 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.

Bebyggelses toppgrunnmur skal minimum ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden, dersom disse bygges vanntette og at løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljplan. Utbygging skal skje i henhold til flomutredning flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Det tillates oppført bru utenfor viste byggegrenser for å binde feltet sammen. Brukonstruksjon må hensynta metrovannledning.

### 2.14.4 - T4

Område T4 skal benyttes til rådhus, kulturhus og annen tjenesteyting. Området kan bebygges med maksimum høyde på kote 35. Materialbruk og fargesetting skal harmonere for alle bygningsdeler. Nye bygninger skal i



fasaden ha minimum 20 % tegl av samme type som i eksisterende bygg. Bygningens hovedinngang skal åpne seg mot o\_TG1. Formelementer i østre del av tomtearealet skal harmonere med eksisterende bygninger. Ny bebyggelse skal dimensjoneres for minimum 4 og maks 5 etg. Krav om detaljplan ved ny bebyggelse.

For T4 kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det er gjort geologiske undersøkelser av geoteknisk konsulent hvor det også er vurdert om en omsøkt utbygging kan bli utsatt for en eventuell utglidning som kan starte lenger oppe i skråningen. Det må også redegjøres for hvorvidt tiltaket er tilfredsstillende sikret mot eventuelle større ras i kvikkleiresonen Høyeggen.

#### 2.14.5 - T5 - T10

Områdene skal benyttes til tjenesteyting. Bebyggelsen skal oppføres i 2-4 etasjer.

Krav om detaljplan ved ny bebyggelse.

#### 2.15 Forretning

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse og/eller ny bebyggelse kreves detaljplan. Forhold rundt geoteknikk, støy og byggegrenser avklares i detaljplan.

Ny bebyggelse skal ha minimum takhøyde i første etasje 3 m. Bebyggelsen skal oppføres i 2-3 etasjer.

### 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

#### 3.1 Torg o\_TG1- o\_TG4

Alle plasser skal opparbeides med tanke på fleksibel bruk og ulike brukergrupper. Det skal etableres rom for både større grupper, «se og bli sett-soner» og roligere soner for færre/enkeltpersoner. Alle plasser skal opparbeides med kvalitet, og med tanke på rasjonell drift. Belysning på torg og plasser skal avvike fra ordinær gatebelysning. Både mastehøgde og armatur skal være tilpasset myke trafikanter. Maks mastehøgde er 5 meter.

Ungdomsrådet og barnas representant skal delta aktivt i konkret utforming av torgene. Det skal sikres at innspillene hensyntas.

Vindskjerming, helst i form av vegetasjon, skal benyttes for å bedre lokalklimaet i byrom. På de mest sentrale plassene skal materialbruken i større grad være av naturstein. Det vises til dokumentet «Byromsutredning – områdeplan Melhus sentrum», datert 20.12.17.

##### 3.1.1 Rådhusplassen o\_TG1

Torget o\_TG1 skal opparbeides som et stort sammenhengende plassgulf, med fast dekke, med rom for store folkemengder. Trær mot Melhusvegen skal stå. Plassen skal opparbeides med soner for ulik aktivitet, samt gode sittemuligheter. Plassen skal ha sone for sykkelparkering nært hovedinngang på rådhus.

Det skal etableres kunstinstallasjoner/vannelementer i byrommet.

##### 3.1.2 Markedsplassen o\_TG2

Torget o\_TG2 skal opparbeides som attraktivt oppholdsareal med tydelig grønt preg, høy kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Arealet skal tilrettelegges med universell utforming for aktivitet og opphold for alle brukergrupper, samt ha beplantning for forskjønnelse og /eller vind og støy/støv skjerming. Gangaksene o\_GG2 og o\_GG3 skal dras inn i torget, og o\_GG3 forlenges gjennomgående til Melhusvegen. Sentralt på torget skal det tilrettelegges for barns lek for alle aldersgrupper.

Torget skal ha avsatte områder for torghandel, uteservering og arrangement. Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering. Det tillates nødvendige installasjoner for uteservering og for handel langs fasadene. Det tillates også oppført mindre, lette bygningskonstruksjoner (paviljonger, kiosker, salgsboder).

Det skal etableres kunstinstallasjoner/vannelementer i byrommet.

### 3.1.3 Stasjonsplassen o\_TG3

Torget o\_TG3 skal opparbeides som attraktivt areal med høy kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Torget skal være tilrettelagt for korte opphold med sitteplasser og enkle lekeapparat. Plassen skal ha hardt dekke med tydelige soner for gjennomgående trafikkstrømmer. Området skal være tilknyttet tilgrensede o\_GG1 på en god måte for gående og syklende. Terrengsprang mellom plassen og jernbaneundergangen o\_GG1 bør utnyttes som vestvendt amfi/oppholdssone.

Det skal etableres sykkelparkering nært både tog-perrongen og bussholdeplassen, som ikke blokkerer viktige gangaker. Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering.

Det skal etableres kunstinstallasjoner/vannelementer i byrommet.

### 3.1.4 Gimsetunet o\_TG4

Tunet o\_TG4 som opparbeides til et bilfritt tun med historisk preg. Tunet skal ha et dekke med høy kvalitet, fortrinnsvis brosteinsbelegning, med felter med slettere overflate der syklist og gående kan passere gjennom området. Tunet skal være tilrettelagt for opphold med sitteplasser og enkle lekeapparat.

Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst, men det kan tillates varelevering. Samtidig med opparbeidelse om torget skal midlertidig kobling mellom Strandvegen og o\_kv7\_1 opparbeides.

## 3.2 Gangareal/gågate o\_GG1- o\_GG3

Det skal være en god basisbelysning på gang og oppholdssoner. Det vises til Byromsutredning, datert 20.12.17.

### 3.2.1 Gangareal o\_GG1 (Melhustunet)

Området o\_GG1 skal opparbeides som vist på plankartet med hardt dekke med tydelige soner for gjennomgående gå/sykel årer. Området skal flukte med tilgrensede o\_TG3 og o\_GG10. Området skal opparbeides med høyere kvalitet enn øvrig gatenett. Det skal utformes som en oppholdssone og viktig adkomst, med enkel tilrettelegging med sittemuligheter og noen apparater. Noe beplantning som understreker trafikkretning. God belysning på gang og oppholdssoner.

Det tillates nødvendige installasjoner for uteservering og for handel langs fasadene, men ikke slik at det er til hinder for almen ferdsel/gjennomgang. Tilkøst for utrykningskjøretøy skal til enhver tid være sikret og skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse.

Bredde på jernbaneundergang fastsettes til minimum 5,5 meter, utforming av kulvert bestemmes i detaljprosjektering.

Fri høyde må være slik at den sikrer framkommelighet for drift og vedlikehold.

*Kulvert under jernbane sporene vil bli anslagsvis 18 meter lang. Gulvet i kulverten bør ligge anslagsvis 5 m under perrongnivået, og rundt 3 m under gjennomsnittlig terreng på hver side av jernbaneområdet.*

### 3.2.2 Gågate o\_GG2

Området o\_GG2 skal opparbeides som vist på plankartet. Det skal utformes som en oppholdssone og viktig grønn adkomst og kulturakse inn til torget. Den skal oppfattes som en forlengelse av torget og opparbeides med en markant høyere kvalitet enn øvrig gatenett.

Adkomst til eiendom 94/165 skal midlertidig være fra gågate o\_GG2. For øvrig tillates nødvendig transport for service, varer og tilbringertjeneste for øvrige tiliggende eiendommer, men dette skal i hovedsak skje fra

kjøreveger. Det skal være åpen forbindelse fra gangarealet mot naboeiendom 92/31.

Det tillates nødvendige installasjoner for uteservering og for handel langs fasadene, men ikke slik at det er til hinder for almen ferdsel/gjennomgang. Tilkøst for utrykningskjøretøy skal til enhver tid være sikret og skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse.

### 3.2.3 Gågate o\_GG3

Området o\_GG3 skal opparbeides som vist på plankartet. Det skal utformes som en oppholdssone og viktig grønn adkomst og kulturakse inn til torget. Den skal oppfattes som en forlengelse av torget og opparbeides med en markant høyere kvalitet enn øvrig gatenett.

## 3.3 Kjøreveger

Alle offentlige kjøreveger skal ha fast dekke og skal opparbeides i tråd med gjeldende vegnormer og gatelysnorm. Tekniske planer for kjøreveger skal godkjennes av vegeier. Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Adkomster til eiendommer, parkering på bakkeplan og nedkjøring til p-kjellere er vist i plankartet.

I alle vegkryss skal sikt ivaretas. Gjerder, murer, busker mv. tillates ikke innenfor siktretkanter. Ved avkjørsler skal det mellom frisisiklinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

For den del av kjøreveg E6, o\_SKV1, som er vist i plankartet skal bestemmelser for kjøreveg i planid 2017016 gjelde.

For o\_kv7\_1, \_2 og o\_kv9\_1, \_2 skal det utarbeides teknisk plan som viser detaljert utforming samt beplantning før tiltaket omsøkes. Det skal legges vekt på god belysning langs vegene, og trafiksikre overgangsfelt, for trygg ferdsel.

Kjøreveg o\_KV15 skal også være adkomst til 91/21, 91/83, 91/84, 91/85, 91/52 og 91/35. Det tillates justeringer i bredde/plassering på annet vegareal og/eller g/s arealet inn til o\_KV15 dersom dette gir en bedre løsning for fremtidig bebyggelse.

## 3.4 Gang- og sykkelveger og fortau

Alle gang- og sykkelveger og fortau skal opparbeides som vist på plankartet og utformes i henhold til Melhus kommunes vegnorm og gatelysnorm. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel. Fortau skal adskilles med kantstein fra kjørebanelen.

o\_GS8 skal videreføres gjennom reguleringsplanen Strandvegen 9 (planid 2016005).

o\_GS15 skal også være kjørbart atkomst til eiendommene gnr/bnr 30/135, 30/52, 30/51, 30/48 og 30/54.

o\_GS16, bru over Gaula, skal detaljprosjekteres. Plassering kan justeres noe i forbindelse med prosjektering. Bruas konstruksjon inkludert forankring og pilarer skal ikke berøre landbruksjord og drift, samt naturmangfold. Hensynet til landbruket, samt naturmangfoldet i Gaula og på Gaulas elvebredd skal ivaretas ved prosjektering av brua.

Ved etablering av o\_GS1 skal det oppføres 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen. O\_GS1 skal også være kjørbart for atkomst for tjenestebiler til jernbanen.

O\_GS22, bru over E6 skal detaljprosjekteres. Plassering kan justeres noe i forbindelse med prosjektering.

## 3.5 Sykkelfelt o\_sy1

Det skal bygges sammenhengende sykkelfelt på begge sider langs Melhusvegen gjennom planområdet som vist i plankartet etter godkjent teknisk plan. Sykkelfelt skal opparbeides i annen farge enn tilgrensende kjøreareal.

### **3.6 Annen veigrunn**

Annet vegareal skal nyttas til skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag samt tekniske installasjoner, trekkekummer, støyskjerming o.l. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedefegen allergivennlig vegetasjon eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene, og utføres samtidig med veianlegget.

For den del av annen veggrunn E6, o\_SVG10 13, 14, 35 som er vist i plankartet skal bestemmelser i planid 2017016 gjelde.

Innenfor felt o\_AVG1 skal det opparbeides en grønn støyskjermingsvoll mot bebyggelsen i Strandveien. Høyde og utforming skal bestemmes i forbindelse med detaljert planlegging av o\_kv7\_2. Det skal etableres en gang- og sykkelveg gjennom støyvollen, som vist i plankartet, som sluse el lign. som ivaretar støyreduksjonsfunksjonen.

Innenfor felt o\_AVG2 skal det opparbeides en grønn støyskjermingsvoll mot bebyggelsen tilhørende Drammensveien. Høyde og utforming skal bestemmes i forbindelse med detaljert planlegging av o\_kv9\_1.

### **3.7 Jernbane**

Innenfor jernbaneformål tillates det etablering av anlegg og konstruksjoner i tilknytning til banedriften. Det kan også etableres skjæringer, fyllinger, støttemurer og skjermes i tilknytning til baneanlegg og kjøreatkomster. Det kan tillates parkering og støyskjerming innenfor byggegrense mot jernbaneformål.

### **3.8 Kombinert bebyggelse og anlegg– Kollektivknutepunkt/Sentrumsformål - KKP/S**

Krav om detaljplan. Detaljplanen skal ta utgangspunkt i mulighetsstudien stasjonsområdet områdeplan Melhus sentrum, datert 30.1.18.

Hoved-reguleringsformål er sentrumsformål med underformål bolig, forretning, kontor, servering, hotell, undervisning og forsamlingslokale, samt samferdselsformål, herunder kollektivterminal inkludert terminalbygg med parkeringskjeller, gågate, plasser, torg, taxiholdeplass, kiss&ride og pendlerparkering. Det skal etableres sykkelhotell med plass til ca. 200 sykler.

Etablering av et godt kollektivknutepunkt skal ha første prioritet i utforming av området. Knutepunktet skal ha en attraktiv, oversiktlig, funksjonell og bymessig løsning med dimensjonering for framtidig vekst og kunne betjene både det lokale og det regionale buss- og togtilbudet. Det skal være god lesbarhet og orientering mellom reisemidlene buss og tog.

Det skal være en kombinasjon av formål. Minimum boligandel 10 %. Det skal tilrettelegges for varierte boligstørrelser. Kvartalene skal ha publikumsorientert virksomhet på gateplan. Høyde: 4-6 etg- Minimum utnyttelse er 200 % BRA.

Knutepunktet skal gis en utforming med høy standard i materialbruk og arkitektonisk utforming, og skal samordnes med tilstøtende oppholdsareal og byrom. Åpen overvannshåndtering med nødvendig rensing skal legges til grunn for utformingen av utearealene. I tilknytning til undergang under jernbanen skal det etableres et uterom med sammenhengene bygulv. Uterom skal ha parkkvaliteter.

Nødvendige tilpasninger i avkjørsler og kjøremønster i tilstøtende gater skal inkluderes i detaljreguleringsplan for knutepunktet. Per Bortens veg skal videreføres i samme linje. Trafikkløsningen må sikre god kvalitet og romslighet for gang- og sykkeltrafikken på alle sider av kvartalene. Korttidsparkering for regulering av buss kan løses annet sted. Ny løsning skal finnes ved utarbeidelse av detaljplan.

Detaljreguleringsplanen skal dokumentere hvordan fullverdig terminalfunksjon sikres i byggeperioden.

Mindre tilbygg eller tiltak som eksempelvis vaskehall i tilknytning til bensinstasjon kan oppføres uten detaljplan.

### 3.9 Kollektivholdeplass

Areal avsatt til kollektivholdeplass skal opparbeides ved etablering av tilhørende kjøreveg og g/s veg. Tilpasninger som inkluderer plattform og leskur tillates. Tilpasninger kan også gjennomføres i detaljplan for område BT2 og BFT1.

## 4. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

---

### 4.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur og blågrønnstruktur

Områder regulert til grønnstruktur og blågrønnstruktur, blant annet friområder, skal opparbeides/vernes etter utomhusplan/ landskapsplan, godkjent av Melhus kommune. Det tillattes ikke inngrep i strid med en slik plan. Inntil plan er godkjent skal eksisterende vegetasjon bevares.

Områdene skal ha et grønt preg. Vegetasjon skal benyttes som klimaskjerm og som visuell skjerming mot for eksempel vei. Skjøtsel av grønnstruktur er tillatt.

Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv. Ved tilrettelegging skal det tilstrebes fremkommelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

#### 4.1.2 BG1

Innenfor felt BG1 skal det opparbeides en områdelekeplass på minimum 5000 m<sup>2</sup>.

Det skal tilrettelegges for aktiviteter/lek i tråd med norm for uterom og lekeareal. Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det skal oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgrupper. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

Det skal etableres en tilgjengelig gang- og sykkelvei som knytter sammen områdene B6, B7, B4, B5, BG2 og BG5. *Se illustrasjonsplan L\_01\_02, datert 02.07.21.*

#### 4.1.3 BG2-BG3

Innenfor felt BG2 og BG3 skal det opparbeides 2 stk nærlekeplasser på minimum 1500 m<sup>2</sup> i tråd med norm for uteareal for Melhus kommune. Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Innenfor BG3 skal det opparbeides minst to tilgjengelige gangforbindelser som knytter feltene B4 og B5 sammen.

*Se illustrasjonsplan L\_01\_02, datert 02.07.21.*

#### 4.1.4 BG5

Innenfor felt BG5 skal det opparbeides en tilgjengelig gangvei som knyttes til tilgrensende boligområder.

*Se illustrasjonsplan L\_01\_02, datert 02.07.21.*

#### 4.1.5 G8

Området avsatt til grønnstruktur langs Melhusvegen skal opparbeides parkmessig. Det kan etableres utemøblement. Ved etablering av G8 skal det oppføres 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen.

#### 4.1.6 G9

Bekken innenfor området skal ivaretas. Det skal gjøres vurderinger av overvannssituasjonen for tilgrensende boligområde mhp.

### 4.2 Turveger o\_TV1 – o\_TV15

Turvei o\_TV1 – o\_TV15 er regulert til offentlige turveier. Søknader om tiltak innenfor formålet skal inneholde teknisk plan i egnet målestokk som viser terrengbehandling, dekke og utemøblering. Eventuell sikring mot vassdrag skal avklares med NVE. Turveg kan benyttes som atkomst til dyrket mark for landbruksmaskiner der det ikke er mulig å komme til fra annen atkomst. Planen tillater tursti og møblering i flomutsatte områder langs Gaula og tilløpsbekker der det er vist turveg i plankartet. Stier langs Gaula skal detaljplanlegges, traseenes

plassering skal vurderes i samarbeid med NVE, biolog og fiskeforvalter. Nøyaktig plassering av turvegtraseer kan justeres noe i detaljplaner for å ivareta miljøhensyn langs vassdraget, som en konsekvens av utredningsarbeidet.

Turveger skal ikke legges på dyrket mark. Ved tiltak på stier som ligger inntil landbruksareal skal det foreligge landbruksfaglig vurdering i forhold til beitedyr (ly eller annet) samt i forhold til landbruksproduksjon. Avbøtende tiltak skal vurderes og iverksettes før tiltak kan gjennomføres.

#### 4.2.1 Turveg (o\_TV1)

Turveg skal opparbeides slik den er vist i plankartet med minimum 3 m bredde. Turveg skal ha fast dekke og være universelt utformet. Turvegen skal lyssettes. Strekningen skal møbleres med holdbare utemøbler utført i varige og robuste materialer som stein eller tre. Utemøbler skal forankres godt. Sjøppelstativ i egnede områder.

Skrånninger og skjæringer skal ryddes og beplantes med stedegen vegetasjon. Vegetasjon og kantskog langs Gaula skal bevares, men lommer for utsikt kan tillates. Det skal etableres fysisk skille mellom boliger og turveg. Stien skal sammenkobles med tilgrensende stier, o\_U1 og Elveparken o\_P4. Ellers bestemmes endelig utforming av kommunen i teknisk plan. Ved søknad om tiltak i området skal det utarbeides en vedlikeholdsplan som skal være godkjent av Melhus kommune.

#### 4.2.2 Turveg o\_TV2 og o\_TV4

Turveger skal opparbeides med minimum 2,5 m bredde. Turveg kan ha fast dekke. Vegetasjon og kantskog langs Gaula skal bevares, men lommer for utsikt kan tillates. Det kan etableres noen få benker i varig og robuste materialer som stein eller tre. Utemøbler skal forankres godt. Turveger opparbeides som gangsti etter vegnorm.

Ellers bestemmes endelig utforming kommunen i teknisk plan.

#### 4.2.3 Turveg (o\_TV3, o\_TV4, o\_TV5, o\_TV6, o\_TV7, o\_TV9, o\_TV10, o\_TV11, o\_TV12, o\_TV13, o\_TV14 og o\_TV15)

Turveger opprettholdes/opparbeides med minimum 1,5 m bredde. Turveger opparbeides som gangsti etter vegnorm. Turveg kan ha fast dekke. Vegetasjon langs regulert turveg skal beholdes, kan tynnes ut noe enkelte steder. Stier skal sammenkobles med tilgrensende stier. Det kan etableres benker og sjøppelstativ.

Det skal etableres/bevares fysisk skille mellom boliger og turveger. o\_TV7 kan justere plassering noe for å bedre høydeforskjeller.

Ellers bestemmes endelig utforming av kommunen i forbindelse med opparbeiding av den.

Turveg o\_TV11 skal også være kjørbart atkomst til eiendommen gnr/bnr 109/6.

#### 4.2.4 Turveg o\_TV8

Det skal etableres en varig og robust trappekonstruksjon med rekkverk fra o\_U3 til o\_TV9. Konstruksjonen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget, men det kan gjøres noen større inngrep for å danne noen slakere partier og utkikkspunkt. Turvegen skal være belyst. Endelig utforming av trapp og tilgrensende område bestemmes av kommunen i teknisk plan. Det må utarbeides geoteknisk vurdering i forbindelse med teknisk plan.

Ved søknad om tiltak i området skal det utarbeides en vedlikeholdsplan som skal være godkjent av Melhus kommune.

### 4.3 Turdrag TD1-TD3

Skal være rasteplass til turveg. Det kan etableres benker eller andre konstruksjoner for friluftsliv.

### 4.4 Park o\_P1

Skal være parkmessig opparbeidet med stedegen vegetasjon og allergivennlig beplantning. Minnesmerke skal

ivaretas.

#### **4.5 Park o\_P2**

Parken skal i utforming og karakter gjenskape visuelle kvaliteter og formprinsipper med klassiske symmetriske mønster tilhørende den historiske bankpark vest for banken. Parken skal møbleres med sitteplasser. Det tillates oppført mindre paviljong / scene / amfi som styrker plassens visuelle karakter og bruk.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av allergivennlige planter og trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

#### **4.6 Park o\_P3**

Innenfor området skal eksisterende låve, tun og eldre trær bevares. Det skal opparbeides et større parkområde med fokus på historisk tilbakeblikk.

#### **4.7 Park o\_P4 Elveparken**

Det skal etableres et parkområde i tilknytting til turveier i området. Stedegen vegetasjon, naturlig preg.

Utforming kombineres med vegetasjonsetablering og plasser for opphold og lek. Kantvegetasjon langs vassdrag skal beholdes i et belte på 6 meter fra høyeste vannstand på begge sider. Det skal oppføres en gangbru over Loddbekken for å knytte sti sammen med parken.

Det skal brukes naturlige og varige materialer som tre og sten til installasjoner som benker, klatreapparat ect. Utemøbler skal forankres godt. Mindre bygningsmasse som afmi el lignende tilpasset park kan oppføres. Flom må hensyntas.

#### **4.8 Park o\_P5 Elverhøyparken**

Det skal etableres et parkområde i tilknytting o\_GS6. Universell utforming skal ivaretas ved valg av allergivennlige planter og trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Det skal brukes naturlige og varige materialer som tre og sten til installasjoner som benker, klatreapparat ect. Utemøbler skal forankres godt.

#### **4.9 Park o\_P6 – 1000 årsstedet**

Skal være parkmessig opparbeidet med stedegen vegetasjon og allergivennlig beplantning. Bauta skal ivaretas.

## **5. Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5 nr. 5)**

---

### **5.1 Fellesbestemmelse LNFR**

I LNFR områder tillates kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

### **5.2 Friluftsområde**

Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt. Tiltak som forringer friluftsverdier er ikke tillatt.

## **6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)**

---

### **6.1**

Kantsoner mot alle vassdrag skal ivaretas. Kantsoner langs vassdrag skal ved eksisterende bebygde områder

oppretholdes på minimum 6 meter fra elvebredd. I ubebygde område (LNF) skal bredden på vegetasjonsbeltet være minst 10 meter. Innenfor kantsonen er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst og bebyggelse. Lagring av rundballer er ikke tillatt i sonen. Rydding av regulerte stier, samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.

## 6.2

Kantsoner langs Gaula skal opprettholdes og ivaretas.

## 6.3

Byggegrenser mot vassdrag skal være minimum 6m. Omfatter ikke bruer med brufundament/landkar til jernbane. Byggegrense mot vassdrag er 50 m der tilstøtende arealer er grønnstruktur eller LNF områder.

## 6.4

Det kan tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv langs Gaula; benker, bord o.l. Tiltak i Gaula kan tillates i forbindelse med gjennomføring av søknadspliktige flomreduserende tiltak og stabiliseringstiltak. Gaula er vernet.

## 6.5

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

## 6.6

Det tillates etablering av park o\_P4 ved Lodbekken. Teknisk plan for tiltaket skal vise hvordan Lodbekken og kantsonen er ivaretatt. Det skal tilstrebes skygge i vassdraget for oppløp av fisk.

## 6.7

For alle byggeområder hvor vassdrag blir berørt skal tiltakets effekt på vassdragets økologiske tilstand undersøkes og legges til grunn for tiltaket. Ett år etter at tiltaket er ferdigstilt skal tiltakets effekt på vassdragets økologiske tilstand vurderes. Har tiltaket hatt negativ effekt skal avbøtende tiltak vurderes og gjennomføres.

## 7. Hensynssoner

---

### 7.1 Sikrings- og faresoner

#### 7.1.1 Sikringssone - vannledning

Tiltak i denne sonen skal godkjennes av ledningseier (Trondheim kommune). Dette med unntak av gangvei.

#### 7.1.2 Faresone - Høgspennet

Det tillates ikke oppføring av bygninger til varig opphold innenfor faresonen. Ved ny bebyggelse i sonen skal høyspentledninger legges i jordkabel.

#### 7.1.3 Faresone kvikkleire og skred i bratt terreng

Det er ikke tillatt med undergraving i skråningsfot innenfor faresone området. Hogst og fjerning av vegetasjon i skråninger innenfor sonen er ikke tillatt, med unntak av B09. Det er ikke tillatt å endre dreneringsmønster (omlegging av veger ol.), eller oppfylling ved skråningstopper.

Alle planlagte tiltak innenfor sonene B09, Karivollen sør, Karivollen Nord, Brubakken, Melhusbrua og Lodbekken, samt faresonen Noregga - Lerlia må ha geoteknisk vurdering/undersøkelse som tilfredsstillende kravene i TEK17 og NVEs kvikkleireveileder 1/2019 før videre vurderinger kan gjøres. Nybygg skal tilpasses terrenget i størst mulig grad.

*Det vises til NGI rapport 20170235-01-R.*



#### 7.1.4 Infrastruktursone – VA

Nye ledninger for vann, avløp, overvann skal etableres innenfor denne sonen. Oppføring av bygninger som ikke er tilknyttet VA anlegget tillates ikke innenfor sonen. Ved etablering av nye ledninger skal naturmiljøet ivaretas.

#### 7.1.5 Infrastruktursone – veg

Sonen viser mulig fremtidig trase for offentlig veg.

Det skal utarbeides detaljplan. I arbeidet med detaljplan skal det også utredes andre alternativer for ny veg, blant annet Udduvoll. Hensynet til landbruksproduksjon skal utredes i alle aktuelle alternativ. Planen skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, bro, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Veggen skal anlegges i terrengtilpasset trasé ved detaljregulering, hensynsonen kan dermed fravikes noe ved detaljplanlegging. Veggen skal tilpasses i landskapet med hensyn på utforming. Tiltak i denne sonen som kan vanskeliggjøre gjennomføring av ny veg tillates ikke.

Mellom Strandvegen og ny veg o\_kv7\_1 skal det etableres en midlertidig løsning for gjennomkjøring/kobling. Tiltaket skal detaljprosjekteres, og det skal utarbeides en tilbakeføringsplan, som sikrer midlertidigheten. Når o\_kv7\_2 og o\_kv10 er etablert skal kobling i hensynssonen opphøre.

#### 7.1.6 Infrastruktursone – rekkefølgekrav veg

Området kan benyttes som midlertidig kjøreatkomst til/fra Strandvegen og o\_kv7\_2 før o\_kv10 er opparbeidet. Området skal tilbakeføres til å kun være kjøreatkomst til tilgrensende eiendommer når o\_kv10 er opparbeidet.

#### 7.1.7 Infrastruktursone – bru

Sonen viser mulig fremtidig trase for offentlig gang/sykkel-bru.

Det skal utarbeides detaljplan. Planen skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av bro, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Broen skal anlegges i terrengtilpasset trasé ved detaljregulering, hensynsonen kan dermed fravikes noe ved detaljplanlegging. Broen skal tilpasses i landskapet med hensyn på utforming. Tiltak i denne sonen som kan vanskeliggjøre gjennomføring av ny gang og sykkel bro tillates ikke.

#### 7.1.8 Hensynsone Jernbane

Det er ikke tillatt, uten avtale med bane-eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje.

#### 7.1.9 Hensynsone høyspennings luftledning

Det er byggeforbud i hensynssonen med mindre annet er avtalt med ledningseier. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

#### 7.1.10 Faresone flom

Områder med flomfare. Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstillende krav i NVEs retningslinje «Flaum og skred i arealplanar», og gjeldende teknisk forskrift, se bestemmelse F1.

#### 7.1.11 H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynsone d)

Kulturminnene H730\_1 -Id 112058 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringszone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynszone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Hensynszone H730 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett

## 7.2 Særlige hensyn til landskap, bevaring av naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø

### 7.2.1 Hensynssone Landskap

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.

### 7.2.2 Hensynssone bevaring kulturminner og kulturmiljø

Bygninger som er angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet.

Bevaringsverdige bygninger tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes tilnærmet uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Alle søknadsppliktige arbeider, skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før godkjenning.

For utnyttelse av loftsetasje i eksisterende bankbygg tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform.

Det skal tilstrebes stor grad av tilgjengelighet til og i publikumsbygg med kulturminneverdi.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som for nybygg eller påbygg.

### 7.2.3. Hensynssone Naturmiljø

Sonen angir områder viktige for biologisk mangfold og naturmiljøet. Hensynet til disse interessene skal tillegges stor vekt ved tiltak. Tiltak som forringer det biologiske mangfoldet eller naturmiljøet skal ikke tillates.

## 8 Bestemmelsesområder

---

### 8.1 Flomveier - #1 - #7

Innenfor bestemmelsesområder #1- #7 skal det etableres sammenhengende flomvei. Før etablering av fylkesveg mot nord kan flomveg over dyrka mark gis en annen plassering enn det som er vist på plankart dersom er mer hensiktsmessig ift jordbruksdrift.

### 8.2 Platebru - #8 -#10

Det skal etableres platebru, bestemmelsesområde #8, under O\_Kv9 (Varmbuveien), og platebru, bestemmelsesområde #9, under Statsråds Nissens vei, for flomløp Varmbubekken. Utbygging skal gjøres i tråd med flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

Det skal etableres platebru, bestemmelsesområde #10, under o\_Kv7 (nye Strandveien), for flomløp fra planområdet til Gaula. Utbygging skal gjøres i tråd med flomvurdering Gimsøya Melhus kommune, datert februar 2018.

### **8.3 Gangpassasjer - #11 - #12**

Det skal etableres gangpassasjer fra Torget o\_TG2 til hhv Lenavegen og Per Bortens veg. Det tillates at deler av bredden benyttes av tilgrensende næringsareal, men ikke slik at det er til hinder for almen ferdsel/gjennomgang.

Passasjene skal være allment tilgjengelig hele døgnet. Passasjene tillates å være overdekket dersom minimum 50 % er transparente glasstak. For øvrig tillates det å føre takhagene for boligene over passasjene.

### **8.4 Trappeanlegg og allment tilgjengelig areal - #13**

Innenfor bestemmelsesområde #13 skal det etableres et trappeanlegg med heis fra gågate o\_GG2 opp på takhagen og et areal på takhagen som er allment tilgjengelig. Arealet skal være universelt utformet, og skal opparbeides slik at det er inviterende i bruk for både aktivitet og opphold. Hele arealet kan likevel regnes med som uterom for boligene.

### **8.5 Trappeanlegg - #14**

Innen bestemmelsesområde #14 skal det etableres trapp fra Torget o\_TG2 opp til takhagen. Trappene skal være allment tilgjengelig. Det stilles ikke krav om universell utforming.

### **8.6 Landbruk/jordbruk - #15**

Innenfor bestemmelsesområde for landbruk/jordbruk tillates det ikke nedbygging av jordbruksareal eller tiltak som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord skal ikke disponeres slik at jorden ikke egner seg til framtidig jordbruksproduksjon.

### **8.7 Anlegg- og riggområder - #16**

Arealer merket med bestemmelsesområde #16 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden i forbindelse med opparbeidelse av utvidelse E6. Arealet er avsatt for at maskiner etc. skal kunne komme til for gjennomføring av tiltaket. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

Det tillates anlagt avkjørsler i anleggsfasen og disse skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens retningslinjer. Perioden jordbruksarealer brukes midlertidig til anlegg- og riggområder skal gjøres så kort som mulig.

### **8.8 Arkeologiske utgravninger- bestemmelsesområde #km1**

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id.108638 som er markert som bestemmelsesområde #km1.

Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

### **8.9 Arkeologiske utgravninger – bestemmelsesområde #km2 og #km3**

Krav om detaljregulering ved bygge- eller anleggstiltak (inkludert terrengbearbeidelse). Arkeologiske registreringer skal gjennomføres før eventuelle tiltak kan tillates.

### **8.10 Overvannsledning – #17**

#17 kan det legges overvannsledning frem til Gaula. Utløp i Gaula skal erosjonssikres.

## 9. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

### 9.1 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

#### 9.1.1 ANLEGGSTØY OG STØY FRA ANLEGGSTRAFIKK, TRAFIKKAVVIKLING I ANLEGGSFASEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygg- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, adkomst til eksisterende virksomheter, universell utforming, rystelser, vibrasjoner og støyforhold, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

#### 9.1.2 GEOTEKNIKK

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal geoteknisk vurdering og eventuell geoteknisk prosjektering følge søknaden. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelig forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

#### 9.1.3 STØY OG LUFTFORURENSING

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følges søknad om rammetillatelse. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn. Det må gjennomføres støyredueringstiltak slik at støyverdier er tilfredsstillende for alle boenheter og områder medregnet i uteoppholdsareal. Rapport med beregnet støynivå og redegjørelse for effekten av planlagte støyskjermingstiltak skal følge søknad om byggetiltak. Alle støv- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

#### 9.1.4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tekniske planer som vei- og skiltplan og vann- og avløpsplan, samt belyningsplan for de enkelte felt, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

#### 9.1.5 FORURENSET GRUNN

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2.

#### 9.1.6 OPPARBEIDELSE AV UTEROM OG BLÅGRØNN STRUKTUR

Blågrønn struktur, herunder overvann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Det skal ved utbygging kompenseres for tap av grønne arealer og permeable flater. Avrenning skal håndteres lokalt, og det skal legges vekt på åpne og permanente løsninger der det er gjennomførbart.

Uteoppholdsarealer og lekeplasser for boligbebyggelsen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong. Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og interne gangveier er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

#### 9.1.7 PLAN FOR IVARETAKELSE AV MATJORD

All matjord som blir berørt permanent skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområder. Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Jordbruksarealets tilstand før tiltak skal undersøkes/tilstandsregistreres.

Dokumentasjon og plan for oppfølging skal følge søknad om rammetillatelse.

## 9.2 REKKEFØLGEKRAV

Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond. Se planbeskrivelse kap.4. samt egen sak om kostnadsfordeling innenfor planområdet. Noen rekkefølgekrav må oppfylles ved utbygging av de enkelte felt for å sikre hensiktsmessig utbygging, mens andre kan sikres ved innbetaling til fond for senere realisering.

Rekkefølgekrav som gjelder hele planområdet eller hele området vest eller øst for Gaula er det mer sannsynlig kan oppfylles ved innbetaling til fond, mens rekkefølgekrav som er nevnt eller gjentatt for de enkelte delområder må påregnes oppfylt helt eller delvis i forbindelse med utbygging av de enkelte områder/ tiltak. Unntak fra rekkefølgebestemmelser avklares gjennom utbyggingsavtaler og/eller dispensasjonsbehandling.

Med tiltak i denne sammenhengen menes bygg over 70kvm og tilbygg som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser.

### Gjelder innen hele planområdet:

**9.2.1** Før det kan gis IG for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o\_GS16) og Gangbru over E6 (o\_GS22) være opparbeidet i samsvar med plan.

**9.2.2.** Før det kan gis IG for nye tiltak innenfor planområdet skal sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet KKP/S opparbeides.

**9.2.3** Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg være opparbeidet.

### Gjelder på østsiden av Gaula, sør for Meeggen bru:

**9.2.4** Før det kan gis IG i for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal hovedvannledning i strekningen Gimsbrua – Melhusvegen, jf. strekk 23 og 24 i saneringskart utbedres. Kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Gimsvegen på østsiden av Gaula, jf. strekk 23 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres. Behov for sanering av overvannsledning mellom eksisterende kum SID 34993 og eksisterende utslipp SID 2309, jf. strekk 23, 24, 25 og 26 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres.

**9.2.5** Før det kan gis IG for tiltak i området til bebyggelse og anlegg skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen strekk 37 og fram til Hølondevegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres.

**9.2.6** Før det kan gis IG for tiltak innenfor området skal o\_GS4 med belysning være opparbeidet i samsvar med plankartet. Torg o\_TG1, o\_TG2, o\_TG3 skal være opparbeidet i samsvar med kap 3.1.

**9.2.7** Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal park o\_P3 være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene 4.6.

### Gjelder på vestsiden av Gaula

**9.2.8** Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal o\_TG4 være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene i kapittel 3.1. Midlertidig kobling mellom Strandvegen og o\_kv7\_1 skal opparbeides samtidig med o\_TG4.

**9.2.9** Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg nord for rundkjøring Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal o\_kv9\_1, o\_kv9\_2, o\_GS20, o\_GS21, o\_kv7\_1, og o\_kv7\_2 med tilhørende o\_GS19, og o\_GS11 være opparbeidet.

**9.2.10** Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal områdelekeplass innenfor felt BG1 være opparbeidet jf bestemmelse 4.1.2, og park o\_P5, skal være opparbeidet hht bestemmelsen 4.10.

## **Gjelder for bestemte områder:**

### **9.2.11 S1-S4 Melhustorget**

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S1-S4 skal torget o\_TG2 opparbeides iht. plankartet og bestemmelse 3.1 og 3.1.2.

Gågate o\_GG2 fra Torget o\_TG2 til Per Bortens veg, samt arealer avsatt til adkomst parkeringskjeller, renovasjon og gangareal ved S1 og S2 skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S2 og S1.  
o\_GS9 fra Per Bortens veg til start o\_GG3 i Lenavegen skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S2 og S1.

Gågate o\_GG3 fra Torget o\_TG2 til Lenavegen og o\_GG2 fra o\_TG2 til Rådhusvegen skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S3.

o\_kv13 skal opparbeides som vist i plankartet samtidig med ny bebyggelse på S3.

o\_GS9 fra o\_GG3 i Lenavegen til start o\_GG2 i Rådhusvegen skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S3.

o\_GS9 fra o\_GG2 i Rådhusvegen til Melhusvegen skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S4.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S1-S4 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

Kapasitet på avløpsledninger fra tilkoblingspunkt i Lenavegen og fram til ledningsanlegg i Per Borten veg, jf. strekk 42 i saneringskart, må kartlegges og eventuelt utbedres før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor felt S2 og S3.

### **9.2.12 S5**

Gågate o\_GG2 fra Per Bortens veg og sørover som vist i plankartet skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S5. o\_GS17 skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S5.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S5 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

### **9.2.13 S6-S7**

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S6 og S7 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

### **9.2.14 S8**

Før det gis tillatelse til bruksendringer, eller brukstillatelser for ny bebyggelse, skal det være etablert adkomst til området gjennom parkeringskjeller i S3 eller evt. S4.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S8 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

### 9.2.15 S9 Idegården

Før det kan gis brukstillatelse innenfor S9 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

### 9.2.16 S10 ved Coop

Kapasitet på overvannsledninger må kartlegges og utbedres før det gis brukstillatelseter for nybygg innenfor feltet.

### 9.2.17 S11 og S13

Før det kan gis brukstillatelseter innenfor S11 eller S13 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, kartlegges og eventuelt utbedres.

### 9.2.18 B1

På eiendommen 94/169 skal VAO ledning omlegges samtidig med opparbeidelse av ny bebyggelse på eiendommen.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innen for felt B1 på Brubakkhaugen skal o\_GS2 og L14 være ferdig opparbeidet. Før det kan gis brukstillatelseter innenfor felt B1 på Brubakkhaugen i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ny spillvannsledning fra Melhusvegen, ned til E6, og videre sørover under E6, jf. strekk 20 i saneringskart, være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B1 på Karivollen skal L16 være ferdig opparbeidet som kvartalslekeplass. Før det kan gis brukstillatelseter innenfor felt B1 på Karivollen i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ny spillvannsledning fra Melhusvegen, ned til E6, og videre sørover under E6, jf. strekk 20 i saneringskart, være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelseter for tiltak innenfor B1 Karivollen skal o\_GS18 og o\_GS2 være opparbeidet og vannledning strekk 19 i saneringskart være utbedret.

Før det kan gis brukstillatelseter for tiltak innenfor B1 Gammelbakkan skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.

### 9.2.19 B2

Før det kan gis brukstillatelseter for tiltak innenfor B2 Gammelbakkan skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.

Før det kan gis brukstillatelseter innenfor B2 langs Strandvegen skal o\_GS8 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelseter innenfor B2 langs Drammensvegen skal o\_GS14 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelseter innenfor B2 langs Nerflata skal o\_GS7 være nedklassifisert og ferdig opparbeidet.

### 9.2.20 B3 (ved Meeggen)

Overvannssituasjon og flomfare knyttet til bekkeinntak i tilgrensende G9, jf. strekk 48 i saneringskart, må kartlegges og eventuelt utbedres før det gis brukstillatelse til nybygg i nord innenfor feltet.

### 9.2.21 B4 Gimsøya

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt B4 skal det være gitt brukstillatelse for første utbygging for B6, 2og B8. Igangsettingstillatelse for grunnarbeider for de forskjellige feltene kan gis før brukstillatelse er gitt på foregående felt.

Felt BG1 og BG3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger kangis. Felt BG1 skal opparbeides med områdelekeplass, se bestemmelse 4.1.2.

Flomveg #2, #3 og #4 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.

o\_kv9\_2, o\_kv7\_2, o\_kv10, o\_GS21, o\_GS11, o\_GS12, o\_AVG1 og o\_kv18\_1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger.

Platebruer innenfor bestemmelsesområder #8 og #9 skal etableres i forbindelse med etablering av o\_kv9\_2.

Platebru innenfor bestemmelsesområde #10 skal etableres i forbindelse med etablering av o\_kv7\_2.

### 9.2.22 B5 Gimsøya

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt B5 skal første brukstillatelse være gitt for felt B4. Igangsettingstillatelse for grunnarbeider for de forskjellige feltene kan gis før brukstillatelse er gitt på foregående felt.

Felt BG4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger innenfor felt B5 kan gis.

o\_kv9\_2, o\_kv7\_2, o\_kv10, o\_GS21, o\_GS11, o\_GS12, o\_AVG1 og o\_kv18\_2 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B5.

Flomveg #5 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor felt B5 kan gis. Platebru innenfor bestemmelsesområde #10 skal etableres i forbindelse med etablering av o\_kv7\_2.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 36644 og fram til eksisterende kommunale vannledning ved vegkryss o\_Kv18\_1 og o\_Kv9\_2 – eller tilsvarende løsning i godkjent VA plan - skal være ferdig før det gis brukstillatelser til boliger innenfor felt B5.

Tilgrensende bebygd område på eiendommen 10/1 skal tilbakeføres til landbruk før igangsettingstillatelse for B5 kan gis. Området skal ryddes iht forurensningsloven, og være dyrkbart areal. Massene i de øverste 1,5 meter skal være steinfri, og bestå av marine avsetninger. Den stedegne matjorden fra B5 skal, i tillegg til annen god matjord utgjøre topplaget på minimum 30 cm. Arealet, skal ved behov, sikres mot overflatevann fra omkringliggende arealer med nødvendige avskjæringsgrøfter. Området skal være ferdig drenert før området kan betegnes som ferdig istandsatt. Ferdigattest for boliger innen B5 kan ikke gis før nevnte område er ferdig istandsatt.

### 9.2.23 B6 og B7 Gimsøya

Felt BG2, BG5 og BG6 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger innenfor B6 og B7 kan gis.

Flomveg #1, #6 og #7 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor B6 og B7 kan gis.

o\_kv7\_1 og o\_kv9\_1 med tilhørende g/s på begge sider: o\_GS19 og o\_GS20, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o\_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B6 og B7.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Drammenvegen skal stenges før o\_kv7\_1 kan tas i bruk.

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det følge en overordnet plan for utvikling av B6 og B7, som sikrer opparbeidelse av fellesarealer som lekeplasser, gangveger, parkering mv.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Ny vannledning fra ny rundkjøring og ut i o\_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Ny spillvannsledning fra ny rundkjøring og ut i o\_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7



Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

Fordrøyningsdammer og flomveger fra felt B6 og B7 og fram til utslipp i Gaula må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7

#### 9.2.24 B8 Gimsøya

o\_kv7\_1 og o\_kv9\_1 med tilhørende g/s på begge sider: o\_GS19 og o\_GS20, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o\_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B8.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Drammenvegen skal stenges før o\_kv7\_1 kan tas i bruk.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8. Ny vannledning fra ny rundkjøring og ut i o\_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8.

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8. Ny spillvannsledning fra ny rundkjøring og ut i o\_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8.

Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

Fordrøyningsdammer og flomveger fra felt B8 fram til utslipp i Gaula må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8.

#### 9.2.25 B9 og B10 (ved Bøndenenes svingen)

o\_kv20 med opphevet gangfelt ved kryss og o\_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B9 og B10.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor B9-B10 skal L3 og L4, samt f\_Kv3 være ferdig opparbeidet. o\_GS7 skal være ferdig nedklassifisert før brukstillatelse kan gis. Opparbeidelse av kryssløsning som vist i plankartet i krysset Gimsvegen/Nerflata må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Før iverksetting av tiltak skal det foretas arkeologisk undersøkelse av de automatisk fredete bosettingsområdene (ID 108638 og del av ID 1112058).

VA skal opparbeides i henhold til teknisk godkjent VA plan før første bolig tas i bruk.

Før det kan gis brukstillatelse skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 i saneringskart utbedres.

Rekkefølgekravene nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

#### 9.2.26 B11 (ved Gruva)

Før det kan gis brukstillatelse innenfor B11 skal o\_GS21 være ferdig opparbeidet.

#### 9.2.27 B12 (Potten)

Før det kan gis brukstillatelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Losjevegen og Pottenvegen, jf. strekk 36 og 39 i saneringskart, kartlegges og utbedres.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor B12 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres. Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

#### 9.2.28 B14

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak skal o\_GS13 være ferdig opparbeidet.

#### 9.2.29 BFT1 Gimsøya

Uteoppholdsareal på bakken skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger kan gis.

o\_kv7\_1 og o\_kv9\_1 med tilhørende g/s på begge sider o\_GS19 og o\_GS20, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o\_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Drammenvegen skal stenges før o\_kv7\_1 kan tas i bruk.

#### 9.2.30 BF1 (ved Gaulasenteret mv.)

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor BF1 skal torget o\_TG4 opparbeides iht. plankartet og bestemmelse 3.1 og 3.1.4.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelser kan gis.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 31847, jf. strekk 13 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltet BF1. Rekkefølgekravene nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

#### 9.2.31 BK1 Mølla

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor området må kapasitet på overvannsledninger kartlegges og eventuelt utbedres.

#### 9.2.32 BK2 Helsport

o\_kv7\_1 og o\_kv9\_1 med tilhørende g/s på begge sider o\_GS19 og o\_GS20, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o\_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Drammenvegen skal stenges før o\_kv7\_1 kan tas i bruk.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Stikkledninger til nybygg skal tilknyttes denne ledningen.

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Stikkledninger til nybygg skal tilknyttes denne ledningen. Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

### 9.2.33 BFK3 Vigdal

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor området må kapasitet på overvannsledninger kartlegges og eventuelt utbedres.

### 9.2.34 BT2 Gimsøya

o\_kv7\_1 og o\_kv9\_1 med tilhørende g/s på begge sider o\_GS19 og o\_GS20 som vist i plankartet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Drammenvegen skal stenges før o\_kv7\_1 kan tas i bruk.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Ny vannledning fra ny rundkjøring og ut i o\_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet.

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Ny spillvannsledning fra ny rundkjøring og ut i o\_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet.

Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

Fordrøyningsdammer og flomveger fra felt BT2 og fram til utslipp i Gaula må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet.

### 9.2.35 BFK 2 Melhusbanken

Park o\_P1 og o\_P2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser, og etter utenomhusplan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor området.

o\_GS3 skal være ferdig opparbeidet som vist i plankartet før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor området.

Kapasitet på overvannsledninger må kartlegges og eventuelt utbedres før det gis brukstillatelse innenfor feltet.

### 9.2.36 BFK 5-6 (ved Brubakk/Karivollen)

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring til boligformål skal L16 være ferdig opparbeidet som kvartalslekeplass.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring skal o\_GS18 og o\_GS2 være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring skal vannledning strekk 19 i saneringskart være utbedret.

### 9.2.37 T3

o\_kv9\_2, o\_kv7\_1, o\_kv7\_2, o\_kv10, o\_GS21, o\_GS11, o\_GS12, o\_AVG1, o\_kv18\_1, o\_kv18\_2 og o\_kv18\_3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor felt T3.

Platebru innenfor bestemmelsesområde #10 skal etableres i forbindelse med etablering av o\_kv7\_2.

Behov for sanering av overvannsledning mellom eksisterende sandfang SID 2391 og eksisterende kum SID 2176, jf. strekk 34 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres før det gis brukstillatelse innenfor feltet T3.

Rekkefølgekravene nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

Tilgrensende bebygd område på eiendommen 10/1 skal tilbakeføres til landbruk før igangsettingstillatelse for T3 kan gis. Området skal ryddes iht forurensningsloven, og være dyrkbart areal. Massene i de øverste 1,5 meter skal være steinfri, og bestå av marine avsetninger. Den stedegne matjorden fra T3 skal, i tillegg til annen god matjord utgjøre topplaget på minimum 30 cm. Arealet, skal ved behov, sikres mot overflatevann fra omkringliggende arealer med nødvendige avskjæringsgrøfter. Området skal være ferdig drenert før området kan

betegnes som ferdig istandsatt. Ferdigattest for boliger innen B5 kan ikke gis før nevnte område er ferdig istandsatt.

### 9.2.38 B13+BNT1+BNT2+S12 Melhustunet

Før avkjørsel til Hølundavegen tillates åpnet for alminnelig ferdsel og det kan gis brukstillatelser innenfor området, skal ny krysning under jernbanen, som vist i plankartet som o\_GG1, være ferdig opparbeidet i henhold til bestemmelsene, og tatt i bruk.

Før det kan gis brukstillatelse skal det være opparbeidet avkjørsel og passeringslomme på Fv 6612.

o\_kv15 med tilhørende g/s på begge sider som vist i plankartet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Det skal etableres opphøyd gangfelt hvor o\_GG1 og o\_GS10 møter o\_kv15.

Det tillates justeringer i bredde/plassering på annet vegareal og/eller g/s arealet inn til o\_KV15 dersom dette gir en bedre løsning for fremtidig bebyggelse.

Det skal etableres sikkerhetsgjerde langs jernbanen i minimum 1,8 m høyde. Støyskjerm kan fungere som sikkerhetsgjerde der hvor dette er aktuelt. Sikring skal være på opparbeidet før brukstillatelse kan gis for bebyggelse innenfor disse områdene.

o\_GS10 skal opparbeides før brukstillatelser kan gis.

Sikringstiltak som er beskrevet i rapport om geoteknisk vurdering utarbeidet av Multiconsult (oppdragsnr. 4135300) skal legges til grunn. Borplan er utarbeidet og skal følges før tiltaksrealisering.

### 9.2.39 T1 Skoleområdet Gimse

Før brukstillatelse på skolebygninger kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

- O\_GS15 fra c-bygget til B1, etter teknisk godkjent plan.
- O\_GS6, med egen «kyss og kjør» som vist som kollektivholdeplass. Gjelder kun barne- og ungdomsskole.
- O\_GS7 skal nedklassifiseres til gang- og sykkelveg. Ikke adkomst for bil. Gjelder kun barne- og ungdomsskole.
- o\_P5, ihht bestemmelsen 4.8
- Kryssløsning som vist i plankartet i krysset Gimsvegen/Nerflata
- Sikkerheten og fremkommeligheten knyttet til bussatkomst til videregående skole skal utredes og utbedres i henhold til detaljplan.
- Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg.

Behov for sanering og etablering av ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 8555 og eksisterende kum SID 11369, jf. strekk 15 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres før det kan gis tillatelse innenfor felt T1.

Før det kan gis brukstillatelse skal hovedvannledning i Gammelbakkan, langs Gimsvegen og ned til Martin Tranmæls veg, jf. strekk 15 og 16 i saneringskart utbedres.

### 9.2.40 T4 Rådhuset

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor området må kapasitet på overvannsledninger kartlegges og utbedres.

### 9.2.41 T5 (Buen) og T6

Kapasitet på spillvanns- og overvannsledninger, jf. strekk 27, 28, 29, 30 og 31 i saneringskart, må være kartlagt og eventuelt utbedret før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt T5 og T6.

### 9.2.42 KKP/S Kollektivknutepunktet

Før det kan gis brukstillatelser for tiltak innenfor området skal o\_GG1 og o\_TG3 være etablert i hht

bestemmelsene. Sykkelhotell inkludert ladestasjoner for el-sykler på stasjonsområde skal være oppført før brukstillatelse kan gis.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor KKP/S må behov for sanering overvannsledning strekk 34 i saneringskart kartlegges og utbedres.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor KKP/S må undergang under jernbanen O\_GG1 være opparbeidet.

#### 9.2.43 Jernbaneformål

Før etablering av flere spor og ny plattform innenfor jernbaneformål skal planfri kryssing være etablert i hht bestemmelsene.

#### 9.2.44 o\_GS16

Før etablering av g/s bru over Gaula skal ny adkomst til 35/9 etableres som vist i plankartet.

#### 9.2.45 Drammensvegen

Drammensvegen skal stenges for gjennomgående biltrafikk ved o\_GS6 når o\_KV9\_1 og o\_KV7\_1 er opparbeidet.

#### 9.2.46 BN1

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring til boligformål skal L16 være ferdig opparbeidet som kvartalslekeplass.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring skal o\_GS18 og o\_GS2 være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring skal vannledning strekk 19 i saneringskart være utbedret.

#### 9.2.47 F1

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal o\_GS18 og o\_GS2 være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal vannledning strekk 19 i saneringskart være utbedret.