

BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR DRAMMENSVEGEN 64, MELHUS KOMMUNE

Plan ID: 5028 2016026

Vedtatt i Melhus kommunestyre 21.04.2020, sak 24/20

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 02.04.20. Reguleringsplanen består av plankart i målestokk 1:500 (A3) med tilhørende bestemmelser.

Planen omfattes av områdeplan for Melhus sentrum, plan-id 2016001, vedtatt 24.09.19. Det er valgt å videreføre benevninger fra områdeplanen for å sikre god lesbarhet.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Innenfor reguleringsgrensene reguleres området til følgende formål etter plan- og bygningsloven:

§ 12-5, nr 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Uteopphold/Lek (f_BUT og f_BLK)

§ 12-5, nr 1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f_SKV)
- Gang- og sykkelveg (o_SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG og o_SVG)
- Parkering (f_SPA)

§ 12-6 Hensynssoner

- Frisiktssoner (H140)
- Hensynssone for Metrovann- og VA-ledning (H190)
- Bestemmelsesområde (#1)

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal det sendes inn:

- a) Oppmålingsdata i samsvar med gjeldende sosi-standard som inneholder følgende data:
 - Plassering av bygg, yttervegg og takkant
 - Kanter av kjøre- og gangveger, plasser med belegning, terrasser
 - Murer, master
 - Anlegg i grunnen (strøm, kommunikasjon, VA)
 - Kommunaltekniske installasjoner på bakkeplan
 - Vanngrøfter, bassenger og andre vannanlegg
- b) Sammenstilt kart med innmålingsdata og godkjent utomhusplan.
- c) Sammenstilt kart med innmålingsdata og godkjent teknisk plan.

3.1.2 Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner

- a) Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8.

3.2 Krav til utforming og håndtering

- a) Ny bebyggelse, anlegg og utearealer skal være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til det landskapsrommet den blir en del av. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at tilpasning til terreng blir best mulig.
- b) Eventuelle nye høyspentlinjer, fordelingsnett og strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l skal innenfor planområdet legges som jordkabler.
- c) Alt arbeid med graving og håndtering av forurensede masser skal utføres på en slik måte at spredning av forurensning ikke forekommer, og i henhold til entreprenørens HMS-plan.
- d) Ved flytting av jordmasser fra området må det sikres at dette ikke medfører fare for spredning av planteskadegjørere.
- e) Ved fri disponering av overskuddsmasser (dvs utenfor tiltaksområdet) må det sikres at alle masser er i tilstandsklasse 1. Alle masser over tilstandsklasse 2 som ikke kan gjenbrukes innenfor området skal leveres til godkjent mottak/deponi.
- f) Ved all graving på tomte og flytting av jordmasser innenfor tiltaksområdet er det krav om at skrot sorteres ut og leveres til gjenvinning eller behandlingsanlegg for avfall. Om det ikke skal graves ned til skrotet kan skrotet bli liggende.
- g) Når eksisterende bygg rives skal underliggende masser prøvetas etter riving for å dokumentere at massene er rene.
- h) Nedgravd dieseltank og oljeavskiller må tømmes og fjernes og det må tas supplerende prøver etter fjerning for dokumentasjon på at gjenliggende masser er rene.

- i) Overskuddsvann (nedbør) som har vært i kontakt med forurenset masse skal så langt det er mulig samles opp i avskjærende grøft slik at det ikke spres forurensning ukontrollert ut av området eller til resipient (havn, elv, grunnvann).

§4 REGULERINGSFORMÅL

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5)

4.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse

For BKS skal det bygges minimum 3,5 boliger pr daa og maksimum 5 boliger pr daa.

4.1.2 Plassering, høyder og utforming

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Byggegrensen i BKS er sammenfallende med formålsgrensen dersom byggegrense ikke er vist i plankartet.

Bebyggelsen skal oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak og ha takvinkel mellom 0-37 grader.

Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m for saltak.

For flatt tak og pulttak vil tillatt øvre gesimshøyde være 9,5 m.

Det tillates bebyggelse på inntil 3 etasjer.

Tekniske installasjoner og fellesarealer kan bygges på tak.

4.1.3 Utnyttelse

Utnyttelsesgraden er vist på plankartet.

Som beregningsgrunnlag nyttes prosent bebygd areal.

32 %BYA er minimum BYA

55 % BYA er maksimum BYA

Minimumskravet for utnyttelse/ antall enheter i reguleringsbestemmelsene: 16 boliger = 3,5 b/daa

Maksimumskravet for utnyttelse/ antall enheter i reguleringsbestemmelsene: 22 boliger = 5 b/daa

4.1.4 Felles uteoppholdsareal (f_BUT)

Opparbeidet uteareal skal utformes i henhold til norm for leke- og uteoppholdsareal for Melhus kommune.

Det skal etableres minimum 20 m² uteoppholdsareal per boenhet hvorav minimum 50 % skal være på bakkenivå.

4.1.5 Renovasjon (f_BRE)

Felles renovasjonsanlegg skal etableres som vist på plankartet med bakkeplasserte bunntømte containere.

4.1.6 Felles lekeplass (f_BLK)

Felles lekeplass skal anlegges i henhold til områder for høy fortetting i norm for leke- og uteoppholdsareal for Melhus kommune.

Lekeplassen skal sikres med fysisk og/eller visuell skjerming (gjerde/ voll/ beplantning eller lignende) mot tilgrensende trafikkarealer der dette er nødvendig før ferdigattest på lekearealer kan utstedes.

4.1.7 Trafikkstøy

Trafikkstøy for bebyggelse og utearealer skal ikke overstige begrensninger angitt i tabell 3 i T – 1442. Alle nye boliger som er støyutsatt skal ha støyskjerming.

Minimum 1 soverom/alkove per boenhet skal plasseres mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

4.1.8 Anleggsfase

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i T-1442 legges til grunn. Naboer/berørte som er utsatt for vesentlig støy skal varsles før bygg- og anleggsarbeidet settes igang.

5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 2. LEDD)

5.2.1 Atkomst og avkjøring fra veg (SKV)

Det skal etableres avkjøring fra Drammensvegen til planområdet som vist på plankartet.

5.2.2 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Fremtidig gang- og sykkelveg er vist på plankartet. Det skal frem til Drammensvegen (o_KV9_2) med tilhørende gang- og sykkelveg (o_GS21) er ferdig utbygd i tråd med områdeplanen for Melhus sentrum, planid 2016001, vedtatt 24.09.19, etableres midlertidig gang- og sykkelveg knyttet til eksisterende gang- og sykkelveg som vist med bestemmelsesområde #1 på kartet.

5.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG og f_SVG)

a) Innenfor området tillates nødvendige skjæringer, fyllinger, rensedammer og andre tekniske installasjoner i tilknytning til veganlegget.

b) Bevaring av eksisterende vegetasjon, sideterrengbehandling og revegetering skal så langt mulig utføres.

5.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

a) Innenfor området tillates nødvendige skjæringer, fyllinger, rensedammer og andre tekniske installasjoner i tilknytning til veganlegget.

b) Det skal etableres rekkverk innenfor formålet mellom bestemmelsesområde #1 og f_SKV i en midlertidig fase frem til o_SGS er opparbeidet i tråd med plankartet. Rekkverk skal være etablert før brukstillatelse innenfor planområdet.

c) Eksisterende gang- og sykkelveg innenfor o_SVT skal tilbakeføres i tråd med planformålet så snart o_SGS er opparbeidet.

5.2.4 Parkering (f_SPA)

Det skal opparbeides minimum 0,7 og maksimum 1 parkeringsplass pr. boenhet. Det skal avsettes minimum 0,2 pr enhet for besøksparkering på bakkeplan.

Det skal opparbeides minimum to plasser for sykkelparkering pr boenhet.

Ved bygging av 17 boenheter eller flere skal det bygges parkeringskjeller.

5.2.5 Eierform

a) Framtidig eierform framkommer av plankartet.

o = offentlig formål

f = fellesareal

For øvrige arealer er det ikke gitt føringer for eierform.

Midlertidig offentlig gang- og sykkelveg skal etableres på privat grunn innenfor bestemmelsesområde #1 inntil Drammensvegen er lagt om i.h.h til plankartet.

5.3 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

5.3.1 Frisiktsoner (H140)

Frisiktsonen skal være som vist på plankartet og skal holdes fri for vegetasjon, faste og midlertidige installasjoner mv som rager høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.

5.3.2 Metrovann- og spillvannsledning SP315 (H190)

Det skal etableres byggegrense for Metrovann-ledning og spillvannsledning SP315.

Det er ikke tillatt å etablere bebyggelse eller faste innretninger nærmere enn 5 m fra spillvannsledning SP315.

Det tillates å etablere grøntarealer, parkeringsplasser og adkomst innenfor hensynssonen.

Det tillates å plassere bakkeplasserte søppelcontainere innenfor hensynssonen.

5.4 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.4.1 Midlertidig gang- og sykkelveg (bestemmelsesområde #1)

Det skal etableres midlertidig gang- og sykkelveg i forbindelse med avkjørsel o_SKV som vist med bestemmelsesområde #1. Når Drammensvegen er lagt om og ny gang- og sykkelveg er etablert ihht. plankartet, skal arealet tilbakeføres til underliggende planformål.

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Benevning på rekkefølgebestemmelser er videreført fra områdeplan Melhus sentrum

9.2.1 Før det kan gis IG for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o_GS16), Gangbru over E6 (o_GS22) være opparbeidet i samsvar med områdeplan for Melhus sentrum.

9.2.2. Før det kan gis IG for nye boliger og etablering av flere spor for jernbane innenfor planområdet skal sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet KKP/S i områdeplan Melhus sentrum 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.

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 i områdeplan Melhus sentrum. 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 G1 være opparbeidet jf bestemmelse 4.1.2, og park o_P5, skal være opparbeidet ihht. bestemmelsen 4.10 i områdeplan for Melhus sentrum.

6.1 Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:500.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan. Tillatelse til tiltak for riving av eksisterende bebyggelse (BID: 13066434) kan gis før det foreligger godkjent teknisk VVA-plan.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge geoteknisk vurdering som gir byggesikker grunn.
- d) Før det kan bygges nye boliger innenfor planområdet skal alternative energiløsninger vurderes, og det skal fremgå av søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst. I dette ligger også at grunnvannsressursen skal undersøkes med tanke på bruk til energiforsyning. Ved etablering av nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m², skal det tilknyttes fjernvarmeanlegg dersom det foreligger konsesjon. Dette gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

4.3 Før igangsettingstillatelse

- a) 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 retningslinje for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442, legges til grunn.

- b) Midlertidig gang- og sykkelveg som vist i bestemmelsesområde #1 skal være ferdig opparbeidet og knyttet til eksisterende gang- og sykkelveg i Drammensvegen før igangsettingstillatelse til ny bebyggelse kan gis innenfor BKS.
- c) Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis skal avkjørsel til planområdet være ferdig opparbeidet i henhold til plankartet.
- d) Før igangsettingstillatelse kan gis skal miljøteknisk tiltaksplan være godkjent av forurensningsmyndighet og Melhus kommune for å sikre ønsket miljøkvalitet, forsvarlig disponering av forurensede masser og forhindre at anleggsarbeidet fører til forurensning/spredning av forurensning.

4.3 Før brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, eller senest påfølgende vekstseseong, skal det sikres minste leke- og uteoppholdsareal pr boenhet i henhold til Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal. Det skal sikres tilgang til områdelekeplass. Ferdigattest kan ikke gis før leke- og uteoppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

- b) Før brukstillatelse for første boenhet kan gis skal nødvendig infrastruktur (veg/vann/spillvann/overvann) være ferdigstilt.
Det skal sikres en snarveiforbindelse mellom o_SGS og Idrettsvegen som skal lette adkomsten for myke trafikanter til og fra friområdet/Gruva stadion. Snarvegen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for første boenhet kan gis.
- c) Før brukstillatelse kan gis skal kravene til frisiktsoner til og fra Drammensvegen 64 være oppfylt i henhold til gjeldene normer for vei- og gateutforming.
- d) Før brukstillatelse skal gis skal nødvendige støytiltak være gjennomført i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)