

Detaljregulering av Bergljots veg 2

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID 2018009

Vedtatt i kommunestyret, 20.10.20, sak 72/20

Dato for siste endring: 22.10.24

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart 1 av 2 og 2 av 2. Planen

erstatte helt detaljregulering av Capro, planID 2014003

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

| | | |
|--|-----|--------|
| Renovasjonsanlegg | BRE | (1550) |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål <i>Bolig/forretning/tjenesteyting</i> | BKB | (1800) |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

| | | |
|----------------------------------|-----|--------|
| Kjøreveg | SKV | (2011) |
| Fortau | SF | (2012) |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg | SVT | (2018) |
| Annen veggrunn – grøntareal | SVG | (2019) |
| Holdeplass/plattform | SH | (2025) |
| Parkeringshus/-anlegg | SPH | (2083) |

Hensynssoner

| | |
|------------------------|------|
| Sikringszone - frisikt | H140 |
|------------------------|------|

Bestemmelsesområder

| | |
|---|----|
| Bestemmelsesområde <i>2- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg</i> | #1 |
|---|----|

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor områdene regulert til bebyggelse og anlegg skal det foreligge en utomhusplan. Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, avfallshåndtering for boligbebyggelsen, forstøtningsmurer, beplantning og opparbeidelse av felles uteområde for boliger. Planen skal være høydesatt med koter.

3.2 Avfallsløsning

Som avfallsløsning for beboere i BKB skal det benyttes nedgravde avfallscontainere innenfor BRE.

Tilkomst til avfallscontainerne skal være universelt utformet.

Næringsavfall skal lagres skjermet og i lukket rom.

3.3 Støyskjerming

Tabell 2 i støyretningslinjen «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442:2021» skal legges til grunn for støyfølsom bebyggelse.

For boenheter med støynivå over $L_{den} > 55$ dB(A) fra veitrafikk, skal støydempende tiltak vurderes.

Ved etablering av boenheter i gul støysone skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom per boenhet plasseres med åpningsbart vindu / dør mot denne siden.

Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter.

Da kan det unntaksvis, for inntil 3 boenheter, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Denne unntaksbestemmelsen gjelder ikke for ettroms leiligheter.

3.4 Adkomst og parkering

Adkomst fra off. kjøreveg er vist med pil på plankart 1 av 2.

Adkomst for varelevering og rampe til parkeringskjeller er vist med pil på plankart 1 av 2. Adkomstpilene er retningsgivende og kan tilpasses hensiktsmessig til planen.

Ny boligbebyggelse skal løse parkeringsbehovet i felles parkeringskjeller under grunnen.

Minst 10 % av parkeringsplassene på bakken skal opparbeides for å være tilgjengelig for forflytningshemmede. Minst 5 % av parkeringsplassene i privat P-kjeller skal være tilgjengelig for forflytningshemmede

Plassene etableres så nære boliginngangene som mulig. Parkering for forretning skal være på bakkeplan. Parkeringsplasser for personbil beregnes etter følgende normer:

| Bolig: | Forretning: |
|--|--|
| <u>Bil:</u> Minimum : 0,9 biler pr boenhet. Maks 1,2 plasser pr. boenhet. Det tillates at 0,4 p-plasser legges på bakkeplan <u>Sykkel:</u> Min. 2 p.plasser pr. boenhet. 1 sykkel kan plasseres i sportsbod | <u>Bil:</u> Minimum 1,2 og Maks 1,5 bilplass pr. 100 m ² BRA <u>Sykkel:</u> Min. 1 p.plass pr. 100 m ² forretningsareal (BRA) |

3.5 Universell utforming

Alle uteområder skal være universelt utformet. Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelse.

3.6 Kulturminner og aktsomhetsansvar

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram 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 (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

3.7 Medvirkning for barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for felles leke- og uterom innenfor bestemmelsesområde.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1 Renovasjonsanlegg – BRA

Som avfallsløsning for beboere i BKB skal det benyttes nedgravde avfallscontainere innenfor området BRA.

4.2 Kombinert bebyggelse og anlegg - BKB

Innenfor formålet tillates bolig, forretning og tjenesteyting. Innenfor området skal det anlegges minst 24 boligheter, **maks 43 boligheter**

Boliger og tilhørende anlegg kan bygges i inntil 4 etasjer. Bebyggelse for forretning og tjenesteyting innenfor 1. og 2. etasje. Det skal etableres uteoppholdsareal på dekke over bebyggelsens 2. etasje. Tilgang til uteareal skal være universelt utformet.

Variasjon i leilighetsstørrelse fra **1 til 5 - roms**.

4.2.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan.

Bebyggelsen skal brytes opp i mindre volum. Det skal skapes oppbrudd i fasaden med variert karakter slik at en unngår en monoton bygningsform.

Balkonger kan krage 1 meter utenfor byggegrense i sør mot Styrkårs veg. Mot Elgstien i vest tillates 1,5 meter utkraging over byggegrense.

For fasaden mot nord tillates utkraging av bebyggelse inntil 2 meter over byggegrense fra og med 2.etasje.

Forretningsfasade mot bussholdeplass og Hollumvegen skal utformes med glass i fasaden, for å skape en mer inviterende og åpen forretningsetasje.

Farger og materialbruk må sees i forhold til det helhetlige arkitektoniske bygningsmiljøet i området. Det vises for øvrig til Pbl § 29-2.

4.2.2 Bebyggelsens høyde

Uteareal på dekke over 2. etasje kan ha maks gesimshøyde på 6,5m. I tillegg tillates støyskjerm/rekkverk i glass inntil 1,8 m høyde over planert terreng på uterom.

For boligbebyggelse tillates gesimshøyde 12,5 m fra ferdig terreng. På mindre deler av boligbebyggelsens takflate tillates 13,5 meter. Regulerte byggehøyder er vist på plankart.

Nødvendige tekniske installasjoner inkl. heisoppbygg kan ha maksimal høyde på 1,5 meter over øverste gesims, og areal på maks 10 % av takflaten.

4.2.3 Grad av utnytting

Det tillates BYA inntil 95 %.

4.2.4 Arealer til uterom

- **43** boenheter skal ha tilgang til opparbeidet felles lekeplass på min. **430 m²** innenfor bestemmelsesområdet #1 på forretningsarealets takflate.
- **43** boenheter skal ha tilgang til min. **860 m²** felles eller privat uteoppholdsareal på takterrasse i fellesareal innenfor bestemmelsesområde #1, **Restareal mellom og utenfor #1 og mot bygningskropp på forretningsarealets takflate kan benyttes til uteoppholdsareal, så lenge det er sammenhengende med arealene på #1.**
- **Takterrasse kan opparbeides med maks areal 200 m², og skal ligge mot sør- vest. Takterrasse skal trekkes inn fra yttervegg.**
- Boenhetene skal ha tilgang til områdelekeplass på FR1 i reguleringsplan for Gimse 1 og 2, vedtatt 11.02.2003, planid 2003003

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

5.1 Offentlig samferdselsanlegg (o_SVT, o_SF, o_SKV, o_SVG)

Alle samferdselsanlegg vist på *Plankart 1 av 2 på grunnen* er offentlige anlegg.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal(o_SVG)

Arealet skal benyttes til snøopplag.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT5)

Arealet SVT5 skal brukes til oppstillingsplass for renovasjonsbil. Det skal benyttes oppmerking for å skape et tydelig skille fra vegbanen.

5.4 Felles parkering (f_SPH)

Parkering skal være felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

Det tillates boder tekniske rom mm. til boligene og lagring av næringsavfall innenfor formålet.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone mot veg (H140)

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE

7.1 Uteoppholdsareal på tak (#1)

På dekke over 2. etasje markert med bestemmelsesområde #1, skal det opparbeides lekeplass på 10m² per boenhet. Lekeplass skal plasseres på den mest solbelyste delen av området.

Resterende areal skal være felles uteoppholdsareal.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRINGEN

8.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

8.2 Geoteknisk vurdering/prosjektering av planlagte tiltak

Sammen med søknad om igangsetting av tiltak, skal det foreligge geoteknisk prosjektering av tiltaket, jfr. notat utarbeidet av Norconsult, dat. 22.11.2018

8.3 Støyvurdering

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en støyfaglig vurdering i samsvar med **T-1442 / 2021** som ivaretar de krav som er nevnt under punkt 3.3.

8.4 Rive- og anleggsperioden

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, **kapittel 6 i T-1520 og gjeldende retningslinjer for behandling støy 1442/21 kapittel 6.**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støy og miljøforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

Tiltaket kan ikke igangsettes før plan for miljøoppfølging foreligger, som bla. skal redegjøre for behandling av avfall, inkl. bygningsavfall. Planen skal være godkjent av Melhus kommune.

God fremkommelighet for kollektivtrafikk og myke trafikanter skal ivaretas i anleggsfasen.

8.5 Opparbeidelse av lekeplass

Leke - og uteoppholdsarealer, samt opparbeidelse av områdelekeplass FR1 i reguleringsplan for Gimse 1 og 2, vedtatt 11.02.2003, planid 2003003, skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke - og uteoppholdsareal, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstseson.

8.6 Opparbeidelse av kryss Hollumsvegen/Bergljots veg og fortau - o_SF2

Opparbeidelse av kryss Hollumsvegen/Bergljots veg inkl. fortau vist som o_SF1, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Kryss Hollumsvegen/Bergljots veg inkl. fortau vist som o_SF1 skal opparbeides i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for opparbeidelse av off. veger eller i samsvar med SVV N100.

8.7 VVA- rammeplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg-, vann- og avløpsanlegg.

8.8 Tiltak mot støy

Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor området, skal nødvendig tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold være etablert.

Vedlegg til planbestemmelsene: Geoteknisk grunnundersøkelser – Norconsult AS, 5182245-RIG-01, dat. 22.11.2018.