

Reguleringsbestemmelser, detaljreguleringsplan for leilighetsbygg på gnr/bnr. 238/37, Åsaringen

Saksnummer: 2023/843

Vedtatt dato: KST 21.05.24, sak 41/2024

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for detaljreguleringsplan med PlanID 2018013, og arealet innenfor plangrensa som vist på plankart datert REV D, 12.03.2024

Endingene i REV D består av:

- o_BRE er endret til f_BRE
- Krav om snarveg vest for leilighetsbygget, og tilhørende bestemmelser er fjernet på grunn av renovasjonslomme på tomte
- Bestemmelser til støysone (H220) er fjernet

1 Planens hensikt

Planen har som formål å legge til rette for etablering av leilighetsbygg i inntil 3 etasjer med fremtidsretta løsninger for beboerne, uteområder og infrastruktur. Planen viser areal til:

Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5, nr. 1:

Boligbebyggelse -blokkbebyggelse, BB

Renovasjonsanlegg, f_BRE

Lekeplass, f_BLK

Uteoppholdsareal, f_BUT

Annet uteoppholdsareal, f_BAU

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. §12-5, nr. 2:

Vegareal, f_SV og o_SV

Gang- og sykkelveg, o_SGS

Fortau, o_SF

Annen veggrunn – tekniske anlegg f_SVT

Annen veggrunn- grøntareal, o_SVG 1–4

Hensynssoner, pbl. §12-6:

Frisikt (H140)

Krav angående infrastruktur (I410)

2 Fellesbestemmelser for planområdet

- a) Dersom det under anleggsarbeidet viser seg å være leireforekomster i grunnen, skal arbeidet stanses, og kommunen varsles.
- b) Dersom det avdekkes forurensede masser, eller fremmede arter før eller under anleggsperioden, skal tiltakshaver varsle Melhus kommune, og forurensede masser skal håndteres forskriftsmessig iht. (av kommunen) godkjent avfallsplan.
- c) Skulle det under bygge- og/eller anleggsarbeid innenfor plangrensen komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidene stanses, og melding sendes til

Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 andre ledd.

- d) Søknad om tiltak på tomta skal baseres på en detaljert utomhus plan, som viser bebyggelse, belysning og uteoppholdsareal.
- e) Opparbeida uteoppholdsareal og lekeplasser skal utformes etter prinsippene om universell utforming med tanke på stigningsforhold og dekker, og i samsvar med Melhus kommunes til enhver tid gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal.
- f) Overvann til og fra utbyggingsområdet skal håndteres innenfor planområdet. Prinsippene for overvannshåndtering er beskrevet i Vedlegg 5A.
- g) Grenseverdiene gitt i tabell 3 i klima- og Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 er gjeldende for planen. Det tillates at støynivå på ytre fasade mot Tømmesdalsvegen overskrider grenseverdiene på opp imot Lden 58 dB under forutsetning av følgende bøtende tiltak:
 - Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 i T-1442/2021 tilfredsstilles.
 - For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom, ha åpningsbart vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.
 - Alle boenheter skal ha tilgang til private uteoppholdsareal hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
 - Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.
 - Lekeplass (f_BLK) og uteoppholdsareal (f_BUT) skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB.
- h) For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442 (2021), legges til grunn. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, masse-transport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støy og miljøforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge-, og anleggsarbeidene kan igangsettes, mellom annet skal det etableres tett gjerde rundt anleggsområdet som reduserer støy- og støvbelastningen til nærområdene i samsvar med T-1442, kap. 4, Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

3 Bestemmelser til bebyggelse og anlegg

3.1 Bestemmelser til areal for blokkbebyggelse (BB)

- a) Det kan opparbeides minimum 10, og maksimalt 17 boenheter innenfor BB. Parkeringskjeller kan opparbeides under område BB ut mot byggegrense mot Tømmesdalsvegen.
- b) I tillegg til parkeringskjeller (under grunnen), kan bebygd areal (NS3940) være maksimalt 795 m² - BYA, og minimum 450 m² – BYA eks. areal i parkeringskjeller. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 78 moh.
- c) 3. etasje skal være inntrukket i forhold til 2. etasje, og taket skal være tilnærmet flatt. Fasadene skal utformes i tre og betong med variasjon i fasadeuttrykket og lyse balkonger med glassrekkverk.
- d) I parkeringskjeller og på grunnen skal det opparbeides minimum 1,5, og maksimalt 2 p-plasser per boenhet. Minimum 5 % av p-plassene skal være HC-tilpassa. Parkeringsplasser skal merkes med størrelse som vist på Teknisk plan, Vedlegg 5B.

- e) Det skal opparbeides 2 oppstillingsplasser for sykkel og/eller moped per boenhet, som vist på Vedlegg 5B.

3.2 Bestemmelser til areal for renovasjon (f_BRE)

- a) Renovasjonsløsning skal opparbeides i samsvar med godkjent Teknisk plan, og etter avtale med lokalt renovasjonsselskap.

3.3 Bestemmelse til areal for lek (f_BLK) og uteoppholdsareal (f_BUT)

- a) Lekeplass og uteoppholdsareal skal opparbeides mot vest som vist på plankartet. Uteområde og lekeapparat kan etableres utenfor byggegrense.
- b) Byggesøknad skal inneholde dokumentasjon på at sikringsgjerdet mellom lekeplass og fortau langs Åsaringen har utforming som medfører akseptabelt støy- og støvnivå på lekeplassen i samsvar med støygrenseverdier angitt i Retningslinjer T1442 (2021), tabell 3.
- c) f_BLK og f_BUT skal opparbeides i samsvar med *Norm for Leke- og uteoppholdsareal*, Melhus kommune. Minimum opparbeida areal for lek skal være 10 m² per boenhet. Minste opparbeida uteoppholdsareal skal være 20 m² per boenhet. Balkonger og terrasser skal i hovedsak plasseres mot vest, og kan inngå i uteoppholdsareal, men minimum 10 m² per boenhet skal ligge på bakkenivå innenfor f_BUT.

3.4 Bestemmelse til areal for annet uteopphold (f_BAU)

- a) Innenfor f_BAU kan det ikke etableres konstruksjoner som reduserer siktforholda rundt Tømmesdalsvegen.
- b) Innenfor f_BAU skal det etableres gangveg frem til hovedinngangen i bygget som er kjørbær for utrykningskjøretøy.

4 Bestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Bestemmelser for vegareal (f_SV og o_SV)

- a) f_SV skal være felles avkjørsel til leilighetene og parkeringskjeller, og skal opparbeides i samsvar med Vegnorm for Melhus kommune, og teknisk plan.

4.2 Bestemmelse for gang- og sykkelveg (o_SGS) og fortau (o_SF)

Fortau og gang- og sykkelveg skal opparbeides i samsvar med *Vegnorm for Melhus kommune*, og teknisk plan. Vegene skal ha asfaltert bredde på 3 meter, og 0,25 meter skuldre. Fortau skal ha kantstein mot Åsaringen.

4.3 Bestemmelser til annen veggrunn (o_SVG1-4)

- a) o_SVG kan benyttes til snøopplag.
- b) Innenfor o_SVG på plankartet, kan det ikke etableres konstruksjoner som reduserer siktforholda rundt Tømmesdalsvegen eller Åsaringen.

5 Bestemmelser til hensynssoner

- a) Innenfor frisiktsone (H140) på plankartet, tillates ikke sikthinder i over 0,5 meters høyde.
- b) Innenfor I410 skal det etableres veg og gang- og sykkelveg/fortau i samsvar med på forhånd godkjent Teknisk plan.
- c) Luftspenn (22 kV) skal erstattes av jordkabel innenfor I410, i samsvar med og Trønder Energi sin *Informasjon om krav til avstand mellom bygninger og nettanlegg som linjer, kabler og nettstasjoner (Trønder Energi 2016)*

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

- i) Teknisk VVAO-plan for planområdet som viser veg, fortau og annen tilhørende infrastruktur, løsninger for vann, avløp og overvann, skal være godkjent av Melhus kommune, før det gis igangsettings-tillatelse for tiltak innenfor planområdet.
- j) Søknad om tiltak skal inkludere en utomhusplan i målestokk 1:500 som viser lekeplass, beplantning, belysning, dekker på tomte, gangareal og oppholdsareal.
- k) De eksisterende bygga på gnr/bnr. 238/37 skal foto-dokumenteres før de rives.
- l) o_SGS, o_SF og omlagt Åsaringen (o_SV) må være ferdig opparbeida og overtatt, før det kan gis igangsettingstillatelse for BB, og vegen Åsaringen med fortau stenges.
- m) Ved tiltak som berører Trøndelag fylkeskommune sin veggrunn, må det inngås en gjennomføringsavtale med vegeier.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før brukstillatelse kan gis, eller senest påfølgende vekstsesong, skal det opparbeides minste uteoppholdsareal pr. boenhet iht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.
- b) Leke – og uteoppholdsareal, inkludert sikringsgjerde rundt lekeareal, 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 vekstsesong.
- c) Før ferdigtillatelse blir utstedt for boenhet innenfor planområdet, skal den eldre avkjørselen mellom Tømmesdalsvegen og leilighetstomta stenges.
- d) Før ferdigtillatelse blir utstedt for boenhet innenfor området, skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i grunnen være ferdig opparbeida i tråd med Vegnorm for Melhus kommune.
- e) Før ferdigtillatelse blir utstedt for boenhet innenfor planområdet, skal kjørbart gangareal for utrykningskjøretøy være opparbeida frem til hovedinngang på leilighetsbygget.