

Områdeplan for Brekkåsen

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

PlanID 2018018

Saksnummer: 19/5248

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

§ 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Lekeplass L
- Boligbebyggelse B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9
- Tjenesteyting BH, U (undervisning)
- Bolig/tjenesteyting B/T1

§12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG

- Kjøreveg, offentlig o_KV1, o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3
- Kjøreveg, privat p_SKV1
- Kollektivanlegg o_SKA1, o_SKA2
- Kollektivholdeplass o_SKH_1, o_SKH2, o_SKH3, o_SKH4
- Gang- og sykkelveger o_GS1, o_SGS1, o_SGS2
- Fortau o_SF1, o_SF2
- Annen veigrunn o_AVG1, o_SVG1, o, SVG2, o_SVG3
- Pendler-/innfartsparkering o_SPI1

§ 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Park o_PA1
- Turveg o_TV1, o_TV2, o_TV3

§ 12-5, nr 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNFR)

- Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

§ 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 (inkl. høyspentkabler) H_370
- Andre sikringssoner (fordrøyningsanlegg) H190_1
- Frisiktsone H140
- Faresone ras og skredfare H310 (H310_1-H310_24)
- Infrastruktursone – veg H410_1
- Bevaring landskap H550
- Bevaring naturmiljø H560
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-H730_12
- Videreføring av reguleringsplan H910_1-H910_4

§ 12-7 BESTEMMELSESONRÅDER

- Midlertidig bygge, rigg- og anleggsområde #1

1. Planens hensikt

Planens intensjon er å legge til rette for ny boligbygging på Brekkåsen, med vekt på småhusbebyggelse. Brekkåsen skal ha et trygt og helsefremmende bo- og oppvekstmiljø. Videre skal Brekkåsen ha et klimavennlig utbyggingsmønster. Avgrensning mellom utbyggingsområder og viktige naturressurser skal ivaretas.

Det er tilrettelagt for et miljøvennlig transportmønster. Gode gang- og sykkelforbindelser internt på Brekkåsen og til/fra sentrum er prioritert og det er lagt inn ny trafikkikker snuplass for buss sentralt lokalisert. Nye arealer for boligutbygging er lokalisert sentralt på Brekkåsen, med gåavstand til bussholdeplass. Her er det krav om en utnyttelsesgrad som sikrer hovedsakelig konsentrert småhusbebyggelse og småhusbebyggelse.

Ny gang- og sykkelveg langs fylkesveg samt opparbeidelse av tverrgående turstier, gir trygge forbindelser fra/til sentrum for hele Brekkåsen og mellom Lete/Løkkenhaugen samt Vollmarka og resten av Brekkåsen. Det sikrer også tilgang til turstier og nærfriluftsliv for alle på Brekkåsen, og tilgang på den sosiale møteplassen samfunnshuset på Lete. Opparbeidelse av park på Brekkåsen blir en god sosiale møteplass for alle aldersgrupper.

Viktig landbruksareal er ivaretatt i planen. Arealer er tilbakeført til LNF (på Lete og ved Tjurrupynten), og nye områder for boligutvikling har skjedd gjennom å omregulere offentlig tjenesteyting og i tilknytning til eksisterende boligfelt og til ny snuplass.

2. 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 detaljreguleringsplan.

Gjelder alle tiltak:

F 1 Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstille krav i NVEs retningslinje Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019, med NVE 2020 veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng, og med gjeldene teknisk forskrift. Det må gjøres vurderinger og forutsetninger tilpasset hvert enkelt utbyggingstiltak.

Naturlige flomveier skal bevares. Der det er nødvendig skal det avsettes areal for nye flomveier.

Se skredfarevurdering Multiconsult 10223328-RIG-RAP-001, vannlinjeberegninger for flomveier Sweco 10219897-W-N05 og Overordnet notat VAO Asplan Viak

F 2 Det skal redegjøres for VAO-løsning jf. kommunens veiledere for VVA overordnet, for teknisk plan, samt kommunens VA-norm. VAO-plan skal angi prinsipp-løsninger for området, dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Sammenhengende blågrønne strukturer skal bevares, og tiltak for overvannshåndtering innlemmes i utforming av grønstruktur, plasser og gater. Planen skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) hvor tretrinnsstrategien legges til grunn. Det skal ved utbygging kompenseres for tap av grønne arealer og permeable flater.

F 3 Det skal legges trekkør for fiberkabler samtidig med annen offentlig infrastruktur/VAO.

F 4 Alle tiltak skal planlegges i henhold til Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T- 1442 og T-1520. Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom rammetillatelse.

F 5 Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

- F 6** Alle områder regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides etter Teknisk plan godkjent av vegeier.
- F 7** Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal skal følges ved detaljregulering og nybygging. Bepantning skal tilpasses Melhus klimatiske forhold. Alle trær og annen vegetasjon skal kontrolleres mot Norsk svarteliste. Leke- og uteoppholdsareal må ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldene retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere.
- F 8** Det skal i anleggsfasen og ved ny bebyggelse sørges for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning. Det skal velges håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen utbyggingsprosjekt.
- F 9** 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 10** Gjeldende veg-, veglys- og VA- normer benyttes ved alle detaljreguleringsplaner og ved alle tiltak.
- F 11** Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstillere krav i NVEs retningslinje «Flaum og skred i arealplanar», og gjeldende teknisk forskrift.

Ved detaljregulering gjelder også:

- F 11** I detaljreguleringsplaner skal prinsippene for universell utforming følges for uterom og bygninger i tråd med gjeldende teknisk forskrift.
- F 12** Ved detaljreguleringsplaner skal det følge tilstrekkelig geoteknisk vurdering og undersøkelser og eventuelt avbøtende tiltak skal sikres i detaljreguleringsplan, som tilfredsstillere kravene i PBLs §28-1 og gjeldende teknisk forskrift.
- F 13** 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 14** For nye detaljreguleringsplaner skal det fremlegges vurdering som viser at kapasiteten i sosial infrastruktur; barnehage, skole, helse og sosialtjenester, er tilstrekkelig.
- F 15** Rekkefølgekrav i denne planen skal videreføres i alle detaljreguleringsplaner innenfor området.
- F 16** Detaljreguleringsplaner skal vise byggegrenser mot veg, vassdrag, grønnstruktur og lekeareal/uterom.
- F 17** Ved detaljregulering skal det vedlegges faglig begrunnet redegjørelse for estetikk og tiltaket skal visualiseres ved 3d og /eller volumstudier. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling.

3. Krav om detaljregulering (pbl. § 12-7 nr. 11)

I følgende felter stilles det krav om detaljregulering:

- Felt B7 Kroken
- Felt B8 Tambartun
- Felt B9 Olasubakken
- Felt B10 Kroken
- Felt B/T1 Tambartun

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-7 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt situasjonsplan 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 ivaretatt.

Ved beplantning av utearealer skal allergivennlig beplantning benyttes.

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

Bolig (B1-B8)

B1, B3 og B4

B1, B3 og B4 omfatter flere boligområder med konsentrert småhusbebyggelse og småhusbebyggelse sentralt i planområdet.

For B1: Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være minimum tomteutnyttelse 40 % BYA og maks tomteutnyttelse 83 % BYA.

For B3: Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være minimum tomteutnyttelse 55 % BRA og maks tomteutnyttelse 92 % BRA.

For B4: Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være minimum tomteutnyttelse 35 % BYA og maks tomteutnyttelse 55 % BYA

For B5: Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være minimum tomteutnyttelse 55 % BYA og maks tomteutnyttelse 65 % BYA

Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljreguleringsplan. Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

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 detaljreguleringsplan skal det legges til rette for minimum 3 boliger pr daa og maksimum utnyttelse

på 5 boliger pr daa.

B2

B2 omfatter flere boligområder med småhusbebyggelse sentralt innenfor planområdet.

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maks tomteutnyttelse 35 % BYA.

Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljreguleringsplan. Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljreguleringsplan. 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 detaljreguleringsplan skal det legges til rette for maksimum utnyttelse på 3 boliger pr daa.

B6

B6 omfatter eksisterende boligområder i ytterkant av planområdet.

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maksimum tomteutnyttelse 35 % BYA.

Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljreguleringsplan. Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljreguleringsplan. 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 detaljreguleringsplan skal det legges til rette for maksimum utnyttelse på 2 boliger pr daa.

B7 Kroken, B10 Kroken og B8 Tambartun

Området skal utbygges som småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan ved utbygging av området.

For B7 Kroken og B8 Tambartun er tillatt utnyttelse er minimum 4 og maksimum 5 boliger pr daa. For B10 Kroken er tillatt utnyttelse er minimum 2 og maksimum 5 boliger pr daa.

Småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal oppføres i 2-3 etasjer.

Lavblokkbebyggelse skal oppføres i 3 etasjer. Sykkelparkering skal anlegges for lavblokkbebyggelse, minimum 2 pr enhet.

Maks etasjehøyde er 3 meter. Parkering for beboere må etableres i form av fellesanlegg, maksimum 2 pr enhet. Besøksparkering er maks 0,2 pr enhet.

Eksisterende turstier i områdene skal ivaretas eller erstattes med tilsvarende kvalitet i detaljreguleringsplan.

Lekeplasser og områdelekeplasser skal vises i detaljreguleringsplan og oppfylle kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Det skal foreligge utomhusplan samtidig med detaljreguleringsplan, som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides.

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. Kantvegetasjon mot eksisterende bekker skal opprettholdes og ivaretas.

B9 Olastubakken

Omfatter et landbruksområde satt av til boligformål i KPA.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området.

B/T1 Tambartun

Omfatter to boliger satt av til boligformål i KPA.

Området kan bygges ut til bolig eller asylmottak. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området.

Lekeplasser

Enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune gjelder.

L2 og L3

Det kan opparbeides lekeplass i L2 og L3. Lekeplassene skal være felles for alle beboere i tilgrensende boligområder.

Offentlig og privat tjenesteyting

Med offentlig og privat tjenesteyting menes barnehage, skole og forsamlingslokale

I T1 kan det oppføres barnehage, omsorgsboliger, o.l. med tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal % -BYA = maks. 20 %. Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks mønehøyde er 8,0 m. Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 40°. Prinsippene om universell utforming skal ivaretas ved utforming av utearealer og det enkelte byggetiltak.

Det skal oppføres støyskjerm i 2 m høyde mellom Hølundvegen og L1/T1 før bygg til tjenesteyting tas bruk. Støyskjerm skal utføres som tett gjerde (fortrinnsvis i tre, evt.m/ plasttopp for utsyn) og kan oppføres i areal avsatt til annen veggrunn.

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

Kjøreveg

Alle offentlige kjøreveger skal ha fast dekke og skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens håndbok N100 «Veg og gateutforming» samt Melhus kommunes vegnorm og gatelysnorm. Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. I alle vegkryss skal sikt ivaretas. Gjerder, murer, busker mv. tillates ikke innenfor frisiktsoner. Ved avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

o SKV1

o_SKV1 omfatter Klemmets veg (kommunal veg) til og med kryssløsning Hollumvegen (fv. 6602). Formålet omfatter nødvendige arealer for anlegg og sikring av vegen som vist på plankartet.

o SKV2, o SKV3

o_SKV2 og o_SKV3 skal opparbeides i henhold til gjeldende veinormaler Melhus kommunes vegnorm.

f SKV1

f_SKV1 er privat adkomstveg til aktuelle eiendommer. Områdeplanen endrer ikke eksisterende rettighetsforhold til veien.

Driftsavkjørsler

Driftsavkjørsler til landbruksområdene er markert med pil-symbol på plankartet. Avkjørslene skal plasseres nær markeringa med best mulig tilpasning til terrenget og oppfylle krav til sikt.

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 gatelyn timer. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

o_SGS1, o_SGS2

o_SGS1 og o_SGS2 skal anlegges som vist på kartet, og skal være offentlig gang- og sykkelveg.

o_SF1, o_SF2

o_SF1 og o_SF2 skal anlegges som vist på kartet, og skal være offentlig fortau.

Parkeringsplasser (o_SPI1, P1)

Området merket o_SPI1 skal benyttes til offentlig innfartsparkering. Tiltak og vedlikehold i tråd med formålet tillates.

Arealet innenfor området P1 kan brukes til parkering.

Kollektivanlegg (o_SKA1 – o_SKA2)

- Kollektivanlegg o_SKA1 og o_SKA2 skal være offentlig.
- o_SKA1 skal benyttes til kjøreveg, reguleringsplass og snuplass for buss. Det tillates at arealet brukes til oppstillingsplasser for busser i hvile.
- Innenfor o_SKA2 tillates oppført hvilebod og lader for el-buss (pantograf) samt tilhørende tekniske installasjoner.
- Det skal etableres et opphøyd gangfelt.

Kollektivholdeplass (o_SKH1 - o_SKH2)

- Kollektivholdeplass o_SKH1, o_SKH2 skal være offentlig.
- Innenfor o_SKH1 tillates oppført plattform/venteareal for buss med nødvendig belysning.
- Innenfor o_SKH2 tillates oppført plattform og ventearealer med leskur, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og nødvendige installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

Annen veggrunn

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

o_SVG1

Det tillates etablert lysstolper, skilt, skjærings- og fyllingsskrån timer, grøfter, rekkverk, gjerde, murer, trafostasjon for tilførsel av strøm til pantograf og støyvoller/ støyskjermer. I anleggsfasen kan arealet benyttes til anleggsbelte og riggområde. Innenfor områdene tillates mellomlagring av masser der dette er hensiktsmessig (jfr. bestemmelser om midlertidig bygge- og anleggsområde).

o_SVG2

Annen veggrunn o_SVG2 skal være offentlig.

4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Områder regulert til grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan som er godkjent av Melhus kommune. De skal være i tråd med kravene i gjeldende teknisk forskrift. Det tillattes ikke inngrep i strid med en slik plan. Inntil

plan er godkjent skal eksisterende vegetasjon bevares.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie 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. Ved utplassering av benker mv. skal disse være i varig og robuste materialer som stein eller tre.

Turveger

Turveger opprettholdes/opparbeides i tråd med Melhus kommunes vegnorm som omhandler gangstier. Turveg kan ha fast dekke. Vegetasjon langs regulert turveg skal i hovedsak beholdes.

o TV1 (Innleggsvegen) og o TV2 (Vollmarka)

Det kan etableres en tursti. Turstien skal ha en minimumsbredde på 2,5 meter.

o TV3 (Løkkenhaugen)

Det kan etableres en tursti. Turstien skal ha en minimumsbredde på 2,5 meter og være i drift om vinteren.

TV4 Kneppen

Det kan etableres kultursti. Kulturminner og tilhørende sikringssoner skal ivaretas. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Park

PA1

Det kan etableres et parkområde med helårsdrift. Universell utforming skal ivaretas i tråd med gjeldende teknisk forskrift. og ved valg av allergivennlige planter og trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift. Det skal brukes naturlige og varige materialer som tre og sten til installasjoner som benker, klatreapparat etc. Utemøbler skal forankres godt. Det skal etableres belysning.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 12-5 nr. 5)

I LNFR-områder tillates kun bebyggelse som har direkte tilknytting til landbruk eller stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt, tiltak som forringer friluftsverdier er ikke tillatt.

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

Kantvegetasjon mot alle vassdrag skal ivaretas. Kantvegetasjon langs vassdrag skal ved eksisterende bebygde områder opprettholdes på minimum 6 meter fra elvebredd. I ubebygde områder (LNF) skal bredden på kantvegetasjonen være minst 10 meter. Innenfor kantvegetasjonen 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.

Tiltak i Holemsbekken kan tillates i forbindelse med gjennomføring av søknadspliktige flomreducerende tiltak og stabiliseringstiltak.

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.

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.

5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (Hensynssone H120, H140, H190, H310_1 – H310_24 og H370)

H120 Sikringssone for område med grunnvannsforsyning

Det er ikke tillatt med tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden. Den til enhver tid gjeldende lokal avløpsforskrift gjelder.

H140 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanen på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper, rekkverk og lignende anses ikke som sikthindrende.

H190 1 Andre sikringssoner

Området omfatter eksisterende fordrøyningsanlegg. Nødvendig drift og vedlikehold av fordrøyningsanlegget er tillatt.

H210 og H220 Støysone

Sonen viser støyutsatte områder. H210 er rød sone, og H220 er gul sone iht. T1442. Tiltak innenfor støysonen skal utformes i henhold til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy T1442, se fellesbestemmelse F3.

H310 Ras- og skredfare

Alle planlagte tiltak innenfor H310 må ha geoteknisk vurdering/undersøkelse som tilfredsstillende kravene i gjeldende teknisk forskrift, og NVEs kvikkleireveileder 1/2019.

H310_1, H310_2, H310_3 er aktsomhetsområder for kvikkeireskred. Ved tiltak innenfor områdene i forbindelse med detaljregulering må det gjøres ytterligere utredning og det må utføres supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsvurderinger for å avklare eventuelle behov for erosjonssikring. Det må også redegjøres for hvorvidt tiltaket er tilfredsstillende sikret mot eventuelle større ras.

H310_4 – H310_24 er aktsomhetsområder for skred i bratt terreng. Dersom planlagte tiltak faller innenfor disse områdene, må stabiliteten av skråningene utredes nærmere og eventuelle stabiliserende tiltak vurderes.

Det vises til skredfarevurdering Multiconsult 10223328-RIG-RAP-001, vannlinjeberegninger for flomveier Sweco 10219897-W-N05 og geoteknisk rapport for reguleringsplan Brekkåsen 75 -20 GEOT -R1, datert 2020 – 11.

H320 Flomfare

Hensynssonen dekker aktsomhetsområder for flom. Alle planlagte utbygginger og tiltak innenfor sonen skal tilfredsstillende krav i NVEs retningslinje «sikkerhet mot flom» (2022), og til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

H 370 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler

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

5.2 Særlige krav til infrastruktur (sone H410_1)

H410_1 Krav som gjelder infrastruktur

Sonen viser fremtidig trase for offentlig gang/sykkelveg.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Planene skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, vegutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Vegen skal anlegges i terrengtilpasset trasé ved detaljregulering, hensynsonen kan dermed fravikes noe ved detaljreguleringsplanlegging. Vegen skal tilpasses i landskapet med hensyn på utforming. Tiltak i denne sonen som kan vanskeliggjøre gjennomføring av ny veg tillates ikke.

5.3 Særlige hensyn til landskap, bevaring av naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø (hensynssone H550, H560, H730_1 – H730_12)

Hensynssone Landskap H550

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.

Hensynssone Naturmiljø H560

Sonen angir områder som er viktige for biologisk mangfold og naturmiljøet. Hensynet til disse interessene skal tillegges stor vekt ved tiltak. Tiltak som forringer det biologiske mangfoldet eller naturmiljøet tillates ikke. Det er ikke tillatt med hogst i dette området.

Det vises til Kartlegging av naturmangfold på Brekkåsen i Melhus kommune. Miljøfaglig Utredning rapport 2020-25, 31 + vedlegg s. ISBN 978-82-345-0064-0.

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone d)

Kulturminnene H730_1 – H730_12 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Innenfor hensynssone d) kan marken fortsatt nyttes til jordbruksdrift. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven § 3).

5.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910_1 – H910_4)

H910 – Hensynssone for videreføring av reguleringsplan

Sonene H910_1 – H910_4 angir områder hvor vedtatte detaljreguleringsplaner skal videreføres.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1), jfr. pbl § 12-7, nr. 2

- Midlertidig bygge-, rigg- og anleggsområde #1 kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget inkl. mellomlagring av masser. Arealet opphører når kommunen har fått skriftlig melding om at anlegget eller deler av det er ferdigstilt, senest 2 år etter avsluttet anleggsperiode.

7 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7, nr. 10)

7.1 Vilkår før gjennomføring

Anleggsstøy 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.

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.

Støy og luftforurensing

- Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og luftforurensingsnivå, skal følges søknad om rammetillatelse.
- Rapport med beregnet støynivå og redegjørelse for effekten av planlagte støyskjermingstiltak skal følge søknad om byggetiltak.
- Alle luftforurensings- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

Teknisk infrastruktur

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

Teknisk infrastruktur skal være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan før det gis ferdigattest.

Blågrønn infrastruktur

Blågrønn struktur, herunder overvann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

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.

Opparbeidelse av uterom

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

Plan for ivaretagelse av matjord

All matjord som blir berørt permanent skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærrområder.

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.

Fremmede arter

Før anleggsstart skal fremmede skadelige arter i planområdet kartlegges. Det skal utarbeides en handlingplan som skal bekjempe og hindre spredning av disse.

Platanlønn og hagelupin bør prioriteres og tas systematisk. Lokalmiljøet, barneskolen og barnehager i området bør informeres og engasjeres. Retningslinje: Metoder for å hindre spredning av fremmede arter finnes i rapport; M-982/2018 «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter». Miljødirektoratet 2018.

7.2 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond. Eventuelle unntak fra rekkefølgebestemmelser avklares gjennom utbyggingsavtaler og/eller dispensasjonsbehandling.

Gjelder bestemte områder:

B7 Kroken

- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor B7 skal kollektivanlegg o_SKA1 og o_SKA2 med tilhørende infrastruktur være etablert og opparbeidet. Lyssetting skal være etablert iht. veglysnorm.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor B7 skal tilstrekkelig spillvannskapasitet nedstrøms fra hele området B7 frem til KUM 37116 være sikret.

B8 Tambartun

- Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område B8 skal spillvann- og overvannsledninger fra boliggate Brekktrøa til KUM 38670/38671 være skiftet ut.
- Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område B8 skal hovedledning for vann til området B7 fra KUM8433 til KUM 34149 skiftet ut og omlagt.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor B8, må bekkeåpning av Moabekken foretas. Dette må ses i sammenheng med hensynssone H310_2 og tilhørende bestemmelse.
- Før det gis tillatelse til tiltak for B8 Tambartun skal det utføres en ROS-analyse for VAO-anlegget med tanke på leveringsikkerhet av vannforsyning til målesone Brekktrøa. Behov for tosidig forsyning skal vurderes. Dersom tosidig forsyning er nødvendig, skal dette være på plass før tillatelse til tiltak.

o_SKA1, o_SKA2 med tilhørende infrastruktur

- Utbygging av ny snuplass skal foregå i følgende rekkefølge:
 - Fortau (o_SF1) må være opparbeidet når kollektivholdeplass (o_SKH1 og o_SKH2), kollektivanlegg (o_SKA1 og o_SKA2) samt innfartsparkering (o_SPI1) tas i bruk.
 - Driftsavkjørlene skal opparbeides samtidig med o_SKV1.
 - Før anleggsstart skal det utarbeides komplett situasjonsplan med tilhørende anlegg og berørte sideareal. Situasjonsplan skal hensynta de utarbeidete rapportene for geotekniske undersøkelser.
 - Før anleggsstart for ny snuplass skal det foreligge godkjent Ytre miljø-plan (YM) og utslippstillatelse.
 - Før anleggsstart for ny snuplass skal det utarbeides plan for hvordan trafikken gjennom planområdet skal avvikles gjennom byggeperioden.
 - Umiddelbart etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av andre sommerhalvår etter ferdigstilling av anlegget, skal berørte områder istandsettes og tilbakeføres til regulert arealformål.
 - Nødvendige sikringstiltak i tilknytning til veggen skal være oppført senest samtidig med at veggen åpnes for trafikk.
 - Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan.

- Før o_SKA1 og o_SKA2 med tilhørende infrastruktur kan tas i bruk skal turstier som fantes i området reetableres.
- Før ny veg SKV1 tas i bruk, eller senest påfølgende vekstsesong, skal tapte kvaliteter, møblering og tilrettelegging på skoleområdet, herunder akebakke og bål plass, kompenseres ved opparbeidelse av tilsvarende eller bedre anlegg inne på skoleområdet.
- Ytre miljøplan (inkludert MR-plan) skal utarbeides før igangsettingstillatelse av midlertidig bygge-, rigg- og anleggsområde #1 kan gis. Planen skal beskrive ansvarsforhold, miljøkrav, risiko, forebyggende og avbøtende miljøtiltak i bygge- og anleggsfasen for følgende tema: støy, vibrasjoner, forurensning av jord, vann og luft, landskap, naturmiljø, kulturmiljø, dyrkamark, energiforbruk, materialvalg og avfallshåndtering. Rigg- og marksikringsplan (RM) skal utarbeides som en del av YM-plan.

o SGS2 Gang- og sykkelveg langs Hollumvegen

- Detaljprosjektering av breddeutvidelse av Hollumvegen o_SKV3 forutsetter at ny gang og sykkelveg o_GS1 skal detaljprosjektertes.