

PLAN ID.: 2019002
GNR.: 208 BNR.: 2

DETALJREGULERING BRUAVEGEN



TILTAKSHAVER/KLIENT: Asbjørn Krogstad

ANSVARLIG PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	01.02.2021	Detaljregulering Bruavegen Industriområde	Halvard V. Straume
01	28.02.2022	Justering iht. kommunal behandling	Halvard V. Straume
02	08.04.2022	Justering iht. kommunal behandling	Halvard V. Straume
03	01.11.2022	Justering iht. offentlig ettersyn	Anne Marie E. Valderaune

Tiltakshaver:	Planlegger:
Asbjørn Krogstad AS v/ Odd-Henrik Krogstad E-post: odd-henrik@askro.no	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/Anne Marie E. Valderaune E-post: anne@ikon.as

Melhus kommune

Vedtatt dato:
14.02.2023

Reguleringsplan for Bruavegen

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID: 2019002

1. Planens hensikt

Det er behov for utvidelse av eksisterende industriområde på Lundamo i Melhus kommune. Detaljregulering skal i tillegg til å tilrettelegge nye arealer for industrivirksomhet, rydde opp i uoverensstemmelser mellom gjeldende reguleringsplan for industriområde og bygd situasjon.

Planavgrensning omfatter eiendommene GID 208/2, 208/183 og 208

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er vist i plankartet. Fyllingsfot kan etableres i formålsgrensen til BKB.
- b) Ved heving av terreng skal fyllingsfoten som anlegges mot delområde for friluftsliv (LF) revegeteres med stedegen vegetasjon. Fyllingsmasser skal være rene og skal ikke inneholde uønskede plantearter.
- c) Støy fra nye tiltak innenfor planområdet skal ikke overstige grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.
- d) Renovasjonsløsninger for den enkelte virksomhet skal utarbeides i samarbeid med valgt renovasjonsfirma. Renovasjonsløsningen skal ikke være skjemmende for omgivelsene og avfall skal lagres slik at det ikke spres til nærliggende områder.
- e) Det skal etableres minimum 0,5 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA og maksimalt 1 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA innenfor delområde BAT, BV og BKB.
- f) Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafiksikkerheten i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2021 kap. 6, legges til grunn.

- g) Ved byggesøknad skal det dokumenteres at tiltak gjennomføres slik at det ikke medfører økt fare for flom-, erosjons og utglidningsfare mot jernbanen.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BAT)

- a) Innenfor område merket med BAT i plankartet tillates det å etablere brannstasjon med tilhørende øvingsareal.
- b) Innenfor område BAT er maks tillatt %BYA=50%, maks tillatt gesimshøyde er 8 meter og maks tillatt mønehøyde er 9 meter. Høyder måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Min %BYA=20%.

Bensinstasjon/serviceanlegg (BV)

- c) Innenfor område merket med BV i plankartet tillates det etablert bensinstasjon med tilhørende serviceanlegg.
- d) Innenfor BV er maks tillatt %BYA=50%, maks tillatt gesimshøyde er 8 meter og maks tillatt mønehøyde er 9 meter. Høyder måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Min %BYA=25%.

Industri/lager (BKB)

- e) Innenfor område merket som BKB i plankartet tillates det etablert industri- og lagervirksomhet.
- f) Maks tillatt BRA=5000 m². Min tillatt BRA=3500 m².
- g) Maks tillatt gesimshøyde er 8 meter og maks tillatt mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

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

Veg (SV)

- a) Areal merket som SV er felles adkomst til planområdet. Arealet er regulert med 6 meters bredde. Dette inkluderer kjørebane og skulder.

Annen veggrunn – grønt areal (o_SVG1 og SVG2)

- b) Areal vist som o_SVG1 er sideareal til hovedvegen (E6). Arealet skal opparbeides som et grøntareal og danner en buffersone mellom hovedveg og industriområdet.
- c) Areal vist som SVG2 er grøntdrabant mellom kommunal veg og BV. Arealformål settes av for å sikre tilstrekkelig snøopplag.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Friluftsliv (o_LF)

- a) Areal vist som LF i plankartet skal fungere som en buffersone mellom elva og industriområdet. Formålet med buffersonen er å ivareta verdier knyttet til natur- og friluftslivet langs elva.

- b) Vegetasjon innenfor LF-område, inkludert levende og døde trær, skal ikke fjernes. Eksisterende fiskeplasser skal skjøttes på slik måte at de ikke gror igjen.

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

5.1 Faresoner (§ 11-8 a) (sone H320, H370)

- a) Flomfare (H320)

Innenfor faresone H320 tillates det etablert bebyggelse innenfor sikkerhetsklasse F1-2 (jf. teknisk forskrift). Bebyggelsen innenfor faresonen skal sikres mot flom. Innvendig gulvhøyde for bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 skal ikke være under kote 32 meter over NN2000.

- b) Høyspenningsanlegg (H370)

Tiltak innenfor faresone H370 skal være avklart og godkjent av netteier.

5.2 Juridiske punkt (§12-7 nr. 7)

- a) Avkjørsel – både inn- og utkjøring (Juridisk punkt)

For avkjørsler markert med juridisk punkt for avkjørsel – inn- og utkjøring i plankart, gjelder krav til frisiktsoner iht. vegnormal N100.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB, BAT og BV)

- a) Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal vann og avløp samt overvannshåndtering være etablert i samsvar med rammeplan for VA. Rammeplanen skal være godkjent av kommunen.
- b) Før bebyggelsen kan tas i bruk eller ved første påfølgende vekstsesong skal fyllingsfot være etablert med stedegen vegetasjon.