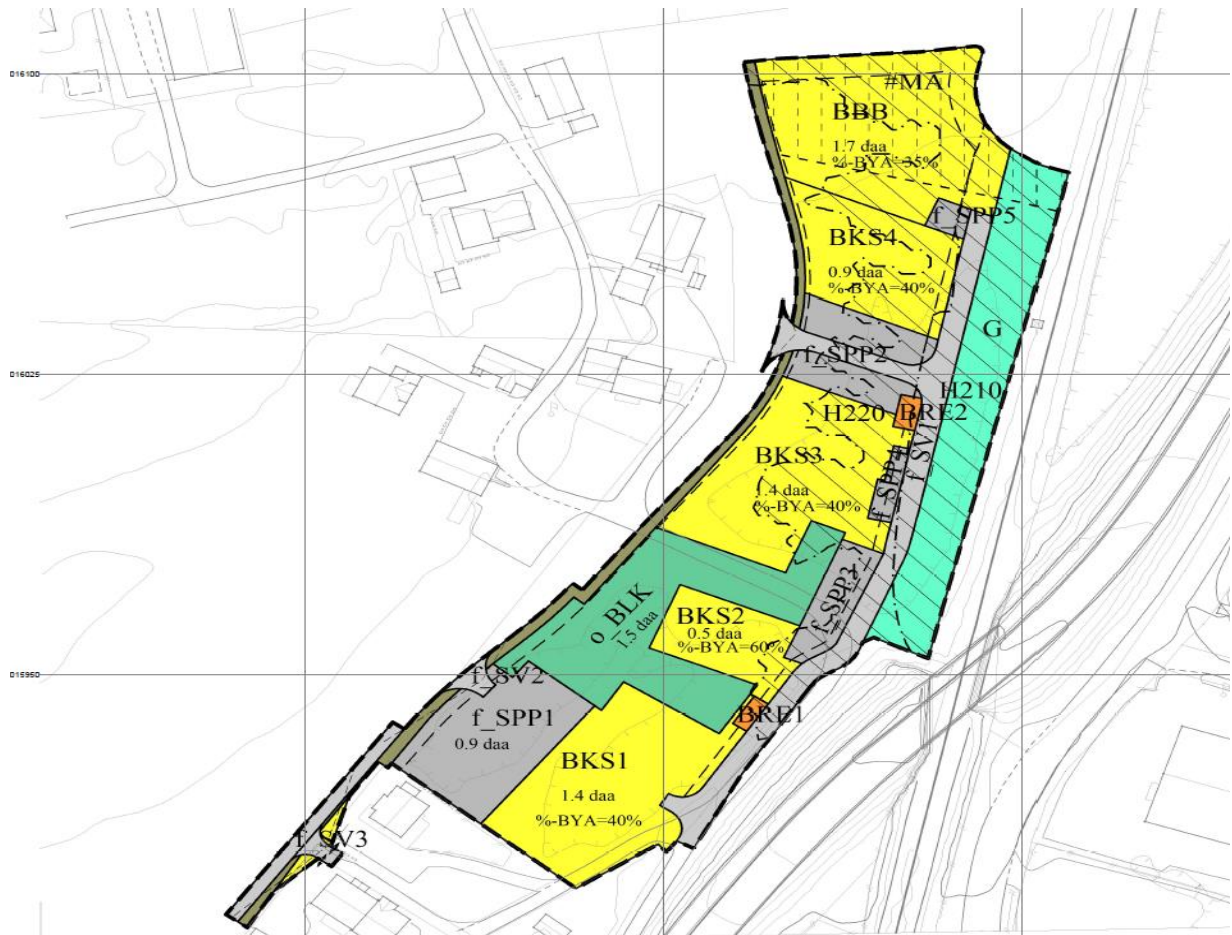


PLAN ID.: 2019004  
GNR.: 90      BNR.: 13

# Detaljregulering for Fagerheim øst



TILTAKSHAVER: Aune Utvikling AS

ANSVARLIG PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	27.10.2020		Halvard V. Straume
01	10.03.2023	Endring etter tilbakemelding fra kommune samt oppdatering etter støyanalyse	Christian Bonvik
02	18.04.2023	Endring etter tilbakemelding fra kommune.	Christian Bonvik
03	16.10.2023	Endring etter høring 1.gangs behandling	Christian Bonvik
04	28.11.2023	Endring av rekkefølgebestemmelser	
05	16.1.2024	Oppdatert illustrasjonsplan, mindre endringer språk	Tormod Osen
06	16.2.2024	Tillegg rekkefølgekrav om matjord etter kommunestyrets behandling	Tormod Osen

Tiltakshaver:	Planlegger:
Aune Utvikling As	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS Halvard V. Straume E-post: halvard@ikon.as  Fra 21.02.2022 On arkitekter og ingeniører AS v/Christian Bonvik E-post: christian@on-as.no

Vedtatt dato: 13.2.2024

Dato for siste mindre endring: 16.2.2024

# Reguleringsplan for Fagerheim øst

## Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 2019004

### 1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til boligformål. Planen vil legge opp til en kombinasjon av flermannsboliger og leilighetsbygg med tilhørende uteområder, lekeareal og parkering.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Støy og støv i bygge- og anleggsfasen

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. T-1442/2021 og T-1520 skal legges til grunn.

#### 2.2 Kulturminner

Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og Fylkeskommunen varsles jf. den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven.

#### 2.3 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

#### 2.4 Matjord

All matjord som blir berørt av planen må skaves av og ivaretas, og primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Det skal utarbeides en egen matjordplan som skal legges til grunn ved håndtering av matjord.

## 2.5 Fremmedarter

Dersom det skal graves i masser med fremmede skadelige arter og/eller planteskadegjørere, skal disse massene håndteres slik at disse ikke kan spres. Oppdages fremmede arter og/eller planteskadegjørere på anlegget, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

## 2.6 Anleggstrafikk

All anleggstrafikk i forbindelse med utbygging av planområdet skal ledes via Prestmovegen. Avkjørsel mellom Teiavegen og Melhusvegen kan ikke benyttes i forbindelse med utbygging.

## 3. Bestemmelser til arealformål

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

#### 3.1.1 Støykrav

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for utbygging, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer og unntak:

- a) For nedre del av gul støysone stilles krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor minst ett soverom kan plasseres. Se unntaksregel, bokstav c.
- b) For øvre del av gul støysone stilles krav om at alle boenheter skal ha stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden. Se unntaksregel, bokstav c.
- c) Det kan unntaksvis, for inntil 10% av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side.
- d) Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på leke- og uteoppholdsareal ikke overstiger 55/58 dB for hhv. veg/jernbane. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før det utstedes brukstillatelse for boligbebyggelse.
- e) For boliger som ligger i gul støysone fra både vegtrafikk og jernbane skal det benyttes 3 dB strengere grenseverdier på uteoppholdsarealene (<52/55 dB for hhv veg/jernbane).
- f) Innendørs støynivå må tilfredsstillende krav i TEK17 (eller nyere). Sumstøy fra veg og bane skal legges til grunn ved dimensjonering av fasader.

#### 3.1.2 Leke- og uteoppholdsarealer

Leke- og uteoppholdsarealer skal opparbeides ihht. Melhus kommunes norm.

- a) Det skal opparbeides minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Terrasse og balkong kan inngår som en del av dette arealet.
- b) Det skal opparbeides 20 m<sup>2</sup> lekeplass per boenhet.
- c) Det skal opparbeides 25 m<sup>2</sup> nærlekeplass per boenhet. Nærlekeplass skal ha et minimumsareal på 1500 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.3 Boligbebyggelse – fellesbestemmelser (felt BKS1-4 og BBB)

- a) Det tillates etablering av nødvendige sykkelparkering, lekeareal, uteoppholdsarealer og interne gangveger innenfor området. Illustrasjonsplan A10-8 utarbeidet av ON arkitekter og ingeniører AS datert 11.1.2024 skal være retningsgivende for plassering og utforming av disse funksjonene.
- b) Arealer vist i Illustrasjonsplan A10-8 utarbeidet av ON arkitekter og ingeniører AS, datert 11.1.2024, som «kjørbart for renovasjons og utrykningskjøretøy» og «dimensjonert for brann og redning», skal opparbeides i tråd med planen.
- c) Det er tillatt å plassere trafostasjon og tilkoblingspunkt for strøm innenfor området.

- d) Det skal tilrettelegges for el-bilanding for alle boenheter.
- e) Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- f) Det skal etableres minimum og maks 1,0 parkeringsplass per boenhet. I tillegg skal det etableres minimum og maks 0,3 parkeringsplasser per boenhet for gjester.

### 3.1.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1-4)

- a) Innenfor BKS1-3 tillates det å etablere 4- og 6 -mannsboliger. Boligene kan oppføres i 2 etasjer med maks gesimshøyde 8 meter og maks mønehøyde 9 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Det skal etableres minimum 34 boenheter innenfor området.
- c) Maks %BYA; BKS1 = 40%, BKS2 = 60%, BKS 3 = 40%, BKS4 = 40%

### 3.1.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BBB)

- a) Innenfor området tillates det etablering av leilighetsbygg med 12 boenheter. Leilighetsbygg kan oppføres med inntil 3 etasjer og med maks gesimshøyde 11 meter og maks mønehøyde 11 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Det skal etableres minimum 8 boenheter innenfor området.
- c) Maks %BYA=35%
- d) Parkering for de ulike boenhetene skal etableres i parkeringskjeller. Dette gjelder ikke gjesteparkering.

### Lek (BLK)

- a) Areal regulert til nærlekeplass skal opparbeides i tråd med formålet og skal inneholde lekeapparater, bord, benk og ellers ha god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer.
- b) Nærlekeplassen skal være egnet for samhandling mellom barn og voksne og fellesarrangement i området.

### Renovasjonsanlegg (BRE 1-2)

- a) Innenfor disse områdene tillates det å etablere fellesanlegg for renovasjon.
- b) Det skal etableres renovasjonsløsninger for 4 ulike avfallsfraksjoner ihht retningslinjer fra renovatør.
- c) Renovasjonsløsninger tillates etablert utenfor byggegrensen så lenge disse ikke hindrer friskt.

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

### 3.2.1 Veg (felt f\_SV)

- a) Areal avsatt som f\_SV2 er adkomstvei til parkeringsplass f\_SPP1. f\_SV1 er internvei for adkomst til parkering og renovasjonsanlegg samt adkomst til eiendommen gnr/bnr 90/19. Areal avsatt som f\_SV3 er adkomstvei til eiendommene gnr/bnr 90/48 og 90/31.
- b) Vegger skal opparbeides med 3 meters vegbane.

### 3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)

- a) Areal avsatt til grøntareal (o\_SVG) er grøfteareal til tilgrensende samleveg vest for planområdet. Areal tegnet som «kjørbart for renovasjon og utrykningskjøretøy» i situasjonsplan A10-8, datert 11.1.2024, skal opparbeides og holdes i tråd med situasjonsplanen.

### 3.2.3 Parkering (felt f\_SPP1-5)

- a) f\_SPP1 er felles parkeringsplasser for boliger innenfor BKS1 og BKS2. f\_SPP2 er felles parkeringsplass for boliger innenfor BKS4 samt nordlige deler av BKS3. f\_SPP3 er felles parkering for boliger innenfor sørlige deler av BKS3 samt felles gjesteparkering. f\_SPP4 og f\_SPP5 er felles gjesteparkering.
- b) Parkeringsplasser kan etableres utenfor byggegrensen som vist på plankartet.
- c) Det tillates bygging av carport innenfor områdene f\_SPP1, f\_SPP2 og f\_SPP3. Det tillates etablering av bod i tilknytning til carport.

### 3.2 Grønnstruktur (§12-5 nr.3)

#### Blågrønnstruktur

Arealet som skal opparbeides som grønnstruktur kombinert med støv- og støyskjerming mot jernbane.

- a) Det tillates etablert av både jordvoll og støyskjerm innenfor arealet.
- b) Arealet skal være tilsådd med gress eller annen beplanting.
- c) Nødvendig sikringsgjerde mot jernbane tillates plassert innenfor området.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7)

### 4.1 Hensynssoner støy

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for utbygging innenfor hensynssonene.

- a) I rød støyhensynssone (H210) tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.
- b) I gul støyhensynssone (H220) tillates ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Dette forutsetter at bestemmelsenes § 3.1.1 kan overholdes.
- c) Ved søknad om rammetillatelse innenfor denne hensynssonen skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy. Dette gjelder både for bebyggelse og uteoppholdsarealer.
- d) Støyrapport utarbeidet av SWECO datert 24.01.2023 er førende ved utbygging innenfor støysonene.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 5.1 Anlegg og riggområde

Areal avsatt til anleggs og riggområde i forbindelse med bygging av ny planundergang øst for planområdet

- a) Området kan ikke bygges ut til boligbebyggelse før anleggsarbeidet med planundergang er avsluttet. Tiltak som naturlig kan samordnes i forbindelse med utbygging av både planundergang og boligbebyggelse kan tillates.
- b) Ved utbygging av planundergang skal det sikres at både tilførte masser og plantemateriale ikke medfører spredning av skadelige fremmede plantearter.
- c) Når anleggsarbeidet er utført, skal arealene istandsettes. Bestemmelsene for anlegg og riggområdet opphører når anlegget er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil øvrige reguleringsbestemmelser for området gjelde.
- d) Anlegg- og riggområdet skal om nødvendig sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før oppstart av byggearbeid- og anleggsarbeid i planområdet skal det foreligge godkjent teknisk VVAO-plan. Denne må ivareta mulig tilkobling til eksisterende VA i området, alternativt

ny VA i området regulert med formålet SKV i "2017010 Områderegulering Søberg Vest" med tilhørende trafikkarealer.

- b) Før det kan gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse skal nødvendig lekeareal tilknyttet den enkelte boenhet være ferdig opparbeidet, eller senest påfølgende vekstsesong.
- c) Før det kan gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger innenfor planområdet så skal o\_BLK være ferdig opparbeidet, eller senest påfølgende vekstsesong.
- d) Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.
- e) Før brukstillatelse kan gis skal det sikres minste uteromsareal per boenhet iht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsarealer.
- f) Nødvendig infrastruktur (veg/vann/spillvann/overvann), inkludert gangkultvert under jernbanen, skal være ferdig etablert før første bolig tas i bruk.
- g) Før oppstart av bygge- og anleggsarbeid, skal det foreligge geoteknisk rapport som dokumenterer at området har tilfredsstillende stabilitet. anbefalte risikoreduserende tiltak i geoteknisk rapport skal være gjennomført før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.
- h) Nødvendig sikring mot jernbanen skal være oppført før første bolig tas i bruk.
- i) Nødvendig støyskjerm mot jernbanen og vei skal være oppført før første bolig tas i bruk.
- j) Ved søknad om rammetillatelse for de ulike delområdene skal det legges ved en renovasjonsteknisk plan i hh.t. veileder fra ReMidt IKS.
- k) Før det kan gis igangsettingstillatelse for områdene BBB, BKS, f\_SPP, o\_BLK og BRE må Prestmøvegen være opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplaner. Videre skal avkjørsel fra Melhusvegen til Teievegen stenges og det skal være etablert et fysisk skille som forhindrer kjøring. Ny avkjørsel f\_SV3 skal også være opparbeidet.
- l) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse må holdeplassene langs fv. 6612 / Melhusvegen være opparbeidet i henhold til gjeldende håndbok N100.
- m) Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet innenfor gjeldende krets.
- n) Detaljert plan for flytting av matjord godkjent av landbruksmyndigheten skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Planen må inneholde en flytting fortrinnsvis til ikke-dyrkbart areal, og i forholdet 1:1 for å opprettholde det totale arealet med dyrka jord i kommunen. Planen skal følge *Veileder for matjordplaner i Trøndelag*, og skal beskrive hvordan hele jordressursen ivaretas, herunder både A- og B-sjikt.