

Reguleringsplan for Gråbakken hageby

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2019007

Vedtatt i kommunestyret 21.09.2021, sak 56/21.

Saksnummer 19/24591. Planens hensikt

Planen skal legge opp til utbygging av sentrumsmessig bolig- og næringsbebyggelse på Ler, med tilhørende uterom og infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

Bebyggelse og samferdselsanlegg som kjøreveger, parkeringsplasser, kollektivholdeplass, gang- og sykkelanlegg og fortau, samt utearealer og torg, skal opparbeides i tråd med prinsipper for universell utforming.

Areal ved forretnings- og publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal dessuten tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsareal. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegelseshemmede.

2.1.2 Estetisk utforming

Bebyggelsen i planområde skal utformes med høy estetisk kvalitet og med material- og fargebruk som harmonerer med omgivelsene. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en redegjørelse for estetikk og materialbruk.

2.1.3 Renovasjonsløsning

Det skal etableres nedgravde avfalls løsninger for ny bebyggelse i planområdet. Løsningene skal etableres i samråd med renovasjonsoperatør. Det skal foreligge godkjent renovasjonsteknisk plan før tillatelse til tiltak.

2.2 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

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 Sametinget/fylkeskommunen

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.

2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Der byggegrense mot offentlig veg, jernbane eller lekeplasser er angitt, skal bebyggelse plasseres innenfor denne. Byggegrense i plankartet mot dagens E6 er gjeldende fra det tidspunkt dagens E6 er nedklassifisert og ny E6 er etablert. Inntil da gjelder byggegrense etter vegloven. Gangveger, lette gjerder og rekkverk tillates etablert utenfor angitte byggegrenser. Gjerder og rekkverk skal etableres minimum 2 m fra grense med vegareal/regulert veg (brøyting og snøopplag).

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.4.1 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Støygrense for etablering av nye boliger er gitt i tabellen under:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07.
Veg	Lden 55dB	L5AF 70 dB
Bane	Lden 58 dB	L5AF 75 dB

Det skal gjennomføres støytiltak for bebyggelse der en som minimum oppnår følgende for hver boenhet:

- Alle boenheter skal ha en stille side (Lden under 55 dB for veg, og Lden under 58 dB for bane).
- Minimum 50 % av alle støysensitive rom-, derav minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (Lden under 55 dB for veg, og Lden under 58 dB for bane).
- Støynivå på egnet uteoppholdsareal skal ikke være høyere enn Lden 55 dB for veg og Lden 58 dB for bane, jf. Tabell 2 i T-1442/2021.
- Støynivået innendørs skal tilfredsstillende kravene i byggt teknisk forskrift/NV8175 klasse C.
- Alle boenheter der rom til støyfølsom bruk bare har vindu til støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasseres bort fra mest støyutsatte side.

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. Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde byggestart og ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlig kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

2.4.2 Luftkvalitet

For tiltak innenfor planområdet skal anbefalte retningslinjer i kapittel 2 og tabell 1 Miljøverndepartementets veileder for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2016, legges til grunn for anleggsfase og driftsfase.

2.4.3 Fremmede arter

Før bortkjøring av masser/flytting av maskiner skal det kontrolleres om det er forekomster av floghavre. Ved funn av floghavre skal nødvendige tiltak gjennomføres for å forhindre spredning.

2.4.4 Grunnvann

For å minimere risiko for grunnvannsforurensning skal entreprenør ha oljeabsorbent i beredskap i anleggsfasen. I tillegg skal det benyttes drivstoffledninger med tilbakeslagsventiler i tilfelle slangebrudd. Dersom det forekommer hendelser med større utslipp av oljeprodukter skal det benyttes oljelenser langs elvebredden i Gaula, der grunnvannet forventes å strømme ut i resipienten.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

Ved utbygging skal det minimum etableres så mange boenheter i hvert felt som angitt i tabell under:

B1	56
B2	24
B3	10
B4	16
BFK1	16
SUM	122

Ved søknad om rammetillatelse for første byggetrinn skal det vises hvordan dette skal ivaretas for hele området.

Gulvnivå 1. etasje

Laveste tillatte gulvnivå for 1. etasje for ny bebyggelse settes til kote + 24,5.

Arealer for uteopphold og lek

Uteoppholdsarealer og lekeareal skal være universelt utformet, med gode solforhold og skal ligge skjermet mot motorisert trafikk, støy og forurensning. Uteareal skal utgjøre minimum 20 m² pr. boenhet, inklusive balkonger, dersom disse er egnet til formål (ikke innglasset og har tilfredsstillende støynivå). Ved suksessiv utbygging, skal det opparbeides uteareal jf. Melhus kommunes gjeldende norm for hvert byggetrinn.

Parkering og sykkelparkering

Ved utbygging i planområdet, skal det opparbeides parkeringsplasser i tråd med følgende norm:

Type bebyggelse	Parkeringsplasser for bil	Parkeringsplasser for sykkel
Bolig, enheter mindre enn 50 m ²	0,5	2
Bolig, enheter over 50 m ²	1	2
Forretning/kontor, pr. 100 m ²	1	2

Norm for parkeringsdekning angitt i tabellen over skal forstås som både minimum og maksimum.

I feltene B1 – B4 og BFK1 skal minimum 70 % av parkeringsplassene etableres under terreng.

Minimum 4 % av parkeringsplassene i området skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Antall parkeringsplasser rundes oppover til nærmeste hele.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise interne adkomstveger, lekearealer, gangveger og parkering og annen teknisk infrastruktur nødvendig for utbygging. Tilfredsstillende støynivå på fasader med åpningsbare vinduer, balkonger som skal medregnes i uteoppholdsareal, samt uteoppholdsareal/lekeplasser på bakken, skal være dokumentert i søknaden.

3.1.2 Boligbebyggelse B1 – B4

Innenfor området tillates det etablert boligbebyggelse i form av lavblokker, med tilhørende teknisk infrastruktur og uteoppholdsarealer. Sammensetningen av boligstørrelsen skal være variert og det skal tilrettelegges for boliger for alle livsfaser.

Boligbebyggelse tillates etablert med følgende etasjeantall og maksimal kotehøyde for gesims:

Felt	Antall etasjer	Maks kotehøyde gesims
B1	3 etasjer + tilbaketrukket 4. etasje	3. etasje: + 37,10 4. etasje: + 40,10
B2 og B3	3 etasjer	+ 37,10

B4	2 etasjer	+ 34,10
----	-----------	---------

Tekniske installasjoner og åpen takterrasse kan oppføres over maks takhøyde

Utnyttelsesgrad for feltet skal totalt være mellom 35 og 50 % BYA.

Interne gang- og sykkelveger i feltet skal utformes med 3,5 meters bredde og slik at de er framkommelige for brannbil, men skal ikke være åpne for øvrig kjørende trafikk.

Bygningers lengde skal ikke overstige 30 meter.

3.1.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG1 – BG2)

Innenfor området tillates det oppført carporter i rekke med boder for boliger i B1 – B4 og BFK1. For carporter med boder er maks gesimshøyde 3 meter. % BYA = maks 100 %.

3.1.4 Forretninger (BF1)

Innenfor området tillates det etablert forretningsbebyggelse med tilhørende parkeringsareal og øvrig teknisk infrastruktur.

Maksimal gesims-/mønehøyde settes til 12 meter. Tekniske installasjoner og åpen takterrasse kan oppføres over maks takhøyde.

Minimum utnyttelsesgrad = 100 % BRA. Innvendig høyde i 1. etasje skal være minimum 3m.

Bygningens lengde skal ikke overstige 30m.

3.1.5 Renovasjonsanlegg (BRE1 – BRE2)

Innenfor området tillates det etablert felles nedgravd renovasjonsløsning for bebyggelse i B1 – B4 og BFK1.

3.1.7 Lekeplasser (f_BLK1 – f_BLK7)

Lekeplassene f_BLK1 – f_BLK7 er felles for boliger i B1 – B4 og BFK1. Ved trinnvis utbygging, skal lekeplassene bygges ut slik at det til enhver tid er opparbeidet 10 m² lekeareal pr. boenhet i rimelig nærhet til alle etablerte boliger i feltet.

3.1.8 Bolig/forretning/kontor (BFK1)

BFK1

Innenfor området tillates det oppført kombinert bebyggelse for bolig, forretning og kontor.

Boligbebyggelse tillates etablert i 3 etasjer med maks kotehøyde 37,10 m.o.h. og tilbaketrukket 4. etasje med maks kotehøyde 40,10 m.o.h. Tekniske installasjoner og åpen takterrasse kan oppføres over maks takhøyde

Utnyttelsesgrad for feltet skal være minimum 35% og maksimum 50 % BYA.

Interne gang- og sykkelveger i feltet skal utformes med 3,5 meters bredde og slik at de er framkommelige for brannbil, men skal ikke være åpne for øvrig kjørende trafikk.

Bygningers lengde skal ikke overstige 30 meter.

Innvendig høyde i 1. etasje skal være minimum 3m.

Bebyggelsen skal ha publikumsrettede funksjoner ut mot regulert torgareal, og publikumsinnganger til forretnings- og kontorlokaler skal henvende seg mot torgarealet.

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

3.2.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2 er offentlige kjøreveger. o_SKV2 skal opparbeides i tråd med Melhus kommunes vegnorm.

3.2.2 Fortau

Fortau o_SF1 er offentlig og skal opparbeides i tråd med Melhus kommunes vegnorm.

3.2.3 Torg

Torget skal være tilrettelagt for opphold med sitteplasser, samt for gående. Torget skal tilrettelegges for torghandel, uteservering og arrangement. Området skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering. Deler av torgarealet skal utformes slik at overvann fordrøyes i området ved regnskyll.

3.2.4 Gang- og sykkelveg

SGS1 og SGS 2 er interne gang- og sykkelveger i feltene B1 – B4 og BFK1. Vegene skal utformes slik at de er framkommelige for aktuelle utrykningskjøretøyer.

Gang- og sykkelveg o_SGS er offentlig og skal opparbeides i tråd med krav i Håndbok N100 (Statens vegvesen).

3.2.5 Annet vegformål – tekniske anlegg

Arealet skal nyttes til teknisk infrastruktur knyttet til veganlegget.

3.2.6 Annet vegformål - grøntareal

Arealene skal nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter og snøopplag. Mindre støttemurer tillates etablert innenfor formålet. Arealene skal tilsås og beplantes. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene, og utføres samtidig med veianlegget.

3.2.7 Parkeringshus/-anlegg (SPH1_U – SPH2_U)

Under grunnen kan arealet nyttes til parkering, oppbevaringsarealer for boliger, samt tekniske installasjoner for bebyggelsen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjon i Lersbakkens randsoner skal bevares.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruksformål (felt LL1 og LL2)

Området skal nyttes til hagebruk i form av oppdelte parseller.

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

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140_1)

Sikringssone frisikt (H140_1)

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (H430_1)

Ny hovedstamme for vann, avløp, overvann skal etableres innenfor denne sonen. Oppføring av bygninger som ikke er tilknyttet VA anlegget tillates ikke innenfor sonen.

5. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt B1 – B4, BF, BFK1)

5.1.1 Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk VVA-plan, og renovasjonsteknisk plan.

5.1.2 Før det kan gis tillatelse tiltak innenfor felt B1-B4, BFK1, skal vegen o_SKV2 og o_SF1 opparbeides iht. plankartet og gjeldende vegnorm og gatelysnorm.

- 5.1.3 Før det kan gis tillatelse til tiltak i felt B1-B4 og BFK1, skal områdelekeplass med feltkode L1 i områdeplan for Ler vedtatt 6.3.2018, være opparbeidet iht. til norm for leke og uteoppholdsareal.
- 5.1.4 Før det gis tillatelse til tiltak i felt B1 – B4, BFK1 skal alternative energikilder utredes, herunder bruk av og konsekvenser for grunnvannsressursen.
- 5.1.5 Før igangsettingstillatelse kan gis må det ved geoteknisk prosjektering dokumenteres at jernbanen ikke vil bli utsatt for setninger og/eller utglidninger. Dokumentasjon skal oversendes BaneNOR for uttalelse.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1 – B4, BFK1)

- 5.2.1 Leke- og uteoppholdsarealer 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. Ved trinnvis utbygging skal lekeplasser bygges ut slik at det til enhver tid er opparbeidet 10 m² lekeareal pr. boenhet i rimelig nærhet til alle etablerte boliger i feltet.
- 5.2.2 Nødvendig infrastruktur som skal betjene boligene, skal være dokumentert ferdigstilt før første bolig i hvert enkelt byggetrinn tas i bruk.
- 5.2.3 Før ny bebyggelse i planområdet kan tas i bruk, skal bussholdeplass o_SKH1 opparbeides i tråd med regulert standard og være universelt utformet.
- 5.2.4 Før ny bebyggelse innenfor B1-B4 og BFK1 kan tas i bruk, skal torg være opparbeidet iht. bestemmelse 3.2.3.
- 5.2.5 Før ny bebyggelse innenfor B1-B4 og BFK1 kan tas i bruk skal støyskjermingstiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå innendørs og egnet uteoppholdsareal for boenhetene jfr. Pkt. 2.4.1 være gjennomført og etablert før brukstillatelse kan gis.

5.3 Rekkefølge i tid

Lekeplassene f_BLK 4, f_BLK6 og BLK_7 kan opparbeides og tas i bruk som lekeplasser først etter at E6 er omlagt, eventuelt skjermes slik at de oppnår tilfredsstillende støynivå før omlegging av E6.

5.5 Rekkefølgebestemmelser iht. Områdeplan for Ler sentrum

Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond. Se områdeplanens planbeskrivelse kap. 4. Med tiltak i denne sammenhengen menes bygg over 70kvm og tilbygg som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser.

Gjelder hele planområdet (Feltkoder i bestemmelsene under relaterer seg til områdeplan for Ler sentrum, vedtatt 6.3.2018).:

- 5.5.1 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal arbeid i Kaldvella mot flom og is samt opparbeidelse av grønnstruktur innenfor hensynssonen være gjennomført, og turveg/skoleveg langs Kaldvella være etablert iht. områdeplanens bestemmelse 6.1.1.
- 5.5.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_GS6, og o_GS7 samt o_kv 1 være etablert og opparbeidet til kryss Fautgardsvegen, og lyssetting skal være etablert iht veglysnorm.
- 5.5.3 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet, skal nytt høydebasseng være etablert.
- 5.5.4 Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal ny hovedledning for overvann etableres langs eksisterende E6 innenfor infrastrukturene for VA vist i plankartet.
- 5.5.5 Når dagens E6 (o_fv) blir nedklassifisert og ny E6 er etablert, skal ny kryssløsning og oppstramming av veglinjen etableres, i samsvar med plankartet. Når ny E6 er etablert gis det ikke tillatelser til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet før dette er gjennomført.