

Detaljreguleringsplan for Losjevegen, gnr. 92 bnr. 16/18/55 m.fl.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 5028 2020001

Saksnummer 19/5557

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur og uteområder innenfor planområdet. Eksisterende boliger skal rives og erstattes med blokkbebyggelse i inntil 4. etasjer. Det legges opp til en høy utnyttelse av området og parkering i parkeringskjeller.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan 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.

Uteareal beplantes med allergivennlige trær når trær skal beplantes.

Enkle skjermingstiltak må etableres mot naboeiendommene, og disse tiltakene må beskrives nærmere i byggesøknaden.

Utomhusplan og tegninger må vise at kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler er ivaretatt.

2.2 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

2.3 Anleggsperioden

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 støvforhold.

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 (tabell 4), legges til grunn.

2.4 Universell utforming/tilgjengelighet

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

Gang og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer og oppmerksomhetsfelt etableres. Under opparbeidelse av uteanlegg skal det benyttes allergivennlig beplantning.

2.5 Byggegrense

Det tillates at det oppføres forstøtningsmurer, støyskjermer, parkering, balkonger, terrasser, svalganger og andre mindre enkle konstruksjoner utenfor byggegrense. På sørøstlig side av lekeplassen er byggegrensen lagt i formålsgrensen.

2.6 Miljø og klima

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. Alle tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionalplan for vannforvaltning.

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

3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB

3.1.1 I området skal det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Kommunens estetiske retningslinjer skal legges til grunn ved utforming av nye tiltak. Mulighetsstudien som følger som vedlegg til reguleringsplanen skal være retningsgivende for senere detaljprosjektering og byggesak.

Det skal være en nedtrapping av bebyggelsen mot eksisterende boliger i nord. Bebyggelsen oppføres i vinkelform og trekkes lengst mulig mot sør og øst for å minske konsekvensene for eksisterende boliger.

For å unngå monotone og massive fasader skal bebyggelsen ha variasjon i materialbruk. Det må spesielt legges vekt på fasaden mot Losjevegen.

3.1.2 Utnytting:

Det skal minimum oppføres 30 boenheter innenfor området. Maks % BRA er 200%.

3.1.3 Støy:

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, med følgende presiseringer:

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 db på uteplass og utenfor

rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

3.1.4 Høyder:

Det tillates oppført blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer. Maks byggehøyde er 15 meter. Bebyggelsen mot nord skal ha inntrukket fjerde etasje.

Høyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tekniske installasjoner, heissjakt og takterrasser kan oppføres over maks takhøyde.

Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig og kan ha en maks høyde på 3,5 meter over gesims.

3.1.5 Boligsammensetning:

Sammensetningen av boligstørrelser innenfor feltet skal være variert.

3.1.6 Parkeringskrav:

Bilparkering for beboere må etableres i parkeringskjeller	Min. 0,7 pr enhet	Maks. 1 pr. enhet
Sykkelparkering skal anlegges i fellesanlegg under tak/i kjeller	2 pr. enhet (fast)	
Besøksparkering kan tillates på bakkeplan.		Maks 0,2 plasser besøksparkering pr. enhet.

3.1.7 Innendørs fellesareal:

Det skal etableres innendørs fellesarealer som er egnet til fellesskapsløsninger.

3.1.8 Trafo:

Trafo tillates plassert innenfor planområdet. Plassering skal være ihht. gjeldene regelverk og avklares nærmere i byggesaken gjennom dialog med strømleverandør.

3.1.9 Overvann:

Overflatevann skal håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på tiliggende naboeiendommer. Overflatevann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt på tomte og detaljprosjekteres i byggesaken. Areal til fordrøyningsanlegg og nærmere beskrivelse av anlegget fremgår av overordnet VA-plan.

3.1.10 Energiforsyning

I tillegg til elektrisitet skal bebyggelsen benytte grunnvann som energiforsyning. Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal løsningen detaljeres og beskrives nærmere.

3.1.11 Vendehammer

Det skal opparbeides vendehammer som vist i plankart.

3.1.12 Parkeringskjeller

Parkeringskjeller og konstruksjoner under terreng kan tillates etablert under areal regulert til boligbebyggelse og lekeplass, uavhengig av byggegrensene vist i plankartet. Parkeringskjeller tillates plassert inntil 2 meter fra felles tomtegrense.

3.1.13 Renovasjonsanlegg BRE

Plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan, og det skal gjøres plass til nødvendig antall avfallsfraksjoner. Det skal benyttes nedgravede avfallsbeholdere. Endelig løsningen avklares i byggesaken og skal godkjennes av renovatør. Det skal innsendes renovasjonsteknisk plan i tråd med ReMidts veileder før det gis brukstillatelse.

3.1.14 Lekeplass BLK

Området skal benyttes til leke- og uteoppholdsareal for beboerne i feltet. Areal som skal brukes til lekeplass skal opparbeides i tråd med gjeldende norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune.

Krav til leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet:

Uteoppholdsareal	20 m ²
Lekeplass	10 m ²
Områdelekeplass	10 m ²

Areal som ikke skal brukes til lek, skal opparbeides som annet uteoppholdsareal for beboerne.

Utformingen av lekeplassen og plassering av lekeapparat og evt. boder, lekehus, benker, bord mm. må vurderes nærmere i byggesaken og det må fremlegges detaljerte tegninger som viser hvordan dette er tenkt løst. Planene skal godkjennes av kommunen som en del av byggesaken.

Området må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

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

4.1 Veg SV

Arealet omfatter areal avsatt til avkjørsel til planområdet samt til eiendommen gnr. 92 bnr. 19. Veg skal opparbeides som vist i plankartet. Vegen skal ha fast dekke og reguleringsbredde som vist i plankart.

4.2 Kjøreveg SKV

Arealet er avsatt til felles adkomstvei for eiendommene som grenser inntil Losjevegen. Vegen skal ha fast dekke og reguleringsbredde som vist i plankart.

4.3 Gangveg/gangareal/gågate

Arealet er avsatt til kombinert bruk gangveg/gangareal/gågate og skal kunne benyttes som *samsbruksgate*. I utgangspunktet skal arealet brukes av myke trafikanter, men arealet kan også brukes av bilister når to biler møtes. Det skal benyttes nedsenket kantstein som skille mot areal avsatt til kjøreveg (SKV). Samsbruksgata skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Vegen skal ha fast dekke og reguleringsbredde som vist i plankart.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet er restareal langs veg og kan benyttes til legging av ledninger, grøft mm.

5. Vilkår for gjennomføring

5.1 Geoteknikk

Geoteknisk detaljprosjektering må gjennomføres i forbindelse med byggesak.

5.2 Teknisk infrastruktur, utbyggingsavtale

Tekniske planer som vei- og skiltplan, detaljert vann- og avløpsplan, samt belyningsplan, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

6. Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond.

6.1 Gangbru Gaula

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o_GS16) og Gangbru over E6 (o_GS22) være opparbeidet i samsvar med plan.

6.2 Sykkelhotell

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet KKP/S opparbeides.

6.3 Veg

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg være opparbeidet.

6.4 Veglys

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det være opparbeidet veglys langs med hele Losjevegen, fram til Løvsetvegen (Fv 6616). Veglys skal opparbeides i henhold til Veglysnorm for Melhus kommune.

6.5 Vann- og avløp

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal følgende utføres:

- Før det kan gis IG i for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal hovedvannledning i strekningen Gimsbrua – Melhusvegen, jf. strekk 23 og 24 i saneringskart utbedres. Kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Gimsvegen på østsiden av Gaula, jf. strekk 23 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres.
Behov for sanering av overvannsledning mellom eksisterende kum SID 34993 og eksisterende utslipp SID 2309, jf. strekk 23, 24, 25 og 26 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres.
- Før det kan gis IG for tiltak i området til bebyggelse og anlegg skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen strekk 37 og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal følgende utføres:

- Før det kan gis brukstillatelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Losjevegen og Pottenvegen, jf. strekk 36 og 39 i saneringskart, kartlegges og utbedres.
- Før det kan gis brukstillatelse innenfor B12 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølondvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres. Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan

6.6 Torg

Før det kan gis IG for tiltak innenfor området skal o_GS4 med belysning være opparbeidet i samsvar med plankartet. Torg o_TG1, o_TG2, o_TG3 skal være opparbeidet i samsvar med kap 3.1.i områdeplan for Melhus sentrum (2016001).

6.7 Park

Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal park o_P3 være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene 4.6. i områdeplan for Melhus sentrum (2016001).

6.8 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak for bolig kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

6.9 Områdelekeplass

I område vist i sentrumsplan som BT1 skal det opparbeides offentlig områdelekeplass i tråd med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet. Områdelekeplass skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og skal være parkmessig utformet.