

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering felt S5, gnr/bnr 94/178 og 94/179

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.03.21

Dato for godkjenning av kommunestyret: 20.04.21

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket
Detaljregulering av S5, gnr/bnr del av 94/178 og 94/179, datert 30.03.2020, sist
endret 23.10.2020.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Arealbruk

Felt S5 skal brukes til sentrumsformål. Med sentrumsformål menes forretning,
kontor, tjenesteyting, bevertning, hotell og boligbebyggelse, herunder nødvendig
grøntareal.

3.2 Grad av utnytting

Minimum utnyttelse er 10 boliger pr dekar og minimum 200% BRA innenfor felt S5.

3.3 Bebyggelsens høyde

Innen delfelt 5.1 tillates bebyggelsen oppført i 1 etasje.

Innen delfelt 5.2 tillates bebyggelsen oppført i 4 etasjer.

Innen delfelt 5.3 tillates bebyggelsen oppført i 5 etasjer.

Tekniske installasjoner, rekkverk ved uterom og trapp/heis til uterom på tak tillates
oppført over maks etasjeantall. Innen felt 5.1 tillates også oppført et mindre bygg for
felleskapsløsninger for beboerne, over maks etasjeantall.

En etasje defineres som 3,5m utvendig høyde, bortsett fra 1. etasje. Innvendig høyde i 1. etasje i næringsareal skal være minimum 3,0m, og utvendig høyde i 1. etasje skal være maksimum 5,5m.

3.4 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og formålsgrenser. Der annet ikke er angitt, er formålsgrense også byggegrense. Det skal etableres parkeringskjeller under bebyggelsen, innenfor areal avsatt til byggeformål.

Ved boliginnganger skal det være en liten forplass el likn, slik at inngangen ikke kommer i konflikt med gågate eller fortau.

3.5 Boligsammensetning

Det skal være en variert boligsammensetning innen feltet.

3.6 Bebyggelsens utforming

I henhold til Områdeplan for Melhus sentrum, planid 2016001, er Melhusvegen og o_GG2 definert som overordnede byrom der det stilles spesielle krav til kvalitet og til utforming av fasader. Første etasje mot Melhusvegen, Per Bortens veg og o_GG2 skal utformes som byfasade. Det skal legges til rette for publikumsrettet virksomhet med aktive fasader og inngang direkte fra gaten. I første etasje skal til sammen minst 60% av fasadelengden mot Melhusvegen, Per Bortens veg og o_GG2 ha åpne vindusflater/dører. Glasspartiene skal ikke forblendes eller dekkes til.

Det skal være innslag av tre og tegl i fasaden. For øvrig skal bygningens utforming og fargebruk harmonere med nærliggende bebyggelse.

3.7 Uterom

Det skal opparbeides uterom for boligene ihht Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal, regnet etter sentrumsområder med høy fortetting, jfr tabell 1 rad 4 i normen. Arealet tillates i sin helhet å være plassert på tak over 1. etasje, på takterrasser og altan/veranda/balkonger. Områdene skal ha høy kvalitet og ha parkmessig utforming. Deler av uterommet på felt 5.1 skal ha minst 50 cm jordoverdekning for å kunne beplantes med større vegetasjon. Dekket på delfelt 5.1 skal være konstruert slik at det tåler fundamentering av lekeutstyr og vibrasjonene av lek.

Uterom på felt 5.1 er felles for boligene på 5.2 og 5.3. Gangadkomst fra trapp/heis i 5.2 og 5.3 til uterommet skal tilfredsstille krav til universell utforming. Det skal være trappeadkomst fra bakkeplan til uterommet på 5.1.

Det skal tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter. Beplantning skal tilpasses Melhus klimatiske forhold. Alle trær og annen vegetasjon skal kontrolleres opp mot Norsk svarteliste. Uterom skal beplantes med allergivennlige vekster.

Det skal sikres tilgang til områdelekeplass jfr. Normen.

3.8 Parkering

Parkeringsdekning skal følge Parkeringsnorm for Områdeplan for Melhus sentrum. Parkering skal løses i p-kjeller.

3.9 Støy og luftforurensning

Alle tiltak skal planlegges slik at støy- og støvforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende ihht kravene satt i Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442. Det tillates boliger i gul støvsone (55-65 dB) dersom boenheten er gjennomgående, har tilgang til stille side og minst ett soverom har fasade under grenseverdien på Lden = 55 dB.

Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå ihht gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen.

3.10 Renovasjon

Renovasjonsanlegg i Per Bortens veg er felles for felt S1-S5 i Områdeplan for Melhus sentrum. Det skal i tillegg etableres avfallsrom for farlig avfall og evt andre fraksjoner innenfor felt S5. Det skal foreligge renovasjonsteknisk plan godkjent av ReMidt før igangsettingstillatelse.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tekniske planer som veg- og skiltplan og vann- og avløpsplan, samt belyningsplan, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før tillatelse til tiltak kan gis. Gjeldende veg-, veglys og VA-normer skal benyttes.

§5 HENSYNSSONE - FRISIKT

Ved utforming av inn- og utkjøring fra parkering skal kravet til friskt ivaretas og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

§6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, kollektivtrafikk, adkomst til eksisterende virksomheter, universell utforming, rystelser og vibrasjoner, støyforhold, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrensene som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets til enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

6.2 Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal geoteknisk vurdering og evt geoteknisk prosjektering følge søknaden. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

6.3 Støy og luftforurensning

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå for alle boenheter og for områder medregnet i uteoppholdsareal skal følges søknad om rammetillatelse.

6.4 Forurensset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det framlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurensset. Alternativt må det framlegges tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2.

6.5 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger innen planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon, sykkelparkering, støttemurer, trapper, lekeplasser, oppholdsareal, avfallshåndtering, støyskjermingstiltak, ivaretagelse av universell utforming samt adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

§7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Offentlig infrastruktur

Følgende rekkefølgebestemmelser i Områdeplan for Melhus sentrum, planid 2016001, vedtatt 24.09.2019, videreføres i denne detaljplanen: §§9.2.1-3, 9.2.4-7.

7.2 Offentlig infrastruktur

Gågate o_GG2 fra Per Bortens veg og sørover som vist i plankartet for områdeplan Melhus sentrum, planid 2016001, samt o_GS17 i denne planen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Før det kan gis brukstillatelse skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. Strekk, 43, 44 og 45 i saneringskart for områdeplan Melhus sentrum, planid 2016001, kartlegges og eventuelt utbedres.

7.3 O_GS1

O_GS1 i områdeplan for Melhus sentrum, planid 2016001, skal være ferdig opparbeidet forbi S5, før brukstillatelse kan gis.

7.4 Støy og luftforurensning

Alle eventuelle støv- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

7.5 Uterom

Uteoppholdsarealer og lekeplasser for boligbebyggelsen, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse for ny boligbebyggelse kan gis, eller senest påfølgende vekstsesong. Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

7.6 Renovasjon

Renovasjonsanlegg i Per Bortens veg med lomme for renovasjonsbil, skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.