

Reguleringsplan for Melhusvegen 405

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID 5028 2021001 | Saksnummer 20/9246

1 Planens hensikt

Planens primære hensikt er å legge til rette for etablering av nytt dyresykehus i Melhus. Planområdet forberedes derfor med tanke på tjenesteyting, forretning og kontor. Gjennom utvikling og oppgradering av området vil hele nordre del av Melhus sentrum få et løft og innkjøring til sentrum fra nord vil få et nytt og forbedret uttrykk. Utviklingen av området vil også føre til en oppgradering av områdets utearealer til glede for kommunens innbyggere og lokalområdet spesielt.

1.1 Avgrensning:

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart:

- Reguleringsplankart, merket Pir II AS, datert 30.04.2021, sist endret 26.11.2021.

1.2 Arealformålene i planen er:

Bebyggelse og anlegg:

- Energianlegg (sosi 1510)
- Kombinert bygg og anlegg; forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning/overnatting (BKB2 – sosi 1800)
- Kombinert bygg og anlegg; bolig/forretning/kontor (BKB3 – sosi 1802)
- Kombinert bygg og anlegg; forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1 – sosi 1813)

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (SKV – sosi 2011)
- Fortau (SF – sosi 2012)
- Sykkelveg/-felt (SS-sosi 2017)
- Annen veggrunn grøntareal (SVG – sosi 2019)
- Bane (SB – sosi 2020)

Grønnstruktur:

- Blå/grønn struktur (GBG – sosi 3002)

Hensynssoner:

- Frisikt (H140)

Bestemmelsesområde:

- # 1 – midlertidig bruk
- # 2 – sammenføring

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Støy (OP-F3)

For alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inkl. anleggsarbeider, skal retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 tilfredsstilles.

For all bebyggelse gjelder følgende presiseringer:

- Fasade må dimensjoneres slik at grenseverdier for innendørs lydnivå tilfredsstilles.

2.2 Parkering (OP-F4)

For arbeidsplassparkering skal det etableres:

- min. 0,3 per. 100 m² BRA (*dersom ca. 1400 m² BRA = 4 pl*)
- maks 0,5 per 100 m² BRA (*dersom ca. 1400 m²BRA = 7 pl*)

For besøksparkering skal det etableres:

- min. 0,5 per. 100 m² BRA (*dersom ca. 1400 m² BRA = 7 pl*)
- maks 0,8 per 100 m² BRA (*dersom ca. 1400 m²BRA = 11 pl*)

Ved beregning av antall plasser skal det rundes opp til nærmeste hele antall.

Det skal etableres minimum 1 universelt utformet parkeringsplass.

Det tillates å etablere parkeringsplasser på terreng.

Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser for besøkende og plasser til min. 10 % av ansatte.

2.3 Renovasjon (OP-F5)

Avfallsløsning for næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus.

2.4 Avstand til vann- og avløpsledninger

Det er ikke tillatt å etablere bygninger og faste innretninger nærmere vann- og avløpsledninger enn 5 meter fra ledninger.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Funksjons- og kvalitetskrav/utforming

- I 1. etasje skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet med romhøyde på minimum 3 m og inngang fra gaten.
- Fasade i første etasje skal være attraktive, ha åpne vindusflater/dører og inngang fra gaten. Lange, monotone fasader skal unngås.
- På gateplan skal fasadene ha solide materialer, god utførelse og tiltalende detaljer.
- Bebyggelsen skal ha en variert og samstemt fargebruk.
- Synlige takflater og -oppbygg og tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av fasaden og i harmoni med tiltaket ellers.
- Ved utforming skal det tas særskilt hensyn til den historiske stasjonsbygningen. Nybygg skal spille godt sammen med det gamle stasjonsbygget.

3.1.2 Plassering og høyde

- Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser. Der byggegrense ikke er angitt, følger den formålsgrænse. Fasader mot Melhusvegen skal som hovedregel ligge i byggegrense. Det tillates ikke utkragninger, balkonger el. ut over byggegrensa mot jernbanen, med unntak av det som er angitt i § 4.2 Bestemmelsesområde #2 – sammenføring.
- Kotehøyder på plankartet angir maksimale gesimshøyder. (*BKB1; c+33 (byggets høyde 9m) og BKB2; c+36 (byggets høyde 12m)*)
- Tekniske installasjoner og takterrasser kan oppføres over maks takhøyde, inntil 3,5 m høyere

enn angitte kotehøyder på inntil 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen ellers.

- Rekkverk for takterrasse tillates inntil 1,3 m over gesims.
- Det kan tillates parkering og støyskjerming innenfor byggegrense mot jernbaneformål. (OP-3.7. Jernbane)

3.1.3 Grad av utnytting

Maksimal tillatt % BYA innenfor byggeområdene, felt BKB1 og BKB2 (2589 m²) er 60 % (ca. 1600 m²)

Minimum tillatt % BYA innenfor byggeområdene, felt BKB1 og BKB2 (2589 m²) er 30 % (ca. 850 m²)

3.2 Bebyggelse og anlegg – BKB1 (§ 12-5 nr. 1)

I området tillates forretning, kontor og tjenesteyting, med tilhørende anlegg.

3.3 Bebyggelse og anlegg – BKB2 (§ 12-5 nr. 1)

I området tillates forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og overnatting, med tilhørende anlegg.

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

Alle tiltak skal godkjennes av vegeier før tiltak kan igangsettes.

3.4.1 Fortau – o_SF1 (langs stasjonstomta fram til ny/nordre atkomst)

Området skal opparbeides som fortau.

3.4.2 Fortau – o_SF2 (langs BKB2-‘Tøndelomta’)

Området skal opparbeides som fortau.

3.4.3 Fortau – o_SF3 (nord for nordre avkjørsel)

Området skal opparbeides som fortau.

3.4.4 Annen veggrunn grønt – SVG (nord for GBG)

Det er tillatt å plante trær og annen vegetasjon som ikke er til hinder for sikt og framkommelighet.

3.5 Grønnstruktur - GBG (§ 12-5 nr. 3)

Området skal opparbeides parkmessig. Det kan etableres utemøblement. (OP-4.1/4.1.5)

Ved etablering av GBG skal det oppføres 1,8 meter høy sikring mot jernbanen.

4 Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelsesområde #1 – midlertidig bruk

Bestemmelsesområde #1 omfatter formålsområdene o_SKV og o_SS, dvs. de deler av eksisterende Melhusvegen som ligger mellom dagens vestre vegkant og østre kant av regulert nytt fortau. Området kan opparbeides midlertidig inntil områdeplanen skal gjennomføres. Det er tillatt å etablere vegetasjon og egnet møblering som ikke er til hinder for sikt og framkommelighet.

Alle tiltak skal godkjennes av vegeier før tiltak kan igangsettes.

4.2 Bestemmelsesområde #2 – sammenføyning

Innenfor bestemmelsesområde tillates det å etablere sammenføyning mellom eksisterende bebyggelse (gamle stasjonsbygning) og ny bebyggelse. Tiltakets utforming skal ta særskilt hensyn til den historiske stasjonsbygningen. Sammenføyning skal spille godt sammen med det gamle stasjonsbygget.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (felt BKB)

5.1.1 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk gjennomførbarhet av planen skal dokumenteres ved rammesøknad. Der den geotekniske utredningen viser at det er nødvendig, skal geoteknisk prosjektering være ferdig før igangsettsings-tillatelse kan gis.

Som del av geoteknisk prosjektering skal det gjøres en vurdering av om tiltaket kan medføre økt fare for naturskade mot jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreducerende tiltak må beskrives og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare. Sikkerheten må være tilfredsstillende både i anleggsfasen og permanent. (OP-F23)

Geoteknisk dokumentasjon skal forelegges Bane NOR for uttalelse.

5.1.2 Forurensning i grunnen

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av gravemasser og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. (OP 9.1.5)

5.1.3 Tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene. Søknaden skal inneholde

- Tegninger og evt. forklarende tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk.
- 3D-tegninger, snitt og oppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veger og nabobebyggelse. (OP-F30)
- Beskrivelse og tegninger som viser hvordan det er tatt særskilt hensyn til den historiske stasjonsbygningen og hvordan tiltak påvirker kulturhistoriske verdier.
- Sammen med byggesøknad skal det fremlegges en vurdering av tiltakets miljø- og ressurstenkning, og hvordan tiltaket er tilpasset fremtidige klimaendringer med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg. (OP-F11)

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKB)

5.2.1 Utomhusplan og universell tilgjengelighet

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det følge med en utomhusplan for hele planområdet, kotesatt og i målestokk 1:500. (OP-2.1)

- Planen skal vise planlagte funksjoner og aktiviteter, herunder veger, bil-, HC- og sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering, adkomst/manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, frisktsoner og overvannsløsninger/ fordrøyningsanlegg.
- Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, høydenivå ved inngangspartier, stigningsforhold i ramper og gangatkomster, trapper, forstøtningsmurer, vegetasjon og beplantning, overflater, møblering, belysning og gjerder/støyskjermer.
- Alle atkomster og gangveger/fortau skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

5.2.2 Tekniske detaljplaner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge tekniske detaljplaner knyttet til det aktuelle

byggetrinnet for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder

- veger og avkjørsler
- gangveg/fortau med tilliggende grøntareal
- vann, avløp, overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg
- energiforsyning

Tekniske detaljplaner for offentlige anlegg skal være godkjent av sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

5.2.3 Anleggsperioden

- Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv. T-1442 og T-1520) skal legges til grunn.
- Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling og trafiksikkerhet – for syklende og gående, inkl. skoleveg - samt massebalanse og -transport, renhold, støvdemping og støyforhold.
- Planen skal gjøre rede for hvordan det kan oppnås avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe, og om/hvordan rene masser gjenbrukes. (OP-F17)
- Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Nødvendige beskyttelses- og sikkerhetstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

5.3 Før brukstillatelse/ferdigattest

- Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BKB1 skal det være oppført sikring på minimum 1,8 meter langs Melhusvegen 405 mot bane nord sin eiendom.
- Før eksisterende fotgjengerovergang kan fjernes permanent, skal det være etablert ny fotgjengerovergang sør for ny atkomst til tomta. Ny fotgjengerovergang skal være etablert seinest samtidig med at det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BKB1.
- Før det kan gis ferdigattest til ny bebyggelse innenfor BKB1 skal o_SF2 være ferdig opparbeidet. (*Fortau langs nytt bygg på stasjonstomta*)
- Før det kan gis ferdigattest til ny bebyggelse i tilknytning til BKB3 (gnr. 94/182) skal o_SF1 være ferdig opparbeidet. (*Fortau langs nytt bygg på 'Tøndelstomta'*)
- Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BKB1 skal blågrønn struktur (GBG), herunder overvann og utearealer være opparbeidet. Midlertidig brukstillatelse kan gis med vilkår om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider første påfølgende vår. (OP-9.1.7)

5.4 Områdeplan Melhus sentrum, planid 2016001

- Følgende rekkefølgebestemmelser i Områdeplan for Melhus sentrum, planid 2016001, vedtatt 24.09.2019, videreføres i denne detaljplanen:
§§ 9.2.1 – 9.2.7.