

Reguleringsplan for Søreppen 1, gnr/bnr 92/61

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Sist revidert: 14.02.23

PlanID 5028_2021011

Saksnummer 21/2621

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur og uteområder innenfor planområdet, inkludert en offentlig områdelekeplass. I tillegg skal det etableres offentlig tjenesteyting, dersom kommunen finner behov for dette. Det legges opp til en høy utnyttelse av området, med blokkbebyggelse i 3 til 5 etasjer og parkering i kjeller.

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 minimum 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. 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 støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes igang.

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 kap. 6, legges til grunn.

Det skal i anleggsfasen legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og

håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen utbyggingsprosjekt.

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 legges til grunn.

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. Det skal benyttes allergivennlig beplantning i uteanlegget.

2.5 Byggegrense

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Der byggegrense ikke kommer frem av plankartet, er byggegrense i formålsgrense.

Det tillates at det oppføres nettstasjon, renovasjonsanlegg, forstøtningsmurer, støyskjermer, parkering, balkonger, terrasser, svalganger og andre mindre enkle konstruksjoner utenfor byggegrense.

Parkeringskjeller og konstruksjoner under terreng kan tillates etablert uavhengig av byggegrensene og arealformål vist i plankartet. Parkeringskjeller tillates plassert inntil 4 meter fra plangrensen og 8 meter fra offentlig vei.

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 regional plan for vannforvaltning. Tak på nybygg med mer enn 4 etg. tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter.

2.7 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal fortrinnsvis håndteres innenfor planområdet. I BKB1 og BKB2 skal overvann fordrøyes på tak med sedumtak og dekke til p-kjeller ved hjelp av vegetasjonsdekke. Det skal tilstrebes bruk av vann- og overvann som positive elementer i uteanlegget og o_BLK1 og o_BLK2.

Det skal etableres fordrøyningsmagasin under terreng som sikrer maksimalt påslipp til kommunalt overvannssystem på 2 l/s per dekar.

Eksisterende flomvei skal føres langs o_SGS1 i Løvsetvegen og videre langs Søreggen. Det må etableres høybrekk inntil sydlig side av Søreggen for å lede vann forbi bebyggelse på BKB1 og BKB2.

VA-plan skal detaljprosjekteres i byggesaken.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BOP, BRE, BLK, BKB1 og BKB2)

3.1.1 Grad av utnytting

Det tillates ikke høyere utnytting på terreng enn angitt feltvis i plankartet. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Det skal etableres minimum 118 nye boenheter samlet i planområdet.

3.1.2 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og skal ikke overskride maksimal kotehøyde som angitt i plankartet, med unntak av presiseringer oppgitt i punkt 2.5 *Byggegrense*.

Tekniske rom, heis- og trapperom tillates opptil 3,5 m over angitt maksimal kotehøyde på maksimum 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,5 m utenfor byggegrense fra 2. etasje og oppover der det er minimum 4,5 m fri høyde til terreng på bakkeplan.

3.1.3 Utforming

I området skal det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som både tilfredstiller rimelige skjønnhets hensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene. Kommunens estetiske retningslinjer skal legges til grunn ved utforming av nye tiltak. Skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringsplanen skal være retningsgivende for senere detaljprosjektering og byggesak.

For å unngå monotone og massive fasader skal bebyggelsen ha variasjon i materialbruk. Større volumer skal deles opp visuelt, og det skal sikres variasjon i lange fasadeløp.

3.1.4 Støy

Tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates etablering av boliger i gul støysone dersom hverboenhet har ett soverom med luftemulighet i fasade mot stille side med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Det tillates boliger i rød støysone inntil $L_{den} \leq 70$ dB, dersom boenhetene har en stille side med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minimum ett soverom, skal vende mot stille side.
- Dersom det skal etableres uteoppholdsareal tilegnet barnehage på felt BKB1 mot veiareal o_SKV1, må det etableres en støyskjerm ved uteoppholdsarealet på minst 2 meters høyde, innenfor felt BKB1 langs fortau o_SGS1.

3.1.5 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål for hele planområdet. Areal til boligformål under terreng og parkeringskjeller skal ikke medregnes i BRA-grunnlaget for beregning av krav til uteoppholdsareal. Minimum halvparten av dette skal anlegges på terreng, takterrasse og/eller på dekke over parkeringsanlegg og være felles for alle boligene i planområdet.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet og opparbeides for bruk og være møteplass for alle aldersgrupper til alle årstider.

Minimum 50% av o_BLK1 og o_BLK2 skal være solbelyst kl. 18:00 fra 01. mai til 31. august.

Før nye boliger kan tas i bruk skal tilstrekkelig del av uteoppholdsareal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan for tiltaket. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vekstsesong for sesong-avhengige arbeider.

3.1.6 Parkering

Parkeringsplasser for henholdsvis ansatteparkering og besøksparkering pr. enhet kan overlape og dermed telles 2 ganger ved utregning av krav.

Parkeringsplasser for bil forbeholdt og utformet for personer med nedsatt funksjonsevne skal tilfredsstillende parkeringsnorm for områdeplan for Melhus sentrum. Disse skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom og til hovedinngang for publikumsrettet virksomhet.

Alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger i planområdet skal ha lademulighet for el-bil.

Utendørsparkingsplasser for sykkel skal fortrinnsvis plasseres under tak og være godt plasserte, lett tilgjengelige og sikre.

Følgende antall for parkeringsplasser for bil og sykkel skal legges til grunn for planområdet:

- Bilparkering for beboere må etableres i parkeringskjeller med antall 0,7 pr enhet.
- Sykkelparkering skal fortrinnsvis anlegges i fellesanlegg under tak/i kjeller med antall 2 pr boenhet.
- Parkering kan tillates på bakkeplan med min. 0,6 plasser pr ansatt for publikumsrettet tjenesteyting eller barnehage, og maks 0,2 plasser for besøksparkering pr boenhet.

3.1.7 Energiforsyning

Bebyggelse innenfor planen skal tilkobles grunnvarmeanlegg.

3.1.8 Trær og beplantning

Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Beplantning skal tilpasses Melhus klimatiske forhold og skal være allergivennlig. Alle trær og annen vegetasjon skal kontrolleres mot Fremmedsartslista.

3.1.9 Leilighetsfordeling

Maks. 55 % av leilighetene kan være 2-roms. Minste tillatte 2-roms leilighet er 30 m².

Maks. 60 % av leilighetene kan være 3-roms. Minste tillatte 3-roms leilighet er 45 m².
Min. 5 % av leilighetene skal være 4-roms. Minste tillatte 4-roms leilighet er 65 m².

Maks. 70 % av leilighetene kan være under 60 m².

Balkonger og terrasser medregnes ikke størrelsesgrunnlaget.

3.1.10 Fellesarealer

I leilighetsbygg med mer enn 10 enheter skal det etableres innendørs fellesarealer som er egnet til fellesskapsløsninger. Fellesarealer kan etableres samlet i ett areal.

Delfeltbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.11 Bolig og offentlig tjenesteyting – BKB1 og BKB2

Innenfor felt BKB1 og BKB2 skal det etableres boliger i blokkbebyggelse. Det tillates også etablering av offentlig tjenesteyting i 1. etasje.

På BKB1 er maksimalt tillatt BRA på terreng 1850 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes. Tillatt kotehøyde anvist på plankartet gir maksimalt 4 etasjer innenfor feltet.

På BKB2 er maksimalt tillatt BRA på terreng 9100 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes. Tillatte kotehøyder anvist på plankartet gir 3 til 5 etasjer innenfor feltet. Det skal være en nedtrapping av bebyggelsen ned til 3 etasjer mot naboeiendom i øst.

Det skal etableres nærlekeplass med minimum størrelse 150 m² innenfor felt BKB2.

Dersom kommunen har ønske om eller behov for offentlig tjenesteyting, må det dette etableres etter kommunens ønske. Kommunen plikter å gi en avklaring på dette ved forhåndskonferanse for byggesøknad.

3.1.12 Områdelekeplass – o_BLK1 og o_BLK2

Innenfor felt o_BLK1 og o_BLK2 skal det opparbeides offentlig områdelekeplass i tråd med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og skal være parkmessig utformet.

3.1.13 Renovasjonsanlegg – f_BRE

Innenfor felt f_BRE skal det oppføres renovasjonsanlegg. 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 renovasjonsselskapets veileder før det gis brukstillatelse.

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

3.2.1 Kjøreveg – o_SKV1 og o_SKV2

Feltene utgjør ferdig opparbeidet offentlig vegareal. Det skal opparbeides gangfelt over o_SKV2 mellom o_SGS3 og o_SGS1.

3.2.2 Kjøreveg – f_SKV3

Arealet er avsatt til felles adkomstvei til Sørebben for bebyggelsen. Vegen skal ha fast dekke og bredde som vist i plankart.

3.2.3 Kjøreveg – f_SKV4

Arealet er avsatt til felles nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Vegen skal ha fast dekke. Bredde på veien kan justeres.

3.2.4 Kjøreveg – o_SKV5

Arealet er avsatt til offentlig oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy. Vegen skal ha fast dekke.

3.2.5 Gang- og sykkelveg – o_SGS1

Deler av gang- og sykkelveg innenfor dette feltet er allerede opparbeidet offentlig areal. Resterende areal skal opparbeides iht. plankart.

3.2.6 Gang- og sykkelveg – o_SGS2 og o_SGS3

Feltene utgjør ferdig opparbeidet offentlig gang- og sykkelveg.

3.2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg – o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3, o_SVT4 og o_SVT5

Arealet er restareal langs veg og kan benyttes til legging av ledninger, grøft, veglys, autovern, snøopplag m.m.

3.2.8 Annen veggrunn – grøntareal – o_SVG

Arealet er offentlig grøntareal langs veg og fortau som kan beplantes og dekores med lavtvoksende vegetasjon som ikke hindrer sikt for trafikanter.

3.2.9 Parkering – f_SPA

Arealet er felles parkeringsplass på bakkeplan. Parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming med grønt areal/vegetasjon og gode materialer.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg – o_GT

Arealet er en offentlig turveg som leder frem til og er en del av den offentlige områdelekeplassen. Turvegen skal fungere som atkomstveg for utrykningskjøretøy og må opparbeides med fast dekke og ha en bredde på minimum 3,5 meter.

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

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

4.1.1 Frisiktsoner – H140

I frisiktsonene skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

5. Vilkår for gjennomføring

5.1 Geoteknikk

Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det gjennomføres geoteknisk detaljprosjektering. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelig forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

5.2 Veg-, vann og avløp

Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det utarbeides detaljert VVA-plan. 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.

5.3 Matjordplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det utarbeides en matjordplan. I matjordplanen skal det dokumenteres at matjorda skal brukes til landbruksvirksomhet og at den er fri for floghavre og andre skadedyr. Både A- og B-sjiktet av matjorden skal flyttes til ikke-dyrkbart areal i nærområdet. Flytting av matjorda må ferdigstilles og godkjennes av kommunen før ferdigattest utstedes. Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Matjordplanen skal godkjennes av kommunen.

5.4 Offentlig tjenesteyting

Før rammetillatelse må det avklares hvorvidt det skal etableres offentlig tjenesteyting innenfor planområdet. Kommunen plikter å gi avklaring på dette senest ved referat fra forhåndskonferanse.

5.5 Portal til områdelekeplass

Innenfor felt o_GT (turveg) og inntil felt o_SGS1 (fortau), skal det oppføres en port/portal e.l. konstruksjon som synliggjør områdelekeplassen. Det må påses at konstruksjonens utforming ikke hindrer atkomst for utrykningskjøretøy. Detaljert beskrivelse av utformingen skal følge søknad om rammetillatelse.

6. Rekkefølgebestemmelser

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

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Gangbru Gaula

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula og Gangbru over E6 være opparbeidet i samsvar med områdeplan for Melhus sentrum (2016001).

6.1.2 Sykkelhotell

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal det opparbeides sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet KKP/S i områdeplan for Melhus sentrum (2016001).

6.1.3 Vann- og avløp

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet, 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 igangsettingstillatelse for tiltak i området til bebyggelse og anlegg, skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen strekk 37 og fram til Hølondvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres.

6.1.4 Torg

Før det kan gis igangsettingstillatelse 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).

6.1.5 Park

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

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Vann- og avløp

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.

6.2.2 Områdelekeplass

Innenfor felt o_GT, o_BLK1 og o_BLK2 skal det opparbeides offentlig områdelekeplass i tråd med gjeldende 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.

6.2.3 Gang- og sykkelveg – o_SGS1

Gang- og sykkelveg innenfor felt o_SGS1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet.

6.2.4 Gangfelt over o_SKV2

Det skal opparbeides gangfelt over o_SKV2 mellom o_SGS3 og o_SGS1 før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet.