



VEDLEGG 02

GIMSØYA_DETALJREGULERING_REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.05.2024

Dato for godkjenning av Kommunestyret : 18.06.2024, PS 68/2024

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket YME arkitekter as, datert 07.10.2022.

Formålet med planen er å legge til rette for en sentrumsnær ny boligdel på Gimsøya, der det er lett å leve miljøvennlig. Det legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser, store sammenhengende grønne områder for rekreasjon og aktivitet, stor bilfrie arealer der det er lett å leke og leve et sosialt liv. Det legges til rette for et område som utnytter terrengforming til å skape varierte uteområder, og som løser lokal overvannshåndtering og flomutfordringer.

§2 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

Renovasjonsanlegg (1550)

Energianlegg (1510)

Lekeplass (1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSIK INFRASTRUKTUR

Veg (2010)

Kjøreveg (2011)

Gang- og sykkelvei (2015)

Anne veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Kollektivholdeplass (2073)

Parkeringsanlegg (2080)



GRØNNSTRUKTUR

Blå/grønnstruktur (3002)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknytning næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

HENSYNSSONER

Frisikt (H140)

Andre sikringssoner (H190)

Flomfare (H320)

Nettstasjon / trafo (H370)

BESTEMMELSEOMRÅDER

#1-7 Flomveg

#8 Flermannsboliger

#9 Rekkehus

#10 Blokker 3 etasjer

#11 Blokker 4 etasjer

§3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 OFFENTLIGE OMRÅDER

Alle områder angitt med `o_` først i feltbetegnelsen skal være offentlig.

§3.2 OVERVANNSHÅNTERING

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal i hovedsak håndteres lokalt innenfor planområdet og det enkelte delfelt.

For å ivareta en åpen, lokal overvannshåndtering, skal det sikres tilstrekkelig areal med permeable flater og fall mot tilliggende grønnstruktur og regulerte flomveier.

§3.3 TERRENGNIVÅ

Området skal ha en bebyggelse der topp grunnmur minimum skal ligge på kote +9,0. Det tillates etablering av parkeringskjellere under denne kotehøyden.



§3.4 BEPLANTNING

Uteareal skal beplantes med allergivennlige trær og med minst 50% arter som er pollinatorvennlige.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt uteromsplan for hvert utbyggingsfelt 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.

Tilkjørtte masser skal være rene i henhold til forurensningsforskriften, og kontrollert for radon.

§4.2 BEBYGGELSEN

Innenfor felt B4 og B5 skal det etableres rekkehus og flermannsboliger.

Innenfor felt B6 skal det etableres rekkehus og blokkbebyggelse.

Innenfor felt B7 og B8 skal det etableres blokkbebyggelse.

§4.3 GRAD AV UTNYTTING

Det skal etableres minimum 5 boliger per dekar totalt innenfor planområdet. Utnyttelsen skal beregnes ut ifra totalarealet på områdene regulert til boligformål.

Samlet bruksareal innenfor felt B4 skal ikke overstige 11 700 m².

Samlet bruksareal innenfor felt B5 skal ikke overstige 11 800 m².

Samlet bruksareal innenfor felt B6 skal ikke overstige 10 700 m².

Samlet bruksareal innenfor felt B7 skal ikke overstige 4 600 m².

Samlet bruksareal innenfor felt B8 skal ikke overstige 5 000 m².

Ved søknad om tiltak skal det følge redegjørelse for antall boliger per dekar for omsøkte tiltak, og en samlet utnyttelse på minimum 5 boliger per dekar samlet for feltene B4, B5, B6, B7 og B8. Areal under bakken, skal ikke medregnes i BRA.

Sykkelparkering og sykkelboder på bakken skal ikke medregnes i BRA.

§4.4 BEBYGGELSENS PLASSERING

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrenser på plankartet.

Trapper i terreng, støttemurer med eller uten rekkverk, overdekket sykkelparkering, ramper og trapper for adkomst til bygg, drivhus samt andre, liknende mindre konstruksjoner tillates plassert utenfor byggegrensene.



Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrenser for bolig vist på plankart.

§4.5 BEBYGGELSENS HØYDE

Bebyggelsens topp grunnmur skal minimum ligge på kote +9.

Bestemmelsesområde #8

Flermannsboliger, skal ha en maks gesimshøyde på 6,5 meter, og en maks mønehøyde på 8,5 meter over ferdig planert terreng. Øverste gesims på pulttak tillates ført opp til regulert mønehøyde.

Bestemmelsesområde #9

Rekkehus skal ha en maks gesimshøyde på 8,5 meter, og maks mønehøyde på 10,5 meter over ferdig planert terreng. Øverste gesims på pulttak tillates ført opp til regulert mønehøyde.

Bestemmelsesområde #10

Blokkbebyggelse i 3 etasjer skal ha en maks gesimshøyde på 10 meter over ferdig planert terreng.

Bestemmelsesområde #11

Blokkbebyggelse i 4 etasjer skal ha en maks gesimshøyde på 13 meter over ferdig planert terreng.

Det tillates etablering av parkeringskjellere under kote +9 dersom løsning for innkjøring optimaliseres med hensyn til flomproblematikk.

Tekniske installasjoner på tak, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen forøvrig.

§4.6 BEBYGGELSENS UTFORMING

Det skal være variasjon i material- og fargebruk.

Rekkehus skal ha en variasjon i takform.

Prinsippene i illustrasjonsplanen skal legges til grunn for utformingen av bebyggelsen.

§4.7 BOLIGSAMMENSETNING

Det skal være en variert sammensetning av boligstørrelser innenfor hvert enkelt delfelt.

§4.8 BOKVALITET

I felt med kun konsentrert småhusbebyggelse, skal minimum 30% av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

I leilighetsbygg med mer enn 10 boenheter, skal det etableres innendørs fellesarealer, som er egnet til fellesskapsløsninger. Ved større utbygginger, kan det vurderes å samle dette i et eget, frittliggende bygg.

Innenfor felt B4 tillates det oppføring av støyskjerm mot Drammensveien.



§4.9 UTEOPPHOLDSAREAL

Det skal etableres minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. 50% av arealet kan være på balkong/takterrasse.

Det skal opparbeides minimum 10 m² lekeplasseareal per boenhet. Alle boenheter skal innen gangavstand på maksimum 50 meter ha minst en lekeplass ned størrelse på minimum 150 m². Lekeplassene skal være felles for alle boenhetene innenfor feltet, og tilrettelegges for småbarnslek.

Felles uterom og lekeplasser på bakken tillates etablert på tak over parkeringskjeller. Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for å kunne etableres vegetasjon og små trær på fellesarealer over parkeringskjeller.

Felles uterom skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. Det skal være tydelig skille mellom private arealer og fellesarealer, slik at fellesarealer ikke privatiseres.

Felt B6 / B7 / B8

Det skal etableres minimum 20 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet kan være på balkong/takterrasse og/eller på bakken.

For rekkehus i felt B6 skal det etableres minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Det skal opparbeides minimum 10 m² lekeplasseareal per boenhet. Alle boenheter skal innen gangavstand på maksimum 50 meter skal ha minst en lekeplass med størrelse på minimum 150 m². Lekeplassene skal være felles for alle boenhetene innenfor feltet, og tilrettelegges for småbarnslek.

Felles uterom og lekeplasser på bakken tillates etablert på tak over parkeringskjeller. Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for å kunne etableres vegetasjon og små trær på fellesarealer over parkeringskjeller. Felles uterom skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. Det skal være tydelig skille mellom private arealer og fellesarealer, slik at fellesarealer ikke privatiseres.

§4.10 RENOVASJON

Innenfor felt f_BRE skal det plasseres nedgravde konteinere for renovasjon.

§4.11 ENERGIANLEGG

Innenfor felt o_BE skal det plasseres trafoanlegg.

Tekniske anlegg i forbindelse med grunnvarme tillates oppført utenfor viste byggegrenser innenfor formål boligbebyggelse.

§4.12 LEKEPLASSER

Innenfor felt f_Lek 1 og f_Lek 2 skal det etableres nærlekeplasser på minimum 1500 m². Feltene f_Lek 1 og f_Lek 2 skal utformes som vist på plankart.

Innenfor o_BG1 og o_BG2 skal det etableres områdelekeplass i henhold til norm for leke- og uteoppholdsareal Melhus kommune.

Lekeplasser skal opparbeides som lekeplasser i tråd med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune og skal være felles for boliger innenfor nærområdet.

Lekeplassene skal ha tilgjengelig og trygg adkomst og skal være parkmessig utformet.



Innenfor hvert av feltene B4 og B5, skal det tilrettelegges for aktiviteter/lek tilsvarende en nærlekeplass på minimum 1500m². Innenfor delfeltene B6 og B8 skal det samlet tilrettelegges for aktiviteter/lek tilsvarende en nærlekeplass på minimum 1500m².

Det skal tilrettelegges for aktiviteter/lek i tråd med norm for uterom og lekeareal. Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det skal oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgrupper.

§4.13 STØY

For ny bebyggelse innenfor planområdet tillates det at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå Lden > 55 dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå Lden > 60 dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke boenheter med støynivå Lden > 65 dB ved fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

For støyømfintlig bebyggelse som får støynivå fra veitrafikk over Lden > 55 dB på fasade eller uteplass, skal det utredes lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen.

Tiltakene skal dimensjoneres slik at kravet til støybelastning på uteplass (Lden = 55 dB) og kravene til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (NS8175:2012 klasse C) tilfredsstilles.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift i plan- og bygningsloven.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 ADKOMST

Planområdet skal ha kjøreadkomst som regulert i plankart.

§5.2 VEG / KJØREVEG

Kjøreveg o_KV7_1, o_KV7_2, O_KV9_1, O_KV9_2, O_KV18_1, o_KV18_2, o_KV18_3 og f_KV, samt veg o_VG, skal utformes som vist på plankartet.

Kjøreveg o_KV18_1, o_KV18_2 og o_KV18_3 skal være adkomst for felt B4 og B5, og felt T3 i områdeplan for Melhus sentrum.

Alle offentlige kjøreveger skal ha fast dekke og skal opparbeides i tråd med gjeldende vegnormer og gatelysnorm. Tekniske planer for kjøreveger skal godkjennes av vegeier.



§5.3 GANG- OG SYKKEVEG

Gang- og sykkelveg o_GS11, o_GS20, o_GS21 og f_GS skal utformes som vist på plankart, og skal utformes i henhold til Melhus kommunes vegnorm og gatelysnorm.

Gang- og sykkelveg o_GS11, o_GS20 og o_GS21 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Melhus kommune.

Det skal sikres et sammenhengende universelt utformet gangveisystem internt i feltene. Dette skal knyttes til gangveier og uterom i tilgrensende felt/veisystem.

Gangveier skal utformes med et dekke som tåler utrykningskjøretøy. Der gangveier krysser kjørevei, skal denne ha en annen belegning enn kjøreveien.

Gangveier skal ha god belysning.

§5.4 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG

Annen veggrunn skal nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag samt tekniske installasjoner, trekkekummer, støyskjerming o.l. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedegen allergivennlig vegetasjon eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene, og utføres samtidig med veianlegget.

Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT skal utformes som vist på plankart.

Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Melhus kommune.

§5.5 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL

Annet vegareal skal nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag samt tekniske installasjoner, trekkekummer, støyskjerming o.l. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedegen allergivennlig vegetasjon eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene, og utføres samtidig med veianlegget.

Annen veggrunn – grøntareal o_AVG og f_AVG skal utformes som vist på plankart.

Annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Melhus kommune.

I tilknytning til bussholdeplasser tillates det etablert leskur innenfor o_AVG.

§5.6 KOLLEKTIVHOLDEPLASS

Feltene o_KH, offentlig kollektivholdeplass, skal utformes som vist på plankart er. Arealet kan benyttes til bussholdeplass med tilhørende funksjoner.

§5.7 PARKERING

Minimum 50% av p-plassene skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering kan ikke etableres i parkeringskjeller.

Det tillates etablering av parkeringskjeller under kote +9. Løsning for innkjøring skal optimaliseres med hensyn til flomproblematikk.

Det skal tilrettelegges for minimum 0,7 maksimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet innenfor området. I tillegg skal det legges til rette for 0,2 parkeringsplasser for gjesteparkering per boenhet.



5% av parkeringsplassene skal være HC- parkering.

Parkering kan etableres på bakken og i parkeringskjeller. Det skal sikres tilstrekkelig fri høyde for HC-parkering i parkeringskjeller.

Det tillates etablering av en felles carportløsning i forbindelse med bakkeparkering. Parkeringsareal kan ha permeabelt dekke, fortrinnsvis gressarmering.

Det skal plantes trær i forbindelse med parkeringsareal på bakken for å sikre et grønt preg på parkeringsplassen.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For rekkehus skal disse etableres på egen grunn.

Parkering, felt f_PA1-3, skal utformes som vist på plankart.

Felt f_PA1 skal være felles for bebyggelse innenfor felt B4

Felt f_PA2 skal være felles for bebyggelse innenfor felt B5.

Felt f_PA3 skal være felles for bebyggelse innenfor felt B6 og B8.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§6.1 BLÅGRØNNSTRUKTUR

Felt f_BG3 – f_BG6 skal utformes som vist på plankart.

Feltene skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Melhus kommune.

Feltene skal ha et grønt preg. Vegetasjon skal benyttes som klimaskjerm og som visuell skjerming mot for eksempel vei. Skjøtsel av grønnstruktur er tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv. Ved tilrettelegging skal det tilstrebes fremkommelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

§6.2 Felt o_BG1 / o_BG2

Innenfor feltene o_BG1 og o_BG2 skal det tilrettelegges for aktiviteter/lek tilsvarende en områdelekeplass på minimum 5000m².

Det skal tilrettelegges for aktiviteter/lek i tråd med norm for uterom og lekeareal. Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg. Det skal oppføres mindre installasjoner for lek og rekreasjon som favner alle aldersgrupper.

Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

Det skal etableres et tilgjengelig gang- og sykkelveinett som knytter sammen områdene B4, B5, B6, B7, B8 og BG3, BG4, BG5 og BG6.

§7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT

§7 LNFR

I LNFR områder tillates kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.



§ 8 HENSYNSSONER

§8.1 FRISIKT (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

§8.2 METROVANNLEDNING (H190)

Tiltak i denne sonen skal godkjennes av ledningseier Trondheim kommune. Dette gjelder all aktivitet, anleggsgjennomføring og etablering av konstruksjoner, samt planting av trær med rotsystem som kan skade ledningen. Før det settes i gang arbeider innenfor hensynssonen skal det utarbeides en ROS-analyse. Denne skal godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse kan gis.

Det er ikke tillatt å bygge parkeringskjeller innenfor hensynssonen.

§8.3 FLOM (H320)

Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstille krav til NVEs retningslinje 'Flaum og skred i arealplanar'.

§8.4 NETTSTASJON (H370)

Nettstasjon for forsyning av strøm til området skal etableres innenfor hensynssone nettstasjon - trafo.

Plasseringen skal godkjennes av netteier.

§9 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 9.1 BESTEMMELSEOMRÅDE #1 - #7 - FLOMVEG

Innenfor bestemmelsesområder #1-#7 skal det etableres sammenhengende flomvei.

§9.2 BESTEMMELSEOMRÅDE #8 -FLERMANNSBOLIGER

Innenfor bestemmelsesområde #8 skal det etableres flermannsboliger.

§9.3 BESTEMMELSEOMRÅDE #9 -REKKEHUS

Innenfor bestemmelsesområde #9 skal det etableres rekkehus.

§9.4 BESTEMMELSEOMRÅDE #10 -BLOKKBEBYGGELSE

Innenfor bestemmelsesområde # 10 skal det etableres blokkbebyggelse/ leilighetsbygg.

§9.5 BESTEMMELSEOMRÅDE #11 -BLOKKBEBYGGELSE

Innenfor bestemmelsesområde # 11 skal det etableres blokkbebyggelse/ leilighetsbygg.



§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§10.1 BYGGE- OG ANLEGGSSFASEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre minimum for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, fremkommelighet og orienterbarhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Lager for materialer og utstyr skal håndteres innenfor planområdet.

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, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeid må følges.

Ved avdekking av kulturminner skal arbeidet stanses umiddelbart og Fylkeskommunen kontaktes.

§10.2 GEOTEKNIKK

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak større enn rekkehus/enebolig og/eller parkeringskjeller, skal rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering følge søknaden. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelig forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

Poretrykk skal dokumenteres med en sammenhengende måleserie før, under og etter utbygging, i tråd med geoteknisk rapport.

§10.3 STØY OG LUFTFORURENSNING

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følges søknad om rammetillatelse. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn. Det må gjennomføres støyredueringstiltak slik at støyverdier er tilfredsstillende for alle boenheter og områder medregnet i uteoppholdsareal. Rapport med beregnet støynivå og redegjørelse for effekten av planlagte støyskjermingstiltak skal følge søknad om byggetiltak. Alle støv- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

§10.4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tekniske planer som vei- og skiltplan og vann- og avløpsplan for de enkelte delfelt, skal være godkjent av Melhus kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Dokumentasjon på opparbeidete flomveier har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere overvann fra hver delutbygging skal dokumenteres i teknisk VAO-plan.

§10.5 RENOVASJON

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

§10.6 FORURENSET GRUNN

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.



§10.7 FREMMEDE ARTER

Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning, i henhold til Forskrift om fremmede organismer. Registrerte fremmede arter skal fjernes.

§10.8 PLAN FOR IVARETAKELSE AV MATJORD

Detaljert plan for flytting av matjord godkjent av landbruksmyndigheten skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Planen må inneholde en flytting til ikke-dyrkbart areal, og i forholdet 1:1 for å opprettholde det totale arealet med dyrka jord i kommunen.

All matjord som blir berørt permanent skal tas vare på, mellomagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområder. Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Jordbruksarealets tilstand før tiltak skal undersøkes/tilstandsregistreres. Både A- og B-sjiktet av matjorden skal flyttes. Dokumentasjon og plan for oppfølging skal følge søknad om rammetillatelse. Matjordplanen for hvert delfelt skal godkjennes av kommunen.

Før brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes skal det gjennomføres tilsyn med matjordflyttingen hvor det påses at utførelsen av er i tråd med matjordplanen.

§10.9 UTBYGGINGSTRINN

Alle vilkår gjelder for hvert utbyggingstrinn eller om hele området bygges ut samlet.

§11 REKKEFØLGEKRAV

§ 11.1 FELLES FOR HELE PLANOMRÅDET

Før det kan gis IG for tiltak innenfor planområdet skal planbestemmelser i områdeplan for Melhus sentrum (planid 2016001) 9.2.1- 9.2.3 og 9.2.8 – 9.2.10 være oppfylt.

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor siste byggefelt, skal flomveg #1 som vist i områdeplan for Melhus sentrum (2016001) opparbeides til Gaula. Det kan etableres en midlertidig kryssing for flomveg #1 under dagens Fv. 6606, fram til o_KV7_2, som skal opparbeides i henhold til områdeplan for Melhus sentrum (2016001), er opparbeidet. Om det kan dokumenteres at opparbeidete flomveier har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere overvann og flom for hele planområdet, kan flomveg #1 til Gaula, som vist i områdeplan for Melhus sentrum (2016001) bortfalle.

§11.2 REKKEFØLGE PÅ OPPARBEIDELSE AV DELFELT

Utbygging av området skal starte innenfor felt B4. Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor et nytt felt, skal det være gitt brukstillatelse for første utbygging for felt B4 og IG for hele felt B4.

§11.3 LEKEOMRÅDER

Lekeplasser innenfor hvert byggesøkt område skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse;

f_LEK1



Nærlekeplasser felt f_LEK1 skal opparbeides senest når det er gitt brukstillatelse for 50% av planlagt utbygging innenfor B4.

f_LEK2

Nærlekeplasser felt f_LEK2 skal opparbeides senest når det er gitt brukstillatelse for 50% av planlagt utbygging innenfor B5.

Nærlekeplass felt f_LEK2 må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelser innenfor B6 og B8

Felt o_BG1

Felt o_BG1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor felt B4 kan gis.

Felt o_BG1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse innenfor felt B7 kan gis.

Felt o_BG1 skal opparbeides som områdelekeplass, se bestemmelse §6.2.

Felt o_BG2

Felt o_BG2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor felt B5 kan gis. Felt o_BG2 skal opparbeides som områdelekeplass, se bestemmelse §6.2.

Felt o_BG2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor felt B6/B8 kan gis.

Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

§11.4 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL

Ved innsendelse av søknad om tiltak må det følge en overordnet plan for utvikling av omsøkte delfelt, som sikrer opparbeidelse av fellesarealer som lekeplasser, gangveger, parkering, veger mv.

Blågrønn struktur, herunder overvann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Det skal ved utbygging kompenseres for tap av grønne arealer og permeable flater. Avrenning skal håndteres lokalt, og det skal legges vekt på åpne og permanente løsninger der det er gjennomførbart

Uteoppholdsarealer og lekeplasser for boligbebyggelsen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse, etablering av vegetasjon kan utsettes til påfølgende vekstsesong.

Ferdigattest for hver enkelt delutbygging kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og interne gangveier er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

§11.5 AVFALLSLØSNING

Avfallsløsning for hvert delfelt skal være etablert før boliger tas i bruk.



§11.6 SKOLEKAPASITET

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§11.7 FELT B4

§11.7.1 SAMFERDSELSANLEGG INTERNT

Samferdselsanlegg tilhørende felt B4 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor feltet kan gis. Den sørlige delen av f_GS skal opparbeides senest samtidig som f_LEK1

Følgende offentlige infrastruktur må være opparbeidet og tatt i bruk før det kan gis igangsettelse for boliger innenfor området B4:

Regulert i områdeplan for Melhus sentrum:

- . o_kv7_1
- . o_GS19
- . o_AVG1
- . o_AVG2

Regulert i denne planen:

- . o_KV9_1
- . o_KV9_2
- . o_GS20
- . o_GS21
- . o_KV18_1
- . o_AVG
- . o_AVT
- . o_KH

Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

§11.7.2 VANN OG AVLØP

Nye vann og avløpsledninger som beskrevet i bestemmelsene i områdeplan for Melhus sentrum punkt 9.2.23 eller tilsvarende løsninger som framgår av en godkjent Teknisk VA-plan skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor B4.

§11.7.3 FLOMVEGER OG BLÅGRØNN STRUKTUR FELT

Nødvendige fordrøyingsdammer og hovedflomveg fra felt B4 og fram til utslipp i Gaula (jfr områdeplan Melhus sentrum), må være redegjort for før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B4. Det må framgå av redegjørelsen hvilke flomveier som naturlig tilhører den enkelte delutbygging.

Flomveier innenfor bestemmelsesområder #1, #3, #4 og #2, som naturlig tilhører delutbyggingen, samt øvrige nødvendige flomveier (jfr forrige avsnitt) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor felt B4 kan gis.

Det må dokumenteres at opparbeidete flomveier har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere overvann for det aktuelle byggetrinnet.



f_BG3 skal opparbeides samtidig som flomveiene # 3 og #4 bygges ut jfr. 1 avsnitt. f_BG3 skal være ferdigstilt i sin helhet i henhold til godkjent landskapsplan senest før brukstillatelse for siste byggetrinn for B4 kan gis.

§11.8 FELT B5

§11.8.1 SAMFERDSELSANLEGG INTERNT

Samferdselsanlegg tilhørende felt B5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor feltet kan gis. Den sørlige delen av f_GS skal opparbeides senest samtidig som f_LEK2

§11.8.2 VANN OG AVLØP

Nødvendige vann og avløpsledninger som framgår av en godkjent Teknisk VA-plan skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelser innenfor B5.

§11.8.3 FLOMVEGER OG BLÅGRØNN STRUKTUR

Nødvendige fordrøyingsdammer og hovedflomveg fra felt B5 og fram til utslipp i Gaula (jfr områdeplan Melhus sentrum), må være redegjort for før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B5. Det må framgå av redegjørelsen hvilke flomveier som naturlig tilhører den enkelte delutbygging.

Flomveier innenfor bestemmelsesområder #5 og #1, som naturlig tilhører delutbygginger, samt øvrige nødvendige flomveier (jfr. forrige avsnitt) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor felt B5 kan gis.

Det må dokumenteres at opparbeidete flomveier har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere overvann fra delutbyggingen.

f_BG4 skal opparbeides samtidig som flomveiene # 5 bygges ut jfr. 2. avsnitt. f_BG4 skal være ferdigstilt i sin helhet i henhold til godkjent landskapsplan senest før brukstillatelse for siste byggetrinn for B5 kan gis.

§11.8.4 OFFENTLIG INFRASTRUKTUR VEI

O_kv18_2 skal være ferdig opparbeidet fram til avkjøring for B5, før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B5.

Tilgrensende bebygd område på eiendommen 10/1 skal ved behov, sikres mot overflatevann fra omkringliggende arealer med nødvendige avskjæringsgrøfter. Området skal være ferdig drenert før området kan betegnes som ferdig istandsatt. Ferdigattest for boliger innen B5 kan ikke gis før nevnte område er ferdig istandsatt

§11.9 FELT B6 OG B8

§11.9.1 SAMFERDSELSANLEGG INTERNT

Samferdselsanlegg innenfor felt B6 og B8 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor feltet kan gis.

§11.9.2 VANN OG AVLØP

Nødvendige vann og avløpsledninger som framgår av en godkjent Teknisk VA-plan skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelser innenfor B6 og B8.



§11.9.3 FLOMVEGER OG BLÅGRØNN STRUKTUR

Nødvendige fordrøyingsdammer og hovedflomveg fra felt B6/B8 og fram til utslipp i Gaula (jfr. områdeplan Melhus sentrum), må være redegjort for før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor feltene. Det må framgå av redegjørelsen hvilke flomveier som naturlig tilhører den enkelte delutbygging.

Flomveier innenfor bestemmelsesområder #6 og #7, samt f_BG5 og f_BG6, som naturlig tilhører delutbyggingen, skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor felt B6/B8 kan gis.

Det må dokumenteres at opparbeidete flomveier har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere overvann fra delutbyggingen.

f_BG5 og f_BG6 skal opparbeides samtidig som henholdsvis flomveiene # 6 og #7 bygges ut jfr. 2 avsnitt. Områdene skal være ferdigstilt i sin helhet i henhold til godkjent landskapsplan senest før brukstillatelse for siste byggetrinn for B6/B8 kan gis.

§11.9.4 OFFENTLIG INFRASTRUKTUR VEI

O_KV9_1 vest for o_KV7_1 med tilhørende gangveg fram til avkjøring til B6 må være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for felt B6 og /B8

§11.10 FELT B7

§11.10.1 VANN OG AVLØP

Nødvendige vann og avløpsledninger som framgår av en godkjent Teknisk VA-plan skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelser innenfor B7

§11.10.2 FLOMVEGER OG BLÅGRØNN STRUKTUR

Nødvendige fordrøyingsdammer og hovedflomveg fra felt B7 og fram til utslipp i Gaula (jfr. områdeplan Melhus sentrum), må være redegjort for før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor feltet. Det må framgå av redegjørelsen hvilke flomveier som naturlig tilhører denne utbyggingen.

Det må dokumenteres at opparbeidete flomveier har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere overvann fra utbyggingen.

Flomveier innenfor bestemmelsesområder #6 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for boliger innenfor felt B7 kan gis.

Felt f_BG5 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse innenfor felt B7 kan gis.

§11.10.3 OFFENTLIG INFRASTRUKTUR VEI

O_KH skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor B4.