

Reguleringsplan for Melhus aktivitetspark, Monsstufleta

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: R-5028_2022006

Saksnummer 22/474

1 Planens hensikt

Hensikten med arbeidet er å fremlegge et planforslag som avklarer endelig område for aktivitetsparken, samt legge til rette for ny akebakke og fremheving av trasé for Sagastien.

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §12-5

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 NR.1)

Nærmiljøanlegg (1440) (BNA)

GRØNNSTRUKTUR (§12-5 NR.3)

Friområde (3040) (GF)

OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE HENSYNSSONER, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS (PBL) §12-6, §12-7 og §11-8

Bevaring naturmiljø (H560)

INNENFOR REGULERTE BESTEMMELSESMRÅDER ER DET ANGITT VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS (PBL) §12-7

Sagastien (#1)

Trafikkløsning (#2)

Arkeologiske utgravinger (#KM1)

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Offentlig formål

Felt mekret med «o_» i plankartet skal være offentlige.

2.2 Støy og luftkvalitet

For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen skal det legges til grunn luftkvalitets- og støynivåer gitt av Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T1520 og T-1440/2021 (tabell 4).

Det skal foreligge en støyrapport som viser at støygrenser ovenfor nærmiljøet oppnås ved planlegging og etablering av skateparken. Det skal etterstrebes å oppnå støynivåene anbefalt av Miljøverndepartementets for nærmiljøanlegg på maks 60dB på fasader til nærliggende bebyggelser.

Dersom støynivået ikke kan oppnås gjennom tiltak innenfor plangrensen, skal det foreslås lokale støyreducerende tiltak på eiendommen til den berørte grunneier.

2.3 Arkeologiske forhold / kulturminner

Dersom det gjøres funn av historiske spor i grunnen i form av mulig automatisk freda kulturminne(r), skal arbeidet stoppes og Trøndelag fylkeskommune kontaktes iht. kulturminneplanens §8.

Eksisterende funn skal behandles iht. punkt 5.2.

2.4 Fremmede arter

Det skal sikres at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter på land i forbindelse med tiltak jf. fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken.

Ved funn av fremmede arter innenfor planområdet skal toppmasser gjenbrukes innad i planområdet for å unngå spredning. Utstyr som brukes til å grave i og frakte jord skal børste av / spyles før det fraktes ut av området.

2.5 Matjord

Matjordlag av god kvalitet som må fjernes, skal flyttes / omdisponeres til andre steder der det er behov eller som jordforbedring av eksisterende dyrka jord på Monsstufata.

Matjord som skal gjenbrukes/flyttes skal være fri fort floghavre og planteskadegjørere, for å redusere faren for spredning av disse.

2.6 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende vegnormal, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av adkomst, gangarealer, sykkelveg, felles utearealer, belysning o.l. Ledelinjer og oppmerksomhetsfelt etableres. Under opparbeidelse av uteanlegg skal det benyttes allergivennlig beplantning. Der det er vanskelig å oppfylle dette kravet må det søkes om fravik hos den aktuelle vegeier.

2.7 Anleggsperioden

Plan for vern av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting (bestemmelse 6.2.5). Planen skal gjøre greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for skolebarn, gående og syklende, renhold, støvdemping, hensyn til nedgravde strømkabler, støyforhold og behandling av fremmedarter. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan settes i gang. Fremkommelighet for nødetater må ivaretas.

Tiltak for å unngå akutt forurensing skal være en del av anleggsfasen.

2.8 Ute- og lekearealer

Melhus kommunes norm for leke og uteoppholdsarealer skal følges.

2.9 Klimatilpasning

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.

2.10 Visuell utforming

Materialbruk, form og møblering av gater og byrom skal ha høy arkitektonisk standard. Lokal overvannshåndtering skal vektlegges som et bruksmessig og visuelt element.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt O_BNA1 & 2)

3.1.1.1 Det skal ved søknad om tiltak foreligge en situasjonsplan som viser:

- Trær
- Aktivitetstiltak
- Bebyggelse
- Gangarealer
- Turveg / stier
- Parkering
- Sykkelparkering
- Renovasjon
- Overflatefordrøyning

3.1.1.2 Tiltak må etableres innenfor byggegrense angitt i plankartet.

3.1.2 Nærmiljøanlegg (BNA1) – 1440

3.1.2.1 Det tillates etablering av akebakke og tilhørende tautrekk.

3.1.2.2 Ved etablering av tiltak innenfor formålet, skal dreneringstiltak for overvann fra høyereliggende områder etableres.

3.1.2.3 Det skal utarbeides og følges opp en skjøtselsplan for fjerning av platanlønn til fordel for stedegne treslag.

3.1.3 Nærmiljøanlegg (BNA2) – 1440

3.1.3.1 Området er avsatt til nærmiljøanlegg. Tiltak for idrett, felles opphold, friluftaktiviteter og lek, samt andre formålsrelevante tiltak tillates. Tiltak som hindrer allmennhetens bruk tillates ikke.

3.1.3.2 Maks %BYA = 15%

3.1.3.3 Maksimal byggehøyde for takoverbygg i forbindelse med skatepark er 7 meter.

3.1.3.4 Det tillates etablering av mindre bygningstiltak som er formålsrelevante (oppbevaring for utstyr for utleie, toalett, kjøkken, bygg for teknisk infrastruktur o.l.). Maksimalt tillat byggehøyde er 5 meter gesims, 6 meter møne.

3.1.3.5 Det skal etableres minimum 2 HC parkeringsplasser.

3.1.3.6 Det skal etableres minimum 30 sykkelparkeringsplasser, derav 5% tilpasses transportsykler.

3.1.3.7 Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd. Det skal legges til rette for lading av elsykler.

3.1.3.8 Fundamentering av konstruksjoner skal vurderes av en geotekniker med hensyn til grunnstabilitet.

3.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.2.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (GF1 & 2)

3.2.1.1 Ved opparbeiding/revegetering av området er kun stedegen vegetasjon tillatt.

3.2.2 Friområde (GF1) – 3040

3.2.2.1 Det tillates ikke felling av trær eller andre inngrep i eksisterende vegetasjonen, jf. 4.1.

3.2.3 Friområde (GF2) - 3040

- 3.2.3.1 Ved etablering eller endring av tursti avgrenset av bestemmelsesområde #1, tillates kun nødvendig rydding av vegetasjon. Dekke må være en permeabel løsning.
- 3.2.3.2 Det tillates etablering av gapahuk innenfor formålet.

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

4.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§11-8c) (sone H560 – bevaring kulturmiljø)

- 4.1.1 Innenfor hensynssone H560 er det ikke tillatt felling av trær eller andre inngrep i vegetasjonen.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Sagastien (#1)

- 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres tverrforbindelse mellom BNA2 og Gammelbakken. Utforming, plassering, dekke og skilting skal gjøres i samråd med lokale kulturorganisasjoner. Stien skal være en naturlig del av kulturminnestien Sagastien.

5.2 Gangforbindelse (#2)

- 5.2.1 Innenfor bestemmelsesområde tillates det etablering av tiltak knyttet til utbedringer av gangnettet langs Martin Tranmæls veg.
- 5.2.2 Det er ikke tillatt å etablere tiltak som kan forhindre utbedringen av gangnettet innenfor bestemmelsesområdet.

5.3 Arkeologiske utgravinger (#KM)

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner (id. 290293) og som er markert som bestemmelsesområde #KM1.

Hvis dispensasjon uten vilkår: Bestemmelsesområde #KM1 kan fjernes uten krav om arkeologiske undersøkelser.

Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før opprettelse av eiendommer (felt o_BNA2)

- 6.1.1 Arkeologiske forhold skal være avklart med Trøndelag fylkeskommune iht. punkt 5.3.

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt o_BNA1 & 2)

- 6.2.1 Det skal foreligge en godkjent plan for teknisk infrastruktur. Planen skal godkjennes av Melhus kommune.
- 6.2.2 I forbindelse med prosjekteringen skal det utarbeides en plan for håndtering av overflatevann (o_BNA1 & 2) og fundamentering av eventuelle konstruksjoner innenfor o_BNA2. Planen må godkjennes av fagkyndig geoteknikker.
- 6.2.3 I forbindelse med prosjektering skal det fremlegges en støyvurdering med tilhørende avbøtende tiltak som ivaretar kravene satt i bestemmelse 2.2.
- 6.2.4 Ved behov for flytting av matjord, skal kvaliteten og ny destinasjon avklares iht. punkt 2.5.

- 6.2.5 Det skal foreligge en bygge- og anleggsplan iht. kravene satt i bestemmelse 2.7. Planen skal godkjennes av Melhus kommune og berørte vegeier(e).
 - 6.2.6 Før aktivitetspark Monstufleta kan bygges, skal det gjennomføres en arkeologisk utgravning av det berørte kulturminne med Askeladden id 290293.
 - 6.2.7 Det skal utarbeides en skjøtselsplan for fjerning av platanlønn dersom arten blir berørt av tiltak.
 - 6.2.8 Ved tiltak som berører Trøndelag fylkeskommune sin veggrunn, må det inngås en gjennomføringsavtale med vegeier.
- 6.3 Før bebyggelse / tiltak tas i bruk (felt o_BNA1 &2)**
- 6.3.1 Trygg adkomstveg for myke trafikanter inn til o_BNA1 og 2 skal være ferdig etablert før aktivitetsparken tas i bruk.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.