

Reguleringsplan for Melhusporten

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID: 5028_2022008

Kommunenr: 5028

Saksnummer ESA: 21/3863

1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av planområdet med bolig, næringsareal, privat tjenesteyting og energistasjon, med tilhørende trafikkareal, parkering og uteoppholdsareal.

Arealformålene i planen er:

Bebyggelse og anlegg:

- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (1360)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombineret bebyggelse og anleggsformål (Bolig/forretning/tjenesteyting) (1800)

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn grøntareal (2019)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus/anlegg (2083)

Hensynssoner:

- Frisikt (H140)

Bestemmelsesområder:

- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (4)

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Luftkvalitet

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere retningslinje som erstatter denne.

2.2 Kulturminner

Dersom man i løpet av byggearbeider innen planområdet oppdager hittil ukjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

2.3 Universell utforming

Opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. 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. Under opparbeidelse av uteanlegg skal det benyttes allergivennlig beplantning.

Prinsippene for universell utforming skal følges for nye uterom og nye bygninger. Uterom skal utformes universelt jf. teknisk forskrift.

2.4 Miljø og klima

Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning, med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg. Det tillates etablert grønne tak og solcellepaneler på tak.

2.5 Byggegrenser og sikring

Det tillates forstøtningsmurer, sykkelparkering, flaggstenger o.l. utenfor byggegrenser. Sikring skal vurderes for alle påkjørselsfarlige objekter i planområdet.

2.6 Parkering

Bolig: 0,9-1,2 bilplasser og minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet hvorav 0,2 bilplasser for gjester.

Handel, tjenesteyting og service: Maksimalt 61 biloppstillingsplasser. Minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² BRA

Bilparkering for bolig skal etableres i parkeringskjeller, for handel, tjenesteyting og service kan parkering etableres i parkeringskjeller og inntil 31 parkeringsplasser på bakken. Bakkeparkering kan fungere som kombinert parkering for handel, tjenesteyting og service, gjesteparkering for bolig og snøopplag.

Minimum 5% av bilplasser skal være HC-plasser. Samtlige boligparkeringsplasser i kjeller skal ha mulighet for el-ladepunkt. Det skal legges opp til lading av elsykkel. Opptil 20 % av sykkelparkeringsplassene for bolig kan anlegges uten tak.

3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Reklame/estetikk

Det skal ikke benyttes reklame med lyd. Tilsvarende bestemmelse i Områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001) (F16) erstattes av denne bestemmelsen. Vegeier skal godkjenne reklame.

3.1.2 Energiforsyning

Det er ikke krav om fjernvarmetilkobling i planområdet.

3.1.3 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presisering.

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB fra veitrafikk og/eller $L_{den} > 58$ dB jernbane på fasade, må minimum ett soverom i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 65$ dB fra veitrafikk og/eller $L_{den} > 68$ dB jernbane på fasade, må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For inntil 2 av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Innglassing av balkong kan regnes som dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Bygge- og anleggsstøy:

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 arbeider må følges.

3.1.4 Renovasjon

Boligrenovasjon skal løses i tråd med Remidts gjeldende veileder. Det er avsatt areal i plankartet for boligrenovasjon BRE. Lengste gåavstand til avfallsbeholdere skal ikke overstige 115 meter.

3.1.5 Leke- og uteoppholdsarealer

Det skal pr. boenhet opparbeides minimum 20 m² uteoppholdsområder og 10 m² lekeområder.

Inntil 50% av uteoppholdsareal kan legges til private balkonger eller terrasser, øvrig krav skal løses innenfor # 1. I tillegg skal det etableres minimum 90 m² leke- og oppholdsareal på bakken.

Områdene skal være skjermet for forurensing, stråling, støy, og trafikkfare, og ikke være spesielt vindutsatt. Lekearealer skal opparbeides med passende beplantning og møblering. Beplantning skal tilpasses Melhus klimatiske forhold. Alle trær og annen vegetasjon skal kontrolleres mot Norsk svarteliste. Vindskjerming, helst i form av vegetasjon, skal benyttes for å bedre lokalklimaet i byrom. Leke og uteoppholdsareal må ha tilfredsstillende støyforhold iht. retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, med veiledere.

3.2 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

Området kan benyttes til energistasjon med vaskehall, utsalg, ladepunkter, fyllingspunkter for drivstoff og tilhørende anlegg og utearealer. Servering og annen vegtilknyttet service tillates. Maksimal utnyttelse er 820 m² BRA.

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter. Maks høyde for planlagte bygg er angitt på plankartet. Lade- og fyllingspunkter tillates overbygd, men ikke lenger mot Hølundvegen enn planlagt bebyggelse, og ikke med høyder som overstiger planlagt bebyggelse. Øvrige tiltak, slik som lade- og fyllingspunkter, skilt, flaggstenger tillates plasseres innenfor byggegrenser. Alle bygg og installasjoner skal plasseres slik at manøvreringsareal for lastebil ivaretas gjennom området.

Det skal være minimum 3 meters etasjehøyde og minimum 50 % glassfasade, i 1. etasje. I den øvrige fasaden skal det være hovedvekt av tre og naturmaterialer.

3.3 Energianlegg (BE)

Innenfor området tillates det oppført trafostasjon, iht. avtale med netteier.

3.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

Området skal benyttes til renovasjon.

3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

3.5.1 Arealbruk

Området skal opparbeides som kombinert område for bolig/forretning/tjenesteyting. Første etasje etableres primært som næring/tjenesteyting, foruten mot nord hvor bolig kan legges også i første etasje. Det tillates etablert dagligvarehandel og annen detaljhandel.

3.5.2 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er 11 500 m² BRA, ikke medregnet areal helt eller delvis under terreng.

Det skal bygges minimum 6 boliger pr. dekar. Sammensetningen av boligstørrelser skal være variert. Maks 40% av enhetene skal være toroms, og minimum 20% skal være over 80 m² BRA.

3.5.3 Fellesrom

Det skal for boliger i planområdet etableres arealer som er egnet til fellesskapsløsninger. I bestemmelsesområde #1 skal det etableres felles hus, det er ikke krav om isolert bygg.

3.5.4 Byggehøyder

Maks byggehøyder framgår av plankart. Tekniske installasjoner, trapp og heishus tillates plassert maksimalt 2 meter over angitte byggehøyder og skal utformes helhetlig med bebyggelsen. Eventuelle takoppbygg for tekniske rom på ny bebyggelse kan maksimalt utgjøre 10 prosent av takflaten. Heis- og trappehus kan plasseres i fasadelivet, øvrige tekniske installasjoner skal trekkes minimum 1 meter fra fasadelivet.

Støyskjerm på lokk tillates med inntil 2 meter over regulert høyde. Støyskjerm på bakken tillates med inntil 2,5 meters høyde.

3.5.5 Utforming

Fasadene i bygninger med forretning/næring/tjenesteyting i første etasje skal være attraktive og åpne. I 1. etasje skal næringsareal legges til rette for publikumsrettet virksomhet. Det skal være minimum 3 meters etasjehøyde og minimum 50 % glassfasade mot SPA og Melhustunet.

For boligdelen tillates det begrenset bruk av svalgang. Mot gang/sykkelveg og gate kan utbredelsen maks utgjøre 1/3 av fasadelengden, og svalganger kan ikke legges til byggets hjørner. Mot torg/SPA, samt gang/sykkelveger skal det være fri høyde minimum 5 meter under utkragede bygningsdeler. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke. Mindre balkonger tillates utenfor byggegrense, så lenge de har minst 5 meter friluft ned til bakkenivå. Utenfor byggegrenser tillates mindre tiltak som trafo, flaggstenger, reklameinnretninger og renovasjon.

Mot SPA skal det opparbeides et urbant torg med møblering, slik som sitteplasser, sykkelparkering og beplantning.

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

4.1 Kjøreveg

o_SKV1 skal brukes som offentlig kjøreveg.

f_SKV skal brukes som felles kjøreveg og trafikkareal.

4.2 Gang- og sykkelveg

Området skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg.

4.3 Annen veggrunn - teknisk anlegg (SVT)

Området kan benyttes til legging av ledninger, grøft, veglys, autovern, snøopplag m.m

4.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Arealet er offentlig og skal opparbeides som grøntareal. Området kan benyttes til legging av ledninger, grøft, veglys, autovern, snøopplag m.m.

4.5 Parkering (SPA)

Arealet kan benyttes til adkomst og parkering for BKB. Boligparkerings skal løses i SPH, men SPA kan benyttes som gjesteparkering for bolig. Arealet kan nyttes til snøopplag.

Parkeringsrekken nærmest torget i BKB skal etableres som familieparkering, med minimumsbredde 3,5 m. For parkeringsrekken mot vest skal det etableres lademulighet for el-bil, kravet gjelder ikke for HC-parkering.

4.6 Parkeringshus/anlegg (SPH)

Arealet kan benyttes til adkomst, parkering, sykkelparkering, boder, felles rom og tekniske installasjoner for BKB. For boligene skal det avsettes fellesareal for vedlikehold av sykler, med krav om sluk.

5 Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7)

5.1 Frisikt (H140)

Innenfor sonen skal det ikke gjøres tiltak eller gjøres opplag over 0,5 meter, og vegetasjon skal holdes nede tilsvarende. Det gjøres unntak for utragende bygningsdeler med minimum 5 meter frihøyde som ikke berører berører frisiktssonen ved bakken.

6 Bestemmelsesområder

6.1 Lekeareal #1

Areal på tak skal opparbeides i tråd med Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal. Normens krav til lekeareal skal oppfylles innenfor bestemmelsesområdet.

7 Vilkår for gjennomføring

7.1 Plan for anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygg- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, adkomst til eksisterende virksomheter, universell

utforming, rystelser, vibrasjoner og støyforhold, renhold, evt. uønskede arter og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets veiledere T-1520 og T-1442/21 kapittel 4, legges til grunn. 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 T1442/2021 for støyende arbeider må følges.

7.2 Grunnforhold

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

7.3 Støy og luftkvalitet

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå, skal følge relevant søknad om rammetillatelse.

Det må gjennomføres støyreduiseringstiltak slik at støyverdier er tilfredsstillende for alle boenheter og områder medregnet i uteoppholdsareal. Alle støy- og støyskjermingstiltak skal være gjennomført før relevant brukstillatelse kan gis.

7.4 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer som vei- og skiltplan samt belysningsplan skal utarbeides i tråd med gjeldende normer og være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

Alle områder regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av vegeier før nybygg i planområdet kan tas i bruk

Vann-, avløps- og overvannsplan utarbeides i tråd med gjeldende normer og skal være godkjent av Melhus kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Det er ikke tillatt med oppføring av bygg og andre faste innretninger nærmere enn 5 meter fra offentlig vann- og avløpsledninger. Eventuelle avvik fra avstandskravet skal avklares i teknisk VVA-plan og redegjøre for avbøtende tiltak.

Det skal innsendes renovasjonsteknisk plan i tråd med ReMidts veileder før det gis brukstillatelse.

7.5 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.

Det skal ved rammesøknad dokumenteres at matjord er ivaretatt i tråd med føringer i reguleringsplanens matjordplan.

7.6 Uterom og blågrønn struktur

Blågrønn struktur, herunder overvann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Det skal legges vekt på åpne og permanente løsninger, for at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen og vegetasjonen skal det vurderes bruk av permeable overflatematerialer på uteområder der det er gjennomførbart.

Uteoppholdsarealer og lekeplasser for boligbebyggelsen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong. Relevante leke- og oppholdsarealer, fellesareal og interne gangveier tilknyttet aktuelle utbyggingstrinn skal opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis ferdiggattest, sesongmessig arbeid kan avvente til senest påfølgende vekstsesong.

7.7 Sosial infrastruktur

Før nye bygg kan tas i bruk skal det dokumenteres ledig skolekapasitet.

7.8 Matjord

All matjord som blir berørt permanent skal tas vare på, mellomlagres 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. Dokumentasjon og plan for oppfølging skal følge relevant søknad om rammetillatelse.

7.9 Uteområder/utomhusplan

Før første bolig tas i bruk skal det være opparbeidet uteareal i tråd med godkjent plan som viser lekearealer, gangstier og møblering av uteområdene. Ved trinnvis utbygging kan det gjøres unntak for arealer som ikke er relevante for utbyggingstrinnet.

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt uteromsplan for hele det omsøkte utbyggingsområdet 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, påkjørselsvern, vinterbruk med snøopplag, tilstrekkelig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy og hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivaretatt. Området mellom næringsbebyggelsen og veggen Melhustunet skal opparbeides som et torg med urbane kvaliteter.

Det skal tilrettelegges for pollinerende insekter med beplantning på felles uteområder på tak/lokk.

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

8 Rekkefølgebestemmelser

Alle henvisninger til arealer viser til arealformål i Områdeplan for Melhus sentrum.

8.1 Områdelekeplass

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal områdelekeplass opparbeides jf. krav i reguleringsplan 2016001 «Områdeplan for Melhus sentrum».

8.2 Vann og avløp

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal følgende utføres:

Før det kan gis igangsettingstillatelse i for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, 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.

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.

8.3 Veg

Før avkjørsel til Hølondavegen tillates åpnet for alminnelig ferdsel og det kan gis brukstillatelser innenfor området, skal ny krysning under jernbanen, som vist i plankartet som o_GG1, være ferdig opparbeidet i henhold til bestemmelsene, og tatt i bruk. Før det kan gis brukstillatelse skal det være opparbeidet avkjørsel og passeringslomme på FV 6612. Områdeplan for Melhus sentrum o_kv15 med tilhørende g/s på begge sider som vist i plankartet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Det skal etableres opphøyd gangfelt hvor o_GG1 og o_GS10 møter o_KV15. Det tillates justeringer i bredde/plassering på annet vegareal og/eller g/s arealet inn til o_KV15 dersom dette gir en bedre løsning for fremtidig bebyggelse. Det skal etableres sikkerhetsgjerde langs jernbanen i minimum 1,8 m høyde. Støyskerm kan fungere som sikkerhetsgjerde der hvor dette er aktuelt. Sikring skal være på opparbeidet før brukstillatelse kan gis for bebyggelse innenfor disse områdene. o_GS10 skal opparbeides før brukstillatelser kan gis.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o_GS16) og Gangbru over E6 (o_GS22) være opparbeidet i samsvar med plan.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg være opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor området skal o_GS4 med belysning være opparbeidet i samsvar med Områdeplan for Melhus sentrums plankart. Torg o_TG1, o_TG2, o_TG3 skal være opparbeidet i samsvar med kap 3.1.

8.4 Sykkelhotell

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet KKP/S opparbeides.

8.5 Grønnstruktur/byrom

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal park o_P3 være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene 4.6 i Områdeplan for Melhus sentrum.

8.6 Urbant torg

Før det gis ferdigattest for næringsbebyggelsen skal arealet mot SPA opparbeides som et torg med urbane kvaliteter.

8.7 Matjord

Før det gis igangsettingstillatelse skal det legges fram en uavhengig tilstandsvurdering av arealet, som tilråder flytting av enten matjordlaget eller mer omfattende jordflytting, samt avklaring av areal som kan ta massene.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene Matjordplan, 7.6.2024