

Sjekkliste for bestemmelser – Melhusporten – 08.09.2023

Det er for planforslaget lagt til grunn at Sentrumsplanen fortsatt vil være en gjeldende plan når planområdet er ferdig utbygd, og at alle bestemmelser som ikke har direkte motstrid jf. pbl § 1-5 vil være gjeldende også når området reguleres på nytt.

Forkortelser:

RFK: Rekkefølgekrav

VG: Vilkår for gjennomføring

UBA: Utbyggingsavtale

Fellesbest. som skal videreføres:	Ordlyd i SP	Merknad
F1	<p>F 1 Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstillende krav i NVEs retningslinje «Flaum og skred i arealplanar», og gjeldende teknisk forskrift. Det må gjøres vurderinger og forutsetninger tilpasset hvert enkelt utbyggingstiltak. Det vises til NGI rapport 20170235-01-R. I aktsomhetssoner for skred skal geoteknikk avklares i forbindelse med detaljregulering. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er nødvendig skal det avsettes areal for nye flomveier. I flomsone skal bebyggelse ikke ha kjeller for opphold. Parkeringskjeller kan tillates dersom løsning for innkjøring optimaliseres mhp. flomproblematikk i detaljplan eller byggesak. I flomsone må det vurderes om hvorvidt p-kjeller skal være vanntette. <i>Se temakart flomsone og NVE oppdragsrapport B-9 2017.</i></p>	Metabestemmelse, mindre relevant som ordlyd i nye bestemmelser. Ivaretatt i prosjektering og VA-plan.
F2	<p>F 2 Det skal redegjøres for VAO-løsning jf. kommunens veiledere for VVA overordnet, for teknisk plan, samt kommunens VA norm. VA- plan skal angi prinsipløsninger for området, dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Tiltak for overvannshåndtering integreres i utforming av grønnstruktur, plasser og gater. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal i hovedsak håndteres åpent og lokalt. Det skal i stor grad benyttes permeable flater innenfor hvert prosjekt for å erstatte nedbygd areal. Det skal legges trekkør for fiberkabler samtidig med annen offentlig infrastruktur/VAO.</p>	Metabestemmelse – ivaretatt i RFK og i teknisk plan
F3	<p>F 3 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til T-1442/2016, eller til en hver tid gjeldende retningslinje på vedtakstidspunktet for reguleringsplan/tillatelse. Ved støyfølsom bebyggelse som planlegges i gul støysone skal alle boenheter ha en stille side og tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldene retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere. Støyfaglig utredning kreves ved etablering</p>	Tilsvarende ny § 7.3. Spisset og med forbehold om andel der dempet fasade aksepteres i stedet for stille fasade jf ny versjon av T-1442. Krav som gjelder lekeareal er tatt inn under §§ 3.1.6 og 7.9

	<p>av boliger i gul sone jf T1442. I områder hvor flere støykilder overlapper kreves det 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn tabell 3 i T-1442. I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i felt på østsiden av E6 som grenser inntil E6 og /eller jernbanen, med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående med en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene. Uterom skal plasseres på stille side. Barnehager og barneskoler skal ikke oppføres i rød støysone. Lek og uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldene retningslinje for støy i arealplanlegging, med veiledere. Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom detaljplaner.</p>	
F4	<p>F 4 Parkeringsnorm for områdeplan Melhus sentrum er gjeldene for hele planområdet. Unntak fra denne er gitt i bestemmelsene.</p>	<p>Tilsvarende planforslagets § 2.6, men planforslaget åpner for høyere dekning enn sentrumplanen.</p>
F5	<p>F 5 Det skal redegjøres for renovasjonsløsning. Ved etablering av mer enn 10 boenheter skal det etableres nedgravde avfallsløsninger. Ved øvrig ny bebyggelse skal 2 eller flere boenheter ha felles løsninger. Behov for snuplass må ivaretas. For større prosjekter skal farlig avfall ivaretas i eget avfallsrom. Avfallsløsning for næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Plan for avfallsløsning skal utarbeides i samråd med Envina IKS og kommunen.</p>	<p>Metabestemmelse. Det er satt av areal for renovasjon og temaet er beskrevet i planbeskrivelsen. Ivaretatt i prosjektering og utomhusplan. Løsningen for bolig avviker fra TEK (gangavstand).</p>
F7	<p>F 7 Nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 500 m², og bygning som i vesentlig grad skal ombygges (hovedombygging), skal knyttes til fjernvarmeanlegg dersom det foreligger konsesjon. Dette gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.</p>	<p>Det foreligger ikke konsesjon, jf. referat fra oppstartsmøtet</p>
F	<p>F 8 Alle områder regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides etter Teknisk plan godkjent av vegeier. Gjeldende veg-, veglys og VA normer benyttes.</p>	<p>Metabestemmelse, ivaretatt i § 7.1 og forslag til utbyggingsavtale</p>
	<p>F 9 Melhus kommunes norm for leke og uteoppholdsareal skal følges ved detaljregulering og nybygging.</p>	<p>Omskrevet, men ivaretatt, se § 6.1</p>
	<p>F 10 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 allergivenlig beplantning.</p>	<p>Videreført ordrett § 2.3 «universell utforming»</p>
	<p>F 11 Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning, og det</p>	<p>Forstått primært som en metabestemmelse, kort</p>

	skal fremlegges en vurdering av at tiltaket er tilpasset fremtidige klimaendringer med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg.	vurdering gitt i planbeskrivelsen
	F 12 Allmenn ferdsel skal prioriteres i sentrum. Det skal være gode forbindelser mellom byrom, gater, torg og gangveier. Forbindelser skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer skal benyttes. Materialbruk, form og møblering av gater og byrom skal ha høy arkitektonisk standard. Lokal overvannshåndtering skal vektlegges som et bruksmessig og visuelt element i byrommene. Det tillates ikke satt opp gjerder eller lignende i grensen mellom offentlige trafikkområder, byrom og private fellesarealer. Sikringsgjerder mot jernbane er tillatt. Eksisterende snarveger skal opprettholdes eller likeverdig erstattes. Markedsplassen o_TG2, Rådhusplassen o_TG1, Bankparken o_P2, Gimsetorvet o_TG4, Stasjonsplassen o_TG3, Gågate o_GG1- o_GG3 og del av Melhusvegen med byggelinje er overordnede byrom der det stilles spesielle krav til kvalitet og til utforming av fasader.	Metabestemmelse. Ivaretatt i planen generelt.
	F 13 Fasader mot overordnede byrom skal utformes som byfasader. Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig byrom. En mindre del av byggets fasade kan trekkes tilbake dersom det gir gode inngangsløsninger og/eller tilfører det offentlige gaterommet særlige kvaliteter. Fasadene i bygninger med forretning/næring i første etasje skal være attraktive og åpne. Minst 60 % av fasaden i 1. etasje skal ha åpne vindusflater/dører. Glasspartiene skal ikke forblendes eller dekkes til. I 1. etasje skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet med romhøyde på minimum 3 m og direkte inngang fra gaten.	Første del er metabestemmelse og ikke relevant, da planområdet er regulert med byggegrense og ikke støter til overordnede byrom. Men virkningen ut mot by/gate/vegrom er like fullt illustrert og vurdert. Andre del er videreført som vår § 3.2.4 «Utforming», med unntak av at «direkte» er sløyfet, da det kan være snakk om noe felles gang/adkomstareal.
	F14 Mot overordnede byrom, samt gang/sykkelveger og fortau skal det være fri høyde minimum 5m under utkragede bygningsdeler. Sammenhengende balkonger ut over formålsgrensen tillates ikke.	Videreført som vår §3.2.4 «Utforming», med forbehold om mindre balkonger.
	F15 Tekniske installasjoner og takterrasser kan oppføres over maks takhøyde. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.	Planforslaget er ikke avhengig av et slikt unntak fra byggehøydene
	F 16 Det skal ikke benyttes reklame med lyd. Mot Melhusvegen og Hølundavegen skal kun annonseres med firma/butikknavn montert på vegg. Disse skal godkjennes av kommunen i forhold til gjeldende forskrift. Produktannonsering skal kun plasseres i utstillingsvinduer eller på vegg.	Planforslaget, og spesielt energistasjonen, vil utfordre ordlyden, og tilsvarende bestemmelse § 3.1.1 viderefører ikke virkningen. Ordlyd om godkjenning viser til hjemmel i vegloven men Hølundavegen er fylkesveg, hvor TFK ifølge vegloven er myndighet.
	F 17 Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som	Metabestemmelse

	medfører minst mulig skade og ulempe. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen utbyggingsprosjekt.	
	F 18 Plassering av nye bygninger innenfor planområdet skal vurderes ut fra å minimere sannsynlige vindtunneler. Jf. «Stedsanalyse – Melhus sentrum», datert 12.06.2017.	Plassering fastsettes av planen, så mindre relevant å videreføre bestemmelsen. Planen er ikke vurdert å medføre fare for negativt lokalklima.
	F 19 Alle tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionalplan for vannforvaltning. Dersom tiltak berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes.	Metabestemmelse. Jf innspill fra Mattilsynet er tiltaket vurdert å ikke påvirke grunnvann.
	F20 Høyder og etasjer er oppgitt for ulike felt. En etasje defineres som 3,5m utvendig høyde dersom ikke annet er oppgitt.	Ikke relevant for planområdet.
	F21 Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere retningslinje som erstatter denne. Plassering av bygninger, uterom, vegetasjons og landskapsbehandling må ta hensyn til luftutveksling og lokalklima. Det skal gjøres vurderinger av luftkvalitet i detaljplaner hvor det er grunn til å tro at det er utfordringer med luftkvalitet.	Ivaretas av villkår for gjennomføring – ingen virkning som ren bestemmelse foruten som metabestemmelse. Se § 7.3 Støy og luftkvalitet. Støy og støv er utredet i planforslaget.
	F 25 Sammensetningen av boligstørrelser innenfor det enkelte felt skal være variert. Ved detaljregulering skal en andel boliger for unge, enslige eller eldre tilstrebes.	Planforslagets konkrete bestemmelse, § 3.2.5: <i>Sammensetningen av boligstørrelser innenfor det enkelte felt skal være variert. Maks 40% av enhetene skal være toroms, og minimum 20% skal være over 80 m² BRA.</i>
	F 26 I nye detaljplaner skal prinsippene for universell utforming følges for uterom og bygninger. I alle områder med konsentrert småhusbebyggelse skal min. 30 % av antall boenheter ha alle hovedfunksjoner på inngangspartnivå.	Omskrevet, § 2.3 «Universell utforming».
	F 27 I leilighetsbygg med mer enn 10 enheter skal det etableres innendørs fellesarealer som er egnet til fellesskapsløsninger. Ved store utbygginger kan det vurderes å samle dette i eget bygg. Bruk og størrelse av fellesarealer skal vurderes i detaljplan.	Omformulert, tilsvarende er sikret § 3.2.2 «fellesrom»
	F 28 Ved detaljplaner skal det følge tilstrekkelig geoteknisk vurdering og undersøkelser og eventuell avbøtende tiltak skal sikres i detaljplan, som tilfredsstiller kravene i PBLs § 28-1 og TEK17.	Metabestemmelse. Ivarettatt ved geoteknisk notat, ROS og villkår for gjennomføring («Grunnforhold») om videre geoteknisk prosjektering
	F 29 VVA-løsninger skal godkjennes ved detaljregulering. Det vises til Melhus kommunes gjeldende «Veileder for utarbeidelse av planer ved utbygging og/eller omlegging av veg-, vann- og avløpsanlegg».	Metabestemmelse, ivarettatt ved godkjent VVA-plan

	F 30 Ved detaljregulering skal det vedlegges faglig begrunnet redegjørelse for estetikk og tiltaket skal visualiseres ved 3d og /eller volumstudier.	Metabestemmelse, ivaretatt i planbeskrivelse med vedlegg
	F 31 For nye detaljplaner skal det fremlegges vurdering som viser at kapasiteten i sosial infrastruktur; barnehage, skole, helse og sosialtjenester, er tilstrekkelig.	Ivaretatt i planbeskrivelse, og rekkefølgekrav om sosial infrastruktur (kun skole)
	F 32 Rekkefølgekrav i denne planen skal videreføres i alle detaljplaner innenfor området.	Metabestemmelse. Se tabellen for øvrig.
	F 33 Det skal i alle detaljplaner sikres og vises snarveger internt i planområdet og mot gater/veg, gangveger og uterom i tilgrensende områder/kvartaler	Metabestemmelse, ivaretatt ved utomhusplan og i vilkår for gjennomføring «Uterom og blågrønn struktur»
	F 34 Detaljplaner skal vise byggegrenser mot veg, vassdrag, grønnstruktur og lekeareal/uterom.	Metabestemmelse, ivaretatt i planforslaget
Øvrige som skal videreføres:		
	2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt uteromsplan for hele 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, vinterbruk med snølagring, tilstrekkelig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy og hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivaretatt. Tak på nybygg med mer enn 4 etg tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter. Uteareal beplantes med allergivennlige trær når trær skal beplantes. Tilkjøpte masser skal være rene i henhold til forurensningsforskriften, og kontrollert for radon.	Ordrett videreført som RFK «uteområder/utomhusplan, med unntak av del om pollinerende insekter som er endret slik at tilretteleggingen skjer på lavere tak i stedet. Dette er vurdert i planbeskrivelsen.
	2.2.1 Fellesbestemmelser lekeplass Alle 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 tilrettelegges for småbarn, ha tilgjengelig og trygg adkomst og skal være parkmessig utformet.	Noe omskrevet, men ivaretatt ved § «leke- og uteoppholdsarealer» samt vilkår for gjennomføring og RFK
	2.11 Kombinert formål - Bolig/Næring/Tjenesteyting BNT (Melhustunet) Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningssenter, forsamlingslokale. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan. Søknad om rammetillatelse (byggesak) kan behandles samtidig. Innenfor området tillates næringsvirksomhet, herunder plasskrevende handel og en dagligvarebutikk samt tjenesteyting og bolig. Grad av utnytting; minimum 80 % BRA. Bebyggelse skal oppføres i maks 5 etasjer. Det er krav om høy første etasje (minimum 3 meter) i bebyggelse	Planforslaget er i det store og hele i tråd med bestemmelsen, men bestemmelsen er naturlig nok erstattet av nye formål og nye bestemmelser. Vi viser til planen som helhet.

	nærmest FV 6612 og E6. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem støyvurdering som viser at prosjektert bebyggelse og uteareal er iht retningslinjer for støy og fellesbestemmelser i denne plan.	
	3.3 Kjørveger 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. Kjørveger skal opparbeides som vist på plankartet. Adkomster til eiendommer, parkering på bakkeplan og nedkjøring til p-kjellere er vist i plankartet. I alle vegkryss skal sikt ivaretas. Gjerder, murer, busker mv. tillates ikke innenfor siktretkanter. Ved avkjørsler skal det mellom frisktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier. For den del av kjøreveg E6, o_SKV1, som er vist i plankartet skal bestemmelser for kjøreveg i planid 2017016 gjelde. For o_kv7_1, _2 og o_kv9_1, _2 skal det utarbeides teknisk plan som viser detaljert utforming samt beplantning før tiltaket omsøkes. Det skal legges vekt på god belysning langs vegene, og trafiksikre overgangsfelt, for trygg ferdsel. Kjørveg o_KV15 skal også være adkomst til 91/21, 91/83, 91/84, 91/85, 91/52 og 91/35. 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.	Metabestemmelse, foruten krav om fast dekke, som uansett gjelder direkte fra SP, og krav som gjelder etter annet regelverk. Ivaretatt i utomhusplan, vegprosjektering og plankart.
	3.4 Gang- og sykkelveger og fortau Alle gang- og sykkelveger og fortau skal opparbeides som vist på plankartet og utformes i henhold til Melhus kommunes vegnorm og gatelysnorm. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel. Fortau skal adskilles med kantstein fra kjørebane. o_GS8 skal videreføres gjennom reguleringsplanen Strandvegen 9 (planid 2016005). o_GS15 skal også være kjørbare atkomst til eiendommene gnr/bnr 30/135, 30/52, 30/51, 30/48 og 30/54. o_GS16, bru over Gaula, skal detaljprosjekteres. Plassering kan justeres noe i forbindelse med prosjektering. Bruas konstruksjon inkludert forankring og pilarer skal ikke berøre landbruksjord og drift, samt naturmangfold. Hensynet til landbruket, samt naturmangfoldet i Gaula og på Gaulas elvebredd skal ivaretas ved prosjektering av brua. Ved etablering av o_GS1 skal det oppføres 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen. O_GS1 skal også være kjørbare for atkomst for tjenestebiler til jernbanen. O_GS22, bru over E6 skal detaljprosjekteres. Plassering kan justeres noe i forbindelse med prosjektering.	Metabestemmelse, eller krav som følger av annet regelverk. Det er satt rekkefølgekrav om belyningsplan. Ivaretatt i vegprosjektering og planen for øvrig.
	3.6 Annen veggrunn Annet vegareal skal nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag samt tekniske installasjoner, trekkeluker, støyskjerming o.l. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedefegen allergivennlig vegetasjon eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene, og utføres samtidig med veianlegget. For den del av annen veggrunn E6, o_SVG10 13, 14, 35 som er vist i	Metabestemmelse, eller krav som følger av annet regelverk. Det er satt rekkefølgekrav om belyningsplan. Ivaretatt i vegprosjektering og planen for øvrig.

	<p>plankartet skal bestemmelser i planid 2017016 gjelde. Innenfor felt o_AVG1 skal det opparbeides en grønn støyskjermingsvoll mot bebyggelsen i Strandveien. Høyde og utforming skal bestemmes i forbindelse med detaljert planlegging av o_kv7_2. Det skal etableres en gang- og sykkelveg gjennom støyvollen, som vist i plankartet, som sluse el lign. som ivaretar støyreduksjonsfunksjonen. Innenfor felt o_AVG2 skal det opparbeides en grønn støyskjermingsvoll mot bebyggelsen tilhørende Drammensveien. Høyde og utforming skal bestemmes i forbindelse med detaljert planlegging av o_kv9_1.</p>	
Vilkår for gjennomføring:		<p>Generelt: Ordlyd om fellesområder i planforslagets bestemmelser er tilpasset trinnvis utbygging.</p>
	<p>9.1.1 ANLEGGSTØY OG STØY FRA ANLEGGSTRAFIKK, TRAFIKKAVVIKLING I ANLEGGSFASEN</p> <p>Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygg- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, adkomst til eksisterende virksomheter, universell utforming, rystelser, vibrasjoner og støyforhold, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.</p> <p>For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.</p>	<p>Videreført ordrett som vilkår for gjennomføring</p>
	<p>9.1.2 GEOTEKNIKK</p> <p>Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal geoteknisk vurdering og eventuell 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.</p>	<p>Videreført ordrett som vilkår for gjennomføring</p>
	<p>9.1.3 STØY OG LUFTFORURENSING</p> <p>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 støyreduksertiltak 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.</p>	<p>Virkingen videreført. Siste veileder, vedtatt etter sentrumplanen, innførte begrepet dempet fasade. Bestemmelsen tillater en mindre andel uten stille men med dempet fasade. Referanse til siste utgave av veileder spesifisert.</p>

	<p>9.1.4 TEKNISK INFRASTRUKTUR</p> <p>Tekniske planer som vei- og skiltplan og vann- og avløpsplan, samt belyningsplan for de enkelte felt, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.</p>	Videreført ordrett som vilkår for gjennomføring
	<p>9.1.5 FORURENSET GRUNN</p> <p>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.</p>	Videreført ordrett som vilkår for gjennomføring
	<p>9.1.6 OPPARBEIDELSE AV UTEROM OG BLÅGRØNN STRUKTUR</p> <p>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, eller senest påfølgende vekstsesong. Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og interne gangveier er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.</p>	Videreført ordrett som vilkår for gjennomføring, unntatt at « Det skal ved utbygging kompenseres for tap av grønne arealer og permeable flater» er tatt ut. Dette forstås som en metabetemmelse som vanskelig kan legges til grunn når området i dag er ubebygget.
	<p>9.1.7 PLAN FOR IVARETAKELSE AV MATJORD</p> <p>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. Dokumentasjon og plan for oppfølging skal følge søknad om rammetillatelse.</p>	Videreført ordrett som vilkår for gjennomføring
Rekkefølgekrav:		
	<p>9.2.1 Før det kan gis IG for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o_GS16) og Gangbru over E6 (o_GS22) være opparbeidet i samsvar med plan.</p>	Videreført ordrett. Omfattes av utbyggingsavtale (fond)
	<p>9.2.2. Før det kan gis IG for nye tiltak innenfor planområdet skal sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet KKP/S opparbeides.</p>	Videreført ordrett. Omfattes av utbyggingsavtale (fond)
	<p>9.2.3 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg være opparbeidet.</p>	Videreført ordrett. Omfattes av utbyggingsavtale (fond)
	<p>9.2.38 B13+BNT1+BNT2+S12 Melhustunet</p> <p>Før avkjørsel til Hølundavegen tillates åpnet for alminnelig ferdsel og det kan gis brukstillatelser innenfor området, skal ny krysning under jernbanen, som vist i</p>	Intil videre videreført ordrett som RFK, men vi ber kommunen vurdere relevansen.

	<p>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. 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. Støyskjerm 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. Sikringstiltak som er beskrevet i rapport om geoteknisk vurdering utarbeidet av Multiconsult (oppdragsnr. 4135300) skal legges til grunn. Borplan er utarbeidet og skal følges før tiltaksrealisering.</p>	
		Noe omskrevet.
	<p>9.2.4 Før det kan gis IG i for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal hovedvannledning i</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>9.2.5 Før det kan gis IG for tiltak i området til bebyggelse og anlegg skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen strekk 37 og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres.</p>	
	<p>9.2.6 Før det kan gis IG for tiltak 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.</p>	
	<p>9.2.7 Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal park o_P3 være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene 4.6.</p>	