

Oppstartsnotat utbygger

Plan	Detaljregulering Gylle, gnr/bnr 94/3 og 94/107
Saksnr.	22/3091
Adresse	Melhusvegen 348, 7224 MELHUS
Gnr/bnr	94/3 og 94/107
Dato	25.01.2023
Formål	Overordnet VVA-plan
Saksbehandler	Jakob Leon Storrø, Jakob.Leon.Storro@melhus.kommune.no

Generelt:

- Det anbefales bruk av VVA-faglig rådgiver
- Det anbefales at VVA-rådgiver kaller inn til et avklaringsmøte med Teknisk drift
- Ferdig innlevert overordnet plan sendes postmottak med referanse til saksnr. og skal ha tittel: «Gnr/bnr innlevert overordnet VVA-plan rev. «a» for «plan»»

Eksisterende ledninger:	<p>Det er i planområdet eksisterende offentlige ledninger. Det kan være ikke-kartlagte ledninger i området. Disse må ivaretas eller legges om.</p> <p>Minner om at det mellom bygg eller annen fast konstruksjon og nærmeste ledning normalt skal være en avstand på minst 5 m målt fra senter rør.</p>
Tilknytning vannforsyning:	<p>Det forutsettes at vannkummer dreneres i henhold til VA-norm, og det bør vurderes behov for tosidig forsyning og/eller sprinkleranlegg.</p> <p>Vannledning strekk 19 Utbedring av vannledningen på 400 meter, skal være utbedret før området B1 fortettes med flere boliger. Ledningen er en del av et større ringsystem, som ikke bør belastes ut over dagens forbruk. Gjennomført ROS-analyse samt gjennomgang med driftsavdelingen, vurderes utbedring av denne som et prioritert anlegg.</p> <p>Vannstrømmen kommer fra sør og fordeler seg i tre retninger, der hovedmengden går mot nordøst, mens mindre mengder går mot nord og vest. Når et ledningsbrudd oppstår i nedre Melhus kan vannstrømmen og mengder endres. Derfor fokuseres det på god kvalitet og kapasitet på hovedledningene.</p>
Kapasitet brannvann:	<p>Generelle krav i veileder til teknisk forskrift er at det skal være kapasitet til 50 l/s slukkevann i sentrums- eller næringsområder. («Vannmengder områdeplan Melhus sentrum»)</p> <p>Trykk må kontrolleres for boligens høyeste punkt.</p> <p>Det er anbefalt at tiltakshaver gjennomfører en nettsimulering som dokumenterer kapasiteten i vannforsyningsnettet. Modellen ligger i dag hos DHI.</p> <p>Kapasitet må avklares av ansvarlig prosjekterende.</p> <p>Vannforsyning til sprinkleranlegg må vurderes spesielt i hvert tilfelle.</p>

	Melhus kommune benytter hydrant, type Melhuskrok i stedet for brannkummer.
Tilknytning spillvann:	<p>Spillvannsledning strekk 20</p> <p>Opparbeidelse av ny spillvannsledning skal være gjennomført før det gis brukstillatelse. Utbedring av spillvannsledningen på dette strekket er vurdert som et høyt prioritert tiltak. En økning av 24 nye boenheter vurderes ikke som vesentlig. Konsekvensene vurderes som mindre vesentlig dersom kapasiteten stresses, på grunn av ledningens beliggenhet. Ledningen er tilgjengelig for vedlikehold dersom dette skulle være nødvendig.</p> <p>Krav til spillvannsledning kan løses gjennom utbyggingsavtale.</p>
Tilknytning og håndtering overvann:	<p>Dersom overvann skal slippes på kommunal ledning må det fordrøyes. Det tillates et maks påslipp på 2 l/s dekar i sentrumsområder i ny VA-norm. Det kan bli krav om ytterligere fordrøyning dersom kapasiteten på ledningene nedstrøms er dårlig.</p> <p>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. («Fellesbestemmelser for planområdet»)</p> <p>Klimafaktor 1,4.</p> <p>Det ønskes kreative løsninger på overvannshåndtering. Mulig å se på overvannshåndtering som et landskapselement. Det må videre sees på løsninger i henhold til bestemmelse 9.1.7 i områdeplan for Melhus sentrum med tanke på blågrønn struktur. Melhus kommune ønsker at det ses på muligheten for etablering av sedumtak.</p> <p>Det er krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt. Tre- trinnsstrategien skal legges til grunn.</p>
Bekker/ flomveger:	Det må registreres eksisterende bekker og flomveier i feltet, slik at disse blir ivaretatt. Det må også vises fremtidig flomveier etter utbygging.
Veg	<p>Viser til vedtatt kommunal veg-norm.</p> <p>Nødvendige tillatelser til avkjøring fra kommunal veg, eventuelt fylkesveg, må foreligge senest i forbindelse med detaljprosjekteringen.</p> <p><i>Melhusvegen er en fylkeskommunal veg, og det må påregnes at arbeider i og ved veien beskrives i en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.</i></p>
Gang- og sykkelveg	<p>Planforslaget må ta hensyn til et sammenhengende gang- og sykkelvegnett.</p> <p>O_GS18</p> <p>Gang- og sykkelveg fra fylkesveg og forbi utbyggingsområdet bør opparbeides i forbindelse med utbygging av feltet. Dersom denne opparbeides videre østover, bør vannledning utskiftes på den aktuelle strekningen. En må samtidig vurdere om spillvann- og overvannsledninger på samme strekning skal utbedres.</p> <p>Opparbeidelse av o_GS18 bør gjennomføres langs og forbi feltet til et naturlig endepunkt, f.eks. forbi svingen i øst.</p>
Veglys	Veglysnormen gjelder for alle arbeider på eksisterende kommunale anlegg eller veglysanlegg som kan overtas av kommunen. Viser til vedtak i

	<p>kommunestyret fra 2017 om at kommunen tilbyr å overta veg- og gatebelysning langs private veger – dvs. kan overtas av kommunen. Det forutsettes av veg/gate er åpen for allmenn ferdsel.</p> <p>Veglys vil være langs fylkesveg. Må avklares med vegeier om eierforhold.</p>
Renovasjons-løsning	<p>Remidt har egne retningslinjer for avfallshåndtering i boligområder. For næringsavfall gjelder egne krav og retningslinjer. Tilkost og plassering er viktig å få avklart i reguleringsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nedgravd løsning, viktig med avstand fra ledninger. - Trafikksikkerhet.
VVA-plan:	<p>Det må lages en overordnet VVA-plan som følger reguleringsplanen til behandling. Følg «Veileder for utbygging og omlegging av veg, vann og avløp» som man finner på Melhus kommunes nettsider.</p>
Områdeavgrensning	<p>Reguleringsplanen må hensynta omkringliggende områder som kan påvirkes av utbyggingen, eventuelt framtidige nabofelt.</p>
Andre avklaringer	<p>Det foreslås at følgende krav innarbeides i reguleringsbestemmelsene:</p> <p>Før det gis tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad)/opparbeidelse av infrastruktur (IG i forbindelse med rammetillatelse) skal det foreligge teknisk plangodkjenning for veg, vann og avløp.</p> <p>Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper, gjelder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - først skal det foreligge godkjent overordnet plan for veg, vann og avløp for hele området, - deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad)/opparbeidelse av infrastruktur (IG i forbindelse med rammetillatelse) <p>Annet:</p> <p>For anlegg som skal overtas av Melhus kommune skal det foreligge nødvendige tinglyste avtaler knyttet til drift og vedlikehold. Det anbefales at tinglysning gjøres før seksjonering av grunneiendom.</p> <p>Det anbefales at det inngås en utbyggingsavtale med kommunen, der det skal bygges anlegg som senere skal overtas av det offentlige.</p> <p>Avstand til bygninger og andre faste installasjoner skal være i hht. VA-norm.</p> <p>Det forutsettes at det foreligger geotekniske vurderinger for at det skal være aktuelt å vurdere overtakelse av ledningsanleggene.</p> <p>Innbetaling til fond iht. områdemodellen, gjelder ikke for o_GS18 og nevnte vann- og avløpsledninger. Et eventuelt anleggsbidrag ut over dette, må tas opp som et eget tema i forbindelse med en utbyggingsavtale.</p> <p>Rekkefølgekravet om utbedring av vannledning opprettholdes, mens kravet til opparbeidelse av ny spillvannsledning kan det dispenseres fra. Disse strekningene er ikke satt opp som prioriterte tiltak i økonomi- og handlingsplanen for perioden 2023-2026. Noe tidsestimat ut over denne perioden vil ikke være mulig å si noe om nå. Opparbeidelse av feltet bør</p>

	ikke gjennomføres før vannledningen er utbedret. Det vurderes som akseptabelt å opparbeide feltet før spillvannsledningen utskiftet.
--	--

Utbygger informeres om Melhus kommunes VA-norm, Vegnorm og Veglysnorm
--