

DETALJREGULERING FOR FREDHEIM SØR MED FREDHEIM PARK

PLANID 16482016001

Planbestemmelser

Kunngjøring av planoppstart:	27.01.2016
Behandling 1. gang i NPM – utvalg:	18.04.2016
Offentlig ettersyn og høring:	25.04.2016 – 08.06.2016
Behandling 2.gang i NPM – utvalg:	13.12.2016
Sluttbehandling i kommunestyret:	19.01.2017
Meklingsmøte:	04.04.2017
Endelig vedtak fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet:	31.10.2017

Bestemmelsene er sammen med arealplankart juridisk bindende for framtidig arealbruk.

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult Solem Arkitektur, datert 29.03.2016, sist endret 23.12.2016.

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN (§ 12-5)

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Offentlig tjenesteyting (1160)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Grønstruktur
 - Turveg (3031)
 - Park (3050)

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 evt. 1:200 over det området som skal bygges ut. Planen skal, så langt det er formålstjenlig, vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmur, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

3.2 Krav til universell utforming

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming. Ved opparbeidelse av adkomster til møteplasser og renovasjonsanlegg skal det legges vekt på universell utforming, med fremkommelighet og orienterbarhet. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg tas hensyn til allergivennlige planter.

3.3 Kulturvern/kulturminner

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonstruksjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr 1)

4.1 Bebyggelse, o_OT

4.1.1 Arealformål

Område o_OT skal brukes til offentlig tjenesteytelse. Ved etablering av støyfølsomme bruksformål skal lydnivå på utendørs oppholdsareal tilfredsstillende krav fastsatt i sundskriv T-1442/2012, tabell 3, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

4.1.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres øst for byggegrense vist mot Spjeldbakkan på plankartet. Takoverdekning tillates kraget ut inntil 2 meter over o_PP.

4.1.3 Bebyggelsens høyde

I område tillates det oppført bygninger med gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter over gjennomsnitt terrengnivå rundt bygningen.

4.1.4 Grad av utnytting

Bebygd areal skal ikke overstige BYA=50%

4.1.5 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bebyggelse og viktige landskapskvaliteter.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Det tillates parkeringsetasje under terrengnivå.

4.1.6 Adkomst og parkering

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Spjeldbakkan som vist i plankart. Avkjørsel skal opparbeides med tilfredsstillende siktforhold.

Innenfor området regulert til offentlig tjenesteyting skal det etableres minimum 40 biloppstillingsplasser og minimum 10 sykkeloppstillingsplasser.

4.2 Renovasjonsanlegg, f_RA

Innenfor området skal det etableres avfallshåndtering for beboerne innen gnr. 45, bnr. 364. Innen f_RA skal det etableres felles nedgravd avfallsbeholdere.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr 2)

5.1 Kjøreveg, fortau, parkering og annen veggrunn

Vegareal o_KV, fortau o_SF, parkering o_PP og annen veggrunn o_AVG 1-4 skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Mellom fortau og kjørevegen Spjeldbakkkan skal det være rekkverk.

Vegareal f_KV skal være felles adkomst for beboerne innen gnr. 45, bnr. 364.

Snuhammeren i forbindelse med kjøreveg f_KV skal etableres i samråd med Jernbaneverket.

6. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr 3)

6.1 Turveg, o_TV

Området o_TV skal benyttes som offentlig turveg og skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Midtre Gauldal kommune. Turvegen skal opparbeides med minimum bredde 2,5 meter.

6.2 Park, o_PA

Arealene skal være allment tilgjengelig og gis parkmessig opparbeidelse. Parkområdet skal opparbeides i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen. I området tillates opparbeidet turveger/gangstier og installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7. VILKÅR FOR GODKJENNING (§ 12-7 nr 2)

7.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent for hele planområdet før byggetiltak kan igangsettes.

7.2 Krav til anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold, og støvdemping og støyreducerende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

7.3 Renovasjon, vann- og avløpsplan

Før igangsettingssøknad kan godkjennes, så skal det foreligge godkjent tekniske planer for renovasjon, adkomstveg, vann og avløp. Planene skal godkjennes av Midtre Gauldal kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Plan for vann- og avløp skal vise behov for omlegging av eksisterende ledninger samt eventuell behov for valg og plassering av fordrøyningsløsning.

7.4 Geotekniske forhold

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.5 Miljøtekniske forhold

Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

8. HENSYNSSONER (§ 12-6)

8.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor de viste frisiktssonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

9. REKKEFØLGEKRAV (§ 12-7 nr 10)

9.1 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder adkomstveg, fortau og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent teknisk plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for bygningstiltak.

9.2 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nytt bygg.

9.3 Park

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor o_OT skal o_PA være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

9.4 Gjerde

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor o_OT og o_PA skal det være satt opp et gjerde med høyde minimum 1 m langs hele plangrensa mot jernbanen.