

Endret i henhold til sluttvedtak i kommunestyret 08.09.2022, sak 51/22.

Bestemmelser, detaljreguleringsplan for Engan Leir

PlanID: 5057 2021001

Detaljreguleringsplan for Engan Leir gnr/bnr.: 45/113, 45/1/4, 45/1/99, 45/308 og 1006/2

Saksbehandling etter Plan- og bygningsloven	Dato	Sign.
Oppstartsmøte mellom Midtre Gauldal kommune og PKA Arkitekter	21.05.2021	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	12.06.2021	
1.gangs behandling i formannskapet, sak 6/22	17.02.2022	ABJ
Offentlig ettersyn fra 28.02.2022-15.04.2022		
2.gangs behandling i formannskapet, sak 42/22	25.08.2022	ABJ
Sluttbehandling i kommunestyret, sak 51/22	08.09.2022	ABJ

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for den nye Lysgården, og annen næring/kontorvirksomhet/tjenesteyting med nødvendig infrastruktur, uterom, strøkslekeplass med gangforbindelse gjennom planområdet og å sikre mot flom og skred.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming (§ 12-7 nr.4)

Ved planlegging og utbygging skal prinsipper for universell utforming av bygninger og adkomster legges til grunn.

2.2 Rivning av eksisterende bygg (§ 12-7 nr. 1)

Alle bygninger innenfor planområdet tillates fjernet.

2.3 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Overvann skal håndteres i størst mulig grad lokalt og deretter i størst mulig grad åpent, med 20% klimapåslag. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

3. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB) (§ 12-7 nr.1,2)

Innenfor næringsbebyggelse tillates lager, kontor, verksted, bydelskafe og produksjon. Ved tjenesteyting tillates offentlig eller privat tjenesteyting.

Det tillates lekeplass og nødvendig infrastruktur innenfor formålet.

3.2 Utforming (§ 12-7 nr.1)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Dersom bebyggelse som utenfor angitt byggegrense skal gjenoppbygges, må nytt bygg forholde seg til byggegrense angitt i plankart.

Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen.
Mindre støyskjermingstiltak tillates. Flatt tak tillates ikke.

Arealer helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Parkering medregnes ikke i BRA.

Maks BRA = 3900 m², tillatt %BYA = 30%. Tillatt høyde over planert terreng = Gesimshøyde 10,5 meter og mønehøyde 13 meter.

3.3 Krav til utearealer (§ 12-7 nr.7)

Det skal sikres en universelt utformet gangveg fra veg i sør til bebyggelse i nord med tilknytning til strøkslekeplass og adkomst i nord.

Det skal etableres min. 1 000 m² sammenhengende felles lekeplass langs gangforbindelsen.

3.4 Avkjørsler (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 5)

Konkret plassering av avkjørsel avgjøres i byggesak. Plassering opptil 5 meter fra avkjørselspunkt kan tillates. Avkjørsel skal utformes i tråd med statens vegvesens vegnormaler, og skal hensynta friskt og adkomst for brann- og redningskjøretøy. Tilrettelegging for gjennomkjøring fra adkomst i nord til adkomst i sør tillates ikke.

3.5 Håndtering av bekk/kulvert (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Ved senere omlegging av bekk i rør eller bekkeåpning, skal bygninger og anlegg innenfor 12 meter avstand fra ny trase utformes med tilstrekkelig adgang for vedlikehold av bekken og/eller kulvert, og behandles tilsvarende sikringszone H190. Løsning for vedlikehold skal godkjennes av VA-ansvarlig i Midtre Gauldal kommune.

3.6 Parkering (§ 12-7 nr. 4, 7)

Følgende parkeringsnormer gjelder:

Maksimalt 2 plass pr. 100 m² BRA kontor.

Maksimalt 1 plass pr. 100 m² BRA lager/industri.

Maksimalt 2 pr. 100 m² BRA eller 1 pr. ansatt for tjenesteyting.

Det tillates ikke p-plasser over 62 plasser for hele planområdet.

Min. 50 % av parkeringsplasser skal legges delvis eller helt under terreng.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100m² BRA derav min. 30% under tak.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for HC.

Minst 50 % av parkeringsplassene være forberedt for ladning av el kjøretøy.

Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

3.7 Utomhusplan (§ 12-7 nr. 4, 7)

Sammen med byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan med tidsplan for ferdigstilling. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder: uteoppholdsareal, adkomstløsning, gangforbindelser, oppstillingsplass for redningskjøretøy, overvannshåndtering og ny høyde ved terrengbearbeidelse.

3.8 Geoteknikk (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 12)

Rapport fra geoteknisk prosjektering for sikkerhetstiltak mot skred, kvikkleire og områdestabilitet skal være ferdig før byggetillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

3.9 Anleggsperioden (§ 12-7 nr. 4, 7, 12):

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge byggesøknad. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, deponering av masser,

driftstider, trafikkisikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

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

4.1 FARESONE (§ 11-8 a) (sone H310) sone 310_1 og 310_2

a) Dersom byggetiltak skal tillates i faresonene, skal det dokumenteres god nok sikkerhet i forhold til krav stilt i byggeteknisk forskrift (TEK). Denne dokumentasjonen skal være på plass før byggearbeidet kan starte.

b) Faresone H310_1 er kartlagt fareområde for skred med største nominelle årlige sannsynlighet på $\geq 1/1000$. I denne faresonen tillates ikke det som vil medføre økt personopphold på eiendommen eller byggetiltak som omfatter store materielle/økonomiske verdier, tilsvarende sikringsklasse S2 i TEK.

c) Faresone H310_2 er kartlagt fareområde for skred med største nominelle årlige sannsynlighet på $\geq 1/5000$. I denne faresonen er det ikke tillatt å oppføre byggverk hvor konsekvensene av et skred, herunder sekundærvirkning av skred, vil være særlig stor, tilsvarende sikringsklasse S3 i TEK.

4.2 SIKRINGSSONE (§ 11-8 a) (sone H140 og H190)

Sikringssone H140

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 meter over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

Sikringssone H190

Bygninger og anlegg innenfor sikringssone H190 skal utformes med tilstrekkelig adgang for vedlikehold av bekken og/eller kulvert innenfor 12 meter for bekken og/eller kulvert. Løsning for vedlikehold skal godkjennes av VA-ansvarlig i Midtre Gauldal kommune.

5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5-1 Før byggetillatelse (§ 12-7 nr. 10)

Før det gis byggetillatelse for ny bebyggelse innenfor sikringssone H190, skal dybde til eksisterende kulvert innmåles. Løsning for håndtering av kulvert skal godkjennes av VA-ansvarlig i Midtre Gauldal kommune.

Før det gis byggetillatelse for ny bebyggelse, skal min. 50% av totalt antall parkeringsplasser være dokumentert løst i delvis eller helt under terreng, så framtidig terreng og helningsgrad tilrettelegger for det.

Teknisk godkjent vann og avløpsplan skal forelegges kommunen til godkjenning før byggetillatelse kan gis. Tilstrekkelig slukkevann skal sikres. Planen skal også inneholde en detaljplan for lokal overvannshåndtering, fordrøyningsløsning, overløp, flomveier samt beskrivelse av anlegg, dimensjonering og kapasitetsberegninger.

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak som inneholder lekeplass skal Engan Vel være nabovarslet.

5.2 Før brukstillatelse (§ 12-7 nr. 10)

Før det gis brukstillatelse, skal godkjent overvannsløsning for tiltaket søkes om og være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal gangforbindelse være opparbeidet og terreng arronderes for strøkslekeplass.