

Plan 3-048**Øvre Arnstadåsen boligområde, områdereguleringsplan****Reguleringsbestemmelser**

Dato for vedtak i Stjørdal kommune	08.09.2022, sak 64/22
Sist revidert	09.09.2022
Mindre endring utvalg plan og miljø	18.01.2023, sak 3/23

§ 1 GENERELT**1.1 Planavgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, sist endret 09.09.2022.

1.2 Reguleringsformål**§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse	(B)
Energianlegg	(BE)
Vann- og avløpsanlegg	(BVA)
Renovasjonsanlegg	(BRE)
Lekeplass	(BLK)

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei	(SKV)
Gang-/sykkelvei	(SGS)
Annen veggrunn – grøntareal	(SVG)
Parkeringsplasser	(P)

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

Turdrag	(GTD)
Friområde	(GF)

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LNFR	(LNFR)
------	--------

§12-6. Hensynssoner

Frisikt	(H140)
Gul støysone	(H220)
Høyspenningsanlegg	(H370)

§12-7. Bestemmelsesområder

Krav til hvilerepos	(#4, #5)
Krav om detaljregulering	(#1 - #2)
Midlertidig bygge- og anleggsområde	(#1)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

Plankravet gjelder for området B1 og B2. Før ramme- eller deltillatelse kan gis for område B1-2, skal det foreligge detaljreguleringsplan for området.

2.2 Krav om nærmere dokumentasjon

2.2.1 Situasjonsplan

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan og terrengsnitt i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold inkl. frisisiktsone, parkeringsløsninger for biler og sykler, renovasjonsløsning for boliger som ikke er tilknyttet fellesanlegg, interne kjøreveger og turdrag, løsning for håndtering av overvann og plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerd. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Situasjonsplanen skal også inneholde tomteinndeling.

Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling (modell, aksonometri, perspektiv), sol- og skyggeforhold, som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

2.2.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Samferdselsanlegg skal opparbeides med belysning og skal godkjennes av Stjørdal kommune. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Plan med tiltak for overvannshåndtering inkl. beregning av vannmengde skal dokumentere at utbygging med prosjekterte overvannsløsninger, ikke medfører økt belastning av Dregsetelva fra planområdet. VAO-plan skal legge notat «Økte vannmengder mot Dregsetelva ved utbygging av Arnstadåsen boligfelt» (52107018-01), datert 20.10.2021, til grunn.

2.3 Overvann

- Takvann og overvann skal fordrøyes på egen tomt.
- Det skal etableres grøfter og bekke drag som benyttes til åpne utjevningsmagasin.
- Det skal tilrettelegges for fordrøying i veggrøfter og mot ev. kantstein
- Overvann fra veger fordrøyes i eller ved området o_BVA, med et detaljprosjektert fordrøyningsvolum før utbygging.

2.4 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Sametinget og kulturmyndighetene i Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkår for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.5 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området fremstår med et helhetlig preg.

Det tillates flatt-, pulttak eller saltak, og disse kan kombineres i et harmonisk uttrykk, og variasjon i fasade og volum bør tilstrebes. Fargevalg bør følge naturtoneskala. Valg av arkitektonisk uttrykk skal redegjøres for i søknad om tiltak.

2.6 Universell utforming og tilgjengelighet

Uteområdene skal i størst mulig grad utformes etter prinsipp om universell utforming, i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

Minimum 50% av boenheter oppført uten sokkel skal være tilgjengelige boenheter. Boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal sikres tilgjengelighet i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

2.7 Parkering

Det skal opparbeides minimum antall parkeringsplasser for bil og sykkel på egen tomt etter følgende:

- 2,0 bilplass pr. boenhet over 100 m² BRA
- 1,5 bilplass pr. boenhet mellom 50 - 100 m² BRA
- 1,0 bilplass pr. boenhet under 50 m² BRA

- 2,0 sykkelplass pr. boenhet

Det er avsatt felles parkeringsområde, f_P1 og f_P2, som kan benyttes som gjesteparkering. Minimum en plass i hvert område skal være utformet som HC-plass, iht. SVVs håndbok N100.

B5:

Det skal opparbeides parkering iht. minimumskrav pr. boenhet. Det skal opparbeides minimum 1 bilplass på egen tomt. Parkeringskrav ut over 1 bilplass på egen tomt, kan løses innenfor f_P1.

B12/13:

Det skal opparbeides parkering iht. minimumskrav pr. boenhet. Det skal opparbeides minimum 1 bilplass på egen tomt. Parkeringskrav ut over 1 bilplass på egen tomt, kan løses innenfor f_P2.

2.8 Krav til uteoppholdsareal/lekeplass

Uteoppholdsarealet kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Utforming av felles uteoppholdsareal skal være iht. kommuneplanens arealdel sine krav og retningslinjer for kvalitet. Areal brattere enn 1:3 skal ikke tas med i beregning av uteoppholdsareal, med unntak av areal til akebakke på felles lekeplass. Uteoppholdsareal skal ligge i støyfri sone. Terrasser kan medregnes i krav til uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal opparbeides etter følgende arealkrav:

Frittliggende småhusbebyggelse =

En- og tomannsbolig - 150 m² pr. bolig

-tillegg for boenhet inntil 60 m² BRA – 30 m² pr. boenhet

Konsentrert småhusbebyggelse =

Enebolig i kjede/rekkehus - 100 m² pr. boenhet

Firemannsbolig – 100 m² pr. boenhet

Sandlekeplass:

Det skal settes av minst 50 m² sandlekeplass pr. delområde. Avstand til sandlekeplass skal ikke overstige 50 m fra bolig. Arealet skal være sammenhengende, fordelt på maksimalt 10 boenheter.

B1-2:

Detaljreguleringsplan skal avsette areal for sandlekeplass med minimum 50 m² sammenhengende areal, maks 50 m fra bolig, fordelt på maksimalt 10 boenheter og skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn.

2.9 Støy og luftforurensning

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

For boligbebyggelse i gul støysone gjelder følgende krav:

- Boenheter innenfor gul støysone skal være gjennomgående, med tilgang til stille side hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- For boenheter i gul støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Boenheter skal ha private uteoppholdsarealer i støyfri sone (hvit støysone).

Lekeplasser skal ligge i støyfri sone (hvit støysone).

Det skal ved søknad om tiltak, som ligger innenfor hensynssone for støy, framlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt, samt dokumentere krav til at innendørs støynivå oppnås.

Anleggsperioden:

Anbefalte støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet (tabell 4) i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles.

2.10 Krav til anleggsfasen

Planområdet ligger i nærhet til etablerte boligområder og det stilles derfor krav om at det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal vise riggområde, og i tillegg redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det skal vurderes om lastebiler og anleggsmaskiner til og fra anleggsområde skal tidsbegrenses utenfor tidsrommet da skolebarn ferdes til og fra skolen.

Det må foretas nødvendige sikringstiltak slik at det ikke oppstår fare eller skade innen området eller tilstøtende omgivelser. Bratte skråninger, skrenter og stup må gis permanent tilstrekkelig sikring.

Frionråder f_GF skal gjerdes inn under anleggsfasen.

Det skal vurderes opprettet sikringstiltak mot avrenning av masser i anleggsfasen.

Eventuell overskuddsmasse som ikke går til gjenbruk, skal leveres til godkjent avfallsmottak.

2.11 Matjord

For all dyrket mark som blir permanent eller midlertidig berørt, skal matjord tas av og ivaretas.

Matjord skal mellomlagres i ranker med maksimal høyde på 2 m. Matjordlaget skal benyttes på areal som skal tilbakeføres til jordbruk når arealene er ferdig arrondert eller til jordforbedring i nærområdet.

Det skal lages en plan og etableres rutiner som hindrer kjøreskader og jordpakking av matjord, og at matjord blandes med annen type masse. Planen skal også vise tiltak som hindrer spredning av ugress, plantesykdommer og skadedyr.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Bebyggelsestype

I planområdet kan det oppføres frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse, i form av kjede eneboliger, tettstilt eneboliger, rekkehus og to- og firemannsboliger. Boligtyper innenfor hvert delområde, og som hører naturlig sammen skal ha samme typologi og bør ha enhetlig bruk av materialer og farge på tak.

Reguleringsplanen gjelder også for midlertidige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav j, jamfør § 20-4 første ledd bokstav c.

3.2 Tomteopparbeidelse og adkomst

Generelt skal bebyggelse tilpasses eksisterende terreng. Der terreng tillater det, skal boliger bygges med sokkeletasje for å ta opp terrengdifferanse. Grunnarbeid for tomtene innen hvert delområde skal dessuten tilpasses nabotomter og tilgrensende naturmark. Store nivåforskjeller bør helt eller delvis tas opp med natursteinsmurer for å redusere fyllinger. Nye steinfyllinger skal gis en tiltalende utforming og dekkes med organisk materiale og tilsåes/ beplantes.

Det tillates 1 avkjørsel pr. boligtomt. Utforming og plassering av avkjørsel skal fremkomme i samlet situasjonsplan for delområdet, evt. i fradelingsplan for delområder til frittliggende småhus. Avkjørsel bør ikke være bredere enn 6 m og skal være tilnærmet vinkelrett på vegen. Stigning/helning på avkjørselen må ikke starte før den har krysset regulert formålsgrense. Adkomst til boligene fra kjørevei skal ikke ha større stigning enn 1:8.

Innenfor siktlinjer tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørselens nivå. Frisiktsone skal synliggjøres på situasjonsplan.

3.3 Tomteutnyttelse

Grad av utnyttning for eneboligbebyggelse:

Ene- og tomannsboligtomter under 500 m² kan utnyttes maksimalt 50%-BYA, mens eneboligtomter over 500 m² kan utnyttes maksimalt 40%-BYA.

For byggeområde som medfører omdisponering av dyrkajord gjelder minste utnyttingsgrad 50% BRA.

Grad av utnyttning for øvrig boligbebyggelse: Maks 55%-BYA

Minimum antall nye boligenheter for planområdet er 62 boenheter, og maksimalt 104.

Delfelt	B1	B2	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	B13	B14	B15
Maks. antall boenheter	12	12	5	6	2	5	5	7	6	5	4	14	14	7
Min. antall boenheter	8	8	3	4	2	3	3	5	4	3	2	8	6	3

Tabell 1 Maksimalt og minimalt antall boenheter innenfor delområde

3.4 Plassering av bygninger

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrenser på plankart.

Støttemurer som omfattes av helhetlig situasjonsplan/utomhusplan for delområdet tillates plassert i tomtegrensen. Mindre støttemurer og fyllinger inntil 1 meter i enkelttiltak (frittliggende småhus) og

andre mindre tiltak (frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak) tillates plassert inntil 2 m fra tomtegrense/formålsgrense.

Garasje/carport med innkjøring vinkelrett fra kjørevei skal ikke plasseres nærmere enn 5 m fra tomtegrense mot vei. Garasje/carport med innkjøring parallelt med kjørevei skal ikke plasseres nærmere enn 2 m fra tomtegrense/formålsgrense mot vei.

3.5 Byggehøyde og takform

Det tillates flatt-, pulttak eller saltak, og disse kan kombineres i et harmonisk uttrykk, og variasjon i fasade og volum bør tilstrebes. Evt. takopplett eller ark skal underordne seg takets hovedform og ikke oppta mer enn 1/3 av takflatens lengde, og gesimshøyde kan være like mønehøyde. Angitte høyder nedenfor skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maksimum gesimshøyde for pulttak angir øvre gesims. Splitta pulttaksform tillates. Alle tak innenfor hvert delfelt, og som hører naturlig sammen bør ha samme takvinkel og skal ha enhetlig bruk av materialer og farge på tak. Takflater bør unngå reflekterende farge og takformen bør følge terrengets retning.

B1-2

Detaljreguleringsplan skal angi maksimal høyde på bebyggelse.

B4 - B7

Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde 8 m. Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,5 m. Pulttak skal ikke ha større takvinkel enn 22 grader. Saltak skal ikke ha større takvinkel enn 30 grader.

B8 - B15

Bolig med sokkel

Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde 7,5 m og maksimal mønehøyde 10 m. Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,5 m. Pulttak skal ikke ha større takvinkel enn 22 grader. Saltak skal ikke ha større takvinkel enn 30 grader.

Bolig uten sokkel

Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6,5 m og maksimal mønehøyde 9 m. Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8 m. Pulttak skal ikke ha større takvinkel enn 22 grader. Saltak skal ikke ha større takvinkel enn 34 grader.

Garasjer

Carport/garasje kan oppføres med maksimal gesimshøyde 3,5 m maksimal mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig terreng. Arker er ikke tillatt. Takflaten bør underrettes boligbebyggelsen, men kan også tillates privat uteopphold over carport/garasje.

3.6 Energianlegg (BE)

Areal avsatt for energianlegg. Det tillates oppført nettstasjon. %-BYA = 100%.

3.7 Renovasjonsanlegg (BRE)

Avsatt areal for renovasjonsanlegg (BRE) er felles for alle i planområdet, unntatt delområde B1-2 og B4. Det skal etableres felles renovasjonsløsning i form av nedgravde containere i formålsområde BRE1-2, mens BRE3 kan etableres med bunntømte containere eller det renovasjonsmyndigheten finner passende. %-BYA = 100%. Felles postkasser kan plasseres i formålsområde BRE.

B1-2: Detaljreguleringsplan skal angi plassering for felles renovasjonsløsning.

B4: Det skal avsettes tilstrekkelig areal for avfallsdunker inklusiv oppstillingsplass med god tilgjengelighet fra kjørevei på egen tomt.

3.8 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Areal avsatt for kommunalteknisk anlegg, herunder pumpestasjon og andre tekniske anlegg. Det tillates også etablering av fordrøyningsanlegg. Detaljering av arealet skal komme frem av teknisk plan.

3.9 Lekeplass (BLK)

Adkomst og lekeplass skal være universelt utformet. Avsatt areal for lek er felles for alle i planområdet.

Areal for lek skal avgrenses med et fysisk skille, slik at området er sikret forsvarlig mot kjøreareal. På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

Sandlekeplass skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn.

Nærlekeplass (f_BLK1-3, f_BLK6) skal ha plass for plasskrevende aktivitet, som ballek, sykling, aking, skilek, byggelek og ev. skøyter. Deler av området skal være flatt og egnet til ballek.

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

Det skal plasseres tilstrekkelige antall brannkummer i området, iht. Stjørdal kommunes VA-norm.

4.1 Kjøreveg (SKV)

Kjøreveg o_SKV er offentlig kjøreareal og skal opparbeides iht. SVVs håndbok N100. o_SKV skal belyses iht. SVVs håndbok 100. Det tillates inntil 8% stigning.

Kjøreveg f_SKV er felles for boligtomter som naturlig tilknyttes kjørevegen i planområdet. Det tillates inntil 10% stigning inntil 50 m strekning.

4.2 Gang-/ sykkelveg (SGS)

Gang-/sykkelveg o_SGS er offentlig gang- og sykkelareal og skal opparbeides iht. SVVs håndbok N100. o_SGS skal belyses iht. SVVs håndbok N100. Det tillates stigning inntil 8%, der detaljprosjektering viser at utbygging av området ellers ikke lar seg gjennomføre. Offentlig gang- og sykkelveg i planområdet skal ha en min. bredde på 3,0 m.

4.3 Annen veggrunn - grøntareal

Område avsatt til grøntareal. I områder for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, sikringsgjerd og snøopplag. Skjæring opp mot o_GF og LNFR øst for o_GF, skal holdes til et minimum, for å opprettholde den naturlige terrengformen og høydedrag.

4.4 Parkeringsplasser (P)

Område avsatt til felles parkeringsplasser.

§ 5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for utbyggingsarealer som omfattes av byggetrinnet og tilstøtende friareal / turdrag / lekeareal ref. tabell 2, og i nødvendig grad tilstøtende arealer til riggområde.

Det skal samtidig utarbeides skjøtselsplan for vegetasjon i området. Skjøtselsplan skal vise hvilke trær og annen vegetasjon som skal beholdes og hva som kan plantes. Planen skal godkjennes av Stjørdal kommune.

Tabell 2 Tilstøtende arealer som skal inkluderes i utomhusplan

Delområde	Tilstøtende friareal/turdrag og lekeareal som skal omfattes av utomhusplan i byggetrinnet
B1-2	f_GF1
B4	f_BLK1, f_GF3, f_GF4, f_GTD1-2
B5	o_GF
B6-7	f_BLK6, f_GF2-3, f_GTD1
B8	f_BLK6, f_GF3, f_GTD2
B9-10	f_BLK2, f_GTD3, f_GTD2
B11	f_BLK2, f_GF5, f_GTD2
B12-13	f_GF10, f_BLK3
B14-15	f_GF8-9, f_BLK4-5

Det er tilstrekkelig at 1 delområde inkluderer tilstøtende areal iht. tabell.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Utforming og møblering av lekeplasser
- Utforming av turdrag/snarveier
- Ras- og fallsikring

Fylling skal revegeteres og tilpasses og underordnes eksisterende hovedformer i terrenget.

Overflaten kan gjerne være kupert, men skal ikke overstige nivået på regulert samlevei o_SKV1 og skal ha en naturlig avtrapping mot tilgrensende områder.

Beplantning av fremmedartslistede arter skal unngås.

5.1 Friområde (GF)

Innen regulerte friområder skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Bearbeiding av terreng for å tilrettelegge for bruk av områdene som rekreasjonsareal tillates det mindre tiltak som bål plass, sittebenk, gapahuk o.l. Etablerte stiforbindelser/snarveier skal søkes bevart. Terrengtilpasning i overgangssone mot byggeområder, samferdselsanlegg og mot tilgrensende lekeplasser tillates. Sprengningsarbeider i friområdene tillates kun der dette er avklart i utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon skal registreres som underlag til utomhusplan og skjøtselsplan. Utomhusplan og skjøtselsplan skal godkjennes før det tillates inngrep i terreng og vegetasjon i friområder. Regulerede friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Friområde o_GF:

Opparbeidelse av offentlig friområde o_GF skal skje i samråd med Stjørdal kommune, og det skal tilrettelegges for at området kan benyttes av små barn. Det tillates oppført installasjoner som ivaretar frilek og naturlekapparater.

5.2 Turdrag (GTD)

Ved detaljregulering av B1-2 skal eksisterende snarveier/stiforbindelser søkes bevart.

Turdragene skal sikre helhetlige gangforbindelser. Alle turdrag skal kobles helt sammen med tilliggende veg/fortau/gang- og sykkelveg/lekeplass.

Turdrag f_GTD1-3 skal lyssettes med parkmessig belysning, med hensikt å lyse opp bakken og ikke være sjenerende for nærliggende boliger.

Turdragene skal opparbeides med grus/subbus/el. lignende.

§6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr.5)

6.1 LNFR

Areal avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Kolle/høydedrag øst for friområde o_GF skal bevares.

§ 7 Hensynssoner (§ 12-6)

7.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktareal skal eventuelle sikthindringer (f.eks. vegetasjon/snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vei-ers nivå.

Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Enkeltstående trær skal strammes opp slik at trekrona ikke hindrer sikt.

7.2 Gul støysone (H220)

For tiltak i gul støysone gjelder krav i § 2.9 Støy og luftforurensning.

7.3 Høyspenningsanlegg (H370)

Området er regulert til faresone rundt høyspenningsanlegg. Fareområdet i forbindelse med trafo er vist som område H370, i plankart. I området tillates ikke oppført bygning for varig opphold. Bygninger med sporadisk opphold kan plasseres nærmere, med tilstrekkelig brannmotstand for den oppførte bygningen.

7.4 Båndlegging kulturminner (H730)

Områder H730_1 og H730_2 er båndlagt til automatisk fredede kulturminner etter kulturminneloven. Innenfor området tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet, uten særskilt søknad til kulturminnemyndighet og dispensasjon gitt av kulturminneloven §8. Ved frigivelse av kulturminnet bortfaller båndlagte områder.

§ 8 Bestemmelsesområder (§ 12-7)

8.1 Krav til hvilerepos (#4, #5)

Innenfor område #4 og #5, hvor gang- og sykkelveg o_SGS har >5% stigning, skal det etableres hvilerepos minimum for hver 35. meter, som skal synliggjøres i teknisk plan for veg. Hvilerepos skal opparbeides med benker. Hvilerepos skal plasseres så skånsomt i terrenget som mulig, og søkes plassert for å unngå nedbygging av jordbruksareal.

8.2 Krav om detaljregulering (#1 - #2)

Før nye boliger kan tillates oppført innenfor bestemmelsesområde #1 og #2, skal det være vedtatt detaljreguleringsplan før området kan utbygges.

8.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Området er avsatt til midlertidig anleggsområde for anlegging av fylling til veg. Før området kan tas i bruk som anleggsområde skal matjord skaves av og mellomlagres. Ved tilbakeføring og istandsetting av arealet tillates en stigning på inntil 1:8. Området skal istandsettes og tilbakeføres til det arealformålet som er angitt i planen, senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av veganlegget.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Rammetillatelse:

- Vann- og avløpsplan skal godkjennes av Stjørdal kommune før rammetillatelse kan gis.

- Før rammetillatelse gis for nye boliger skal krav til slokkevannskapasitet (20 l/s) være dokumentert tilfredsstillende.

Igangsettingstillatelse:

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- godkjent teknisk plan med tiltak.
- godkjent utomhusplan og skjøtselsplan
- plan for beskyttelse av omgivelsene i utbyggingsarealer som omfattes av byggetrinnet under bygge- og anleggsfasen

Vannprøver/biologiske undersøkelser:

- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være gjennomført vannprøver/biologiske undersøkelser i bekk like nord for planområdet som leder til Dregsetelva. Vannprøvene skal tas i bekken i nærheten av utbyggingsområdet.
- 6 mnd. etter anleggsstart i områder med avrenning til bekk like nord for planområdet (delområde B5 og B7-B15), skal det tas vannprøver/biologiske undersøkelser i bekken i nærheten av utbyggingsområdet.
- 6 mnd. etter at siste delområde er ferdigstilt skal det tas vannprøver/biologiske undersøkelser i bekk like nord for planområdet som leder til Dregsetelva. Vannprøvene skal tas i bekken i nærheten av utbyggingsområdet.

Det skal tas vannprøver for minimum de vanligste variablene (for eksempel total nitrogen, total fosfor, Ortofosfat, fargetall, e.coli, suspendert stoff, TOC, Kalsium), og undersøkes for bunndyr, begroingsalger, vannlevende planter og fisk, i henhold til vannforskriften. Innsamlet data skal registreres fortløpende i vannmiljødatabasen.

Dersom det ikke er mulig eller hensiktsmessig å ta vannprøver/biologiske undersøkelser på det aktuelle tidspunktet pga. naturgitte forhold, kan dette utsettes til første mulighet, f.eks. påfølgende vårsesong.

Dersom det påvises forurensning eller negative trender/reduksjon i biologiske parametere i bekk, skal det meldes til kommunen og kommunens vannområdekoordinator. Innsamlende konsulent skal på bakgrunn av undersøkelsene utarbeide planer for tiltak dersom forringelse av vannforekomsten påvises.

Følgende tiltak kan være aktuelle:

- o Øke kapasiteten i fordrøyningsanlegg.
- o Bedre rensing av vann fra overvannsmagasin (o_BVA).

Det skal gjennomføres rutinemessig service/vedlikehold av fordrøyningsanlegget.

Båndlegging kulturminner:

Det tillates ikke igangsatt arbeider i planområdet før kulturminne innenfor hensynssone for båndlegging av kulturminner H730_2 er frigitt iht. bestemmelse 7.4 *Båndlegging kulturminner (H730)*, med unntak av delområde B4 forutsatt adkomst fra veg Arnstadåsen.

Brukstillatelse:

- Før brukstillatelse gis for nye boliger i et delområde, skal tilhørende offentlig infrastruktur, herunder vei, vann (inkludert brannkummer plassert etter anvisning fra brann- og feiervesenet), avløp, overvannsløsning og renovasjon, være ferdig opparbeidet.
- Før brukstillatelse gis for nye boliger skal offentlig gang- og sykkelveg være ferdig opparbeidet i henhold til plan mellom Mæresmovegen og Åsvegen. Gjelder ikke boliger med adkomst fra Arnstadåsen-vegen.

- Før brukstillatelse gis for nye boliger i et delområde skal offentlig gang- og sykkelveg og kjøreveg, være ferdig opparbeidet fra Mæresmovegen/Arnstadåsen-vegen og frem til delområdet.
- Før brukstillatelse gis for nye boliger i et delområde, skal sikringsarbeid av bratte skråninger, skrenter og stup innenfor området og tilgrensende områder være gjennomført.
- Før brukstillatelse gis til siste bolig i pågående delområde skal tilførselsveger som evt. blir skadet under anleggsperioden vedlikeholdes underveis i anleggsfasen og istandsettes til opprinnelig standard.
- Før brukstillatelse gis for nye boliger i et delområde, skal arealer som omfattes av utomhusplan være ferdigstilt i henhold til utomhusplan. Det kan gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet selv om sesongbasert arbeid på lekeplass o.l. ikke kan etableres på søknadstidspunktet. Slike arbeid skal gis en dato for ferdigstilling i løpet av første sommersesong.
- Senest før brukstillatelse gis for nye boliger i det delområdet som bebygges sist av B4-B15, skal Mæresmovegen reasfalteres.
- Før brukstillatelse eller ferdigattest gis for første byggetrinn skal regulerte snarveger i reguleringsplan plan-ID 3-017 *Arnstadåsen boligfelt* som leder til fotgjengerovergang over Mæresmovegen sikres ryddet og tilgjengeliggjort.
- Før brukstillatelse eller ferdigattest gis for første byggetrinn skal strøkslekeplass sør for krysset Arnstadåsen/Mæresmovegen sikres mot vegtrafikkstøy med støyskjerm slik at støynivåene kommer under anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- «Økte vannmengder mot Dregsetelva ved utbygging av Arnstadåsen boligfelt», datert 20.10.2021 - Veiledende