



Stjørdal kommune

PLANBESTEMMELSER

Vedtatt av Stjørdal kommunestyre i sak: 55/2023, dato 15.06.2023

Plannavn: Prestmovegen boliger, gnr 108 bnr 106, 169 m.fl.

PlanID: 5003

Dato: 08.11.2021, revidert 24.05.2023

§1 AVGRENSNING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll AS og datert 03.11.2021, sist revidert 24.02.2023

§ 1.1 Arealformål

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven **§§ 12-5, §§ 12-6 og §§12-7**:

§ 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)
- Avløpsanlegg (AV)
- Uteoppholdsareal (UTE)
- Lekeplass (LEK)
- Parsellhage (HA)

§ 12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

§ 12-5 nr 3 GRØNNSTRUKTUR

- Turveg (TV)

§ 12-5 nr 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

§ 12-5 nr 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Naturområde (NO)

§ 12-6 HENSYNSSONER

- Frisikt (H140)
- Gul sone iht. T-1442 (H220)

§ 12-7 BESTEMMELSESONRÅDER

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal for den aktuelle utbyggingsetappen vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, privat og felles uteoppholdsareal, småbarnslekeplasser og nærlekeplasser, beplantning, utforming av veger, belysning, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, overvannshåndtering, støyskjermingstiltak, og vinterbruk med snølagring.

Detaljert utomhusplan skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsarealer. Utformingen skal følge de hovedprinsipp som er vist i illustrasjonsplan, men det tillates bearbeiding/videreutvikling for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt.

§ 2.2 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml)§ 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

§ 2.3 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.

§ 2.4 Forurenset grunn

Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.

§ 2.5 Universell utforming

Uteområder og adkomst til bygninger skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle så langt det er mulig, og i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

§ 2.6 Gjenbruk av matjord

Eksisterende matjordlag skal flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer i aktiv drift eller ved nydyrking. Jordressursen skal ivaretas på best mulig måte. Matjordplan skal utarbeides og følges som metode for gjennomføring av flyttingen. Mattilsynet og kommunens landbruksforvaltning skal varsles og godkjenne matjordplanen og jordflyttingen. Det skal meldes ifra ved oppstart av flytting og ved gjennomført flytting.

§ 2.7 Adkomst

Adkomstpiler i plankart er førende for antall og orientering, mens selve plasseringen er veiledende og kan endres etter behov ved utbygging.

§ 2.8 Krav til radioteknisk vurdering av kraner

Ved all bruk av tårnkraner der bommen overskrider kote 40 meter over havet, skal søknad sendes Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis igangsettingstillatelse.

§ 2.9 Farlig eller villedende belysning

Eventuelle skilt/profilering på fasader skal godkjennes av Avinor. Belyste skilt skal anlegges med dempere. Det er avgjørende at belysningen rettes mest mulig ned mot bakken. Dette gjelder også for anleggsmaskiner/lastebiler, kraner og bruk av flomlys på tomten i anleggsperioden.

§ 2.10 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, ødeleggelser av terreng og vegetasjon og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 2.11 Vann- og avløp, overvannshåndtering

Løsninger for vann- og avløp, inkludert overvannshåndtering, skal utarbeides etter hovedprinsipp som beskrevet i VA-plan og rapport datert 24.08.21. Overvannet skal fordrøyes innenfor planområdet, og der det er mulig utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø.

§ 2.12 Støy

Gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging, pr dato T-1442/2021, skal følges med følgende presiseringer:

- a) For boenheter med støynivå over anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal minst halvparten, og minimum ett av soverommene, ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 for alle støykilder.
- b) Boenheter som får soverom eller stue på støyeksonert fasade skal ha balansert ventilasjon.
- c) Støybelastning i uteoppholdsareal i brukshøyde (1,5 meter) skal være lavere enn anbefalt støygrense i tabell 2 i T-1442/2021 for støy fra veg. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet regnskap for uteoppholdsareal.
- d) I områder med flystøy over $L_{den} > 52$ dB skal deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass, skjermes for flystøy f.eks. ved hjelp av gapahuk, paviljonger og andre mindre takoverbygde konstruksjoner.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse (B)

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

- a) Grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming.
- b) Taktekking skal ikke ha blanke eller reflekterende overflater.
- c) Tillatt %-BYA skal ikke overstige det som er angitt i bestemmelser og på reguleringsplankartet.
- d) Mindre bygningsdel som pipe og andre tekniske anlegg, kan ha inntil 1 m høyere møne enn angitt maks mønehøyde.

§ 3.1.2 B1

- a) Innenfor området tillates det oppført boligbebyggelse i form av tomannsboliger eller rekkehus.
- b) Tillatt arealutnyttelse er minimum 50% BRA og maksimalt 60 %-BYA av tomtens nettoareal.
- c) Maksimal gesimshøyde reguleres til 7.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Maksimal mønehøyde reguleres til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.1.3 B2

- a) Innenfor området tillates det oppført boligbebyggelse i form av enebolig i kjede eller rekkehus.
- b) Tillatt arealutnyttelse er minimum 50% BRA og maksimalt 60 %-BYA av tomtens nettoareal.
- c) Maksimal gesimshøyde reguleres til 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Maksimal mønehøyde reguleres til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.1.4 B3

- a) Innenfor området tillates det oppført boligbebyggelse i form av enebolig.
- b) Tillatt arealutnyttelse er inntil 50 % BYA av tomtens nettoareal.
- c) Maksimal gesimshøyde reguleres til 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Maksimal mønehøyde reguleres til 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.1.5 B4

- a) Innenfor området tillates det oppført boligbebyggelse i form av enebolig i kjede eller rekkehus.
- b) Tillatt arealutnyttelse er minimum 50% BRA og maksimalt 60 %-BYA av tomtens nettoareal.
- c) Maksimal gesimshøyde reguleres til 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Maksimal mønehøyde reguleres til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.1.6 B5

- a) Innenfor området tillates det oppført boligbebyggelse i form av enebolig.
- b) Tillatt arealutnyttelse er inntil 50 % BYA av tomtens nettoareal.
- c) Maksimal gesimshøyde reguleres til 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Maksimal mønehøyde reguleres til 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.1.7 B6

- a) Innenfor området tillates det oppført boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Tillatt arealutnyttelse er minimum 50% BRA og maksimalt 65 %-BYA av tomtens nettoareal.
- c) Maksimal gesimshøyde reguleres til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Maksimal mønehøyde reguleres til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.1.8 B7

Areal tilhørende tilstøtende boligeiendom (B7) reguleres som underlag for frisiktlinje og hensynsone for frisikt, ved avkjørsel mellom o_KV1 og o_KV5. Bestemmelser i enhver tid gjeldende KPA gjelder for felt B7.

§ 3.1.9 B8

Areal tilhørende tilstøtende boligeiendom (B8) reguleres som underlag for midlertidig rigg og anleggsområde (#1). Bestemmelser i enhver tid gjeldende KPA gjelder for felt B8.

§ 3.2 Avløpsanlegg

Området o_AV er offentlig og skal benyttes til pumpehus.

§3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg

- a) Området f_ABA1 er felles for felt B1-6, og skal benyttes til tekniske bygg (trafo) og/eller nedgravde avfallscontainere. Områdene o_AV, o_TV1 og o_NO skal ha adkomst gjennom område f_ABA1.
- b) Området f_ABA2 er felles for felt B1-6, og skal benyttes til nedgravde avfallscontainere.
- c) Nedgravde avfallscontainere i felt f_ABA1-2 skal plasseres minimum 1,0 meter fra veg eller andre konstruksjoner som kan skades under tømning. Containerens krokfeste skal være maks 4,0 meter fra kjørbar veg.

Uteoppholdsareal (UTE)

- a) Området merket f_UTE på plankartet skal opparbeides som park med tilrettelegging for opphold og aktivitet.
- b) Området f_UTE skal være felles for boliger i felt B1, B2, B4 og B6.
- c) Eksisterende trær i området f_UTE skal i den grad det er mulig beholdes.
- d) Uteoppholdsarealer skal opparbeides i tråd med prinsipp om universell utforming.

§ 3.4 Lekeplass (LEK)

- a) Lekeområder skal opparbeides i tråd med prinsipp om universell utforming.
- b) Lekeområder skal tilrettelegges for varierte aktiviteter.
- c) Området merket f_LEK1 på plankartet skal benyttes til felles nærlekeplass for boliger i felt B1.
- d) Området merket f_LEK2 på plankartet skal benyttes til felles nærlekeplass for boliger i felt B6. Alle boenheter innenfor B6 skal ha gangatkomst til f_LEK2.
- e) Området merket f_LEK3 på plankartet skal benyttes til felles nærlekeplass for boliger i felt B2 og B4.
- f) Området merket f_LEK4 på plankartet skal opparbeides med bane for ballspill og være felles for boliger i felt B1, B2, B4 og B6.

§ 3.5 Parselhage (HA)

- a) Innenfor området for parselhage, f_HA, tillates anlagte parselhager.
- b) Området f_HA skal benyttes felles av boliger i felt B1, B2, B4 og B6.
- c) Arealet skal kun benyttes til dyrking av vekster. Arter som står på Fremmedartlista (2018) skal ikke benyttes i den grad arten står i risiko for spredning ut i naturen og skade på stedegent naturmangfold.

§ 3.6 Minste uteoppholdsareal

Det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

Felt	Areal innenfor eiendom/borettslag	Felles areal
B1-5	120 m ²	30 m ²
B6	70 m ²	30 m ²

§ 3.7 Parkering

I bygge og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Felt	Grunnlag pr.	Parkeringsplasser for bil	Parkeringsplasser for sykkel
B1 og B6	Boenhet	1.5	2
B2 og B4	Boenhet	2	2

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Generelle bestemmelser

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling som vist på plankartet: i kjøreveger, gang-/sykkelveg, fortau og annen vegggrunn, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen.
- b) I alle samferdselsområder er det tillatt å legge og vedlikeholde nødvendige kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte der dette er mulig.

- d) Trafikk til planområdet i bygge- og anleggsperioden skal foregå internt i planområdet via planområdets avkjørsel på Prestmovegen, og ikke via Melanvegen.

§ 4.1 Kjøreveg (KV)

- a) o_KV1 er offentlig kjøreveg. Veganlegget skal utformes etter gjeldende retningslinjer.
- b) f_KV2 er felles kjøreveg for felt B1-6 og reguleres med en bredde på 5 meter.
- c) f_KV3 er felles kjøreveg for felt B1-6 og reguleres med en bredde på 4 meter.
- d) KV4 er privat kjøreveg for eiendom 108/22. Kjørevegen tillates benyttet til gjennomkjøring for felt B1-6.
- e) KV5 er adkomstveg for eiendommene 108/53 og 108/48. Vegen skal være åpen for allmenn ferdsel for gående og syklende.

§ 4.3 Fortau (FO)

o_FO er offentlig fortau og skal opparbeides med en bredde på 3 meter.

§ 4.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- a) I områdene o_AVG1-4 tillates det anlagt tekniske konstruksjoner knyttet til veganlegget eller kommunalteknisk infrastruktur. Områdene kan også benyttes til snøopplag. Innenfor område o_AVG2 tillates det opparbeidet fortau.
- b) f_AVG5-6 er felles for felt B1-6 og kan benyttes til tekniske konstruksjoner knyttet til veganlegget og/eller snøopplag.
- c) AVG7-8 er tilknyttet kjøreveg for eiendom 108/22. Arealet kan benyttes til tekniske konstruksjoner knyttet til veganlegget og/eller snøopplag.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Turveg (TV)

- a) o_TV1 er offentlig turveg. Turvegen skal opparbeides med en bredde på 1.5 meter. Innenfor traseen er det tillatt å legge og vedlikeholde nødvendig infrastruktur og energiforsyning.
- b) f_TV2 er felles turveg for felt B1-6. Turvegen skal opparbeides med en bredde på 1.5 meter og være åpen for allmenn ferdsel.
- c) o_TV3 er offentlig turveg og skal opparbeides med en bredde på 1.2 meter.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 6.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Felt LNFR er tilstøtende jordbruksareal tilhørende eiendom 111/3. Arealet reguleres som underlag for midlertidig rigg og anleggsområde (#1). Bestemmelser i enhver tid gjeldende KPA gjelder for felt LNFR.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 7.1 Naturområde (NO)

- a) Formålet skal ha funksjon som vegetasjonssone, som skal være buffer langs vassdraget.
- b) Det tillates etablert mindre oppholdsområder med parkbenker innenfor område o_NO.
- c) Kantsoner langs Evjegrøfta, inkl. eksisterende trær, skal hensyntas og bevares på best mulig måte.

- d) Dersom kantsonen innenfor o_NO blir skadet skal den revegeteres/beplantes så snart som mulig.
- e) Tilslamming av vassdraget skal unngås. Dumping av hageavfall tillates ikke i felt o_NO.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktlinjer tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0.5 meter over veibanen. Primærvegens kjørebane bør være synlig i hele siktretningen, sett fra sekundærvegen. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebane i primærvegen, er fritt for sikthindringer.

§ 8.2 Gul sone iht. T-1442 (H220)

Ved søknad om rammetillatelse etter Plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Arealer merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til anlegg- og riggområde. Det vil si til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, interimsveger, utstyr, sikringsgjerd og lignende. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10.1 Matjord

Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeid, skal matjordplan ihht § 2.6 være godkjent. Ved søknad om ferdigattest skal det legges ved rapport som dokumenterer at matjord er håndtert i henhold til matjordplanen.

§ 10.2 Grunnundersøkelser

Før igangsettingstillatelse kan gis for opparbeidelse av o_TV3 skal rapport fra geoteknisk prosjektering være ferdig utarbeidet. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 10.3 Uteoppholdsareal

- a) Felles lekeplass f_LEK1 skal være opparbeidet senest påfølgende sommer etter at tredje bolig i felt B1 tas i bruk.
- b) Felles lekeplass f_LEK2 skal være opparbeidet senest påfølgende sommer etter at femte bolig i felt B6 tas i bruk.
- c) Felles lekeplass f_LEK3 skal være opparbeidet senest påfølgende sommer etter at tredje bolig i felt B2 eller B4 tas i bruk.

- d) Felles bane for ballspill (f_LEK4), felles park (f_UTE) og felles turveg (f_TV2) skal være opparbeidet senest påfølgende sommer etter at femte bolig samlet sett i felt B1, B2, B4 og B6 tas i bruk.

§ 10.4 Naturområde

- a) o_NO skal være ferdig plantet før det gis brukstillatelse til første boenhet i planområdet.

§ 10.5 Offentlig turveg og fortau

- a) Det skal settes opp enkelt gjerde som markerer grensen mellom felt B1 og O_TV1, og o_TV1 og o_FO skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første boenhet i planområdet.
- b) Snarvegforbindelse o_TV3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest til bolig nr 19 innenfor planområdet.

§ 10.6 Overvann, vann og avløp

Løsninger for håndtering av overvann skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse for teknisk infrastruktur kan gis. Denne skal være i henhold til Stjørdal kommunes gjeldende VA-norm og etter hovedprinsipp redegjort for i overordnet VA-plan og rapport datert 24.08.21.

§ 10.7 Atkomstveg

- a) Felles atkomstveg f_KV2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for utbygging i felt B1, B2, B4 og B6.
- b) Felles atkomstveg f_KV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for utbygging i felt B4.