

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING NEDRE RINGBANEN – LILLEMOEN. Plan - ID: 1-271A

Reguleringsplankart datert : 24.08.2019

Reguleringsbestemmelser datert : 24.08.2019

Vedtatt i komitè plan og miljø: 30.10.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket med ” Detaljregulering Nedre Ringbanen – Lillemoen. Plan-ID: 1-271A “

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og sikre et friområde. Reguleringsplanen er av typen detaljregulering ihht. Plan-og bygningslovens § 12-3. I medhold av Plan-og bygningslovens §12-5 og 12-6 er området regulert til følgende:

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse B3 - *kode rp 1110*
- Boligbebyggelse (blokkbebyggelse) B1, B2 – *kode rp 1113*
- Energianlegg (trafo) T – *kode rp 1510*
- Renovasjonsanlegg R – *kode rp 1550*
- Lekeplass L1, L2 – *kode rp 1610*

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg FV1, PV1, PV2 og OV – *kode rp 2010*
- Gang-/sykkelveg GS / Fortau F1 – *kode rp 2015*
- Annen veggrunn-grøntareal AV1, AV2 og AV3– *kode rp 2019*
- Parkering PP1 og PP2- *kode rp 2080*

2.3 Grønnstruktur

- Friområde – *kode rp 3040*
- Turveg – *kode rp 3031*

2.4 Hensynssoner

- Frisikt – *kode 140*
- Støysone, gul sone – *kode 220*
- Faresone, høyspenningsanlegg – *kode 370*

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturvern

Skulle det under bygge- eller anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jfr. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§ 3.2 Støy

Hele planområdet er innenfor flystøysone gul, og noe av planområdets søndre del er i gul sone for trafikkstøy.

Hver boenhet skal ha minimum 8m² støyskjermet uteareal som ikke overskrider maksimalt tillatt støynivå Lden=52dB. Dette kan løses med overbygde balkonger og støyskjerm som vender mot støyen.

For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrommene og minimum et soverom ha vindusfasade mot stille side (dvs. Side som ikke overskrider Lden=52dB). Vinduer som vender ut mot private uteoppholdsareal ansens å vende inn mot stille side.

For lekeplassene L1 og L2 skal det til sammen etableres minimum 12 m² støyskjermet uteareal som ikke overskrider maksimalt tillatt støynivå Lden=52dB. Dette kan være en gapahuk el.l. Utformingen av denne skal tilpasses områdetets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk.

§ 3.3 Estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 3.4 Parkering

Bil- og sykkel-opptillingsplasser skal være i hht. normen i Kommuneplanen 2013-2022, arealdel for Stjørdal:

- 2 bilplasser pr. boenhet >100m² BRA.
- 1,5 bilplasser pr. boenhet 100-50m² BRA.
- 1 bilplass pr. boenhet <50m² BRA.
- 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Bruksarealet for innglasset balkong skal ikke medregnes i leilighetsstørrelse ved utregning av parkeringskrav. Plassene skal vises i situasjonsplan/utomhusplan ved søknad om tiltak.

§ 3.5 Utomhusplaner

Det skal ved søknad om tiltak leveres detaljert utomhusplan som viser behandling av ubebygde del av tomt. Utomhusplan skal som minimum vise eksisterende og nye terrengcoter, vegger, støttemurer, stier, beplantning, lekeareal og utforming av tilstøtende grøntareal.

B1 og B2 har innkjøring fra felles veg FV1 til parkeringskjeller, og utomhusplan for hhv. B1 og B2 skal vise terrengbearbeiding inklusive nødvendige støttemurer i forbindelse med disse.

Friområdet kan opparbeides trinnvis. Før første tiltak iverksettes skal det foreligge en kommunalt godkjent utomhusplan for hele friområdet. Utomhusplan skal som minimum vise eksisterende og nye terrengkoter, vegger, støttemurer, stier, beplantning, lekeareal, ballplasser og sitteplasser.

§ 3.6 Universell utforming / tilgjengelighet

Det skal etableres turveg med universell utforming fra gang- sykkelveg sør for planområdet og inn til friområdet.

Det skal etableres trinnfri forbindelse fra plan 1 i felt B1 og felt B2 til lekeplasser og friareal.

Boenheter innenfor B1 og B2 skal være tilgjengelige for rullestolbrukere. Unntak fra dette kravet gjelder 6 leiligheter innenfor B1, forutsatt at leilighetene er under 50m² BRA. I arealberegning av leilighetsstørrelse i denne sammenheng medregnes ikke innglasset balkong.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse B1

Området skal nyttes til boligformål, utformet som blokkbebyggelse.

Innenfor viste byggegrenser tillates oppført boligblokk i 4 etasjer og kjeller. Kjeller tillates oppført ut over byggegrense inntil 0,5m fra friområdet.

Det tillates oppført inntil 21 boenheter innenfor området forutsatt at samlet minste uteoppholdsareal for B1 og B2 oppfylles, jfr. § 4.6. Det skal oppføres minst 6 boenheter pr. daa på området.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA (prosent bebygd areal) = 45%. Kjeller regnes ikke med i utnyttelsen.

Bygg skal oppføres med flate tak. Teknisk rom og trapp- /heisoppbygg tillates oppført på inntil 30% av 4.etasjes takflate.

Maksimalt tillatt gesimshøyde 4.etasje = cote +25,7

Maksimalt tillatt gesimshøyde teknisk rom og trapp-/heisoppbygg = cote +28,2

Det tillates oppført inntil 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede på bakkeplan. All øvrig bilparkering skal være i kjeller.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for sykkel- og bilparkering. Terrengmessige konsekvenser knyttet til innkjøring kjeller her skal minimeres og skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

§ 4.2 Boligbebyggelse B2

Området skal nyttes til boligformål, utformet som blokkbebyggelse.

På området og innenfor viste byggegrenser tillates oppført boligblokk i 2 og 3 etasjer og kjeller. Kjeller tillates oppført ut over byggegrense inntil 0,5m fra friområdet.

Det tillates oppført inntil 15 boenheter innenfor området forutsatt at samlet minste uteoppholdsareal for B1 og B2 oppfylles, jfr. § 4.6. Det skal oppføres minst 6 boenheter pr. daa på området.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA (prosent bebygd areal) = 50%. Kjeller regnes ikke med i utnyttelsen.

Bygg skal oppføres med flate tak. Mot nord og vest skal 3. etasje være tilbaketrasket minimum 5 m fra underliggende fasadeliv. For innglassede terrasser i 3.etasje kan avstanden være minimum 4m fra underliggende fasadeliv.

Maksimalt tillatt gesimshøyde 2.etasje = cote +19,7

Maksimalt tillatt gesimshøyde 3.etasje = cote +22,7

Heisoppbygg tillates over cote +22,7, mens teknisk rom etc. skal integreres i bygningsvolumet.

Det tillates oppført inntil 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede på bakkeplan. All øvrig bilparkering skal være i kjeller.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for sykkel- og bilparkering. Terrengmessige konsekvenser knyttet til innkjøring kjeller her skal minimeres og skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

§ 4.3 Boligbebyggelse B3

Området utgjør mindre deler av eksisterende boligtomter. Utnyttelsesgrad for B3 vurderes i sammenheng med utbygging av tilhørende eiendommer.

§ 4.4 Lekeplass L1 og L2

Området skal benyttes som sandlekeplasser for beboerne i B1 og B2.

L1 skal være minimum 105m², og L2 skal være minimum 75m².

Området skal beplantes og opparbeides med gressplen, sandkasse og huskestativ eller tilsvarende og med sittemuligheter tilpasset alle aldre.

Det tillates etablert parkeringskjeller under L1 og L2.

§ 4.5 Minste uteoppholdsareal MUA

For hver boenhet under 60m² skal det etableres minimum 8 m² privat uteareal, og for større boliger minimum 10 m² privat uteareal.

Krav 36 boenheter:	18 boenheter a 150m ² MUA	= 2700m ²	
	18 boenheter a 50m ² MUA	= 900m ²	SUM 3600m ² MUA
Beregna MUA:	Sandlekeplasser innenfor B-1 og B-2:	= 180m ²	
	Private uteoppholdsarealer 8m ² x18	= 144m ²	
	Private uteoppholdsarealer 10m ² x18	= 180m ²	
	Andel av friareal i umiddelbar nærhet:	= 3096m ²	SUM 3600m ² MUA

§ 4.6 Plassering av bebyggelse og anlegg

Byggegrenser er påført plankartet. Parkeringskjeller tillates oppført inntil 0,5m fra friområdet.

§ 4.7 Energianlegg – trafo, T

I området kan oppføres nettstasjon for B1 og B2. Området skal opparbeides med vegetasjon som skjuler nettstasjonen mot innsyn fra sør og øst slik at den blir minst mulig fremtredende i området.

§ 4.8 Renovasjonsanlegg - R

I området skal det etableres felles nedgravd renovasjonsløsning for område B1 og B2.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveger

Veg OV er offentlig.

Felles veg FV1 er felles veg for boligene innenfor felt B1 og B2 og for disse eiendommene: 105/108, 105/222, 107/412, 107/413, 107/417 og 107/423. Vegen skal benyttes som adkomstveg til boligene i felt B1 og B2, og til nyttetraffic for de øvrige eiendommene. Gjennomgangstrafikk tillates ikke.

Privat veg PV1 tilhører B1, og privat veg PV2 tilhører B2.

§ 5.2 Fortau

Fortau F-1 er offentlig og skal opparbeides til 2,5m bredde.

§ 5.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg er offentlig og skal opparbeides i henhold til planen.

§ 5.4 Annen veggrunn – grøntareal

AV 1, 2 og 3 er felles for boligene innenfor felt B1 og B2. Områdene skal nyttes til grøfter, sideareal/ snøopplag for veger i området, og skal opparbeides som grøntanlegg hovedsakelig med gress, eventuelt med lav vegetasjon. Grøntarealet rundt område for trafo T skal beplantes med vegetasjon med den hensikt å fungere som visuell skjerming av nettstasjonen.

AV1 skal opparbeides med trær og busker for visuell skjerming mot fjernvarmeanlegg og Øyna trafostasjon.

§ 5.5 Parkeringsplass PP1 og PP2

PP 1 er felles parkeringsplass for boliger i felt B1 og skal dimensjoneres for en plass tilpasset bevegelseshemmede.

PP 2 er felles parkeringsplass for boliger i felt B2 og skal dimensjoneres for en plass tilpasset bevegelseshemmede.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Friområde

Friområdet er offentlig, hvor 750m² av området skal opparbeides som nærlekeplass, og 2500m² skal opparbeides som strøkslekeplass.

Området skal som minimum opparbeides med veger, stier, beplantning (herunder busker og trær for sonedeling og skjerming), lekeareal, ballplasser og sitteplasser. Terrenget bør ha både flate partier og bakker, men skal som hovedregel ha lavere helning enn 1:3. Området bør også inneholde innslag av ikke-opparbeidet grunn.

Barn og unge skal før opparbeidelse tas med i dialog om utforming av strøkslekeplass

§ 6.2 Turvei

Det skal opparbeides turveg fra gang-sykkelveg langs Øyanvegen og opp til friområdets platå. Veges skal opparbeides med fast dekke (f.eks. subbus eller asfalt). Vegen skal ha en fri bredde på minimum 1,8m og være universelt utformet med maksimalt tillatt stigning 1:12. Traseen kan justeres, mens maks. stigningskrav er fast.

§ 7 HENSYNSSONER

§7.1 Sikringssone - frisikt

Det er ikke tillatt å etablere hinder for fri sikt 0,5m over vegbanen.

§ 7.2 Støysone - gul sone

Gjelder gul sone for trafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade framgår av disse bestemmelsenes §3.2.

§ 7.3 Faresone – høyspenningsanlegg

Faresone – høyspenningsanlegg gjelder elektromagnetisk stråling over 0,4 mikrottesla fra eksisterende kabler i området samt fra trafo T.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Sandlekeplass L1 skal ferdigstilles med støyskjermet areal før det gis brukstillatelse for nye boliger i B1.

Sandlekeplass L2 skal ferdigstilles med støyskjermet areal før det gis brukstillatelse for nye boliger i B2.

§ 8.2 Friområde

Nærlekeklass og tursti inn i området skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for nye boliger i B1 eller B2.

§ 8.3 Geoteknikk

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i B1 eller B2 skal det foreligge en geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdestabilitet og fundamentering.

§ 8.4 Tekniske anlegg

Anlegg som renovasjonsløsning og nettstasjon inklusive grøntanlegg rundt trafoen skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for nye boliger i B1 eller B2.

§ 8.5 Annen veggrunn - grøntareal

AV1 og 2 skal opparbeides og beplantes før det gis brukstillatelse for nye boliger i B1.

AV3 skal opparbeides og beplantes før det gis brukstillatelse for nye boliger i B2.

§ 8.6 Vann – og avløpsanlegg

Før brukstillatelse gis for nye boliger i B1 eller B2, skal kommunalt godkjent ledningsnett for vann – og avløp (inkludert brannkummer plassert etter anvisning fra Brann – og feiervesenet, overvannshåndtering og eventuelle omlegginger av eksisterende ledningsnett) være ferdig opparbeidet.

§ 8.7 Fjernvarmeanlegg

Ny bebyggelse som inneholder boligformål skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

§ 8.8 Fortau F-1

F-1 skal opparbeides som vist på plankartet før det gis brukstillatelse for nye boliger i B1 eller B2.

§ 8.9 Støy

Nødvendige avbøtende tiltak for å oppnå innen- og utendørs støynivå for boligene som er i tråd med disse bestemmelsenes §3 og teknisk forskrift, skal dokumenteres i byggesøknad.

Nødvendige avbøtende tiltak skal være utført før brukstillatelse gis.
