

Planbestemmelser for detaljreguleringsplan 1-268 Kvislabakken – B3 Nettet

Plan-ID:	1-268
Plannavn:	Kvislabakken -B3 Nettet
Saksnr:	2015/5950-11
Datert:	10.10.2020
Vedtatt:	09.09.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med «Kvislabakken -B3 Nettet id: 1-268».

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Området detaljreguleres iht. plan- og bygningsloven § 12-3. I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og § 12-6 reguleres området til følgende arealformål:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 punkt 1)

- Boligbebyggelse (B) – rp kode 1110.
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS) - rp kode 1112
- Uteoppholdsareal (f_BUT) – rp kode 1600.
- Renovasjonsanlegg (o_BRE) – rp kode 1550.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 punkt 2)

- Kjøreveg (o_SKV, f_SKV) – rp kode 2011.
- Fortau (o_SF, f_SF) – rp kode 2012.
- Annen veggrunn -tekniske anlegg (f_SVT) rp kode 2018
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG) – rp kode 2019.

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl. § 15-5 punkt 3)

- Friområde (f_GF) – rp kode 3040.

§ 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 15-5 punkt 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (f_VNV) – rp kode 6610.

§ 2.5 Hensynssoner (pbl. 12-6)

- Sikringssone – Frisikt - rp kode 140.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- eller anleggsarbeidet 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 arbeid i marken.

§ 3.2 Støy

For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 2 i T- 1442/2021. Grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skal i dette planområdet være 55 dB Lden.

Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteareal som ikke overskrider Lden=55dB for vegtrafikkstøy. Det kan benyttes støyskjerming som avbøtende tiltak. Støydempende effekt av tiltaket skal være dokumentert før etablering av tiltaket igangsettes.

§ 3.3 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel (inkludert gjesteparkering) skal som minimum bestå av:

- 1,5 bilplasser pr. boenhet.
- 2 sykkelplasser pr. boenhet.

§ 3.4 Utomhusplan

Med rammesøknad skal det følge en detaljert og kotesatt plan, i målestokk 1:500, for det aktuelle utbyggingsfeltet med tilhørende uteoppholdsareal.

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, belysning, beplantning, kjøreadkomst, interne gangveger, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonsløsninger, leke- og rekreasjonsareal, tilkomst for nødvendig renovasjon og utrykningskjøretøy, samt eventuelle trapper og forstøtningsmurer.

Ved etappevis utbygging av felt, skal utomhusplanen for det aktuelle byggetrinnet vise midlertidig utforming av tilliggende arealer og felles uteoppholdsareal, merket f_BUT.

§ 3.5 Vann-, overvanns- og avløpsplan

Med rammesøknad skal det foreligge en kommunalt godkjent vann- og avløpsplan for planområdet. Planen skal vise nye eller omlagte ledningsnett, brannkummer og overvannshåndtering. Overvann fra bebyggelse, veger og annet areal skal ikke ledes ut i skråningen mot Gråelva uten fordrøyende og drenerende tiltak.

§ 3.6 Universell utforming/tilgjengelighet

Det skal etableres trinnfri gangforbindelse til f_BUT.

§ 3.7 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 tabell 4 og 5, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

§ 3.8 Jordvern

Det skal utarbeides en plan for håndtering av matjord på areal som beslaglegges ved utbygging. Matjorda skal brukes til å forbedre eksisterende jordbruksarealer, fortrinnsvis i nærheten av tiltaksområdet. Hvis dette ikke er gjennomførbart, kan matjordlaget brukes på nydyrkingsareal i kommunen. Matjordplanen skal sendes kommunal landbruksmyndighet for behandling.

§ 3.9 Fundamentering

Fysiske tiltak innenfor planområdet tillates ikke etablert med 1 etasjes gulvhøyde lavere enn kote+ 5.0 meter. Ny bebyggelse innenfor planområdet skal oppføres uten kjeller.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

§ 4.1 Uteoppholdareal, merket f_BUT

Uteoppholdsareal (f_BUT) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn av nye boliger.

§ 4.2 Kjøreveg, merket f_SKV

Kjøreveg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for 1. byggetrinn av nye boliger

§ 4.3 Fortau, merket f_SF

Fortau skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for 1. byggetrinn av nye boliger.

§ 4.4 Kjøreveg, merket o_SKV

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på siste byggetrinn for bebyggelse på området BSK, skal offentlig kjøreveg (o_SKV), være ferdig opparbeidet fram til Kvislabakkvegen som vist på plankart.

§ 4.5 Fortau/Gang- og sykkelveg, merket o_SF

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på 1. byggetrinn for bebyggelse på området BSK, skal offentlig fortau/gang- og sykkelveg (o_SF), være ferdig opparbeidet fra planområdet fram til Vikanvegen som vist på plankart.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på siste byggetrinn for bebyggelse på området BSK, skal offentlig fortau/gang- og sykkelveg (o_SF), være ferdig opparbeidet fram til Kvislabakkvegen som vist på plankart.

§ 4.6 Geoteknikk

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering av detaljplanlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak i forbindelse med fundamentering av nye bygg. Det skal samtidig foretas en nærmere vurdering av overflatestabiliteten ned mot Gråelva, hvor erosjonssikrede tiltak skal vurderes med tanke på planlagt bebyggelse og eventuelle nødvendige forsterkninger skal beskrives.

§ 4.7 Vann- og avløpsanlegg

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for nye boliger 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.

§ 4.8 Energianlegg

Det tillates oppført nettstasjon innenfor planområdet. Plassering skal være godkjent av NTE (Nord-Trøndelag Energinett), før det gis igangsettelsestillatelse.

Nettstasjon skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 4.9 Renovasjonsanlegg

Det skal foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis rammetillatelse.

Renovasjonsanlegg (o_BRE) skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 4.10 Jordvern

Godkjent matjordplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4.11 Utomhusplan

Øvrige tiltak etter utomhusplan (utover det som er nevnt tidligere i §4) skal være ferdig etablert ihht. §3.4 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, merket BKS**

Det skal oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus på maks 50 boenheter. Innenfor byggeområdet skal det oppføres minst 40 boenheter.

Rekkehus tillates oppført i opptil 3 etasjer, med maksimal gesims- og mønehøyde på 10 meter over planert terreng.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i planen og oppdeles i grupper på maks 6 boenheter. Oppdeling skal fortrinnsvis skje med mellomrom og unntaksvis med seksjonering/forskyvning av fasader.

Det tillates oppført mindre tekniske installasjoner over maksimum gesims- og byggehøyde. Med dette menes installasjoner med maks høyde på 1,5 meter og som maksimum dekker 5 % av takflaten. De skal plasseres minst 1 meter fra gesims.

På ubebygde deler av byggeområdet (BKS) skal det etableres felles gangforbindelser til friområdet (GF) og felles utearealer (sandlekeplasser).

En støyskjerm med en høyde på minst 2.5 meter skal etableres som vist på plankartet. Plasseringen er veiledende, men skal etableres slik at retningslinjer for støy og støykrav blir ivarettatt. Eksakt plassering, høyde og utforming skal framgå av utomhusplan.

Det skal være tilstrekkelig plass til snøopplag langs Vassbygdvegen.

§ 5.2 Boligbebyggelse – Boligbebyggelse, merket B

Det tillates oppført 1-2 boenheter pr. daa, utformet som eneboliger, 2-4-mannsbolig, kjedehus eller rekkehus i maks 2 etasjer, plassert innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Det tillates en grad av utnyttning inntil BYA= 45 % av netto tomt.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av saltak skal takvinkel ikke overstige 30°. Frittliggende garasje tillates med inntil BYA = 50 m² og mønehøyde inntil 4,5 m.

Ved riving og oppføring av ny bebyggelse på eiendom gnr/bnr 84/35, skal eksisterende avkjørsel til Vassbygdvegen stenges, og eiendommen skal gis adkomst via f_SKV.

§ 5.3 Uteoppholdsareal, merket f_BUT

Uteoppholdsareal f_BUT skal være felles og tilgjengelig for alle beboerne innenfor planområdet, og opparbeides som nær- og sandlekeplass i henhold til utomhusplan.

På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)syssel, barnevogn, rullestol osv. Høydeforskjeller skal være trinnfrie. Ved sammenslåing av sandlekeplass og nærlekeplass, skal det være en viss skjerming mellom disse.

På nærlekeplassen skal det finnes plass for plasskrevende aktivitet, som ballek, sykling, aking, skilek, og eventuelt skøyter. Sandlekeplassen skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal minimum avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold.

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uterom. Privat uterom kan etableres på bakkeplan, tak og balkong.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**§ 6.1 Kjøreveg, merket o_SKV**

Kjøreveg skal være offentlig.

§ 6.2 Fortau/Gang- og sykkelveg, merket o_SF

Fortau skal være offentlig.

§ 6.3 Fortau, merket f_SF

Fortau skal være felles for beboere i planområdet.

§ 6.4 Annen veggrunn – grøntareal, merket o_SVG1, o_SVG2, o_SVG3 og o_SVG4

Områdene er sideareal for kjøreveg og skal være offentlig. Områdene kan benyttes til veggrøft, snøopplag, drens o.l.

§ 6.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg, merket f_STV

Områdene er felles for beboere i planområdet og skal nyttes til sideareal for veg.

§ 6.6 Renovasjonsanlegg, merket o_BRE

Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor areal merket o-BRE. Nedsenket løsning med 4 enheter for avfall (matavfall, plast/papir, restavfall og glass/metall) skal velges. Det skal være trinnfri forbindelse mellom boenheter og felles renovasjonsanlegg.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR**§7.1 Friområde, merket f_GF**

Området er felles friområde. Det tillates etablering av stiforbindelser (som avstikkere ned til Gråelva) og erosjonssikringstiltak. Vegetasjon skal bevares og reetableres ved inngrep.

§ 8 HENSYNSSONER**§8.1 Sikringssone – frisikt**

I siktsone skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende veger.
