

Detaljreguleringsplan for Havna panorama gnr/bnr 82/4

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan, plankart over bakken sist revidert 18.02.2022 og plankart for parkering under bakken datert 18.02.2022.

PlanID: 1-277
Saksnummer: 2018/4331
Dato sist revidert: 18.02.2022

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal med lek, atkomst, parkering og renovasjon.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjon (1550)
- Uteopphold (1600)
- Kombinert formål bolig/uteopphold (3900)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Veg (2010)
- Fortau (2012)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (140)

2 Avgrensing

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart over og under bakken, utarbeidet av MNPRO, merket detaljreguleringsplan for Havna panorama gnr 82/bnr 4.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Kulturminner og aktsomhetsplikt

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til alle som skal utføre arbeid i planområdet.

3.2 Støy

Det tillates boligbebyggelse i gul støyzone. Støygrenseverdier i retningslinje T-1442 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Grenseverdi for støyinnivå på fasade fra veitrafikk skal være $L_{den} < 53$ dB
- For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side
- Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.
- Støyutsatte boenheter skal være gjennomgående
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteareal som er skjermet for støy ($L_{den} \leq 53$ dB)
- Felles lekeplass skal være skjermet mot vegtrafikkstøy.

Ihht Støyutredning datert 2020-09-11 utarbeidet av Rambøll, stilles det krav om følgende støyskjermingstiltak:

- Støyskjerm vist på plankartet skal oppføres i minimum høyde 1,8 meter.
- Takterrasser og balkonger i alle plan/etasjer skal ha rekkverk som skjermer mot vegtrafikkstøy, med den høyden som er angitt i støyutredningen.

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges nødvendig dokumentasjon på at støytiltak kan tilfredsstille støykrav.

3.3 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal også omhandle trafikkavvikling. Nødvendig sikringstiltak gjennomføres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

Støyinnivå skal tilfredsstille grenseverdier i statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) kapittel 6. Særlig støyende arbeid skal unngås før klokken 07.00 og etter klokken 19.00.

3.4 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200, som skal bygge på utomhusplanen utarbeidet av MNPro AS (datert 10.12.2021).

Planen skal være høydesatt og vise atkomst, sykkelparkering, renovasjon, støyskjerming, og overvannshåndtering. Planen skal vise alt areal på bakken og på felles takterrasse, med beplantning, møblering, lekeapparater og ballplass. Til utomhusplanen skal det følge målsatte snitt av bygg og tverrprofiler av atkomst.

3.5 Tilgjengelighet

Byggeområder med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger og uteområdet, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

3.6 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

3.7 Overflatevann

Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for fordrøyning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre areal på egen grunn.

3.8 Parkering

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges plan for parkeringskjeller som viser tilstrekkelig parkering for biler og sykler, samt boder.

Innenfor planområdet skal det som et minimum etableres følgende for biloppstillingsplasser:

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

Minst 10% av alle p- plassene skal settes av for bevegelseshemmede på egnet sted.

Det skal settes av plass til minst 2 sykler pr. boenhet, og halvparten av disse skal være under tak.

3.9 Bruk av byggekraner og krav til radioteknisk vurdering av bygninger og anlegg

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 62 meter over havet, må tiltakshaver avklare behovet for utarbeidelse av risikoanalyse for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. En eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell søknad om forhåndsgodkjenning til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 62 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

Krav til radioteknisk vurdering i sone 1 (område innenfor 1500 meter fra rullebanens senterlinje):

Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 24,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning.

Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

3.10 Stormflo

Ved søknad om rammetillatelse må det foreligge vurderinger som hensyntar fare for stormflo.

3.11 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være kartlagt om det er uønskede eller 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.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Boligbebyggelse BB

4.1.1.1 Formål

Innenfor BB skal det etableres lavblokker med tilhørende boder, uteareal, sykkelparkering og parkeringskjeller.

4.1.1.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Det skal være variasjon i fasadematerialet. Material- og fargebruk skal fremgå av byggesøknad, og godkjennes av kommunen. skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.

4.1.1.3 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting er minimum 3 boliger /dekar og inntil 180% BRA.

4.1.1.4 Byggehøyde og takform

Bebyggelse i BB tillates oppført som terrassert blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Bebyggelsen skal utformes med flatt tak. Etasjetallet skal avtrappes mot nord og sør slik at det blir maksimalt to etasjer mot nord og 1 etasje mot sør. Balkonger kan krage 1 meter ut over byggegrense mot øst. Maksimal høyde på bebyggelse er forskjellig innenfor hvert j-område, og er angitt på plankartet med kotehøyder, og de er som følger:

J1: +11,3m

J2: +14,6m

J3: +17,8m

J4: +20,9m

J5: +23,5m

J6: +20,9m

J7: +17,8m

J8: +26,5m (Gjelder heis og trappehus)

4.1.1.5 Uteoppholdsareal og lek

Det skal være minimum 75m² uteoppholdsareal per boenhet. 30% av dette kan dekkes gjennom offentlige friområder utenfor planområdet. Det resterende arealet skal dekkes på egen eiendom innenfor planområdet, og kan bestå av felles areal på bakken og takterrasse. Privat uteoppholdsareal skal dekkes på balkong/terrasse/takterrasse og ha en størrelse på minst 10m².

Uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det skal opparbeides areal for sandlekeplass og ballek innenfor BB.

4.1.2 Renovasjon (f_R)

Areal skal benyttes til felles renovasjonsløsning. Renovasjon skal løses med nedgravde containere.

4.1.3 Uteoppholdsareal (f_U1)

Uteoppholdsareal, f_U1 skal være felles for beboere i B1. Området skal opparbeides og møbleres etter godkjent detaljert utomhusplan med sandkasse og lekeapparater for små barn, samt sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast grus eller belegningsstein for bruk av trehjuls sykkel og barnevogn.

4.2 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

4.2.1 Kombinert formål boligbebyggelse og uteopphold (f_AG)

Arealet skal være felles for alle beboere i BB. Det skal ligge på taket av J5, med atkomst fra felles heis- og trappehus. Det skal deles i soner som gir mulighet for forskjellig bruk, og utformes med beplantning, sittegrupper og lekemulighet for små barn. Takkonstruksjonen på J5 må utformes slik at den har bæreevne for områder med beplantning som skal vannes.

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

4.3.1 Veg (f_V)

Felles veg f_V skal nyttes som atkomst til parkeringsgarasje for sykkel og bil i BB. Den skal også brukes som atkomst til avfallskontainere på f_R

4.3.2 Fortau (f_SF)

Felles fortau f_SF skal nyttes som gang- og sykkelatkomst til hovedinngang og utendørs sykkelparkering.

4.3.3 Parkeringskjeller (f_P1)

Felles parkeringskjeller f_P1 skal nyttes til felles parkering for biler og sykler til bebyggelsen i BB.

5 Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Sikringssone – friskt a) Gjelder frisksone i utkjøring. I siktsonen skal det være friskt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Geoteknikk

Før rammetillatelse gis må det gjøres en ingeniørgeologisk kartlegging med vurdering av bergets kvalitet og stabilitet i forbindelse med sprenging og sikring av byggegrop, både i anleggsfase og permanent, i henhold til Geoteknisk vurdering 1350044781 G-not-001 v/Rambøll, datert 01.06.2021.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Trafikkareal

- Gang- og sykkelveg langs Havnegata fra krysset ved Storvikavegen til Molovika skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan 1-220 Stjørdal småbåthavn.
- Det være anlagt trygg kryssing over Havnegata, som sikrer myke trafikanter atkomst til eksisterende gang- og sykkelvegnett i retning sentrum og skoler.

6.2.2 Vann og avløp

Før igangsettingstillatelse kan gis skal planområdet være sikret tilfredsstillende vann-, overvann- og avløpsforhold etter en plan som må godkjennes av Stjørdal kommune.

6.2.3 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge en utomhusplan ihht pkt 3.4.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Før brukstillatelse gis skal alt innenfor planområdet være ferdig opparbeidet i henhold til regulerings- og utomhusplan.
- Før brukstillatelse gis skal alle støyskjermingstiltak være gjennomført og dokumentert.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Utomhusplan, utarbeidet av MNPro AS, datert 10.12.21
- Støyutredning, utarbeidet av Rambøll, datert 2020-09-11
- Geoteknisk vurdering, notat utarbeidet av Rambøll, datert 01.06.2021