

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planident: 5004
Plannavn: Veiskillet boligområde gnr 87 bnr 4 Kvislabakken

Planforslag dato: 22.02.2022
Sist revidert: 22.01.2024
Planvedtak: 15.02.2024

§1 AVGRENSING:

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart for reguleringsplan 5004 Veiskillet boligområde gnr 87 bnr 4 Kvislabakken.

§2 FORMÅL:

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

§3 PLANOMRÅDETS REGULERINGSFORMÅL:

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Energianlegg (trafo)
- Renovasjonsanlegg
- Felles uteoppholdsareal
- Felles lekeplass

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

- Felles privat og offentlig kjøreveg
- Felles privat og offentlig fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Grønnstruktur (PBL §12-5 NR.3)

- Vegetasjonsskjerm

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Støysone – Gul sone iht. T-1442
- Sikringssone - Frisikt

§4 FELLESBESTEMMELSER:

§ 4.1 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.

§ 4.2 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 innenfor planområdet være 55 dB Lden.

Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteareal som ikke overskrider Lden=55dB for vegtrafikkstøy.

Støybelastning på lekeplasser i brukshøyde (ca. 2 meter) skal ikke overskride Lden=55 dB for vegtrafikkstøy.

§ 4.3 Parkering

Parkeringsplasser for bil (inkludert gjesteparkering) skal minimum bestå av 1,5 bilplasser pr boenhet inntil 100 m² BRA og 2,0 bilplasser pr boenhet over 100 m² BRA. Det tillates etablert maksimum 34 parkeringsplasser for bil.

Det skal minimum etableres 2,0 sykkelplasser pr. boenhet.

Det skal tilrettelegges for lading av elbil.

§ 4.4 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan i målestokk 1:500 som viser utbyggingsområdet med tilhørende uteoppholdsareal.

Det skal etableres belysning ved snuhammer i enden av Veiskille og ved krysningspunkt mellom uteoppholdsareal f_U1 og lekeplass f_LEK2.

Utomhusplanen skal vise:

- Planlagt bebyggelse.
- Eksisterende og planlagt terreng.
- Belysning.
- Beplantning, inkludert vegetasjonsskjerm.
- Kjøreadkomst og interne gangveger/stier/snarveger.
- Overvannshåndtering.
- Bilparkering og sykkelparkering inkludert gjesteparkering.
- Adkomst for nødvendig renovasjon og utrykningskjøretøy.
- Renovasjonsløsninger.
- Energianlegg og adkomst til energianlegg.
- Leke- og rekreasjonsareal, samt eventuelle trapper og forstøtningsmurer.
- Areal til snøopplag.

Dersom det gjennomføres etappevis utbygging av området skal utomhusplanen for det aktuelle byggetrinnet vise midlertidig utforming av tilliggende arealer.

§ 4.5 Universell utforming/tilgjengelighet

Anlegg for renovasjon, lekeplass og uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

§ 4.6 Anleggsperioden

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen T-1520 og T-1442/2021 tabell 4 skal tilfredsstilles.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 5.1 Utomhusplan

Tiltak etter utomhusplan skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse.

Ved utbygging i flere byggetrinn skal det for byggetrinnet det gis brukstillatelse eller ferdigattest for, være ferdigstilt en andel av uteoppholdsarealet som er tilstrekkelig for å tilfredsstille uteoppholdskravet pr. boenhet.

Sandlekeplass av tilstrekkelig størrelse for antall boenheter i byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis

§ 5.2 Kjøreveg (merket f_Kjøreveg_2011 og o_Kjøreveg_2011)

f_Kjøreveg og o_Kjøreveg skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plan og asfaltert senest før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 5.3 Fortau (merket f_fortau_2012 og o_fortau_2012)

f_Fortau og o_Fortau skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plan senest før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 5.4 Geoteknikk

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdets fundamentering.

§ 5.5 Vann- og avløpsanlegg

Vann- og avløpsplan skal godkjennes av Stjørdal kommune før rammetillatelse kan gis. Planen skal også omfatte plassering av brannkummer samt fordrøyningsanlegg for overvann.

Fordrøyning av overvann skal løses på egen grunn.

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for nye boliger skal godkjent ledningsnett for vann, avløp og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

§ 5.6 Energianlegg/trafo (merket o_1510)

Plan for energianlegg inkludert adkomst til trafo skal være godkjent av Tensio før igangsettelsestillatelse kan gis.

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for nye boliger skal energianlegg og adkomst til trafo være ferdig opparbeidet.

§ 5.7 Renovasjonsanlegg (merket BRE_1550)

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

§ 5.8 Jordvern og tiltak mot spredning av fremmedartlistete arter

Godkjent matjordplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.
Planen skal sendes kommunal landbruksmyndighet for behandling.

Det er registrert floghavre innenfor planområdet.

Før det sendes søknad om igangsettingstillatelse skal det kartlegges skadelige, fremmedartslistede arter.

Matjordplanen skal vise tiltak for bekjempelse av fremmede arter, og tiltak for å hindre spredning av ugress, plantesykdommer og skadedyr.

Matjord skal fortrinnsvis benyttes til å forbedre etablerte jordbruksarealer i planområdets nærhet, sekundært benyttes til nydyrking i andre områder.

§ 5.9 Støy

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i §4.2 er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 5.10 Eventuell skade på tilførselsveger

Tilførselsveger som eventuelt blir skadet under anleggsperioden skal være istandsatt til opprinnelig standard før første brukstillatelse gis til siste byggetrinn.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 6.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK3_1112)

Innenfor formålene BK1-BK3 skal det oppføres rekkehus og kjedede eneboliger.

Innenfor BK1 og BK2 kan bebyggelsen oppføres med inntil 2 etasjer.

Innenfor BK3 kan bebyggelsen oppføres med inntil 2 etasjer og sokkel.

Maksimal gesims/mønehøyde fra høyeste fasade over planert terreng settes til 10,0 meter.

Bebyggelsen skal oppføres med flate tak.

Carport/garasje mellom boenhetene skal oppføres i 1 etasje. Innenfor BK2 skal det etableres terrasse på tak av carporter/garasjer.

Etablering av takterrasse på øverste tak tillates ikke.

Utnyttelsesgrad %BRA skal minimum tilsvare 50% og maksimum 70%. Det tillates oppført maksimalt 16 og minimum 14 boenheter innenfor byggeområdene.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i plankartet. Frittliggende småhus som boder og lignende mindre tiltak kan plasseres utenfor byggegrenser såfremt plan- og bygningslovens bestemmelser og krav til friskt overholdes.

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

§ 6.2 Boligbebyggelse – boligareal tilknyttet 84/236 (B_1110_1)

Arealet reguleres til boligformål som en del av boligeiendommen gnr 84 bnr 236.

§ 6.3 Uteoppholdsareal (f_U1) og lekeareal (f_LEK1-2)

Uteoppholdsareal f_U1 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal og være allment tilgjengelig.

Lekearealer f_Lek_1-2 skal opparbeides som felles lekeareal for alle boenheter. Områdene skal utstyres med lekeapparater, utemøbler o.l. som er hensiktsmessig for formålet.

Lekeareal f_Lek_1 skal også være tilgjengelig for boliger i nærområdet nord for planområdet. Det skal minimum opparbeides 50 m² sammenhengende sandlekeplass fordelt på maksimalt 10 boenheter, som skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn.

§ 6.4 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.

F_Lek kan regnes med i beregning av MUA.

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

§ 6.5 Renovasjonsanlegg (merket BRE_1550)

Renovasjonsanlegg skal etableres med bakkeplasserte avfallscontainere.

Innherred Renovasjons retningslinjer legges til grunn for utforming og dimensjonering av anlegget.

§ 6.6 Trafo (merket o_1510)

Området avsettes til trafo/nettstasjon for Tensio.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 7.1 Kjøreveg (merket f_Kjøreveg_2011 og o_Kjøreveg_2011)

Reguleres til formål felles/privat og offentlig.

Kjøreveg merket f_Kjøreveg_2011 skal være felles for eiendom gnr./bnr. 89/60, 87/37, 87/20, 87/21 og boenhetene innenfor planområdet.

§ 7.2 Fortau (merket f_fortau_2012 og o_fortau_2012)

Reguleres til formål felles/privat og offentlig.

Fortau merket f_fortau_2012 skal være felles for eiendom gnr./bnr. 89/60, 87/37, 87/20, 87/21 og boenhetene innenfor planområdet.

§ 7.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet skal ivaretas som privat areal.

§ 7.4 Annen veggrunn – grøntareal

Grøntareal/veggrøft/snøopplag langs veg og fortau.

Areal tilliggende offentlig veg ivaretas som offentlig areal, og areal tilliggende privat veg ivaretas som privat areal.

§ 7.5 Felles parkering – gjesteparkering.

Området reguleres til privat felles gjesteparkering.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

§ 8.1 Vegetasjonsskjerm (merket f_V1_3060 og f_V2_3060)

f_V1 og f_V2 skal beplantes med trær og busker for å fungere som vegetasjonsskjerm mot E6. Vekster med mye pollenutslipp og giftige vekster skal unngås.

§ 9 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringssone støy (merket H_220_1)

Gjelder gul sone for vegtrafikkstøy.

§ 9.2 Frisiktsone (merket H_140_1)

Innenfor sonen tillates det ikke vegetasjon eller installasjoner med høyde større enn 0,5 meter over bakkeplan.