



**DETALJREGULERING FOR SKATVALSHAUGEN BOLIGFELT,  
STJØRDAL KOMMUNE**  
plan-ID: 3-045

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Bestemmelsene er sist revidert den: 06.01.2020

**1 REGULERINGSFORMÅL**

**1.1 Området er regulert til:**

**§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse (BFS og BBB): Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og flermannsboliger.
- Lekeplass (BLK): Det er innregulert lekeplass
- Renovasjonsanlegg (BRE): Det er innregulert felles renovasjonsanlegg under bakken i planområdet.
- Energianlegg (BE): Det er innregulert bakkemontert transformator i planområdet.

**§ 12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjøreveg (SKV): Det er innregulert kjøreveger inne i planområdet.
- Parkeringsplasser (SPP): Det er innregulert felles parkeringsplasser.
- Annen veggrunn (SVG): Det er innregulert annen veggrunn - grøntareal.
- Kombinert formål (SKF): Det er innregulert kombinert formål: Driftsvei og turtrasè

**§ 12-5 Nr. 3 - Grønnstruktur**

- Grønnstruktur (G): Det er innregulert grønnstruktur.
- Turveg (GT): Det er innregulert turveg.

**§ 12-5 Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

- Landbruksformål (LL): Det er innregulert Landbruksformål.

**§ 12-6 - Hensynssoner**

- Frisikt: Det er innregulert sikringsområder for frisikt (H140).
- Høyspenningsanlegg: Det er innregulert sikringsområde for høyspenningsanlegg (H370).
- Støysone: Det er innregulert gul- og rød støysone (H210 og H220).

**§ 12-7 - Bestemmelsesområder**

- Krav om nærmere undersøkelse: Det er innregulert bestemmelsesområde med krav om nærmere undersøkelse (#1).

## §2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Ny overføringsledning fra Skatval til nytt rensanlegg på Sutterøy må være i drift før det gis tillatelse til påkobling til kommunalt avløp for nye boliger.
- b) Før det gis tillatelse for bygge- og anleggstiltak skal VA-plan som viser VA-anlegg, inkl. overvannshåndtering og brannvannuttak, være skissert og godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet skal terrenginngrep tilsås/beplantes.
- c) Før det gis tillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor bestemmelsesområdet #1, skal fagkyndig har utført geoteknisk prosjektering av fundamentering for aktuelle tiltak innenfor området. Se også pkt. 8.1.
- d) Felles lekeareal f\_BLK og lekeplass for de minste i BBB skal være opparbeidet og ferdigstilt før nye boliger i de aktuelle områdene tas i bruk. f\_SKV, f\_BRE og BE skal være etablert før nye boliger tas i bruk.
- e) Støyskjerm skal være opparbeidet og ferdigstilt før nye boliger innenfor rød eller gul sone tas i bruk.
- f) I forbindelse med ny adkomst til planområdet skal det opprettes et nytt krysningspunkt for myke trafikanter. Fartsreducerende tiltak og opparbeidelse og ferdigstilling av ventareal skal være utført før nye boliger kan tas i bruk.
- g) Før nye boliger kan tas i bruk skal eksisterende avkjørsel fra fv. 6812 være fysisk stengt iht. plankart.

### 2.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming.

### 2.3 Parkering

Det skal avsettes parkeringsareal iht. følgende:

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Flermannsbolig (BBB)	-2,0 pr. over 100 m <sup>2</sup> -1.5 pr. 50 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup> -1.0 pr. under 50 m <sup>2</sup> (BRA)	2,0 pr. boenhet
- 1 p-plass for utleieenhet.		
- 1 p-plass for rene hybler.		

## 2.4 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

## 2.5 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Unntak gis for boliger i byggeområdene BBB og BFS3 som blir utsatt for støynivå mellom  $L_{den}$  55 dBA – 65 dBA på fasaden. Boliger i disse områdene kan tillates dersom følgende forutsetninger oppfylles:

- Boliger må utformes slik at alle boenheter sikres en stille side ( $L_{den}$  = under 55 dBA).
- I boliger skal halvparten og minimum ett soverom i hver boenhet ha minst ett vindu/glassdør i fasade med støybelastning  $L_{den}$  = under 55 dBA.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer med støybelastning  $L_{den}$  = under 55 dBA.
- Boliger må prosjekteres slik at innvendig støynivå ikke overskrider kravene i NS8175 klasse C.
- Alle disse bygningene skal utstyres med balansert ventilasjon.

Ved etablering av støyskjerm og andre tiltak mot støy skal det legges vekt på estetisk kvalitet. Plassering av støyskjerm langs fylkesvegen er vist på plankart og i planbeskrivelsen.

## 2.6 Søknad om byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med:

- Situasjonsplan som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser og veger.

## 2.7 Lekeplass/uteoppholdsarealer/grønnstruktur

Areal avsatt til lek- og uteopphold skal ha hensiktsmessig utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og mot forurensning.

Arter som i henhold til Artsdatabankens Fremmedartslista 2018 kan utgjøre en svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI) på naturmangfoldet bør unngås i uteoppholdsarealer. Arter som er forbudt skal unngås, jmfør forskrift om fremmede organismer (2015).

Allergifremkallende vekster bør ikke plantes nærme bebyggelse og universelt utformet uteoppholdsrom, samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområde.

### ***MUA pr. boenhet:***

For området BFS1 – BFS5 stilles det følgende krav til uteoppholdsareal:

- Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) – 150 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
  - Tillegg pr. hybel og leilighet inntil 60 m<sup>2</sup> BRA – 30 m<sup>2</sup>

For området BBB stilles det følgende krav til uteoppholdsareal:

- Horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter – 75 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Inntil 10 m<sup>2</sup> av terrasse pr. boenhet kan erstatte deler av kravet til MUA.

## 2.8 Tilgjengelighet

Minimum 50% av nye boenheter i planområdet skal bygges som tilgjengelig boenheter.

## §3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### a. Bestemmelser felles for område BFS1 og BFS2

- Boligene innenfor området skal oppføres som frittliggende småhusbebyggelse.
- Boligene skal ha saltak/pulttak eller flatt tak.
- Utnyttelsesgrad %-BYA= 35%.
- Byggehøyden er definert med utgangspunkt i at høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.  
Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer.  
Maks gesimshøyde: 6,5 m.  
Maks mønehøyde: 7,5 m.
- Arker, takopplett og høyeste gesims på flatt/pulttak kan overskride maks gesimshøyde inntil maks mønehøyde.

### b. Bestemmelser felles for område BFS3, BFS4 og BFS5

- Boligene innenfor området skal oppføres som frittliggende småhusbebyggelse.
- Boligene skal ha saltak/pulttak eller flatt tak.
- Utnyttelsesgrad %-BYA= 35%.
- Byggehøyden er definert med utgangspunkt i at høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.  
Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer.  
Maks gesimshøyde: 6,5 m.  
Maks mønehøyde: 7,5 m.
- Arker, takopplett og høyeste gesims på flatt-/pulttak kan overskride maks gesimshøyde inntil maks mønehøyde.
- Innenfor de aktuelle områdene skal det planlegges for minimum;

Område	Min. antall enheter
BFS3	4 stk.
BFS4	1 stk.
BFS5	3 stk.

### c. Bestemmelser felles for område BBB

- Boligene innenfor planområde BBB skal oppføres som flermannsbebyggelse.
- Innenfor området tillates det inntil to stk. frittstående flermannsbebyggelse.
- Boligene skal ha saltak/pulttak eller flatt tak.

- Utnyttelsesgrad %-BYA= 65%.
- Byggehøyden er definert med utgangspunkt i at høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.  
Det kan oppføres bygninger i inntil 3 etasjer.  
Maks gesimshøyde: 9,5 m.  
Maks mønehøyde: 10,5 m.
- Boligene kan benytte området SPP for parkering.
- Arker, takopplett og høyeste gesims på flatt-/pulttak kan overskride maks gesimshøyde inntil maks mønehøyde.
- Innenfor de aktuelle områdene skal det planlegges for minimum 10 stk. boenheter.
- Det skal opparbeides lekeplass for de minste barna på egen tomt. Arealet kan være en del av øvrige krav til uteopphold, jf. pkt. 2.7 og skal vises på situasjonsplan ved søknad om tiltak.

#### **d. Lekeplass**

- Området f\_BLK er avsatt til lek og opphold og er felles for alle boenhetene i området.  
Lekeplassen skal anlegges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der.
- Småbarnslekeplassen f\_BLK skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske.
- Det skal etableres et fysisk skille mellom lekeplass og tilgrensende private arealer, ved gjerde eller på annen måte.

#### **e. Renovasjonsanlegg**

- Det skal etableres et felles miljøtorg i planområdet slik det er vist på plankartet. Det skal velges et underjordisk anlegg. Containere plasseres slik at biler kan kjøre inn på området for levering og henting av avfall. Løsning skal framgå på situasjonsplan ved søknad om tiltak.
- Felles poststativ plasseres også her.
- Oppføring av støyskjerm tillates innenfor område.

#### **f. Energianlegg**

- Det skal etableres bakkemontert transformator slik det er vist på plankart.

### **§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**4.1** Arealet er avsatt til kjøreveg. Intern kjøreveg er vist med f\_SKV på plankartet og er felles for eiendommene innenfor planen. f\_SKV skal opparbeides med 5 m vegbredde inkludert vegskulder iht. plankart. Det skal etableres veibelysning. Parkering i kjøreveg er ikke tillatt.

**4.2** Arealet er avsatt til parkeringsplass. Felles parkeringsplass er vist med SPP på plankartet og skal benyttes som gjesteparkering for boenheter innenfor område BBB. Det tillates parkeringsanlegg i form av garasje-/carportanlegg, som også kan kombineres som støyskjerm. Oppføring av støyskjerm tillates innenfor område.

**4.4** Området er vist som o\_SVG og f\_SVG på plankart. Det tillates å oppføre støyreducerende tiltak innenfor området forutsatt at tiltaket ikke bryter med frisisiktkrav.

**4.5** Areal avsatt til kombinert formål; driftsvei og turtrasé. Området er vist som SKF på plankart. Areal avsatt til SKF skal brukes som driftsvei for grunneier, og turtrasé opp til idrettsanlegg.

## §5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Arealet er avsatt til grønnstruktur. Områdene er vist med f\_G på plankartet og er felles for alle innenfor planområdet.

## §6 LNFR-FORMÅL, SAMT REINDRIFT

6.1 Arealet er avsatt til landbruksformål. Området er vist med LL på plankartet.

## §7 HENSYNSSONER

7.1 Området er regulert til frisiktsone veg. Områdene er vist med H140. Innenfor dette området tillates det ikke oppført tiltak, eller plassere gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå.

7.2 Området er regulert til faresone rundt høyspenningsanlegg. Fareområdet i forbindelse med trafo er vist som fareområde H370. I området tillates ikke oppført bygning for varig opphold. Bygninger med sporadisk opphold kan plasseres nærmere, med gjeldende brannkrav for den oppførte bygningen.

7.3 Område er regulert til støysone, henholdsvis rød og gul sone (H210 og H220). Boliger kan tillates i gul sone under forutsetninger gitt i pkt. 2.5. Ved evt. ny framtidig situasjon kan støysonene endres, og skal da dokumenteres ved ny støyberegning til søknad om tiltak.

## §8 BESTEMMELSESOMRÅDER

8.1 #1: Det er knyttet bestemmelser for gjennomføring av tiltak innenfor bestemmelsesområde (#1).

### *Skredsikring*

Ved søknad om tiltak innenfor bestemmelsesområde skal det dokumenteres at tiltaket er i tråd med føringer for stabilitet i kvikkleireområdet som gitt i rapport fra Multiconsult datert 07.04.2017. Ved avvik fra føringene i nevnte rapport må det dokumenteres med ny geoteknisk vurdering at krav til områdestabilitet etter NVEs veiledning nr. 7/2014 er tilfredsstillt.

### *Geoteknikk*

Ved søknad om tiltak innenfor bestemmelsesområde skal det foreligge geoteknisk vurdering av tiltakene.

### **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

- Geoteknisk vurderingsrapport for reguleringsplan, 07.04.2017 (418202-RIG-RAP-002)
- Støy fra samferdsel, 03.10.2018 (418190-RIA-RAP-001-02)