

Planbestemmelser for 4-056 Mobakkan grendefelt

Planforslag er datert : 24.10.19
Dato for siste revisjon av plankartet :
Dato for siste revisjon av bestemmelsene :
Planutvalgets endelige vedtak :

§ 1 AVGRENSNING OG ANVENDELSE

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Stjørdal kommune og datert 24.10.19.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN (OMRÅDEPLAN)

Formålet med planen er tilrettelegging av ny boligbebyggelse i tråd med Kommuneplanens arealdel 2013-2022. Innenfor områder avsatt til boligformål skal det etableres minst 20 nye tomter, med minst en boenhet pr. tomt.

Området reguleres til følgende arealformål i.h.t §12-5:

Bebyggelse og anlegg, herunder:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, rp-kode 1111
- Andre typer bygg og anlegg - energianlegg, rp-kode 1510
- Uteoppholdsareal – lekeplass, rp-kode 1610

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder:

- Veg, rp-kode 2010
- Gangveg, rp-kode 2016
- Annen veggrunn – grøntareal, rp-kode 2019

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, herunder:

- Friluftformål, rp-kode 5130

Følgende hensynssoner gjelder for reguleringsplan, jfr §12-6:

- Sikringssoner – frisikt, kode 140
- Faresoner – flomfare, kode 320
- Faresoner – høyspenningsanlegg, kode 370

§ 3 VILKÅR FOR UTBYGGING

3.1 Detaljplan

Innenfor området BFS9 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger en godkjent detaljregulering ihht. pbl §12-3 for de aktuelle områdene. Planen skal som minimum vise avkjørsler, tomteinndeling, møneretning, kotesatte byggehøyder og terrengbehandling. Detaljplanen skal tilrettelegge for minst 3 boenheter.

3.2 Situasjonsplan

- A. I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse (takplan) og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering. Kotehøyde på murkrone for bebyggelsen og terrenghøyder for utomhusanlegg skal være påført situasjonsplanen.
- B. Kommunen kan i forbindelse med byggesøknad kreve at det utarbeides situasjonsplan for flere tomter under ett – der dette anses nødvendig for å oppnå best mulig tilpasning til terreng og naboforhold.

3.3 Grunnforhold og terrengbehandling

- A. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BFS2, BFS5 og BFS6 med tilhørende veg-, vann- og avløpsanlegg, skal det foreligge et geoteknisk notat tilknyttet prosjektering av det enkelte byggetiltak. Notat skal som minimum identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll ved gjennomføring.
- B. Før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor BFS7 og BFS8 med tilhørende veg, vann-, og avløpsanlegg, skal det foreligge en samlet geoteknisk vurdering av tiltakene. Geoteknisk vurdering skal bygge på en utarbeidet datarapport for området, og skal omfatte en vurdering av områdestabiliteten.
- C. Sammen med innsendt forslag til detaljreguleringsplan for område BFS9, skal det foreligge en samlet geoteknisk vurdering av tiltakene. Geoteknisk vurdering skal bygge på en utarbeidet datarapport for området, og skal omfatte en vurdering av områdestabiliteten.
- D. Før bygg- og anleggstiltak er ferdigstilt, skal planering, skjæring- og oppfylling av terrenget innenfor planområdet tilpasses omkringliggende terreng og tilsås og beplantet med stedegen vegetasjon.

3.4 Vann- og avløp

- A. Før bebyggelse tillates igangsatt skal ledningsnett for vann, overvann og spillvann inkl. brannkummer, plassert etter anvisning fra Brann- og feiervesenet, være ferdig opparbeidet.

B. Det stilles krav om fordrøyning og/eller lokal overvannshåndtering.

3.5 Veg- og gangveger

- A. Brukstillatelse til nye oppførte boliger i BFS2, BFS5 og BFS6 kan ikke gis før felles adkomstveg (f_AV1) med gangveger (f-SG1 og o_SG1 med forbindelse) er opparbeidet i tråd med disse bestemmelsenes § 5.
- B. Brukstillatelse til nye oppførte boliger i BFS7, BFS8 og BFS9 kan ikke gis før felles adkomstveg (f_AV2) og offentlig gangveg/fortau (o_SG1) er opparbeidet i tråd med disse bestemmelsenes §5.

3.6 Uteoppholdsarealer

- A. Brukstillatelse til ny boliger i BFS2, BFS5 og BFS6 kan ikke gis før felles lekeareal (f_BLK1 og BLK2) er opparbeidet i tråd med disse bestemmelsenes §4.4.
- B. Brukstillatelse til ny boliger i BFS7, BFS8 og BFS9 kan ikke gis før felles lekeareal (f_BLK3) er opparbeidet i tråd med disse bestemmelsenes §4.4.

3.7 Kulturvern/kulturminner

- A. Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens §8-2.

3.8 Rigg- og anleggsplan

- A. Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafiksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafiksikkerheten.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS1 – BFS8

- A. *Arealbruk:*
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg, med den tomteinndeling som er vist på plankartet.
- B. *Tillatt grad av utnytting:*
Tomteutnyttelsen innenfor hver enkelt boligtomt skal ikke overstige BYA = 45%.
- C. *Bebyggelsens plassering på tomte:*
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet, med møneretning som framgår av plankartet. Mønepilen skal ligge helt eller delvis innenfor bolighusets yttervegger.

- Frittstående garasje som har utkjøring parallelt med kjøreveg, tillates plassert 2 meter fra formålsgrense veg.

D. Bebyggelsens utforming:

- Bebyggelsen skal utformes som frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Tilknyttet hovedboligen tillates en ekstra utleieenhet på inntil 60 m².
- Bolighus skal utformes med saltak med maksimum takvinkel inntil 40 grader. Arker og takopplett skal ikke utgjøre mer enn 1/3 – del av takets lengde. Kun pulttak tillates som alternativ takutforming. Takfallet skal følge terrengfallet med maksimum takvinkel inntil 40 grader.
- Frittstående garasje tillates oppført med maks BYA 50 kvadratmeter og maks takvinkel 30 grader.

E. Bebyggelsens høyder:

- Bolighus tillates oppført i maks 2 etasjer + 1 underetasje (2+U), med maks tillatt gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6 m og 8,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Ved bruk av pulttak skal nedre og øvre gesimshøyde ikke overskride henholdsvis 6 m og 8,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Arker og takopplett tillates å overskride gesimshøyden inntil maks mønehøyde.
- Frittstående garasje tillates oppført med maks 1 etasje, med maks gesimshøyde 3.0 meter, maks mønehøyde 5.0 meter.

F. Avkjørsel og parkering

- Plassering av avkjørselspiler er veiledende, men det tillates kun en avkjørsel til hver tomt.
- Det skal anlegges minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på hver eiendom, hvor minst 1 parkeringsplass skal være under tak. For boenhet på inntil 60 m², skal det anlegges minimum 1,0 parkeringsplass.

G. Den ubebygde del av tomta:

- Minst 20% av tomta skal opparbeides til uteopphold (MUA), hvor areal for uteopphold skal ha lavere helling enn 1:3, med tilfredsstillende lysforhold.

4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS9

A. Arealbruk:

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

B. Tillatt grad av utnytting:

Tomteutnyttelsen innenfor hver enkelt boligtomt skal ikke overstige BYA = 45%.
Boligtomtene skal utbygges med et minimum BRA = 25%.

C. Bebyggelsens høyder

- Bolighus tillates oppført i maks 2 etasjer + 1 underetasje (2+U), med maks tillatt gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6 m og 8,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

- Ved bruk av pulttak skal nedre og øvre gesimshøyde ikke overskride henholdsvis 6 m og 8,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Arker og takopplett tillates å overskride gesimshøyden inntil maks mønehøyde.
- Frittstående garasje tillates oppført med maks 1 etasje, med maks gesimshøyde 3.0 meter, maks mønehøyde 5.0 meter.

D. *Parkering*

- Det skal anlegges minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på hver eiendom, hvor minst 1 parkeringsplass skal være under tak. For boenhet på inntil 60 m², skal det anlegges minimum 1,0 parkeringsplass.

E. *Den ubebygde del av tomta:*

- Minst 20% av tomta skal opparbeides til uteopphold (MUA), hvor arealet skal ha lavere helling enn 1:3, med tilfredsstillende lysforhold.

4.3 Andre typer bygg og anlegg – energianlegg

- A. Nettstasjon skal plasseres innenfor området som er regulert til energianlegg og skal plasseres minst 2 meter fra formålsgrense til adkomstveg (f_AV1).

4.4 Uteoppholdsareal – lekeplass

- A. Lekeplasser (f_BLK1, 2 og 3) er være felles for alle boliger innenfor felt BFS1 – BFS9.
- B. Innenfor hver lekeplass skal det skal det avsettes areal for sandlekeplass på minst 150 kvadratmeter. På sandlekeplassene skal det være sandkasse og huske beregnet på små barn og sitteplasser for voksne.
- C. Innenfor lekeplass f_BLK2 skal det avsettes plass til nærlekeplass på minst 1500 kvadratmeter. Det skal være innslag av vegetasjon med planert gressoverdekket areal for ballleik og noe fast dekke for sykkel, barnevogn, rullestol osv.
- D. Plassering, kvalitet og funksjonskrav skal legges frem ved søknad om tiltak. Møblering av lekeplassen skal godkjennes av kommune før brukstillatelse gis.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, merket o_SKV1 og o_SKV2

Gjelder offentlig kjøreveg.

5.2 Veg, merket f_AV1 - f_AV2

Felles adkomstveger (f_AV1 – f_AV2) er felles for ny bebyggelse som har adkomst til disse. Veger skal opparbeides med inndeling i kjørefelt og vegskulder som vist på plankartet.

5.3 Avkjørsel, merket AV

Gjelder privat avkjørsel til eiendom gnr/bnr 313/24.

5.4 Gangveg, merket SG1

- A. o_SG1 gjelder offentlig gangveg/fortau.
- B. f_SG1 gjelder gangveg som er felles for BFS1-BFS9. Gangveg kan oppføres som sti.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal

Gjelder veggrunn som tillates benyttet til grøft, beplantning, skråningsutslag og tekniske anlegg i grunnen.

§ 6 LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – friluftsmål)

Innenfor områdene LF1-LF5 skal terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter. Det tillates bygget enkle turstier og oppholdsareal for friluftsmål.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone

Gjelder frisiktsone i vegkryss. I sikringssonen skal det være frisikt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

7.2 Faresone - høyspenningsanlegg

Gjelder rundt eksisterende energianlegg (trafo) høyspent ledning i luftspenn. Areal innenfor faresonen kan ikke benyttes til varig opphold.

7.3 Faresone – flomfare

Ved prosjektering av nye tiltak kreves fagkyndig utredning av flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig og om det er behov for forebyggende sikringstiltak.