

Reguleringsplan for Planendring Husbyåsen B12

Reguleringsbestemmelser
Planendring Husbyåsen B12
Dato: 11.05.2026

PlanID 5035 5048
Saksnummer 2025 / 4521

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for attraktive boliger på Husbyåsen.

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

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
- Renovasjon (RA)
- Lekeplass (LEK)

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

- Veg (V)
- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 pkt. 3)

- Turveg (TV)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.2 Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2021, skal følges. Grenser for støyverdier framgår av tabell 2 i T-1442/2021.

I anleggsperioden skal basis støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet (tabell 4 og 5) i T-1442/2021, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

2.3 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger og uteareal.

Der terrenget er for bratt til at kravet om universell utforming av stigningsforhold kan oppnås, tillates stigning inntil 1:10, eller trapp.

2.4 Overvann

Overvann skal hovedsakelig håndteres på egen tomt, med tillatelse til begrenset påslipp på kommunal overvannsledning i Rebergveien. Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for fordrøyning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre areal på egen grunn.

Overvann fra ovenforliggende terreng skal ledes via avskjæringsgrøft, bort fra ny bebyggelse.

2.5 Avkjørsler

Det tillates avkjørsler fra o_KV hvor det er markert avkjørselspiler i plankartet. Avkjørsler hvor det kun tillates enten innkjøring eller utkjøring fremkommer av plankartet.

Avkjørslene tillates sideforskjøvet i forhold til plassering i plankartet.

Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten og krav til frisikt etter vegnormalen N100.

2.6 Parkering

Innenfor planområdet skal det som et minimum etableres følgende antall biloppstillingsplasser per boenhet:

- 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

Det tillates ikke etablert mer enn 2,0 plasser pr. boenhet.

Tilrettelagt parkeringsplass (HC-plass) tillates utover angitt antall biloppstillingsplasser per boenhet.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

2.7 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.

2.8 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise uteoppholdsareal, beplantning, opparbeidede lekeareal, adkomst, interne snarveier inkludert gangforbindelse fra fortau (o_FO3) til lekeareal (f_LEK1), parkering og sykkelparkering.

2.9 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Parkering, takutstikk, levegger, ramper, terrasser, uthus, lekeapparater, skjæring, fylling, renovasjonscontainere, støttmurer o.l. kan plasseres utenfor regulert byggegrense, inntil 1 meter fra eiendomsgrense, så lenge de ikke hinder fri sikt i avkjørsler og langs veibaner.

Skjæringer og grøfter tillates helt inntil eiendomsgrense, så lenge de ikke hindrer fri sikt i avkjørsler og langs veibaner.

2.10 Fremmede arter

Arter definert som fremmede, med spredningsrisiko, tillates ikke etablert innenfor planområdet. Eksisterende forekomster skal fjernes fra planområdet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF, BK, BB, RA)

3.1.1.a Estetikk

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnsstruktur med mer.

Fargebruken skal harmonere med omgivelsene og fortrinnsvis bruke farger fra naturen, for eks. ulike nyanser av jordfarger. Det skal etterstrebes en harmonisk utforming og fargesetting for alle bygninger og bygningsdeler (som for eksempel balkong, rekkverk og boder). Materiale- og fargebruk skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.

3.1.1.b Uteoppholdsareal

Det skal, for boenheter innenfor planområdet, finnes minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet, jf. tabell 1.

Tabell 1 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA).

	Enebolig	Rekkehus	Leilighet
MUA	150 m ²	100 m ²	75 m ²

30 % av krav til MUA kan dekkes med areal på ballplass/nærlekeplass utenfor planområdet.

Deler av uteoppholdsarealet kan dekkes gjennom private balkonger, felles uteoppholdsareal og regulerte lekeplasser (f_LEK1-2).

Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal på minst 10 m² i direkte tilknytning til bolig. Privat uteoppholdsareal kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Balkonger skal ha et minimumsareal på 5 m². Takterrasse tillates ikke på åpne tak, men kan etableres i forlengelse av inntrukne etasjer som gir skjerming mot vind på minimum to sider.

Felles uteoppholdsareal skal lokaliseres på terreng. Arealet bør ha både flate parti og bakker, men som hovedregel lavere helning enn 1:3.

3.1.1.c Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 23 boenheter innenfor planområdet.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

3.1.2.a Formål

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det frittliggende eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger inntil firemannsbolig, utearealer, sykkelparkering og bilparkering i garasje og på mark.

3.1.2.b Grad av utnytting

Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 35 %-BYA.

3.1.2.c Byggehøyder og takform

Det tillates skråtak, pulttak, valmet tak eller flate tak.

For boligbebyggelse tillates byggehøyder inntil 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde. For pulttak tilsvarer øvre gesims maksimal mønehøyde. Det tillates opplett. Heishus og andre nødvendige takoppbygg for trapper, tekniske installasjoner, vindskjerming og rekkverk tillates utover maksimal høyde.

For carporter/garasjeanlegg tillates byggehøyder inntil 3 meter gesims og mønehøyde 4 meter. For pulttak tilsvarer øvre gesims maksimal mønehøyde.

3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

3.1.3.a Formål

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det kjedede eneboliger, rekkehus og flermannsboliger med tilhørende utearealer, sykkelparkering og bilparkering i carport og på mark.

3.1.3.b Grad av utnytting

Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 50 %-BYA.

3.1.3.c Byggehøyder og takform

Det tillates skråtak, pulttak, valmet tak eller flate tak.

For boligbebyggelse tillates byggehøyder inntil 10 meter gesims- og 11 meter mønehøyde. For pulttak tilsvarer øvre gesims maksimal mønehøyde. Det tillates opplett. Heishus og andre nødvendige takoppbygg for trapper, tekniske installasjoner, vindskjerming og rekkverk tillates utover maksimal høyde.

For carporter/garasjeanlegg tillates byggehøyder inntil 3 meter gesims og mønehøyde 4 meter. For pulttak tilsvarer øvre gesims maksimal mønehøyde.

3.1.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB)

3.1.4.a Formål

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det lavblokkbebyggelse med tilhørende boder, uteareal, sykkelparkering og bilparkering i carport, på mark og i 1. etasje.

3.1.4.b Grad av utnytting

Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 45 %-BYA.

3.1.4.c Byggehøyder og takform

Det tillates pulttak eller flate tak.

For boligbebyggelse tillates byggehøyder inntil 20 meter gesims- og 21 meter mønehøyde. For pulttak tilsvarer øvre gesims maksimal mønehøyde. Det tillates opplett. Heishus og andre nødvendige takoppbygg for trapper, tekniske installasjoner, vindskjerming og rekkverk tillates utover maksimal høyde.

For carporter/garasjeanlegg tillates byggehøyder inntil 3 meter gesims og mønehøyde 4 meter. For pulttak tilsvarer øvre gesims maksimal mønehøyde.

3.1.5 Renovasjon (f_RA1-2)

Arealene skal benyttes til felles renovasjonsløsning for boliger innenfor planområdet. Renovasjon skal løses med nedgravde containere. Containere skal sikres mot kjøretøy enten ved opphøyd kantstein, påkjøringshinder, eller lignende.

Eksisterende bebyggelse tillates å benytte nye containere til renovasjon.

3.1.6 Lekeplass (f_LEK1-2)

f_LEK1-2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

f_LEK1 skal møbleres med minimum en sandkasse og to lekeutstyr/apparat for små barn, samt 1-2 sittebenker. Lekeplassen skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende.

f_LEK2 skal møbleres med minimum en sandkasse og to lekeutstyr/apparat for små barn, samt 1-2 sittebenker. Lekeplassen skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende.

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

3.2.1 Veg (V)

f_V er felles innkjørsel for BB. Denne skal opparbeides i 3,5 meters bredde som angitt i plankartet. Den tillates som en del av ny felles parkeringsplass for BB. Det tillates blandet trafikk og adkomst til f_RA2 innenfor formålet.

3.2.2 Kjøreveg (KV)

o_KV er offentlig veg.

3.2.3 Fortau (FO)

o_FO1-3 er offentlig fortau. Arealformålene skal opparbeides i 2,5 meters bredde som angitt i plankartet. For o_FO2-3 tillates det snøopplag på inntil 1 meters bredde av regulert fortausareal.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

Gangforbindelser til boliger og sykkelparkering kan anlegges over formålet hvor det er nødvending for å skape forbindelse med øvrig trafikkareal.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (felt TV1-2)

o_TV1-2 er offentlig turveger.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140_1-2)

Frisiktsonene i kryss for kjørevege er regulert i plankartet.

I frisktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

5.1.1 Geoteknikk

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en geoteknisk vurdering av detaljplanlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak i forbindelse med fundamentering av nye bygg. Arbeidet skal ta utgangspunkt i Multiconsult rapport nr. 413908-2, datert 08.04.2010 og notat nr. 413908-RIG-NOT-006.

5.1.2 Utomhusplan

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en utomhusplan for planområdet, som skal være utarbeidet i henhold til § 2.8.

5.1.3 Vann – og avløpsplan (VA)

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en VA-plan som også viser overvannshåndtering. VA – plan skal baseres på VA-notat for Husbyåsen delfelt B12, datert 05.05.2026, og skal være godkjent av Stjørdal kommune.

5.2 Før igangsetting

5.2.1 Flysikkerhet i anleggsperioden

Av hensyn til flysikkerheten skal tiltakshaver ved sprengningsarbeider i planområdet på forhånd varsle Avinor Trondheim lufthavn v/kontrolltårnet i henhold til egen varslingsrutine.

Tiltakshaver er ansvarlig for at kran som er høyere enn 30 meter og skal stå oppstilt i over 4 uker, er utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk. Eventuell kran som overstiger 30 meter over bakken og er oppstilt i mer enn 4 uker, skal tiltakshaver rapportere til NRL (nasjonalt register over luftfartshindre) hos Kartverket minst 30 dager før oppstilling.

I anleggsperioden skal det unngås blendende og villedende lys for piloter i fly og kontrolltårnet ved Trondheim lufthavn.

5.2.2 Plan for gjennomføring

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en 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, tiltak for å hindre

blendende lys for flytrafikken, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal retningslinjene Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6.3, og T-1442/2021 kapittel 6 tabell 4 og 5, legges til grunn.

5.2.3 Fremmede arter

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal fremmede arter være fjernet fra området. Arbeidet skal utføres i henhold til godkjent plan for fjerning av alle fremmede arter innenfor planområdet.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

5.3.1 Vann- og avløpsanlegg

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BF, BK, eller BB skal anlegg for vann og avløp, samt overvannshåndtering være etablert i henhold til kommunalt godkjent VA-plan.

5.3.2 Fortau (o_FO2-3)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BF, BK, eller BB skal offentlig fortau (o_FO2-3) være etablert i henhold til plankart og godkjent utomhusplan.

5.3.3 Felles renovasjonsanlegg (f_RA 1-2) og felles vei (f_V1)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BK skal felles renovasjonsanlegg (f_RA1) med sikker gangforbindelse fra fortau (o_FO3) til lekeareal (f_LEK1) være etablert i henhold til plankart og godkjent utomhusplan

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BF eller BB skal felles renovasjonsanlegg (f_RA2) med felles vei (f_V1) være etablert i henhold til plankart og godkjent utomhusplan.

5.3.4 Uteoppholds- og lekeareal (f_LEK1-2)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BK skal lekeplass f_LEK1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BB skal lekeplass f_LEK2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

5.3.5 Turveg (o_TV1)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal o_TV1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Eventuelt skal turveg være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

6.1 Teknisk infrastruktur

6.1.1 VA-notat

VA-notat for Husbyåsen delfelt B12, datert 05.05.2026, utført av Structor Trondheim AS

6.2 Geoteknikk

6.2.1 Rapporter og notater

Multiconsult rapport nr. 413908-2, datert 08.04.2010

Multiconsult notat nr. 413908-RIG-NOT-006.
