

# Detaljregulering for Dullumslia gnr. 94 bnr. 426

## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan

PlanID:	5016
Saksnummer:	
Planbestemmelser datert:	04.06.2022
Plankart datert:	09.06.2022
Planbeskrivelse:	04.06.2022
Vedtatt:	

## 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende utearealer, lekeplasser, adkomst og parkering.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, sist endret 09.06.2022

Området reguleres til følgende formål:

### §12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	(B)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	(BB)
Renovasjonsanlegg	(RA)
Uteoppholdsareal	(UTE)
Lekeplass	(LEK)

### §12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	(KV)
Annen veggrunn – grøntareal	(AVG)
Parkeringsplasser	(PP)

### §12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

Naturområde	(GN)
Friområde	(FRI)

### §12-6. Hensynssoner

Frisikt	(H140)
Flomfare	(H320)
Grønnstruktur	(H540)

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

#### 2.1.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal for den aktuelle utbyggingsetappen vise planlagt bebyggelse, tomteinndeling, utforming av veg og sti, utforming av privat og felles uteoppholdsareal, lekeplass og grøntstruktur. Planen skal vise beplantning, møblering, evt støttemurer, gjerder, belysning, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, overvannshåndtering og fordrøyning samt vinterbruk med snølagring.

Detaljert utomhusplan skal være høydesatt og vise eksisterende og planlagt terreng, og angi stigningsforhold på veg og høyder på uteoppholdsarealer. Utformingen skal følge hovedprinsipp som er vist i illustrasjonsplanen datert 25.03.2022, men det tillates bearbeiding/videreutvikling for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt.

Utomhusplanen skal vise plassering og utforming av atkomst fra planområdet til ballbinge på gnr/bnr 94/346 via gnr/bnr 94/1. Atkomsten skal ha trapp med rekkverk og belysning. Atkomsten må ha lav belysning som tar hensyn til naboer, insekter og dyr.

#### 2.1.2 Plan for vann, avløp og overvannshåndtering

Det skal utarbeides en detaljert plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-plan) iht. Stjørdal kommunes VA-norm. Planen skal godkjennes av Stjørdal kommune.

VAO-planen skal vise beregning av vannmengde som føres til Dølinsbekken før utbygging, og dokumentere at utbyggingen ikke fører til økt belastning eller dårligere økologisk tilstand i bekken. VAO-planen skal omfatte fordrøyningstiltak, dreneringsgrøfter i forbindelse med vegen KV, samt. vurdere faren for flom, og eventuelt planlegge flomdempende tiltak.

#### 2.1.3 Geoteknisk prosjektering

Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser og vurderinger før prosjektering av lavblokk. I henhold til geoteknisk notat bør geotekniker involveres i videre planlegging av utbygging på området.

#### 2.1.4 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, ødeleggelser av terreng og vegetasjon og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, støyforhold, riggområde, permanente tiltak for å unngå at vegetasjon utenfor planområdet skades under og etter bygging, tiltak mot avrenning av masser i anleggsfasen, permanent sikring av bratte skrånninger og stup. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Støynivå 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.

### 2.2 Kulturminner

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/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Pålegget skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### 2.3 Tilgjengelighet

Utforming av uteområdene og atkomst til bygninger skal i størst mulig grad utformes etter prinsipp om tilgjengelighet i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

### 2.4 Parkering

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges plan for parkeringsplasser for bil og sykkel etter følgende norm:

2,0 bilplass pr. boenhet over 100 m<sup>2</sup> BRA

1,5 bilplass pr. boenhet mellom 50 - 100 m<sup>2</sup> BRA

1,0 bilplass pr. boenhet under 50 m<sup>2</sup> BRA

2,0 sykkelplass pr. boenhet og halvparten av disse skal være under tak

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

### 2.5 Overvannshåndtering

Økt mengde overvann som følge av utbygging skal fordrøyes innenfor planområdet, før det føres til terreng/bekk. Overvann skal primært håndteres med åpne lokale løsninger som regnbed, renner og grønne grøfter, og utnyttes som en ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel.

Overvann fra vegen (KV) skal løses med en åpen grøft eller regnbed på nedsiden av vegen. Regnbed må plasseres i god avstand til bebyggelse for å unngå skade på bygningsmassene under bakkenivå.

Løsninger for overvann skal framkomme i VAO-plan.

### 2.6 Støy

Gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 skal følges.

#### Støy i anleggsperioden:

Basis støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet (tabell 4 og 5) i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles.

### 2.7 Gjenbruk av matjord

Eksisterende matjordlag skal flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer i aktiv drift eller ved nydyrking. Matjordplan skal utarbeides og følges som metode for gjennomføring av flyttingen. Mattilsynet og landbrukskontoret skal varsels og godkjenne flyttingen. Det skal meldes ifra ved oppstart av flytting og ved gjennomført flytting.

### 2.8 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og 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.

### 2.9 Terrengforming

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og bygges med sokkel. Terrengforming skal ta hensyn til nabotomter og tilgrensende natur. Det tillates støttmurer i tomtegrensen og innenfor planområdet dersom de inngår og begrunnes i utomhusplanen. Store nivåforskjeller bør tas opp med natursteinsmurer for å redusere fyllinger.

Nye steinfyllinger skal gis en tiltalende utforming og dekkes med organisk materiale og tilsåes/bepantes.

### 2.10 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å merke tårnkraner som er høyere enn 15 meter med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk (BSL E 2-1 §7 (2)). Det er ikke krav om merking av mobilkraner. Tiltakshaver skal varsle Trondheim lufthavn i forkant ved opp- og nedrigging av kraner.

#### Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Trondheim lufthavn

Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Boligbebyggelse (B og BB)

##### 3.1.1.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart.

Innenfor område B tillates det konsentrert småhusbebyggelse i form av kjede-/rekkehus. Boligene skal ha samme bygningsform og enhetlig material- og fargebruk.

Innenfor område BB tillates det blokkbebyggelse med inntil åtte leiligheter.

##### 3.1.1.2 Byggehøyde og takform

Maks tillatt byggehøyde i område B er kote +135.

Maks tillatt byggehøyde i område BB er kote +140.

Gesimshøyde kan være like mønehøyde.

Alle takformer tillates, men hvert delfelt skal ha tak med samme form, vinkel og materialbruk.

Takflater skal ikke ha reflekterende farge.

##### 3.1.1.3 Grad av utnytting

Det tillates minimum 14 boenheter og maksimum 18 boenheter.

BB: maksimalt 70 % BYA. Det tillates maks 8 boenheter.

B: maksimalt 60 % BYA. Det tillates maks 10 boenheter.

##### 3.1.1.4 Parkering/garasje/carport

Område B:

Carport/garasje kan oppføres i boligens sokkeletasje.

Parkering skal løses på egen tomt i tillegg til f\_PP3. Det tillates parkering i oppkjørsel.

Område BB:

Det skal oppføres felles parkering i byggets kjeller/sokkeletasje.

Parkering skal løses på egen tomt i tillegg til f\_PP1 og f\_PP2.

##### 3.1.1.5 Atkomst

Det tillates 1 avkjørsel pr. boligtomt. Utforming og plassering av avkjørsel skal fremgå av utomhusplanen. Avkjørsel bør ikke være bredere enn 3 m og skal møte vegen i tilnærmet 90° vinkel. Avkjørsel til boligene fra kjøreveg skal ikke ha større stigning enn 1/12.

Garasje/carport med innkjøring vinkelrett fra kjøreveg kan ikke plasseres nærmere enn 5 m fra tomtegrense mot veg.

### 3.1.2 Lekeplass (f\_LEK)

f\_LEK1 er felles for BB.

f\_LEK2 er felles for B og BB.

Lekeplassene skal i størst mulig grad utformes etter prinsipp om tilgjengelighet for alle. De skal avgrenses med et fysisk skille, slik at området er sikret forsvarlig mot kjøreareal.

Lekeplassene skal opparbeides som sandlekeplass og skal møbleres med sitteplasser og lekeapparat for små barn, i henhold til godkjent utomhusplan.

### 3.1.3 Uteoppholdsareal (f\_UTE)

f\_UTE1 er felles for BB.

f\_UTE2 er felles for B og BB.

Det skal være minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet i område BB og minimum 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet i område B. Dette kan bestå av felles lekeplasser og uteoppholdsareal på bakken, og på egen tomt. Privat uteoppholdsareal skal dekket på balkong/terrasse/hage og ha en størrelse på minst 10m<sup>2</sup>.

I område f\_UTE2 skal det anlegges sti ut av planområdet mot øst.

Det skal bygges gjerde i ytterkant av f\_UTE2 mot sør, for å sikre vegetasjon langs Dullumsbekken.

Uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

### 3.1.4 Renovasjonsanlegg (RA)

Avsatt areal for renovasjonsanlegg (RA) er felles for alle i planområdet. Det skal etableres felles renovasjonsløsning i form av nedgravde containere i formålsområde. Felles postkasser kan plasseres i formålsområde RA.

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

---

### 4.1 Kjøreveg (SKV)

Kjøreveg KV er felles for boliger i planområdet.

### 4.2 Parkeringsplasser (f\_PP)

Felles parkeringsområde f\_PP1, f\_PP2 og f\_PP3 kan benyttes som gjesteparkering. To av plassene innenfor f\_PP1 og f\_PP2 skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

### 4.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områder for annen veggrunn (AVG) kan benyttes til overvannshåndtering i form av regnbed og åpne grønne grøfter, skjæring, fylling samt snølagring.

## 5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

---

### 5.1 Naturområde (f\_GN)

Det tillates terrengbearbeiding i GN i forbindelse med opparbeiding av atkomstveg. Det skal benyttes stedlige masser og området skal revegeteres snarest mulig med kun stedlige arter. Dersom det er behov tillates det oppført sikringsgjerde i området.

Det tillates anlagt regnbed eller andre egnede anlegg for fordrøyning innenfor GN. Det skal bygges gjerde i ytterkant av f\_GN mot sør, for å sikre vegetasjon langs Dullumsbekken. Arealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

## 5.2 Friområde (f\_FRI)

f\_FRI er felles for beboere i planområdet og kan benyttes som uteoppholdsareal, men ikke regnes med som kvalitativt uteoppholdsareal. Det tillates oppsetting av sikringsgjerde.

# 6 Hensynssoner (§ 12-6)

---

## 7.1 Frisiktsoner (H140)

I frisiktsonen skal terrenget planeres og 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.

## 7.2 Flomfare (H320)

Innenfor hensynssonen for flomfare skal det vurderes behov for flomdempende tiltak i VAO-planen. Eventuelle tiltak skal beskrives i utomhusplanen.

## 7.3 Grønnstruktur (H540)

Hensynssonen for grønnstruktur viser til bevaring av vegetasjon 10 meter fra midten av Dullumsbekken. Det tillates opparbeiding av veg, fordrøyningstiltak og terrengbearbeiding innenfor hensynssonen. Inngrep i terreng og vegetasjon skal være minimalt. Revegetering med stedlige masser skal skje snarest mulig.

# § 8 Rekkefølgebestemmelser

---

## 8.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis

- må det gjennomføres geotekniske vurderinger for prosjektering av boliger.
- må det foreligge avtale med eiere av gnr/bnr 94/346 og 94/1 om fremføring av atkomst (sti og trapp) til ballbinge på gnr/bnr 94/346 via gnr/bnr 94/1.

## 8.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge

- godkjent utomhusplan i målestokk 1:200
- teknisk plan for vann, avløp og overvann i henhold til Stjørdal kommunes gjeldende VA-norm, som er godkjent av Stjørdal kommune.
- plan for bygge- og anleggsfasen

- matjordplan som beskriver hvordan jorda skal brukes, hvor og hvordan jorda skal flyttes, som er godkjent av Stjørdal kommune
- Gjerde langs plangrense mot sør skal være satt opp for beskyttelse av vegetasjon langs vassdrag

### 8.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse kan gis må følgende krav være oppfylt:

- adkomstveg og renovasjonsanlegg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og godkjent utomhusplan.
- vegetasjon i grønnstruktursonen skal være revegetert.
- Vann-, avløp- og overvanns-løsning skal være ferdig opparbeidet etter godkjent VAO-plan.
- Krav til slukkevannskapasitet skal være dokumentert tilfredsstillende.
- Nødvendig sikringsarbeid innenfor tilgrensende områder skal være gjennomført.
- Atkomst til ballbinge på gbnr. 94/346 må være anlagt i henhold til godkjent utomhusplan.
- For område BB må felles uteoppholdsareal f\_UTE1 og f\_UTE2 og lekeplasser f\_LEK1 og f\_LEK2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan
- For område B må f\_UTE2 og f\_LEK2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan
- Grønnstruktur f\_FRI må være ferdig bearbeidet

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.