

Planbestemmelser for detaljreguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen

Plan-ID: 1-275
Plannavn: Boligfelt Ringbanen
Saksnr: 2017/11461

Datert: 18.06.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med «Ringbanen boligområde. PlanID: 1-275».

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Området detaljreguleres iht. plan- og bygningsloven § 12-3. I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og § 12-6 reguleres området til følgende arealformål:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 punkt 1)

- Boligbebyggelse (B) – rp kode 1110.
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB) - rp kode 1113
- Uteoppholdsareal (f_BUT) – rp kode 1600.
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB, BKB2) – rp kode 1800.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 punkt 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_S) – rp kode 2001.
- Kjøreveg (o_SKV) – rp kode 2011.
- Fortau (o_SF, f_SF) – rp kode 2012.
- Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3) – rp kode 2019.
- Parkering (o_SPA) – rp kode 2080.
- Kjørbar gangveg (f_SGG) – rp kode 2016.

§ 2.3 Hensynssoner (pbl. 12-6)

- Sikringssone – Frisikt - rp kode 140.
- Støysone – Rød vegstøysone – rp 210.
- Støysone – Gul vegstøysone – rp. 220.
- Båndlegging for regulering etter PBL - rp 1221.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 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.

§ 3.2 Fjernvarmeanlegg

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

§ 3.3 Støy

Hele planområdet er innenfor gul flystøysone, og nordre del av planområdet lengst mot E14 er innenfor rød vegstøysone.

For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side. Grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skal i dette planområdet være 52 dB Lden.

Hver boenhet skal ha tilgang på minimum 8 m² støyskjermet uteareal, som ikke overskrider maksimalt tillatt støy nivå Lden=52 dB. Dette kan løses med overbygde eller innglassede balkonger og støyskjerm som vender mot støyen.

Minst én sittegruppe og halvparten av hver sandkasse, eller andre typer lekeareal i tråd med kravene til sandlekeplass i gjeldende kommuneplanens arealdel, skal være støyskjermet. Områdene skal ikke overskride maksimalt tillatt støy nivå Lden = 52 dB. Tiltak kan være støyskjerm med form som en gapahuk eller lignende, men utformingen skal tilpasses områdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk.

§ 3.4 Estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialer. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 3.5 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel (inkludert gjesteparkering) skal være iht. normen i gjeldende kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune:

- 1,5 bilplasser pr. boenhet >100m² BRA.
- 1,3 bilplasser pr. boenhet 100-50m² BRA.
- 1 bilplass pr. boenhet <50m² BRA.
- Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Bruksarealet for innglasset balkong skal ikke medregnes i leilighetsstørrelse ved utregning av parkeringskrav.

Parkeringsplasser langs Ringbanen skal ikke tas med i parkeringsregnskapet.

§ 3.6 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, interne gangveger, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonsløsninger, leke- og rekreasjonsareal, samt tilkomst for nødvendig renovasjon og utrykningskjøretøy.

For Ringbanen skal utomhusplanen vise fortau, beplantning, møbleringssoner og parkering.

§ 3.7 Universell utforming/tilgjengelighet

Det skal etableres trinnfri forbindelse gjennom planområdet fra fortau o_SF langs Ringbanen, via f_S, f_BUT og BKB.

Alle boenheter skal være prosjektert etter gjeldende byggteknisk forskrift når det gjelder krav om tilgjengelig boenhet.

§ 3.8 Høyderestriksjonsflater/hinderflater

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner i strid med hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen (tegning ENVA-P-08) for lufthavnen, dvs. ikke høyere enn kote 62 meter over havet. Bygg som når opp til maksimal byggehøyde på kote 62 meter over havet, dvs. tangerer horisontalflaten, skal utstyres med hinderlys.

§ 3.9 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Anleggstrafikk til området skal søke å benytte Ringbanen som adkomstveg, der dette er mulig. Bruk av øvrige adkomstveger til området bør unngås.

Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

§ 4.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

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

§ 4.2 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 4.3 Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg

Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med en maksimal byggehøyde over kote 24,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.

§ 4.4 Krav til radioteknisk vurdering av kraner

Ved all bruk av tårnkraner der bommen overskrider kote 24,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis igangsettingstillatelse. Det er ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran innenfor planområdet.

§ 4.5 Bruk av kraner

Dersom det skal benyttes kraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter horisontalflaten på kote 62 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Trondheim lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver får gjennomført en operativ vurdering.

§ 4.6 Utomhusplan

Med søknad om rammetillatelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan. Den skal være godkjent av Stjørdal kommune før rammetillatelse gis.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles i henhold til utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse.

Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn, før sandlekeplass av tilstrekkelig størrelse og i maksimalt 50 m avstand til alle boenheter i byggetrinn, er ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan. Felles uterom for hele planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.

§ 4.7 Støy

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

§ 4.8 Kjøreveg, merket o_SKV

Kjøreveg skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan ved siste byggetrinn.

§ 4.9 Fortau, merket o_SF, f_SF

Fortau skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.10 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG2 og f_SVG3

Møbleringssoner langs Ringbanen skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan ved avslutning av siste byggetrinn.

§ 4.11 Parkering langs Ringbanen, merket o_SPA

Parkering langs Ringbanen skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan ved avslutning av siste byggetrinn.

§ 4.12 Strøkslekeplass/nærlekeplass

Strøkslekeplass/nærlekeplass på Lillemoen, sørøst for planområdet, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.13 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.

§ 4.14 Vann- og avløpsanlegg

Vann- og avløpsplan skal godkjennes av Stjørdal kommune og skal forelegges før rammetillatelse kan gis.

Før brukstillatelse gis for nye boliger skal kommunalt godkjent ledningsnett for vann og avløp (inkludert brannkummer plassert etter anvisning fra brann- og feiervesenet, overvannshåndtering og eventuelle omlegginger av eksisterende ledningsnett) være ferdig opparbeidet. Fordrøyning av overvann skal skje på egen tomt.

§ 4.15 Energianlegg

Plan for energianlegg skal være godkjent av NTE (Nord-Trøndelag Energinett), eller rette vedkommende myndighet, før det gis igangsettelsestillatelse.

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

§ 4.16 Renovasjonsanlegg

Det skal foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis rammetillatelse.

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

§ 4.17 Fortau

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn skal fortau langs Kirkevegen, fra Lillemovegen i sørøst til regulert fortau ved gnr/bnr. 105/43 i reguleringsplan «1-247 Kirkevegen 12» i nordvest være ferdig opparbeidet.

§ 4.18 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke spres som følge av utbyggingen. Før det sendes søknad om igangsettingstillatelse skal det undersøkes om det finnes viltvoksende svartelistede/fremmede arter innenfor planområdet. Dersom det gjøres funn, skal det lages en tiltaksplan for massehåndtering og bekjempelse av funn. Tiltaksplan innleveres senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse, og tiltak utføres i bygg- og anleggsperioden.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 5.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i planen.

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 12000 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet

Ved full utbygging skal planområdet inneholde minimum 10 boenheter pr. daa. utbyggingsareal.

Det tillates oppført mindre tekniske installasjoner som heis- og trapperomsoppbygg over maksimum kotehøyde. Med dette menes installasjoner med maks høyde på 1,5 meter og som maksimum dekker 10 % av takflaten. De skal plasseres minst 1 meter fra gesims.

Regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med hver enkelt byggesøknad. Det skal være maksimalt 40 % 2-roms leiligheter. 1-roms leiligheter tillates ikke.

Det tillates felles takterrasser.

Bebyggelsen skal føres opp i følgende rekkefølge: BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5.

5.1.1 Område BBB1:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 3790 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer. Maks. tillatt byggehøyde kote + 28,1.

5.1.2 Område BBB2:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2250 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt byggehøyde kote + 24,9.

5.1.3 Område BBB3:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2080 m². Kjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt byggehøyde kote + 24,9.

5.1.4 Område BBB4:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 1580 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt byggehøyde kote + 24,9.

5.1.5 Område BBB5:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2300 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt byggehøyde kote + 24,9.

§ 5.2 Uteoppholdsareal f_BUT

Uteoppholdsareal f_BUT skal være fysisk sikret mot daglig trafikk. Det skal opparbeides kjørbare gangveger dimensjonert for renovasjonsbil og brannbil.

F_BUT skal opparbeides med felles uteoppholdsarealer. Utearealet skal opparbeides med sandlekeplass og nærlekeplass, iht. utomhusplan. Ved full utbygging skal området bestå av minimum 1200 m² uteopphold. Arealet skal skjermes mot støy iht. tiltak i støyutredning.

Det skal etableres minimum 2 områder som faller inn under kategorien sandlekeplass i gjeldende kommuneplanens arealdel. Dvs. at de er møblert med sitteplasser og lekeapparat for små barn.

Det tillates parkeringsanlegg under terreng. Konstruksjonen må dimensjoneres og utføres slik at grøntanlegg og beplantning kan anlegges. Uteoppholdsarealet skal inneholde terrengforming og vegetasjon.

Det skal velges tresorter som blir minst 10 meter høye.

Områder for planting av trær og busker skal anlegges med gode vekstforhold slik at plantene når sitt fulle vekstpotensial.

I områder hvor det skal anlegges gress skal jordoverdekningen være minimum 20 cm.

§ 5.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal minimum avsettes 25m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Krav for 125 boenheter: $125 \cdot 25 =$ 3125 m².

§ 5.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områdene BKB og BKB2 skal samlet ha en maksimal BRA = 400 m².

5.4.1 Område BKB

Området skal nyttes til gangareal på bakkenivå. Det tillates oppført klimatiserte broer mellom med byggehøyde kote + 24,9.

5.4.2 Område BKB2

Bebyggelsen tillates oppført i maks. 3 etasjer, med maksimal byggehøyde c+ 21.7. Det tillates oppført klimatiserte broer mellom med byggehøyde kote + 24,9. Området skal nyttes til gangareal på bakkenivå.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg

Veg o_SKV er offentlig.

§ 6.2 Fortau, merket o_SF, f_SF

Fortau o_SF er offentlig, og skal opparbeides til minimum 2,5 meter bredde. f_SF skal være felles for beboere i planområdet.

§ 6.3 Gangveg, merket f_SGG

Gangveg f_SGG, er felles snarveg for beboere i planområdet og nabolaget til planen. Det tillates at gnr./bnr. 102/321, 102/318, 102/317, 102/104 og 102/323 benytter gangvegen som kjøreadkomst til eiendommene.

§ 6.4 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG3 og f_SVG2

Dette er møbleringssoner, som skal opparbeides i tråd med utomhusplan. Møbleringssonene er felles for eiendommer med avkjørsel til Ringbanen, eiendom gnr/bnr: 105/188, 105/191, 105/163, 105/132, 105/26, 105/131, 107/402, 107/403, 105/173, 107/393, 102/184, 102/441 og 107/394.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG1

Området kan benyttes til snøopplag.

§ 6.6 Parkering

Det skal etableres parkeringskjeller med parkering tilknyttet boenhetene og for gjesteparkering, under boligbebyggelse (BBB) og uteoppholdsareal (f_BUT). Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser, som skal plasseres med nærhet til heisanlegg.

Parkeringsområde o_SPA langs Ringbanen er offentlige parkeringsplasser. Det skal opparbeides maks. 6 parkeringsplasser.

Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene for beboere og minst 30 % av plassene for gjester, skal plasseres under tak. Plassene utendørs skal tilrettelegges i tilknytning til innganger ved alle byggetrinn, og ha låsbare stativ. Plasser som tilrettelegges i parkeringskjeller skal plasseres ved heis- og trappeoppgang/boder, fordelt for alle byggetrinn.

§ 6.7 Energianlegg

Boligbebyggelsen skal være tilknyttet godkjent nettstasjon. Plassering av nettstasjonen skal fremgå av utomhusplanen.

§ 6.8 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor uteoppholdsareal merket f_BUT. Nedsenket løsning med 4 enheter for avfall (matavfall, plast/papir, restavfall og glass/metall) skal velges.

Innherred Renovasjons retningslinjer legges til grunn for utforming og plassering av anlegget. Avstand fra boenhet til felles renovasjonsanlegg skal være maksimum 100 meter, og anlegget skal plasseres lett tilgjengelig for renovasjonsbil.

§ 6.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, merket f_S

Arealet skal inneholde nedkjøringsrampe og kjørbare gangveg. Innkjøring til uterommet via kjørbare gangveg reguleres med bom, som kan forseres av gående og syklende, samt renovasjonsbil og utrykningskjøretøy.

Nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren skal ha en maks stigningsgrad på 1:8. Ved rampen skal det være en frisiktsone uten sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm.

§ 7 HENSYNSSONER**§ 7.1 Sikringssone – frisikt**

I siktsone skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegger.

§ 7.2 Støysone – Gul sone

Gjelder gul sone for vegtrafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade fremgår av disse bestemmelsenes § 3.3.

§ 7.3 Støysone – Rød sone

Gjelder rød sone for vegtrafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade fremgår av disse bestemmelsenes § 3.3.

§ 7.4 Båndleggingssone

Sone for båndlegging for firefelts E14. Innenfor sonen skal det ikke gjøres tiltak til hinder for fremtidig fremføring av veg.