

Reguleringsplan
RYKKJA VESTRE GRENDAFELT – gnr 63 bnr 3 m.fl
Tiltakshaver Gunnar Skjervold

Stjørdal kommune

Planident 3-044

Reguleringsbestemmelser

Planforslag 20.05.2016 og revidert 08.06.21

Behandling i komite plan 22.06.16 og 28.09.16

Vedtak i kommunestyret: 17.11.16

Mindre reguleringsendring vedtatt:



Planområdet reguleres til følgende formål:

Pbl. §12-5 nr 1:	Boligbebyggelse Fritidsbebyggelse Lekeplasse Avløpsanlegg Trafo Kombinert massedeponi og lunneplass for tømmer
Pbl. 12-5 nr 2:	Adkomstveg Annen veggrunn Gangsti
Pbl. 12-5 nr 3:	Grønnstruktur
Pbl. 12-5 nr 5:	Jordbruk

Generelt:

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelse plasseres innenfor angitte byggegrenser, så fremt ikke annet er beskrevet i bestemmelsene for det aktuelle området.

Felles bestemmelser:**2.1 Søknad om byggetillatelse:**

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan i egnet målestokk som viser hvordan den ubebygde del av tomta skal planeres, utnyttes og ferdigstilles.

2.2 Automatisk fredede kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.3 Miljøforhold

Nye bygg skal sikres mot radon jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk, FOR 2010-03-26-489, §13-5.

3.3 VA-anlegg

Nye VA-ledninger skal etableres som vist på VA-plan. Mindre justeringer av traseen kan utføres der det er hensiktsmessig.

Ny bebyggelse inklusive garasjer og støttemurer skal plasseres slik at de ikke er til ulempe for drift og vedlikehold av vei, vann- og avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

3 Rekkefølgebestemmelser:

3.1 Minirensesanlegg

Minirensesanlegg skal være etablert før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor planområdet.

3.2 Felles adkomst

Felles privat atkomstveg fra kryss med kommunal veg og ned til boligområdet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor planområdet. Veien skal etableres med veibelysning.

Veirett skal foreligge før fradeling av tomter i området og oppstart av anleggsarbeid.

3.3 Strømforsyning

Strømforsyning skal være etablert før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor planområdet.

3.4 Lekeplasser

Lekeplasser skal være klargjort for bruk før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor planområdet. Deler av lekeområdene skal være universelt utformet, ha belysning og bord/benker og lekeplassutstyr. Opparbeiding legges fra i situasjonsplan samtidig med søknad om terrengarbeider/teknisk plan og skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ferdigattest for første bolig i det nye feltet.

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

For bebyggelse på tomtene avsatt til boligformål gjelder følgende bestemmelser:

4.1 Grad av utnyttelse

Utnyttingsgraden skal ikke overstige 35% BYA

4.2 Bygningstyper

Innenfor byggeområdet kan oppføres frittliggende eneboliger og garasjer/uthus/carporter. Sokkel tillates.

4.3 Plassering og høyder

All ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet, med unntak av balkonger, terrasser og trapper som kan anlegges utenfor byggegrensene.

4.4 Tilgjengelig boenhet

Tomt nr 9 skal tilrettelegges for tilgjengelig boenhet.

Maksimale mønehøyder:

Tabellen angir bygningstype og maksimal tillatt mønehøyde for bebyggelsen på de respektive tomter.

Anbefalt høyde for planert terreng skal anses som retningsgivende, og kan fravikes dersom situasjonsplan dokumenterer akseptable løsninger.

Terrengbearbeiding og planeringsnivåer skal fremgå av situasjonsplanen som fremlegges ved søknad om byggetillatelse.

Kjeller tillates for boliger uten sokkel.

Tomt nr	Anbefalt høyde planert terreng	Bygningstype	Maks kotehøyde møne på ferdig bygg
1	57	Inntil 2 etasjer og sokkel	65
2	56	Inntil 2 etasjer og sokkel	64
3	56	Inntil 2 etasjer og sokkel	64
4	56-57	Inntil 2 etasjer og sokkel	65
5	53-54	Inntil 2 etasjer – alternativt 1 etasje og sokkel	62
6	51	Inntil 2 etasjer	59
7	48-49	Inntil 2 etasjer	57
8	53-54	Inntil 2 etasjer – alternativt 1 etasje og sokkel	62
9	51	1 etasje	56,5

Maksimale byggehøyder for de respektive bygningstyper:

Bygning i 1 etasje:	Maksimal gesimshøyde 5,0 meter Maksimal mønehøyde 6,0 meter
Bygning i 2 etasjer:	Maksimal gesimshøyde 7,5 meter Maksimal mønehøyde 9,0 meter

Sokkel:	Maksimal innvendig takhøyde 2,5 meter
---------	---------------------------------------

Sokkeletasjer og kjellermur/grunnmur skal i prinsipp høydeplasseres slik at planert terreng etter bygging dekker grunnmur mot terreng, med unntak av nødvendig avstand inntil ca 0,5 meter fra terreng til trevegg.

Steinfyllinger som ikke utføres som plastring eller natursteinsmur skal tildekkes med jordmasser for revegetering.

Synlige steinfyllinger tillates med en høyde inntil 3,0 meter, men skal da utføres som plastring av grov stein lagt i system alternativt natursteinsmur.

4.5 Takvinkler og takform

Bygningene kan utformes med flate tak eller skråtak. Arker tillates.

Garasjer/uthus/carport kan ha avvikende takvinkler fra bolighusene, men skal tilpasses disse.

4.6 Avkjørsel/parkering

Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.

For alle boliger skal det være plass til garasje eller carport. Det skal som minimum avsettes 1 ekstra plass pr sekundærleilighet.

4.7 Garasje/uthus/carport

Garasje/uthus/carport kan plasseres frittstående eller sammenbygges med bolighuset. Plassering skal fremgå av forannevnte situasjonsplan i egnet målestokk og endelig fastlegges ved søknad om igangsettingstillatelse. Høyde og volum skal tilpasses boligbebyggelsen og vurderes iht. omgivelsene.

4.8 Avløpsanlegg

Tekniske installasjoner som minirensesanlegg med overbygg, va-kummer og ledninger kan plasseres innenfor området.

Minirensesanlegget skal tilfredsstillere forurensingsforskriftens renskrav og ha dokumentasjon som tilfredsstiller NS-EN 12566-3.

Tekniske planer for va-anlegg skal godkjennes av kommunen før utbygging.4.8

Fellesområde for lek/opphold

Områdene er felles for alle tomter.

Arealene skal planeres/opparbeides slik at de er tilrettelagt for utplassering av lekeapparater og felles uteinstallasjoner.

Opparbeidelse skal utføres slik at eksisterende vegetasjon og naturpreget beholdes.

4.9 Trafo

Område for plassering av trafo for strømforsyning.

4.10 Kombinert massedeponi og lunneplass for tømmer.

Overskuddsmasser fra tomter, veiskjæringer og va-grøfter kan knuses og mellomlagres på området. Grenseverdier i T-1442 skal gjelde i anleggsfasen, og varsling av arbeider osv. utføres iht. retningslinjen.

Etter endt utbyggingsperiode skal området fungere som lunneplass for tømmer.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

5.1. Adkomstveger

Felles avkjørsel/privat vei er felles for alle boliger innenfor planområdet. Areal til veggrøfter er avsatt innenfor formålsgrensene.

Tiltakshaver er ansvarlig for å etablere veglag, som skal ivareta opplegg for sommer- og vintervedlikehold herunder rutiner for støvreduserende tiltak.

Alle oppsittere pliktes å delta i ordningen.

VA-ledninger og kummer tillates plassert innenfor arealet.

5.2 Annen veggrunn

Omfatter veggrunn til grøfteareal, skjæringer og fyllinger.

6 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR. 3)

6.1. Fellesområde grønnstruktur

Områdene er felles for alle tomtene og skal bevares som skogsmark, vanlig skjøtsel og hensiktsmessig fornyelse av skogen tillates. Områdene kan opparbeides med enkle anlegg knyttet til lek og rekreasjon.

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)

7.1 Jordbruksareal

Område for dyrket mark.

Tilhørende plankart:

