

5017 - Detaljregulering av Husbykleiva, felt C4, gnr/bnr 102/973

Reguleringsbestemmelser

PlanID:	5017
Arkivsak:	2022/3294
Planbestemmelser sist revidert:	25.05.2023
Plankart sist revidert:	16.02.2023
Planbeskrivelse sist revidert:	16.02.2023
Vedtatt i sak 57/23	15.06.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Steinland, datert 06.01.2022, sist revidert 16.02.23

§ 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av eneboliger i kjede/rekkehus med tilhørende anlegg i planområdet.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Energianlegg (BE)
 - Renovasjonsanlegg (BRE)
 - Uteopphold (BUT)
 - Lekeplass (BLK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
 - Parkering (SPA)
- Grønnstruktur
 - Blå/grønnstruktur (BGS)
 - Turveg (GT)
- Hensynssone
 - Sikringssone – frisikt (H140)
 - Faresone høyspenningsanlegg (H_170)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er hensiktsmessig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

3.2 Overvann

Overvann fra planområdet og området oppstrøms planområdet skal fordrøyes innenfor planområdet. Løsninger for overvannshåndtering skal utarbeides etter hovedprinsipp i overordnet VAO-notat, utarbeidet av Prosjektutvikling Midt Norge (sist revidert 28.10.22), med maks 10 l/S ut fra fordrøyningsmagasin, i tillegg til åpne lokale løsninger som regnbed, renner og grønne grøfter, og der det er mulig utnyttes som ressurs i planområdet. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det gis et klimapåslag på 40% på dimensjonerende sikkerhetsklasse. Plan som viser løsninger skal følge søknad om igangsetting.

3.3 Kulturminner og aktsomhetsplikten

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. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre selve arbeidet.

3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor BKS1 og BKS2 skal det følge en detaljert utomhusplan for hele planområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse med kotehøyder, eksisterende og planlagt terreng, bilparkering, sykkelparkering, adkomst, forstøtningsmurer, beplantning, åpen overvannshåndtering, lekeplasser, uteoppholdsareal og eventuelle støyskjermingstiltak.

3.5 Støy

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold for boliger og utenomhusarealer skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 følges. Alle private eller felles uteareal som regnes med i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under L_{den} 55 dB.

3.6 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, massetransport / massedeponering, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes, herunder inngjerding av alle brudd og bruddåpninger, plassert i henhold til anbefaling i Ingeniørgeologisk notat v/Norconsult datert 10.06.2022.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/21 med vekt på kapittel 6 i begge retningslinjer legges til grunn.

Planlagte tiltak skal ikke føre til økt eller endret avrenning til vassdrag. Den økologiske kvaliteten til

berørte vannforekomster skal ikke forringes som følge av tiltaket. Nødvendige rensetiltak må etableres før overvann føres til vassdrag. Det skal fremgå av plan for anleggsperioden hvordan dette skal ivaretas, og det må godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

3.7 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet, fortrinnsvis under siste vekstsesong før tiltaket skal iverksettes. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse. Kartleggingen og tiltaksplanen skal følge søknad om igangsetting. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring.

3.8 Teknisk infrastruktur

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge tekniske planer som er godkjent av Stjørdal kommune, for veg, vann, avløp, renovasjon og behandling av overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

3.9 Geoteknikk

Geoteknisk detaljprosjektering må være ferdig utarbeidet før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

3.10 Restriksjoner Trondheim Lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å merke tårnkraner som er høyere enn 15 m 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 av opp- og nedrigging av kraner.

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12- 5 PKT.1)

4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

4.1-1 Arealbruk

Område BKS1 og BKS2 tillates bebygd med kjedede eneboliger/rekkehus i inntil 2-etg+ sokkel/kjeller.

4.1-2 Grad av utnytting

Tillatt %- BYA er maks 65 %-BYA i BKS 1 og maks 75 %-BYA i BKS2.

Innenfor BKS1 tillates det minimum 9 boenheter.

Innenfor BKS2 tillates det etablert minimum 6 boenheter.

4.1-3 Byggehøyder

Boligbebyggelse i felt BKS skal ha maksimum mønehøyde 9 m og maks gesimshøyde 7,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget, men mønehøyde skal ikke overstige kotehøyden angitt i illustrasjonsplan datert 16.02.2023.

4.1-4 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen i BKS1 og BKS2 skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Bygninger kan oppføres med sokkel/kjeller. Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak, pulttak eller saltak. Takvinkel skal ikke overstige 35%. Garasjer og boder skal tilpasses bolighusenes takform, materialbruk og farge.

4.1-5 Universell utforming/Tilgjengelighet

Byggeområder BKS1 og BKS2 med tilhørende private og felles uteareal 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.

4.1-6 Adkomst og parkering

Boenhetene i BKS1 og BKS2 skal ha adkomst fra felles veg f_SKV.

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

Minimum og maksimum 2,0 bilplass pr. boenhet over 100 m² BRA

Minimum og maksimum 1,5 bilplass pr. boenhet mellom 50 - 100 m² BRA

Minimum og maksimum 1,0 bilplass pr. boenhet under 50 m² BRA

Minimum 2,0 sykkelplasser pr. boenhet, hvorav minst én under tak og med lademulighet.

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

Det må legges til rette for at boliger i BKS områdene skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres.

4.1-7 Uteoppholdsareal

Privat uterom for boliger skal være minimum 50m² pr. boenhet. Minst 50% av uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå, mens øvrig areal kan være på balkong eller terrasse.

4.2. Energianlegg (o_BE)

Innenfor arealformål BE tillates etablert frittstående nettstasjon.

4.3. Renovasjon (f_BRE)

Areal skal benyttes til felles renovasjonsløsning for boliger i BKS1 og BKS2. Håndtering av avfall skal løses med nedgravde eller bunntømte containere.

4.4 Felles uteopphold/lekeplasser (f_BUT/f_BLK områder)

Arealene vist som f_BLK1, f_BLK2, f_BUT1 og f_BUT2 på plankartet skal være felles leke- og uteoppholdsareal for beboerne i område BKS1 og BKS2

- Område f_BUT1 kan tilrettelegges med mindre terrengbearbeidelse og rydding av skog, og kan etableres med gapahuk, benker og bord, grillfasiliteter, evt. andre lekefasiliteter etter behov. Det skal etableres gjerde mot f_BGS1 for å hindre inngrep i terreng og vegetasjon i f_BGS1.
- Område f_BUT2 kan tilrettelegges med benker og lekestativ.
- Område f_BLK1 skal tilrettelegges for ballaktivitet. F_BLK1 skal skjermes mot veg (o_SKV) og trafo (BE) med gjerde/ballbingevegg av netting.
- Område f_BLK2 skal tilrettelegges med ulike typer lekeapparat som dissere, sklier,

klatrestativ, sandkasser, benker og bord, m.m. Det skal etableres gjerde mellom område f_BLK2 mot område BRE, o_SKV og o_GT.

Prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet skal være ivaretatt for områdene f_BLK1, f_BLK2 og f_BUT2.

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

5.1 Kjøreveger (SKV)

O_SKV er kommunal veg. Solvegen skal opparbeides med vegbredde 5m. f_SKV skal være felles adkomst for beboere i BKS1 og BKS2 og skal opparbeides med vegbredde 4,5 m.

5.2 Fortau (SF)

O_SF skal opparbeides med bredde 3,0 m.

5.3 Annen veggrunn- grøntareal (SVG)

I områder avsatt til annen veggrunn tillates det etablert lysstolper, murer, rekkverk og tekniske installasjoner knyttet til infrastruktur. Området skal arronderes, tilsås og beplantes.

5.4 Parkering (SPA)

F_SPA skal være felles parkering for beboere i BKS1 og BKS2.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12- 5 PKT.3)

6.1 Blå/grønnstruktur (BGS)

Områdene f_BGS1 og f_BGS2 skal være tilgjengelig for allmennheten.

Innretninger som hindrer fri ferdsel er ikke tillatt.

Det tillates ikke inngrep i terreng eller bekk.

Eksisterende vegetasjon innenfor arealformålet, herunder kantvegetasjon langs bekken skal bevares. Tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar for å overholde dette og formidle videre til nye eiere.

6.2 Turveg (GT)

Området o_GT skal opparbeides som tursti, tilgjengelig for allmenn ferdsel. Turstien skal tilrettelegges enkelt og uten fast dekke, og merkes som tursti. Det skal etableres gjerde og lav parkbelysning mellom turstien og f_BLK2, BKS2 og f_BGS2.

§ 7 HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Sikringsone – frisikt (H_140)

Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

7.2 Faresone – Høyspenningsanlegg (H_370)

Oppføring av bygninger og anlegg er ikke tillatt innenfor sonen med mindre dette er bygninger som er nødvendig for nettstasjonens funksjoner.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Etablering av teknisk infrastruktur/renovasjon

Nødvendige tekniske anlegg, herunder felles adkomst, avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til tekniske planer godkjent av Stjørdal kommune, skal være etablert før nye boliger i BKS1 og BKS2 kan tas i bruk.

8.2 Parkering

Parkeringsanlegg for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i BKS1 og BKS2 kan tas i bruk.

8.3 Utearealer/felles lek/tursti

Private uteoppholdsareal og felles leke-/uteoppholdsarealer f_BLK1, f_BLK2, f_BUT1 og f_BUT2 samt tursti o_GT skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente utomhusplaner før boliger innenfor BKS1 og BKS2 kan tas i bruk. Eventuelt skal dette være ferdig opparbeidet i påfølgende vekstsesong.

8.4 Sikring av terrengformasjoner/skiferbrudd

Bratte skjæringer og forstøtningsmurer med høyde større enn 1m som følge av terrengmessig opparbeidelse av byggeområder, veger og andre fellesarealer skal sikres forskriftsmessig ved bruk av gjerder før nye boliger i område BKS1 og BKS2 kan tas i bruk.

Nedlagt skiferbrudd nord og øst for BKS1 og BKS2 skal fylles opp og sikres med gjerde i tråd med ingeniørgeologisk notat utarbeidet av Norconsult (datert 10.06.22) før boliger i område BKS1 og BKS2 kan tas i bruk.

8.5 Sikring av blågrønn struktur i f_BGS1

Før det tillates igangsetting i planområdet skal areal avsatt til blågrønnstruktur f_BGS1 som grenser til f_BLK1, f_BUT, BE og f_SVG være inngjerdet med anleggsgjerde, for å hindre inngrep i terreng og vegetasjon i f_BGS1.

§ 9 JURIDISKE VEDLEGG TIL PLANEN

- Teknisk notat – Overvannsnotat, Prosjektutvikling Midt Norge AS, datert 28.10.2022
- Ingeniørgeologisk notat utarbeidet av Norconsult, datert 10.06.2022
- Illustrasjonsplan utarbeidet av Steinland, datert 16.02.2023