

Reguleringsbestemmelser for Ringbanen B1 – mindre endring av 1-183

Detaljregulering

PlanID: 5023
ArealplanID: 5035_5023
Saksnr.: 2022 / 3458

§1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging. Reguleringsplanen er av typen detaljregulering i hht. Plan- og bygningslovens § 12-3. I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6 er området regulert til følgende:

1.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1):

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BF (1111)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BB (1113)
- Energianlegg nettstasjon EA (1510)
- Renovasjonsanlegg RA (1550)
- Lekeplass LEK (1610)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2):

- Kjøreveg f_KV (2011)
- Gangveg/gangareal f_GG (2016)

1.3 Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Gul støysone i hht. T-1442 (H220)

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 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 arbeidet i marken.

2.2 Fjernvarmeanlegg

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

2.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 med tilhørende veileder M-2061, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

Alle boenheter skal ha direkte tilgang på minst 8 m² privat uteoppholdsareal med maks L_{den} 55 dB for støy.

Det tillates overbygde eller innglassede balkonger og/eller støyskjerm for å skjerme private uteoppholdsareal mot støy. På innglassede balkonger skal det være mulig å åpne glasset på

minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at området får lufting som en vanlig balkong. Fasade mot innglasset balkong regnes ikke som stille side for rommene innenfor.

Felles uteoppholdsareal:

Støybelastning på felles uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. 1,5 meter) skal ikke overskride L_{den} 55 dB for vegtrafikkstøy.

Minst 12 m² av småbarnslekeplass LEK1 skal være støyskjermet med støy under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 for alle støykilder. Støyskjerming kan være i form av konstruksjoner med tak, som gapahuker, paviljonger og lignende. Utformingen skal tilpasses områdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk.

2.4 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.

2.5 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel (inkludert gjesteparkering) skal være:

- 1-1,3 plasser per boenhet under 50 m² BRA
- 1,3-1,5 plasser per boenhet 50-100 m² BRA
- 1,5-1,7 plasser per boenhet over 100 m² BRA
- Eneboliger: 2 plasser pr boenhet
- Minimum 2 sykkelplasser per boenhet

BB1: Det skal etableres garasjer i 1. etasje innenfor byggegrenser i BB1. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser. Det tillates 1-2 gjesteparkeringsplasser utendørs, ved innkjøring til området.

Bruksarealet for innglasset balkong skal ikke medregnes i leilighetsstørrelse ved utregning av parkeringskrav. Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA ved beregning av parkeringsdekning.

Sykkelplasser utendørs skal tilrettelegges i tilknytning til inngangsparti. Sykkelplasser skal ha stativ som sykler kan låses fast i.

2.6 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse/ett trinns søknad skal det foreligge utomhusplan for BB1.

Denne utomhusplanen skal også inkludere f_KV1, f_GG1, RA1 og LEK1, og 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.

2.7 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner i strid med hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENVA-P-10) 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.

2.8 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.

2.9 Anleggsperioden

Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og sykklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Det skal vurderes om lastebiler og anleggsmaskiner til og fra anleggsområdet skal tidsbegrenses utenfor tidsrommet da skolebarn ferdes til og fra skolen.

- Det må foretas nødvendige sikringstiltak slik at det ikke oppstår fare eller skade innen området eller tilstøtende omgivelser.
- Det skal opprettes sikringstiltak mot avrenning av masser i anleggsperioden.
- Eventuell overskuddsmasse som ikke går til gjenbruk, skal leveres til godkjent avfallsmottak.

Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, skal tilfredsstilles.

§4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

4.1.1 Område for boliger BB1

Området skal nyttes til lavblokkbebyggelse med tilhørende anlegg som garasjer, boder og liknende. Det tillates oppført 4-6 boenheter.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense for BB1. Mindre tiltak, f.eks. frittliggende bod/uthus, tillates plassert utenfor byggegrensen ved LEK1, min. 1 meter fra formålsgrensen.

Tillatt BYA= maks 55%. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer over terreng, med pulttak, flatt tak, eller saltak med loft.

Pulttak:

Høyeste gesims skal ikke overstige 10 meter. Høyeste gesims på pulttak skal ligge mot sør. Maks takvinkel 10 grader.

Flatt tak:

Gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter.

Saltak, ev. med loft:

Mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Maks takvinkel 20 grader. Loft defineres som maks. 1/3 av underliggende etasje.

Det tillates felles takterrasse på taket av 1. etasje.

Det tillates oppført mindre tekniske installasjoner som heis- og trapperomsoppbygg over maksimum gesimshøyde. 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.

Arealet under terreng regnes ikke med i grad av utnyttning.

Minste uteoppholdsareal (MUA):

Det skal minimum avsettes 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, fordelt på private og felles uteoppholdsareal.

Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte kravet til MUA. Inntil 30% av MUA kan dekkes av uteareal på tak.

Felles uteoppholdsareal med en høyere støybelastning enn 55 dB L_{den} for vegtrafikkstøy skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekeareal i henhold til arealkrav.

Striper med felles uteoppholdsareal i inntil 4 meters bredde skal ikke regnes med i MUA.

4.1.2 Område for boliger BF1

Områdene skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg som garasjer, boder og liknende.

Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på illustrasjonsplan for reguleringsplan plan-ID 1-183 *Hangartomta og del av Ringbanen*. Mindre endringer kan foretas sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Tillatt BYA= 65%. Bygninger kan oppføres i inntil to etasjer pluss loft. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 meter. Mønehøyden skal ikke overstige 10 meter. Loft defineres som maks. 1/3 av underliggende etasje.

4.1.3 Område for boliger BF2-3

Områdene skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg som garasjer, boder og liknende.

Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på illustrasjonsplan for reguleringsplan plan-ID 1-183 *Hangartomta og del av Ringbanen*. Mindre endringer kan foretas sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Tillatt BYA= 50%. Bygninger kan oppføres i inntil to etasjer pluss loft. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 meter. Mønehøyden skal ikke overstige 10 meter. Loft defineres som maks. 1/3 av underliggende etasje.

4.1.4 Energianlegg nettstasjon EA1

Området omfatter eksisterende nettstasjon, lavspent 230 V. Sikkerhetsavstand er 1,5 meter i plan, og 4,0 meter over transformatoriosk til viktige bygg, herunder bolig.

4.1.5 Lekeplass LEK1

Det skal etableres småbarnslekeplass på minimum 100 m² innenfor LEK1.

Området skal benyttes som sandlekeplass til boligene i planområdet. Området skal opparbeides med utforming og utstyr tilpasset de minste barna, samt sittemøbler og beplantning.

Det skal gjøres avbøtende tiltak for flystøy i henhold til støyrapport for planområdet.

Ved nyplanting skal vekster med mye pollenutslipp og giftige vekster unngås.

4.1.6 Renovasjon RA1

Felt RA1 skal brukes til felles renovasjonsløsning for BB1 og BF1-3.

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

4.2.1 Kjøreveger

Felles kjøreveg f_KV1 er felles for boligene innenfor planområdet. Vegen skal benyttes som adkomstveg til boligene i felt BB1 og BF1-3.

4.2.2 Felles gangveg/gangareal

Felles gangareal f_GG1 er felles for boligene innenfor planområdet. Gangarealet sikrer adkomst til lekeområdet LEK1. Del av f_GG1 kan nyttes som kjøreadkomst til BB1.

§5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringszone støy (§11-8 a)

Gul sone for flystøy (H220) gjelder hele planområdet.

§7. REKKEFØLGEKRAV

7.1 Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg

Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med 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.

7.2 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 om radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran innenfor planområdet.

7.3 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter.

Støyrapport med forslag til avbøtende tiltak skal foreligge før rammesøknad/ett-trinns søknad for bebyggelse på BB1 sendes inn.

Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelsen i BB1 og nye tiltak innenfor BF1-3.

7.4 Lekeplass og uteoppholdsarealer

Lekeplass LEK1 og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles i henhold til utomhusplan og med nødvendige støytiltak iht § 2.3 og støyrapport før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelsen i BB1.

7.5 Fremmedartslistede arter

Ved arbeider innenfor planområdet som medfører masseutskiftning skal det kontrolleres om det finnes fremmedartslistede arter i tilknytning til massene. Dersom dette er tilfelle, skal det gjøres nødvendige tiltak for å unngå spredning av disse artene.

7.6 Fortau Ringbanen

Fortau merket o_SF i reguleringsplan «Boligfelt Ringbanen», plan-ID 1-275, skal være sikret før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse i BB1.

7.7 Vann- og avløpsanlegg

Vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stjørdal kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Fordrøyningsanlegg for overvann skal etableres på egen grunn.

Før brukstillatelse gis for nye boliger skal godkjent ledningsnett for vann, avløp og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

7.8 Renovasjonsanlegg RA

Før brukstillatelse gis for nye boliger skal renovasjonsanlegg være ferdigstilt, ev. at det er inngått avtale og opparbeidet felles renovasjonsanlegg med bebyggelse i reguleringsplan «Boligfelt Ringbanen», plan-ID 1-275.

7.9 Bygge- og anleggsfasen

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan for reguleringsplan plan-ID 1-183 Hangartomta og del av Ringbanen, datert 16.07.2004 (Veiledende).