

Minde endring av detaljregulering for Dregsethvegen 8 og 10

Reguleringsbestemmelser

Plan ID: 5044
Saksnummer: 2022/10338
Planbestemmelser datert: 28.05.2025
Plankart datert: 28.05.2025
Planbeskrivelse: 28.05.2025

Vedtatt:

1 Avgrensning

Det regulerede området er vist i plankart datert 28.05.2025

2 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for lavblokkbebyggelse i tre etasjer, med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:

§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	(B)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	(BB)
Renovasjonsanlegg	(REN)
Lekeplass	(LEK)

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

Veg	(Veg)
Kjøreveg	(KV)
Fortau	(FO)
Gangveg	(GV)
Parkeringsplasser	(P)

§12-6. Hensynssoner

Frisikt	(H140)
---------	--------

3 Fellesbestemmelser

3.1 Krav om nærmere dokumentasjon

3.1.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal for den aktuelle utbyggingsetappen vise planlagt bebyggelse, tomteinndeling, utforming av interne veger, plassering av nedkjøring til parkeringskjeller, renovasjon, utforming av privat og felles uteoppholdsareal og lekeplass. Planen skal vise beplantning, møblering, evt støttemurer, gjerder, belysning, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, overvannshåndtering og fordrøyning samt vinterbruk med snølagring.

3.1.2 Plan for vann, avløp og overvannshåndtering

Det skal utarbeides en detaljert plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-plan) iht. Stjørdal kommunes VA-norm. VAO-planen skal vise beregning av vannmengde som føres til kommunalt nett før utbygging. Planen skal godkjennes av Stjørdal kommune.

3.1.3 Geoteknikk

Før ny bebyggelse tillates oppført skal det gjennomføres grunnundersøkelser, og det skal foreligge en geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdets fundamentering. *Piezometer anbefales installert minst et år før utbygging planlegges igangsatt.*

3.1.4 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 skråninger og stup.

3.2 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.

3.3 Støy

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

3.3.1 Støy i anleggsperioden:

Støynivå skal tilfredsstillende 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.

3.3.2 Uteoppholdsareal

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

Privat uteoppholdsareal på balkonger kan glasses inn. På innglassede balkonger skal det være mulig å åpne glasset på minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at balkongen får tilfredsstillende lufting.

Deler av felles uteoppholdsareal skal være skjermet for flystøy. Tiltak kan være gapahuk, eller lignende, der åpningen vendt bort fra flyplassen. Tak og vegger må utføres tette, og ha en flatevekt på minimum 12 kg/m². Så lenge krav til flatevekt ivaretas, kan mindre glassfelt benyttes.

I tillegg bør konstruksjonen ha en lydabsorberende himlingsflate. To alternativer til absorbent er spaltepanel (med minimum 25 % åpent areal og med bakenforliggende mineralull) eller treullsement. Videre bør parallelle sidevegger unngås. Det er ønskelig med en skråstilling på 10 grader.

3.4 Uteoppholdsareal

Det skal være minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for ny bebyggelse.

Uteoppholdsarealet kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal.

Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA.

Husbyvegen park kan dekke inntil 30 % av uteoppholdsarealet.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Boligbebyggelse (BB1 og BB2)

4.1.1.1 Bebyggelsens plassering og utforming

I området tillates det oppført ny bebyggelse i form av lavblokkbebyggelse. Planområdet kan bebygges trinnvis.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som angitt i plankartet.

Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig preg, med en helhetlig material- og fargebruk.

Det tillates oppført parkeringskjeller under alle områder regulert til bebyggelse og anlegg.

4.1.1.2 Byggehøyde og takform

Bebyggelsen tillates oppført i maks 3 etasjer og skal utformes med flatt tak. 3. etasje

skal være tilbaketrukket med minst 1.25 meter fra underliggende gesims mot

Dregsethvegen og f_GV. Gesimshøyde for 3 etasje skal ikke overstige 11 meter.

Gesimshøyde for 2. etasje skal ikke overstige 8 meter.

4.1.1.3 Grad av utnyttning

Det tillates en utnyttelsesgrad på 160 %-BRA for BB2 og 175 %-BRA for BB1. Kjellerareal regnes ikke med i beregningen. Grad av utnyttning skal beregnes ut fra areal avsatt til bebyggelse og anlegg (bolig og lek). Det skal oppføres minimum 14 nye boenheter i planområdet.

4.1.1.4 Parkering

Parkeringsplass skal tilfredsstillende følgende krav til parkeringsdekning:

1,5 bilplass pr. boenhet over 100 m² BRA

1,3 bilplass pr. boenhet mellom 50 - 100 m² BRA

1,0 bilplass pr. boenhet under 50 m² BRA

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

Minst 1,0 bilplass pr. boenhet skal avsettes i parkeringskjeller.

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

4.1.2 Renovasjon (f_REN)

Området er regulert for renovasjonsanlegg i nedgravde containere. Containerne skal plasseres i tråd med krav gitt fra renovasjonsmyndighet.

4.1.3 Lekeplass (f_LEK)

Lekeplass f_LEK1 og f_LEK2 skal være felles for planområdet, og skal utformes som en helhetlig lekeplass.

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

Lekeplassen skal i størst mulig grad utformes etter prinsipp om universell utforming.

Lekeplassen skal avgrenses med et fysisk skille, slik at området er sikret forsvarlig mot kjøreareal.

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

4.2.1 Veg (f_V)

Felles veg (f_V) skal være felles adkomstveg for ny bebyggelse innenfor planområdet og for eksisterende boliger på eiendommer, som vegen gir adkomsttillatelse til (vist som adkomstpil på plankartet).

4.2.2 Kjøreveg (f_KV)

Kjøreveg er regulert for innkjøring til parkeringskjeller og snumulighet for personbil, og skal være felles for planområdet.

4.2.3 Fortau (o_FO)

Området er regulert til offentlig fortau og skal opparbeides med fast dekke, med tydelig avgrensning mot annet areal.

4.2.4 Gangveg (f_GV)

Felles gangveg skal være felles for ny bebyggelse i planområdet. Gangvegen skal opparbeides med fast dekke.

4.2.5 Parkeringsplasser (f_P)

Området er avsatt til kantparkering og skal etableres med fast dekke og tydelig merking.

4.3 Hensynssoner (§ 12-6)

4.3.1 Frisiktsoner (H140)

I område avsatt til frisiktsone skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Det tillates nedgravde containere i frisiktsone.

5 Rekkefølgebestemmelser

- A. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det sammen med byggesøknad foreligge en utomhusplan som viser adkomst, parkeringsplasser, nedkjøringsrampe, uteoppholdsareal, samt plassering av renovasjons - og strømforsyningsanlegg.
- B. Før det kan gis igangsettingstillatelse må planområdet være sikret tilfredsstillende vann – og avløpsforhold
- C. Før det kan gis igangsettingstillatelse må det foreligge geoteknisk prosjektering jf. pkt. 3.1.3.
- D. Før brukstillatelse gis skal adkomst, parkeringsplasser, nedkjøringsrampe og uteoppholdsareal samt plassering av renovasjons - og strømforsyningsanlegg, være oppført/etablert som vist på godkjent utomhusplan.

- E. For oppføring av ny bebyggelse med boligareal over 500 m², og mindre areal dersom arealet er en del av et større utbyggingsprosjekt, gjelder tilknytningsplikten til fjernvarmeanlegg.
- F. Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse i BB1 skal lekeareal f_LEK1 være ferdig opparbeidet og sikringsgjerde langs f_Veg være oppført.
- G. Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse i BB2 skal lekeareal f_LEK2 være ferdig opparbeidet.