

Stjørdal kommune

PlanID: 1-181C

Saksnummer:

2022/11948

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INNHERREDSVEGEN 44 GNR/BNR 107/128, 7500 STJØRDAL

Planen er datert: 30.06.2022

Dato for siste revisjon av plankartet: 04.04.2023

Reguleringsbestemmelser datert: 30.06.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.04.2023

Dato for Planutvalgets vedtak:

§ 1 REGULERINGSMÅL

1.1 Planavgrensing

Bestemmelsene gjelder for det regulerte område vist i plankart med plan – id 1-118C, datert 30.06.2022.

1.2 Formålet med plan

Hensikten med planen er tilrettelegging av ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.3 Arealformål

Området reguleres for følgende formål:

- **§12-5. Nr. 1:** Bebyggelse og anlegg for boliger, renovasjonsanlegg og lekeplass
- **§12-5 Nr. 2:** Samferdselsanlegg for parkering/adkomst, fortau, gangveg, kjøreveg, sykkelparkering
- **§12-6 Hensynssoner:** Sikringsone for friskt

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan

Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, gangveger, opparbeidelse av atkomst, parkering for bil og sykkel. Utomhusplan skal vise opparbeidelse av felles lekeplass, f-BLK. På lekeplassen skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l) for trehjulssykkel, barnevogn, rullestol o.l. Det skal være sandkasse og huske beregnet for små barn og sitteplass for voksne. Opparbeidelse av lekeplass skal skje ut i fra prinsippene om universell utforming og gjeldende forskrifter vedrørende lekeplassutstyr skal overholdes.

2.2 Plan for vann, avløp og overvann

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.

2.3 Støy

A: Ved oppføring av støyfølsom bebyggelse i planområdet, skal støynivået for vegtrafikkstøy ikke overskride grenseverdier som vist i tabell 2 i T-1442/2021 følges.

B: Grenseverdier for bygge- og anleggsvirksomhet som vist i tabell 4 i T-1442/2021, kapittel 6, skal overholdes hvis virksomhetens varighet er over 6 måneder.

C: Deler av felles uteoppholdsareal skal være skjermet for flystøy. Tiltak kan være gapahuk, eller lignende, der åpningen vendt bort fra flyplassen.

2.4 Uteoppholdsareal

Alle boenheter innenfor B1 og B2 skal ha tilgang på minimum 6 m² privat uteoppholdsareal. Enebolig på B1 skal ha tilgang på minimum 35 m² privat uteareal.

2.5 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

2.6 Parkeringsplasser

Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil iht. følgende parkeringsnormer:

Inntil 50 m² BRA: 1 plass pr boenhet

Større enn 50 BRA: 1,3 plass pr boenhet

Større enn 100 m² BRA: 1,5 plass pr boenhet

Det skal opparbeides oppstillingsplass for sykkel iht. følgende norm:

Minst 2 plasser pr. boenhet, hvor minst halvparten skal etableres under tak i felles anlegg (f_SA).

§ 3 BOLIGBEBYGGELSE (B1, B2, B3)

3.1 Plassering

Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Det tillates at balkonger overskrider byggegrenser med inntil 1,0 m. På B3 kan garasje overskride byggegrense inntil 1 meter fra nabogrense.

3.2 Utnyttingsgrad

Bebyggelse på B1, B2 og B3 skal oppføres innenfor maksimalt tillatt bebyggt areal på %BYA 75%.

Utnyttelsen skal regnes av areal for boligformål som vist på reguleringsplanen. Kjeller og tiltak på andre formål (f_SPA og f_SGG), regnes ikke med.

3.3 Byggehøyder og takform

Det tillates gesimshøyde inntil 7.0 m over gjennomsnittlig planert terreng (2 etasjer). Bebyggelsen skal utformes med flate tak.

På B3 kan det, inntil 1 m fra nabogrense, oppføres frittstående garasje/carport på maks BYA 50 m². Garasje/carport skal oppføres med flatt tak inntil en gesimshøyde på 3.0 meter.

3.4 Bygningstyper

På områdene B1 og B2 tillates det oppført inntil 8 boenheter, utformet som flermannsboliger, rekkehus eller enebolig, plassert innenfor bygge – eller formålsgrenser som vist på plankartet. Det tillates ikke oppført leiligheter under 45 m² BRA.

På B3 skal det oppføres 1 boenhet, utformet som frittliggende enebolig, innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4 LEKEPLASS (f_BLK)

Lekeplass skal være felles uteareal for boligene i B1, B2 og B3 og skal opparbeides som beskrevet i disse bestemmelsenes §2.1. Minimum 50 m² skal opparbeides som sandlekeplass.

§ 5 RENOVASJONSANLEGG (f_BRE)

Renovasjonsanlegg (f_BRE) skal være felles for boligene i B1, B2 og B3 og skal avsettes til avfallsbeholdere. Utforming og plassering skal være i tråd med Innherred Renovasjon sine krav.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg (o_SV) med fortau

Veg med tilhørende fortau er offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet.

6.2 Kjøreveg (f_SKV)

Kjøreveg (f_SKV) skal være felles for boligene i B1, B2 og B3.

6.3 Parkering (f_SPA1 og f_SPA2)

Parkering (f_SPA1 og f_SPA2) skal være felles for boligene i B1 og B2. På arealet tillates det oppført carport på inntil 3 meters gesimshøyde.

6.4 Gangareal (f_SG1, f_SG2)

Gangarealet (f_SG1, f_SG2) skal være felles for boligene i B1 og B2 og benyttes til gangadkomst til boliger og lekeplass (f_BLK). F_SG1 tillates utformet som svalgang.

§ 7 HENSYNSSONER

I området avsatt til frisiktsone skal det være friskt over en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Arealet må ikke på noe tidspunkt gis en slik bruk at friskt hindres.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Utomhusplan

Utomhusplan som beskrevet i disse bestemmelsenes §2.1 skal foreligge sammen med byggesøknad.

8.2 Plan for vann, avløp og overvann

Ledningsplan som beskrevet i disse bestemmelsenes §2.2 skal foreligge og godkjent av Stjørdal kommune sammen med byggesøknad.

8.3 Felt B3 med kjøreveg (f_SKV)

Det skal være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på ny enebolig oppført i felt B3, før det kan gis rivnings- og igangsettingstillatelse for oppføring av nye boliger på felt B1 og B2.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny enebolig på felt B3, skal B3 være fradelt som egen eiendom med etablert kjøreveg (f_SKV).

8.4 Felles lekeplass (f_BLK), fortau og felles parkering (f_SPA1 og 2)

f_BLK og f_SPA1 og 2 og offentlig fortau skal være ferdig opparbeidet/istandsatt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i felt B1 og B2 .

8.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

Renovasjonsanlegg (f_BRE) skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i B1 og B2.

8.6 Vann- og avløp

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse, må planområdet være sikret tilfredsstillende vann – og avløpsforhold.

8.7 Geoteknikk

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse, skal det være gjennomført grunnundersøkelser, og det skal foreligge en geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdets fundamentering. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger, skal avbøtende tiltak være dokumentert gjennomført.

8.8 Støytiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger, skal eventuelle avbøtende støytiltak være dokumentert gjennomført.

