

Reguleringsbestemmelser

Til detaljreguleringsplan for «Nordsletta boliger»

PLANID 5002

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.05.2021

Dato for siste revisjon av plankart: 11.05.2021

Planen er vedtatt i Kommunestyret den 17.06.2021 som sak 61/21.

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende utearealer, lekeplass, adkomst og parkering.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjon
- Lekeplass
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Veg
- Annen veggrunn – grøntareal

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt

§2. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norgeshus AS, datert 26.10.2020, i målestokk 1:500.

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3.1. 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.

§3.2. Støy

Det tillates boligbebyggelse i gul støysone. Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Grenseverdi for støynivå på fasade fra veitrafikk skjerpes med 3 dB ($L_{den} < 52$ dB)
- For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side
- Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteareal som er skjermet for flystøy ($L_{den} \leq 52$ dB)
- Felles lekeplass skal ha deler av utearealet skjermet mot flystøy.

Tiltak for støyskjerming skal dokumenteres i byggesøknad.

Bygge- og anleggsfasen

Støynivå skal tilfredsstillende grenseverdier i statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) i kapittel 6. Særlig støyende arbeid skal unngås før klokken 07.00 og etter klokken 19.00.

§3.3. Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger og uteområdet, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

§3.4. Teknisk infrastruktur

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

§3.5. Overflatevann

Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for fordrøyning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre areal på egen grunn.

§3.6. Situasjonsplan

Plassering av garasje/carport og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan selv om bolig og garasje/carport ikke skal bygges samtidig.

I byggesøknad skal fasadetegninger av hus og garasje/carport være påtegnet eksisterende og fremtidig planert terreng. Tegningene skal være målsatt i horisontal- og vertikalplan. På snittegning skal det angis kotehøyde for ferdig gulv på hovedplan og topp bygning.

§3.7. Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som viser uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, gjerder som skal oppføres i felles uteoppholdsareal og lekeareal, adkomst, parkering, evt. sykkelparkering og renovasjon.

§4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§4.1. Bebyggelse og anlegg

§4.1.1. Fellesbestemmelser

§4.1.1.1 Estetikk

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnsstruktur, med mer. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Tre skal være hovedmateriale for bebyggelsen.

Boder og søppelskur skal benytte samme materiale og farge som boligene.

§4.1.1.2 Tilgjengelig boenhet

Minimum én bolig skal tilrettelegges som tilgjengelig boenhet i henhold til byggt teknisk forskrift.

§4.1.1.3 Plassering

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Byggegrenser mot f_BUT sammenfaller med formåls grensen.

Trapper, ramper, støttemurer og lignende kan plasseres inntil én meter fra eiendomsgrense. Én felles bod kan plasseres inntil én meter fra eiendomsgrense, men kan ikke plassering slik at den hindrer sikt mellom lekeplass (f_BLK) og felles uteoppholdsareal (f_BUT).

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense inntil én meter fra eiendomsgrense. Nettstasjonen skal stå 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Nettstasjon skal ikke være i konflikt med lekeapparater eller sikkerheten til brukere av lekearealet.

§4.1.1.4 Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal per boenhet som kan fordeles mellom privat og felles uteoppholdsareal. Minst 32 m² skal være privat uteoppholdsareal hvor det tillates maks. 24 m² på takterrasse og min. 8 m² privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

Hver boenhet skal ha min. 8 m² støyskjermet uteareal som ikke overskrider maksimalt tillatt støynivå L_{den}=52dB. Det tillates oppføring av nødvendig støyskjerming i form av vegger/tak, evt. som gapahuk. Støyskjermingen skal harmonere med den øvrige bebyggelse i farge og materialbruk som de naturlig hører sammen med.

§4.1.1.5 Boder

Innenfor BKS1-2 kan det etableres boder med maksimal høyde på 3 meter over ferdig planert terreng. Bodene skal tilpasses boligenhetens materialbruk og farge.

Det tillates oppføring av én felles bod utenfor byggegrensene i tilknytning til lekeplassen med et areal på inntil 15 m². Boden kan oppføres innenfor arealformålene BKS1-2 eller f_BUT.

§4.1.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-2

§4.1.2.1 Formål

Innenfor området BKS1-2 kan det etableres småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger eller rekkehus med tilhørende parkering og uteareal.

§4.1.2.2 Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i volum, samtidig som den skal gis et moderne og nåtidig formspråk. For å unngå massive uttrykk skal fasadene brytes opp ved hjelp av bygningsvolum, ulike materialer og farger. Fargebruken skal harmonere med omgivelsene. Material- og fargebruk skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.

§4.1.2.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bebygd areal for BKS1 er 40 %-BYA.

Maksimalt tillatt bebygd areal for BKS2 er 45 %-BYA

Minimum tillatt bruksareal samlet for BKS1-2 er 55 %-BRA.

Det skal etableres min. 3 boenheter per dekar innenfor området BKS1-2.

§4.1.2.4 Byggehøyde og takform

Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. På BKS1-2 tillates flatt tak, pulttak og saltak. Maksimal gesimshøyde er 6,6 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Ved bruk av flatt tak tilsvarer øvre gesims mønehøyde.

§4.1.2.5 Parkering

Innen BKS1-2 skal det etableres følgende på egen tomt:

- over 100 m² BRA = 2 parkeringsplasser per boenhet
- mellom 50-100m² BRA = 1,5 parkeringsplasser per boenhet

- under 50m² BRA = 1 parkeringsplass per boenhet

I tillegg skal det etableres minst 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

§4.1.2.6 Garasje/carport

Garasje/carport kan oppføres sammenbygd med bolighuset. Garasje/carport kan nyttes som takterrasse dersom den er sammenbygd med bolighuset.

Garasje/carport som har innkjøring vinkelrett på f_SV2 må plasseres minst 5 m fra kjørebaneanten.

§4.1.3. Renovasjon (f BRE)

Arealet er felles for beboerne innenfor BKS1-2 og skal benyttes til oppstillingsplass for avfallsbeholdere. Det tillates oppføring av et søppelskur og et felles postkassestativ på området.

§4.1.4. Lekeplass (f BLK)

f_BLK skal være felles for beboere innenfor planområdet. Det skal opparbeides en sandlekeplass som er møblert med sitteplasser og minst ett lekeapparat for små barn. BLK skal skjermes mot veg/landbruksarealer ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende. Skjermingen kan samordnes med oppføring av gjerder innenfor f_BUT.

Innenfor området skal det etableres minimum 12 m² støyskjermet uteareal som ikke overskrider maksimalt tillatt støy nivå Lden=52dB. Dette kan være en gapahuk e.l. Utformingen av denne skal tilpasses områdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk.

§4.1.5. Uteoppholdsareal (f BUT)

Arealet er felles for beboere innenfor BKS1-2. Gjerder skal oppføres mot jordbruksarealer i øst med minimum 1 meter fra eiendomsgrense.

§4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§4.2.1. Veg (o SV og f SV)

o_SV er offentlig veg og dagens linjeføring med fast dekke skal videreføres.

f_SV2 er adkomstveg til området og skal opparbeides med en bredde på 4,0 meter. Vegen skal opparbeides med et fast dekke. Vegen gir adkomst til BKS1-2.

§4.2.2. Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

§5. HENSYNSSONER

§5.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8 a)

§5.1.1. Frisikt (H140)

Avkjørsel til SV2 skal ha en frisiktsone på 4x20 meter til o_SV.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke-sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter, som ikke hindrer sikten, tillates.

§6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§6.1. Før igangsettingstillatelse

§6.1.1. Støy

Ved søknad om igangsettelse skal det dokumenteres at innvendig støynivå oppfyller bestemmelser i byggteknisk forskrift.

§6.1.2. Teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Stjørdal kommune.

§6.1.3. Situasjonsplan og utomhusplan

Situasjonsplanen og utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesak og må godkjennes av Stjørdal kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

§6.2. Før bebyggelse tas i bruk

§6.2.1. Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) er etablert.

§6.2.2. Sosial infrastruktur

Tilfredsstillende barnehagedekning og kapasitet i skolekrets skal være etablert og dokumentert før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet.

§6.2.3. Lekeareal

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal lekeplass være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd, at lekeapparater/utstyr er montert og at krav i bestemmelse §4.1.4 er oppfylt. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest ved påfølgende vekstsesong.

§6.2.4. Støy

Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.