

Detaljregulering for Dullumslia gnr. 94 bnr. 426

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan

PlanID: 5016
Saksnummer: 2022/3293
Plankart sist revidert: 06.11.2024
Planbestemmelser sist revidert: 30.01.2025
Planbeskrivelse sist revidert: 30.01.2025
Vedtatt:

1 Planens hensikt

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

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, sist endret 04.04.2023

Området reguleres til følgende formål:

§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	(B)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	(BB)
Renovasjonsanlegg	(RA)
Uteoppholdsareal	(UTE)
Lekeplass	(LEK)

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

Kjøreveg	(SKV)
Annen veggrunn – grøntareal	(AVG)
Parkeringsplasser	(PP)

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

Naturområde	(GN)
Friområde	(FRI)

§12-6. Hensynssoner

Frisikt	(H140)
Flomfare	(H320)
Grønnstruktur	(H540)

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

2.1.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal for den aktuelle utbyggingsetappen vise planlagt bebyggelse, tomteinndeling, utforming av veg og sti, utforming av privat og felles uteoppholdsareal, lekeplass og grøntstruktur. Planen skal vise beplantning, møblering, evt. støttemurer, gjerder, belysning, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, gjerder, overvannshåndtering og fordrøyning samt vinterbruk med snølagring.

Detaljert utomhusplan skal være høydesatt og vise eksisterende og planlagt terreng, og angi stigningsforhold på veg og høyder på uteoppholdsarealer. Utformingen skal følge hovedprinsipp som er vist i illustrasjonsplanen datert 07.06.2024, men det tillates bearbeiding/videreutvikling for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt.

2.1.2 Plan for vann, avløp og overvannshåndtering

Det skal utarbeides en detaljert plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-plan) iht. Stjørdal kommunes VA-norm. Planen skal godkjennes av Stjørdal kommune.

VAO-planen skal ta hensyn til tilsig fra omgivelsene, vise beregning av vannmengde som føres til Dølinbekken før utbygging, og dokumentere at utbyggingen ikke fører til økt belastning eller dårligere økologisk tilstand i bekken. VAO-planen skal omfatte fordrøyningstiltak, dreneringsgrøfter i forbindelse med vegen SKV, samt. vurdere faren for flom, og eventuelt planlegge flomdempende tiltak.

2.1.3 Geoteknisk prosjektering

I henhold til *Geoteknisk prosjektering, notat 001, Dr.techn. Olav Olsen, 12.04.2021*

skal geotekniker involveres i videre detaljert planlegging av utbygging på området. Geoteknisk detaljprosjektering må avklare stabilitet i og rundt planområdet, spesielt ned mot Dullumsbekken, og eventuelt behov for erosjonssikring.

2.1.4 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. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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.

2.2 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.

2.3 Tilgjengelighet

Utforming av uteområdene og atkomst til bygninger 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.

2.4 Parkering

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

2,0 bilplass pr. boenhet over 100 m² BRA

1,5 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 10% av alle p-plassene skal settes av for bevegelseshemmede på egnet sted.

2.5 Uteoppholdsareal

Boenheter innenfor område B skal ha minimum 100m² uteoppholdsareal

Boenheter innenfor område BB skal ha minimum 75m² uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha minimum 10m² privat uteoppholdsareal på egen balkong eller terrasse.

I uteoppholdsareal inngår regulert felles uteoppholdsareal og felles lekeplasser. Resten skal dekkes av felles og privat balkong, terrasse eller hage innenfor henholdsvis område B eller BB.

2.6 Overvannshåndtering

Økt mengde overvann som følge av utbygging skal fordrøyes innenfor planområdet, før det føres til terreng/bekk. Overvann skal primært håndteres med åpne lokale løsninger som regnbed, renner og grønne grøfter, og utnyttes som en ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel.

Overvann fra vegen (SKV) skal løses med en åpen grøft eller regnbed på nedsiden av vegen

Regnbed må plasseres i god avstand til bebyggelse for å unngå skade på bygningsmassene under bakkenivå.

Løsninger for overvann skal framkomme i VAO-plan.

2.7 Støy

Gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 skal følges.

Støy i anleggsperioden:

Basis støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet (tabell 4 og 5) i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles.

2.8 Gjenbruk av matjord

Eksisterende matjordlag skal flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer i aktiv drift eller ved nydyrking. Matjordplan skal utarbeides og følges som metode for gjennomføring av flyttingen. Mattilsynet og landbrukskontoret skal varsels og godkjenne flyttingen. Det skal meldes ifra ved oppstart av flytting og ved gjennomført flytting.

2.9 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.

2.10 Terrengforming

Bebyggelse skal i best mulig grad tilpasses eksisterende terreng, og bygges med sokkel.

Terrengforming skal i best mulig grad ta hensyn til nabotomter og tilgrensende natur. Det tillates støttemurer i tomtegrensen og innenfor planområdet, dersom de inngår og begrunnes i utomhusplanen. Store nivåforskjeller skal unngås, men hvis dette er uungåelig skal de fortrinnsvis tas opp med natursteinsmurer for å redusere fyllinger.

Nye steinfyllinger skal gis en tiltalende utforming og dekkes med organisk materiale og tilsåes/beplantes.

Åpne permanente skjæringer i løsmasser bør unngås. Hvis det er uungåelig skal de ikke ha helning brattere enn 1:2-1:3, og de skal revegeteres snarest mulig. Heving av terreng med mer enn 1 meter må gjøres i samråd med geotekniker, jf *Geoteknisk prosjektering, notat 001, Dr.techn. Olav Olsen, 12.04.2021*

2.11 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å merke tårnkraner som er høyere enn 15 meter med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk (BSL E 2-1 §7 (2)). Det er ikke krav om merking av mobilkranter. Tiltakshaver skal varsle Trondheim lufthavn i forkant ved opp- og nedrigging av kraner.

2.12 Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Trondheim lufthavn

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

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse (B og BB)

3.1.1.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart.

Innenfor område B tillates det konsentrert småhusbebyggelse i form av kjede-/rekkehus. Boligene skal ha samme bygningsform og enhetlig material- og fargebruk.

Innenfor område BB tillates det blokkbebyggelse med inntil åtte leiligheter.

3.1.1.2 Byggehøyde og takform

Maks tillatt byggehøyde i område BB er kote +135.

Maks tillatt byggehøyde i område B er kote +140.

Gesimshøyde kan være lik mønehøyde.

Alle takformer tillates, men hvert delfelt skal ha tak med samme form, vinkel og materialbruk.

Takflater skal ikke ha reflekterende farge.

3.1.1.3 Grad av utnytting

Det tillates minimum 14 boenheter og maksimum 18 boenheter.

BB: maksimalt 70 % BYA. Det tillates maks 8 boenheter.

B: maksimalt 60 % BYA. Det tillates maks 10 boenheter.

3.1.1.4 Parkering/garasje/carport

Område B:

Carport/garasje kan oppfØres i boligens sokkeletasje.

Parkering skal lØses pÅ egen tomt i tillegg til f_PP3. Det tillates parkering i oppkjØrsel.

OmrÅde BB:

Det skal oppfØres felles parkering i byggets kjeller/sokkeletasje.

Parkering skal lØses pÅ egen tomt i tillegg til f_PP1 og f_PP2.

3.1.1.5 Atkomst

Det tillates 1 avkjØrsel pr. boligtomt. Utforming og plassering av avkjØrsel skal fremgÅ av utomhusplanen. AvkjØrsel bØr ikke vÅre bredere enn 3 m og skal mØte vegen i tilnÅrmet 90° vinkel.

AvkjØrsel til boligene fra kjØreveg skal ikke ha stØrre stigning enn 1/12.

Garasje/carport med innkjØring vinkelrett fra kjØreveg kan ikke plasseres nÅrmere enn 5 m fra tomtegrense mot veg.

3.1.2 Lekeplass (f_LEK)

f_LEK1 er felles for alle boenheter i planområdet.

Arealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Det skal opparbeides minimum 750m² sammenhengende lekeareal innenfor f_LEK1. Lekearealet skal i stØrst mulig grad utformes etter prinsipp om tilgjengelighet for alle. Det skal avgrenses med et fysisk skille, slik at området er sikret forsvarlig mot kjØreareal.

f_LEK1 skal opparbeides sandlekeplass(er) innenfor 150m avstand fra boenhetene, med mulighet for byggelek og lekeapparater for smÅ barn, mØblering med sitteplasser, samt ballbinge med minimum stØrrelse 7m x 12m i materialer som lager minst mulig stØy.

Deler av arealet bØr inneholde innslag av ikke-opparbeidet grunn, samt mulighet for aking pÅ vinterstid.

3.1.3 Uteoppholdsareal (f_UTE)

F_Ute1 og f_Ute2 er felles for alle boenheter innenfor BB. Det kan benyttes til lek og uteopphold.

Arealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (RA)

Avsatt areal for renovasjonsanlegg (RA) er felles for alle i planområdet. Det skal etableres felles renovasjonslØsning. Felles postkasser kan plasseres i formÅlsomrÅde RA.

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

4.1 KjØreveg (SKV)

KjØreveg SKV er felles for boliger i planområdet.

Vendehammer i Øst skal sikres med vegrekkverk ut mot sØr, for trygg snumulighet.

KjØrevegen skal opparbeides med gatelys.

4.2 Parkeringsplasser (f_PP)

Felles parkeringsomrÅde f_PP1, f_PP2 og f_PP3 kan benyttes som gjesteparkering. To av plassene innenfor f_PP1 og f_PP2 skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områder for annen veggrunn (AVG) kan benyttes til overvannshåndtering i form av regnbed og åpne grønne grøfter, skjæring, fylling samt snølagring.

5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Naturområde (f_GN)

Det tillates terrengbearbeiding i GN i forbindelse med opparbeiding av atkomstveg. Det skal benyttes stedlige masser og området skal revegeteres snarest mulig med kun stedlige arter. Det tillates anlagt regnbed eller andre egnede anlegg for fordrøyning innenfor GN.

Det skal bygges gjerde innenfor f_GN mot sør, for å sikre vegetasjon langs Dullumsbekken, utenfor planområdet.

Arealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

5.2 Friområde (f_FRI)

f_FRI er felles for beboere i planområdet og kan benyttes som uteoppholdsareal, men regnes ikke med som kvalitativt uteoppholdsareal. Eksisterende vegetasjon i formålsområdet, skal søkes bevart. Det tillates oppsetting av sikringsgjerde og fjerning av vegetasjon knyttet til nødvendig terrengforming.

6 Hensynssoner (§ 12-6)

7.1 Frisiktsoner (H140)

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.

7.2 Flomfare (H320)

Innenfor hensynssonen for flomfare skal det vurderes behov for flomdempende tiltak i VAO-planen. Eventuelle tiltak skal beskrives i utomhusplanen.

7.3 Grønnstruktur (H540)

Hensynssonen for grønnstruktur viser til bevaring av vegetasjon 10 meter fra midten av Dullumsbekken. Det tillates opparbeiding av veg, fordrøyningstiltak og terrengbearbeiding innenfor hensynssonen. Inngrep i terreng og vegetasjon skal være minimalt. Revegetering med stedlige masser skal skje snarest mulig.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis

- Må det gjennomføres geotekniske vurderinger for detaljprosjektering av tiltak
- Må renovasjonsløsning være godkjent av renovasjonsselskap
- Må det foreligge avtale med grunneier om opparbeiding av utvidelse av adkomstvegen Dullumslia vest for planområdet. Veggen skal utvides med kjørbare skulder på sørsiden av vegen, fra avkjørsel fra Hjelsengvegen og fram til Dullumslia 25, innenfor regulert vegformål i tråd med gjeldende reguleringsplan 1-135-A Dullum gård. Det skal etableres gatebelysning i sammenheng med utvidelsen
- Må det foreligge avtale med grunneier om opparbeiding av fortau på nordsiden av Dullumslia, på strekningen som ligger mellom Dullumslia og N1 i gjeldende reguleringsplan 1-135-A Dullum gård, innenfor regulert vegformål
- Må søknad om bygging av gjerde langs plangrense mot sør godkjennes

8.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge

- Utomhusplan i målestokk 1:100, som er godkjent av Stjørdal kommune
- Teknisk plan for vann, avløp og overvann, inkl. lokal fordrøyning i henhold til Stjørdal kommunes gjeldende VA-norm, som er godkjent av Stjørdal kommune.
- Plan for bygge- og anleggsfasen
- Matjordplan som beskriver hvordan jorda skal brukes, hvor og hvordan jorda skal flyttes, som er godkjent av Stjørdal kommune
- Permanent gjerde langs plangrense mot sør skal være satt opp for beskyttelse av vegetasjon utenfor planområdet langs vassdrag
- Adkomstvegen Dullumslia skal være utvidet med kjørbare skulder på sørsiden av vegen, fra avkjørsel fra Hjelsengvegen og fram til Dullumslia 25, innenfor regulert vegformål i tråd med gjeldende reguleringsplan 1-135-A Dullum gård. Det skal være etablert gatebelysning på hele strekningen.
- Det skal være opparbeidet fortau på nordsiden av Dullumslia, på strekningen som ligger mellom Dullumslia og N1 i gjeldende reguleringsplan 1-135-A Dullum gård, innenfor regulert vegformål.

8.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse kan gis må følgende krav være oppfylt:

- Adkomstveg med gatelys og renovasjonsanlegg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og godkjent utomhusplan.
- Renovasjonsanlegg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og godkjent utomhusplan.
- Vann-, avløp- og overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet etter godkjent VAO-plan.
- Krav til slukkevannskapasitet skal være dokumentert tilfredsstillende
- Nødvendig sikringsarbeid innenfor tilgrensende områder skal være gjennomført.
- Felles uteoppholdsareal f_UTE1, f_UTE2 og f_LEK1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan
- Terreng og beplantning innenfor Grønnstruktur f_FRI og f_GN må være ferdig opparbeidet og revegetert
- Det skal være etablert gatebelysning langs hele vegen og snuplassen innenfor planområdet

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§ 9 Juridiske vedlegg til planen

- Geoteknisk prosjektering, notat 001, Dr.techn. Olav Olsen, 12.04.2021
- Utomhusplan, Arkplan, sist revidert 06.11.2024