

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJPLAN FOR 2-064-A TØNSÅSEN BOLIGFELT

Reguleringsplankart datert : 01.07.16

Rev.22.03.17, sist revidert 09.12.21

Reguleringsbestemmelser datert : 01.07.16
revidert 07.02.22.

Rev.24.03.16, 30.05.17, 11.07.2018, sist

Politisk behandling

Vedtatt av Stjørdal kommunestyre i møte den 22.06.17, sak 54/17 (Ephorte saksnr. 2015/6603)

Mindre endring 11.04.18, komite plan.

Mindre endring 11.05.22, utvalg plan og miljø

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket med
” 2-064-A Tønsåsen boligfelt “

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger på ledig areal. Reguleringsplanen er av typen detaljregulering ihht. Plan-og bygningslovens § 12-3. I medhold av Plan-og bygningslovens §12-5 og 12.6 er området regulert til følgende:

2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse B (1110)

Privat tjenesteyting - barnehage BH (1161) Energianlegg nettstasjon E (1510)

Renovasjonsanlegg R (1550)

Lekeplass L (1610)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg V (2010)

Kjøreveg SKV (2011)

Gang- /sykkelveg GS (2015)

Annen veggrunn – grøntareal AVG (2019)

Kollektivholdeplass K (2073)

2.3 Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur (3002)

Naturområde (3020)

Turveg (3031)

2.4 Hensynssoner

Frisiktsone H140

Faresone - Ras- og skredfare S2 H310

Faresone - Ras- og skredfare S3 H310

Sikringssone – nettstasjon H370

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene (jfr. Lov om kulturminnevern).

§ 3.2 Støy

Krav til støy skal tilfredstille grenseverdier i Miljøverndepartementes retningslinje T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 3.3 Estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 3.4 Parkering

Parkeringsbehov skal dekkes innenfor de respektive områder. Det skal beregnes bil- og sykkel-oppstillingsplasser i hht normen i Kommuneplanen 2013-2022 arealdel for Stjørdal:

2 bilplasser pr. boenhet >100m²,
1,5 bilplasser pr. boenhet 100-50m² og
1 bilplass pr. boenhet <50m².

2 sykkelplasser pr. boenhet

Plassene skal vises i situasjonsplan/utomhusplan ved søknad om tiltak.

§ 3.5 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

Det skal ved søknad om tiltak leveres dokumentasjon på at alle bygg innen hvert av delområdene B4 – B8 har en sammenheng i formspråk, dette kan være visualisering i 3D og helhetlige oppriss som viser områder som naturlig hører sammen. Det skal leveres detaljert utomhusplan som viser behandling av ubebygget del av tomt, dvs adkomst, parkering for bil og sykkel og arealregnskap/situasjonsplan for MUA jfr. §4.17 mv.

Utomhusplan skal vise opparbeidelse av felles lekeplasser og sandlekeplass på del av felles uteareal. 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, ha belysning og for øvrig skal gjeldende forskrifter vedrørende lekeplassutstyr overholdes. På området L1 skal deler av området klargjøres med underlag egnet for ballspill.

Geoteknikk

Viser til geotekniske undersøkelser utført av Rambøll og geoteknisk notat datert 10.06.15. Det er utført uavhengig kontroll av Multiconsult. Det er sensitive masser i planområdet og dette må følges opp i videre prosjektering og utførelse, dokumenteres i byggesøknad.

Det forutsettes at utbygger tilknytter seg geoteknisk kompetanse for videre rådgivning og kontroll av endelige utbyggingsplaner/anleggstiltak mht. fundamentering, setninger og terrenginngrep. Geotekniker må avgjøre i den kommende prosjektering om det er behov for oppfølging i utførelsesfasen, dette skal framkomme av byggesøknad.

Vann/avløp/overvann

Det skal foreligge godkjente tekniske planer for vann- og avløp som viser opparbeidelse og riktig dimensjonering av ledningsnett inkludert brannkummer før igangsettingstillatelse kan gis.

Behandling av overflatevann, takvann og drensvann skal skje i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at vannbalansen opprettholdes.

§ 3.6 Universell utforming

Minimum 3 boliger i planområdet skal være utformet som tilgjengelig boenhet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse B1 - B2

I området tillates oppført eneboliger med sekundærbolig/utleiebolig.

Det tillates maks 1 enebolig pr tomt, totalt 9 boenheter + 9 utleieboliger.

§ 4.2 Boligbebyggelse B3

I området tillates oppført eneboliger med sekundærbolig/utleiebolig, eller kjedet enebolig / rekkehus dersom tomtene slås sammen.

Det tillates maks 4 boenheter i området inkl. utleiebolig.

§ 4.3 Boligbebyggelse B4

Det tillates oppført rekkehus eller leilighetsbygg i området; maks. 3 boenheter.

§ 4.4 Boligbebyggelse B5

I området tillates oppført 3 eneboliger med sekundærbolig/utleiebolig, eller 5 kjedede eneboliger / rekkehus, maks. 5 boenheter, maks. 6 boenheter inkl. 3 utleieboliger.

§ 4.5 Boligbebyggelse B6

I området tillates oppført 2 eneboliger med sekundærbolig/utleiebolig, eller 4 kjedede eneboliger / rekkehus, maks. 4 boenheter inkl. utleieboliger

§ 4.6 Boligbebyggelse B7

I området tillates oppført rekkehus, maks. 6 boenheter.

§ 4.7 Boligbebyggelse B8

Det tillates oppført rekkehus og leilighetsbygg i området, maks. 20 boenheter.

Det skal opparbeides turveg gjennom området fra vest mot øst som knytter lekeplass L2 til naturlig ganglinje mellom L1 og L3 (som vist i illustrasjonsplanen)

§ 4.8 Boligbebyggelse B9

I området tillates oppført leilighetsbygg i inntil 5 etasjer inkl. parkering i 1.etasje/høy kjeller dersom det geoteknisk er mulig, alternativt rekkehus i 2-3 etasjer. Maks. 15 boenheter. Det skal opparbeides sandlekeplass i området, denne skal benyttes som sandlekeplass og skal opparbeides med utforming og utstyr tilpasset de minste barna, samt sittemøbler og beplantning. Arealet kan medregnes i minste uteoppholdsareal MUA.

§ 4.9 Boligbebyggelse B10

I området tillates oppført 2 eneboliger med sekundærbolig/utleiebolig, eller kjedet enebolig / rekkehus, maks. 2 boenheter + 2 utleieboliger.

§ 4.10 Boligbebyggelse B11

I området tillates oppført 5 eneboliger med sekundærbolig/utleiebolig, eller kjedet enebolig / rekkehus, maks. 5 boenheter (inkl. eksisterende boliger) + 5 utleieboliger.

§ 4.11 Boligbebyggelse B12

I området tillates oppført 2 eneboliger med sekundærbolig/utleiebolig, eller kjedet enebolig / rekkehus, maks. 2 boenheter (inkl. eksisterende boliger) + 2 utleieboliger.

§ 4.12 Lekeplass L1

Området skal nyttes som nærlekeplass og sandlekeplass til boligene i planområdet. Det skal opparbeides et område lengst sør på min. 50m² som sandlekeplass for de minste barna. Det tillates ikke å føre opp bebyggelse i området, kun installasjoner til formålet som ballbinge, gapahuk mv. Det skal opparbeides turveg gjennom området fra sør til nord. Det kan oppføres gjerde eller annen fysisk begrensning som f.eks. vegetasjonsskjerm langs formålsgrænse. Arealet kan medregnes som en del av minste uteoppholdsareal MUA.

§ 4.13 Lekeplass L2

Området skal benyttes som nærlekeplass og sandlekeplass til boligene i planområdet. Det skal opparbeides et område på min. 50m² som sandlekeplass for de minste barna. Området skal opparbeides med utforming og utstyr tilpasset alle aldre, inkl. sittemøbler og beplantning. Det tillates ikke å føre opp bebyggelse i området. Det skal oppføres gjerde langs formålsgrænse. Gjerdeutformingen skal være i henhold til Teknisk forskrift til Plan- og bygningssloven. Det tillates to åpninger i gjerdet for tilkomst med brøytetraktor.

Arealet kan medregnes som del av minste uteoppholdsareal MUA.

§ 4.14 Lekeplass L3 – L4

Områdene skal benyttes som sandlekeplass til boligene i planområdet. Områdene skal opparbeides med sandlekeplass med utforming og utstyr tilpasset de minste barna, samt sittemøbler og beplantning. Det tillates ikke å føre opp bebyggelse i området. Arealene kan medregnes som del av minste uteoppholdsareal MUA.

§ 4.15 Privat tjenesteyting - uteoppholdsareal for barnehage

Området skal benyttes som uteoppholdsareal for Tønsåsen barnehage. Det kan oppføres gjerde eller annen fysisk begrensning som f.eks. vegetasjonsskjerm langs formålsgrænse. Det tillates ikke å føre opp bebyggelse i området, kun installasjoner til formålet så som klatretårn, gapahuk mv.

§ 4.16 Utnyttingsgrad og høyder

Utnyttelsen regnes av hele arealet innenfor hver del. Evt. kjeller regnes ikke med i utnyttelsen. Parkeringsareal medregnes i utnyttelsen. For ikke overbygget parkeringsplass regnes 18m² pr. plass.

Det tillates maks. gesimshøyde i områdene:

B1, B5-B8, B10-12: 7m, i B2-B4 8m, i B9 14m regnet som gjennomsnittlig høyde over planert terreng.

Terreng i byggeområdene tillates ikke forhøyet vesentlig (maks. 0,5m i alle områder bortsett fra B2-B4 og B9 hvor det tillates 1,0m) i forhold til de respektive adkomstvegene. I område B9 kan det oppføres bygninger i inntil 5 etasjer over terreng, og i øvrige områder tillates 2 etasjer over terreng. Det stilles krav om dokumentasjon av geoteknisk vurdering av all bebyggelse ved søknad om tiltak; dette kan være en felles vurdering for flere av områdene i planen.

B1, B2, B3, B5: Det tillates utnyttelse %BRA : 30 - 50%
 B4, B7: Det tillates utnyttelse %BRA : 50 - 75%
 B6: Det tillates utnyttelse %BRA : 30 - 75%
 B8: Det tillates utnyttelse %BRA : 50 - 75%
 B9: Det tillates utnyttelse %BRA : 50 - 100%
 B10: Det tillates utnyttelse %BRA : 20 - 50%
 B11, B12: Det tillates utnyttelse %BRA : 30 - 50%

§ 4.17 Minste uteoppholdsareal MUA

Arealene skal tilfredsstillere krav i bestemmelsene til Kommuneplanen. For å oppnå påkrevet dekning kan en se flere områder under ett.

For hver boenhet konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes min. MUA=150m². For hver boenhet frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes min. MUA=250 m² + 50m² for utleienhet. Inntil 10m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. En forholdsmessig del av lekeplasser og uteoppholdsareal kan inngå i beregningen av MUA.

§ 4.18 Plassering av bebyggelse og anlegg

Byggegrenser er påført plankartet. Byggegrense mot Fylkesvegen (o_V1) er 15 m fra senterlinje. Byggegrense mot gang- og sykkelveg er 10m fra senterlinje. Byggegrense for B9 mot Fylkesvegen (o_V1) skal i samme avstand som byggegrense for B7, dvs 15,75m fra senterlinje veg.

Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrense (iht. pbl. § 29-4), der det ikke oppstår konflikt med byggegrense mot Fylkesveg eller hindrer siktlinjer. Plassering skal framgå av situasjonsplan ved søknad om tiltak for boligene.

§ 4.19 Energianlegg - nettstasjon

I området kan oppføres nettstasjon for område B1-B9, med sikkerhetssone 5x5m. Området skal opparbeides med vegetasjon som skjuler nettstasjonen mot innsyn spesielt fra sør slik at den blir minst mulig fremtredende i området.

§ 4.20 Renovasjonsanlegg

I området skal det etableres felles nedgravd renovasjonsløsning for område B1-B9. Det skal utformes slik at det kan tømmes fra f_SKV1, og det skal være min. 2,5 m mellom beholderne og vegkanten for frastilling av bil ved levering og henting.

§ 4.21 Tomtegrenser

Tomtegrenser mellom eneboligtomtene i områdene B1, B2, B3 og B10 er veiledende, endelig fastsetting ved deling.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg f_SKV1 – f_SKV5

Vegene skal nyttes som adkomst til boligbebyggelse i planområdet, og skal være utformet i henhold til dette. f_SKV1-f_SKV3 er adkomst for boligene i B1-B9, f_SKV4 er adkomst til boligene i B11 og f_SKV5 er adkomst til boligene i B10.

f_SKV1 – f_SKV3 er regulert til 5,0m bredde og skal opparbeides med 4,0m kjørebane og 0,5m skulder på hver side. De skal være dimensjonert for kjøretøygruppe Lastebil (L) og brannbil. f_SKV4 og f_SKV5 er regulert til 4,0m bredde og skal opparbeides med 3,5m kjørebane og 0,25m skulder på hver side. De skal være dimensjonert for kjøretøygruppe Lastebil (L) og brannbil.

Byggegrense er 4m fra regulert veg (formålsgrense). Innkjøring/port til carport/garasje må ligge min. 5m fra vegkant dersom det er innkjøring vinkelrett på vegen. Garasjer som plasseres med langside parallelt med interne veger, skal ikke plasseres nærmere enn 2 meter til veiens formålsgrense.

§ 5.2 Gang- og sykkelveg

Områdene skal nyttes til gang- og sykkelveg og opparbeides med fast dekke i 3m bredde + skulder. Byggegrense 10m fra senterlinje.

§ 5.3 Annen veggrunn – grøntareal

Områdene skal nyttes til grøfter, sideareal/snøopplag for veger i området, og skal opparbeides som grøntanlegg hovedsaklig med gress, evt med lav vegetasjon. Grøntarealet rundt område for nettstasjon E og renovasjon R (AVG1) skal beplantes med vegetasjon med den hensikt å fungere som visuell skjerming av nettstasjonen og renovasjonsanlegget fra 3 sider. AVG 11 ved B9 er privat og avsatt til evt fremtidig område for videreføring av gang- og sykkelveg, men kan nyttes som privat uteareal.

§ 5.4 Kollektivholdeplass

Områdene skal nyttes til holdeplass for kollektivtrafikk og skal opparbeides i hht Statens vegvesens Håndbok 100.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur - Naturområder

Området skal opparbeides med tiltak mot steinsprang i hht § 7.2.

Området skal opparbeides som grøntområde og inngå som en del av naturområdet Tønsåsen.

§ 6.2 Grønnstruktur – felles Turveier T1-T3

Områdene skal opparbeides med fast dekke (f.eks. subbus eller asfalt) og nyttes som turveger og interne kommunikasjonsveger, og ha karakter av sti. De skal ha en fri bredde på min. 1,5m og være universelt utformet i så stor grad som mulig. Den som knyttes til sti fra Tønsåsen, T2, kan ha en større stigning der det er naturlig.

§ 7 HENSYNSSONER.

§7.1 Sikringssone - frisikt H 140

Det er ikke tillatt å etablere hinder for fri sikt 0,5m over vegbanen.

§ 7.2 Faresone – ras- og skredfare H 310

Det skal etableres tiltak mot steinsprang i form av f.eks. en jordvoll og en fanggrøft som i samlet bredde utgjør 6m, med profil etter anvisning fra geoteknisk sakkyndig. Tiltaket er søknadspliktig.

§ 7.3 Sikringssone – nettstasjon H 310

Det skal etableres en sikringssone på 5x5m rundt nettstasjonen.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Nærmeste sandlekeplass (jfr. §4.2) skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for nye boliger. L1 eller L2 med nærlekeplass og sandlekeplass skal ferdigstilles senest ved brukstillatelse for den 5. boligen i området, og den andre med nærlekeplass og sandlekeplass for den 11. boligen, og senest ved brukstillatelse for boligene i B8.

§ 8.2 Tekniske anlegg

Anlegg som renovasjonsløsning og nettstasjon inkl. Grøntanlegg rundt disse skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for nye boliger i område B1-B9.

§ 8.3 Sikringstiltak

Opparbeidelse av steinsprang-buffer som jordvoll og fanggrøft skal utføres før det påbegynnes byggearbeid for boliger i områdene B2 – B4 og B9, og før L1 opparbeides

§ 8.4 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg, samt busslommer skal opparbeides før eller parallelt med utbygging av boligområdene, og være ferdigstilt innen brukstillatelse for boliger kan gis.

§ 8.5 Turvei T2

Turvei T2 skal opparbeides samtidig som f_SKV1.

§ 8.6 Sosial infrastruktur

Etter at det er etablert 40 boenheter i planområdet, skal skole- og barnehagekapasiteten vurderes til å ha tilstrekkelig kapasitet før videre utbygging kan godkjennes.