

Detaljregulering for Wergelandsvegen 10 m.fl

Reguleringsbestemmelser

PlanID 5032

Saksnummer 2023/6525

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med boligbebyggelse i kvartalet Wergelandsvegen/Evjebakken/Parkvegen/Spinnerigata. Eksisterende småhusbebyggelse innen Parkvegen 7, Wergelandsvegen 6 og Wergelandsvegen 10 skal erstattes med blokkbebyggelse.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 4.11.24. Plankartet har to vertikalnivå, på grunnen og under grunnen (kjeller).

2.2 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle delfeltet.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon, gangveger, trapper, støttemurer, heis, stigningsforhold, sykkelparkering, avfallsanlegg, HC-parkering på terreng, leke- og rekreasjonsareal og overvannshåndtering/evt. fordrøyningsanlegg.

2.3 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ledningsnett. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen, bla. ved bruk av permeable overflater i uterom og fordrøyningsvolum i bakken. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

2.4 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal ha nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall. Renovasjonsløsning skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør. Løsning for avfallshåndtering skal godkjennes av Stjørdal kommune.

2.5 Adkomst og parkering

Adkomster er vist med piler på plankartet.

Parkering for bebyggelsen innen BB1, BB2, B3, BB4 og B5 skal i hovedsak løses som parkeringsanlegg. Parkeringskjellere skal etableres med maksimal utstrekning som vist på plankart under grunnen. Parkeringsanlegg kan inneholde parkering og boder for boligene, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner.

Bilparkering:

Det skal etableres minimum 0,8 og maksimum 1,3 p-plasser per boenhet. Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser skal ha lademulighet for el-bil.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede. Disse plassene skal etableres nært inngang eller heis.

Det tillates inntil 1 stk bakkeparkering for BB4 for service, vareleveranser mv. Innen B3 tillates inntil 5 stk bakkeparkeringsplasser innen PP, og innen B5 tillates inntil 4 stk bakkeparkeringsplasser

Sykkelparkering:

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for vare sykkel og sykkel med vogn. Minst 50 % av sykkelparkering beboere skal anlegges i låsbar bod eller avstengt parkeringskjeller.

2.6 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 skal ligge til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB fra vegtrafikk.
- Private uteoppholdsarealer skal i hovedsak ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB fra vegtrafikk. Det tillates bruk av tett rekkverk og innglassing på balkonger for å skjerme støy ned til tilfredsstillende nivåer.
- Boliger tillates i gul støysone dersom:
 - Minimum halvparten og minst et soverom etableres med minst ett åpningsbart vindu som åpner mot et støynivå $L_{den} \leq 52$ dB fra vegtrafikk.
- Bygg og anleggsstøy skal følges opp av utførende entreprenør iht. T-1442/2021.

Innendørs støynivå fra utendørs lydkilder skal innfri de grenseverdier som finnestil de ulike typer rom i NS 8175:2012, dette gjelder for alle oppholdsrom i boliger inkludert kjøkken.

2.7 Automatisk fredete 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. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

2.8 Energianlegg og teknisk infrastruktur.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og skal tilrettelegges for tilknytning til dette.

2.9 Forebyggende tiltak mot «birdstrike»

Bebyggelse/anlegg må utformes på en måte som ikke tilrettelegger for hvile, mat eller hekking for fugler.

2.10 Krav til radiotekniske vurderinger

Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 24,9 meter over havet skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Mobilkran vil kunne benyttes med arm inntil 30 meter over terreng uten krav til separat radioteknisk vurdering. Ved bruk av mobilkran over denne høyden, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning.

Ved bruk av tårnkran der bommen overstiger kote 24,9 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknad for kraner må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og/eller bruk av kran.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – Fellesbestemmelser

Bruk

Arealer avsatt til boligformål B er eksisterende bebyggelse.

Arealer avsatt til boligformål BB skal benyttes til boliger i form av blokkbebyggelse med tilhørende funksjoner og infrastruktur, herunder parkering og andre fellesfunksjoner.

Krav til samlet uteopphold (f. UTE)

Samlet uterom for boliger innen området skal være minimum 20% av boligens samlede bruksareal per delfelt. Private uteareal og bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uteromskrav. Minimum 50 % av uterommet skal være felles. Deler av uterommet som skjermes for flystøy med tak/overdekning tillates medregnet som uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal være solbelyst på minst 50 % av arealet i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai til 20. august.

Felles leke- og oppholdsareal skal være universelt utformet, egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Felles lekeareal skal tilrettelegges for småbarnslek. Dvs. at de er møblert med sitteplasser og lekeapparat for små barn. Hver småbarnslekeplass skal være minimum 100 m² og bør legges til den mest solrike delen av uteoppholdsarealet.

Uteareal på dekke over parkeringskjeller skal ha jordoverdekning på minimum 0,7 m der det også skal være innslag av større busker og trær.

Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal (terrasse/balkong) i direkte tilknytning til boenheten.

3.1.2 Boligbebyggelse (B)

For felt B3 skal maks byggehøyde ikke overstige 10,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.

For felt B5 skal maks byggehøyde ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Maks %-BYA settes til 70.

3.1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser i plankartet. Der byggegrense ikke framkommer er denne sammenfallende med formålsgrense.

Balkonger tillates å krage inntil 1,5 m ut over byggegrense på inntil 50 % av fasaden på hver side av bygget. Nedkast for avfall, fordrøyningsanlegg, og åpne overbygde areal til opphold og sykkel, tillates plassert innen formålet og utenfor byggegrense.

Utnyttelsesgrad

Det skal etableres til sammen minimum 48 og maksimum 53 boenheter innen BB1 og BB2, og minimum 16 og maksimum 18 boenheter innen BB4.

Maks BRA per delfelt skal ikke overstige antall m² som vist i tabell.

Felt	Maks tillatt BRA
BB1 og BB2	4357 m ²
BB4	1287m ²

Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Byggehøyder og utforming

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte maksimale byggehøyder som angitt i plankartet. Tekniske installasjoner kan oppføres med inntil 3,5 m over tillatt maksimal høyde innen BB1 og inntil 1,5 m over tillatt maksimal høyde innen BB2 og BB4, og utgjøre maksimalt 15% av takflaten per delfelt.

Alle byggehøyder skal beregnes fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. Bebyggelsen innen BB1 og BB2 skal ha flatt tak.

Min. 25 m² innen BB4 skal avsettes som åpent overdekt uteoppholdsareal inn mot f_UTE5 for skjerming mot flystøy.

Det skal ved utforming og utbygging av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Bebyggelsen skal ha god materialbruk og varierte farger på fasadene.

Det skal være variasjon i leilighetstyper og størrelser innenfor området.

Det tillates ikke ensidig nord – eller østvendte leiligheter.

3.1.4 Uteoppholdsareal (f_UTE)

f_UTE1 er felles for gnr/bnr 107/57 og 84/21. Min. 75 % av felles uteoppholdsareal skal etableres på bakken, inkludert lekeområder for barn. Det tillates etablering av takterrasse innen BB1 for dekke resterende uteromskrav. Min. 10 m² av uterommet tilknyttet sittegruppe skal skjermes for flystøy med tak/overdekning.

f_UTE2 er felles for gnr/bnr 107/57 og 84/21, og skal opparbeides med forbindelse fra Parkvegen til f_UTE1. Areal under 4 meter bredde tillates ikke medregnet som felles uteoppholdsareal.

f_UTE3 er felles for gnr/bnr 107/49.

f_UTE4 er felles for gnr/bnr 84/25 og 84/138.

f_UTE5 er felles for gnr/bnr 107/44.

Innenfor uteoppholdsarealet tillates det etablert tilhørende funksjoner som bla. utvendige boder, hagestue, drivhus og åpne overbygde areal som sykkelskur.

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

3.2.1 Fortau (o_FO, f_FO)

o_FO1 og o_FO2 skal benyttes til offentlig fortau i samsvar med plankartet. f_FO3 skal opparbeides som privat gangforbindelse til bebyggelsen innen gnr/bnr 107/49.

3.2.2 Gatetun (GT)

o_GT1 skal benyttes som del av gatetunet langs Evjebakken. O_GT2 skal benyttes til vegetasjon langs gatetunet i Wergelandsvegen. Eksisterende trær innen formålet skal ivaretas i størst mulig grad. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon av samme type eller stedegen vegetasjon.

3.2.3 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser PP er privat parkering for gnr/bnr 107/49.

3.2.4 Parkeringshus/- anlegg (f_PH)

f_PH skal benyttes til parkeringshus/-anlegg for bebyggelsen. Det tillates etablert nettstasjon innen formålet.

f_PH2 skal benyttes til felles nedkjøringsrampe til parkeringskjeller innen f_PH1, f_PH3 og f_PH4. Arealet er felles for gnr/bnr 107/57, 84/21, 107/49 og 107/44.

f_PH1 skal være felles for gnr/bnr 107/57 og 84/21.

f_PH3 og f_PH4 skal være felles for gnr/bnr 107/49 og 107/44.

f_PH5 skal være felles for gnr/bnr 84/25 og 84/138.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1 Frisikt H140

Innenfor området skal frisikt opprettholdes. Sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende skal ikke ha høyde over 50 cm over bakken.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Utforming– Utforming og vegetasjon mot Evjebakken (#1)

Innen bestemmelsesområde #1 skal det etableres grønne rabatter/permeable dekker i størst mulig grad, med unntak av areal til avfallshåndtering og framkommelighet for utrykningskjøretøy. Det tillates ikke etablert vegetasjon over 1 meter høyde, eller vegetasjon som stikker ut over vegkant.

5.2 Vilkår for bruk av arealer – Plassering av avfallshåndtering (#2, #3)

Avfallshåndtering for BB1 og BB2 skal plasseres innen #2. Avfallshåndtering for BB4 og B5 skal plasseres innen #3.

5.2 Midlertidig rigg- og anleggsområde (#4, #5)

Arealer innen bestemmelsesområdene tillates benyttet til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden.

Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk etter endt anleggsperiode. Dersom anleggsperioden avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse utsettes til neste års anleggs sesong for sesongavhengige arbeider.

6. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse (BB1, BB2, BB4)

Detaljert utomhusplan for det enkelte delområdet skal godkjennes av Stjørdal kommune før rammetillatelse kan gis, og ivareta krav i punkt 2.2.

6.2 Før igangsettingstillatelse (BB1, BB2, BB4)

Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, framkommelighet for utrykningskjøretøy, massetransport, forsvarlig håndtering av fremmede arter, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, flomsikring (overvann), renhold og støvdemping og støyforhold samt stabilitet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før øvrig bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann, avløp, overvann og avfall skal godkjennes av Stjørdal kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Fremmede arter

Dersom det oppdages fremmede arter i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes. Det skal ikke tilføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Det skal ikke benyttes svartelista arter ved beplantning eller tilsåing i området.

Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innen Wergelandsvegen 6, 10 og Parkvegen 7 tillates revet.

Før riving skal bolighus og uthus på eiendommene fotodokumenteres, og dokumentasjon sendes til Stjørdal kommune.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (BB1, BB2, BB4)

Utearealer/lekearealer for boligbebyggelsen

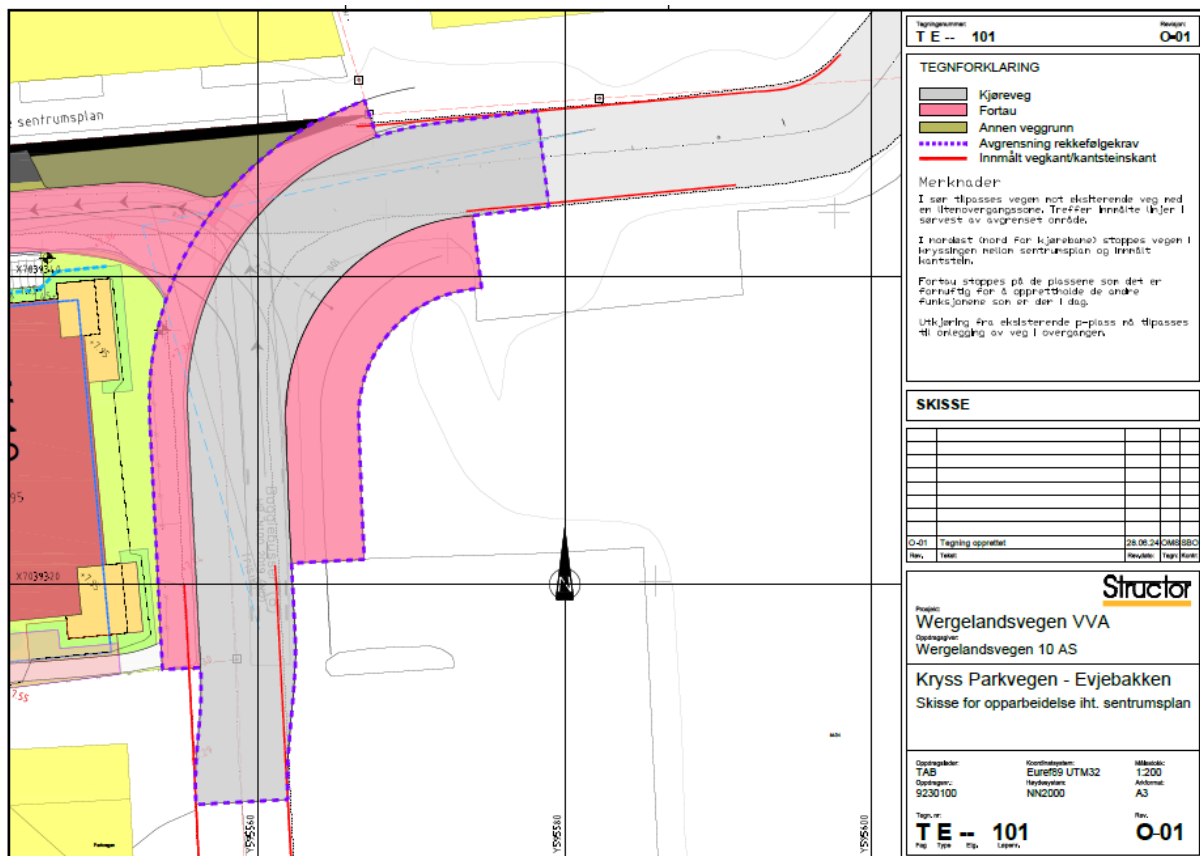
Uteoppholdsarealer tilhørende det enkelte delområdet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan, og ferdigstilles før boliger innen delområdet kan tas i bruk. Dersom anleggsperioden avsluttes i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider utsettes til neste års anleggssesong.

Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendige infrastruktur og tekniske anlegg - herunder o_FO2, nedkjøringsrampe f_PH2, gangforbindelse f_FO3, vann og avløp samt avfallsløsning skal være etablert i samsvar med teknisk plan før ny bebyggelse innen BB4 kan tas i bruk.

Nødvendige infrastruktur og tekniske anlegg - herunder o_FO1, nedkjøringsrampe f_PH2, gangforbindelse f_FO3, vann og avløp samt avfallsløsning skal være etablert i samsvar med teknisk plan før ny bebyggelse innen BB1 og BB2 kan tas i bruk.

Fortau langs Parkvegen 7 (gnr/bnr 84/21), og nytt kryss Parkvegen/Evjobakken skal være etablert i tråd med planID 1-251 iht. skisse under før ny bebyggelse innen BB1 og BB2 kan tas i bruk.



6.4 Før ferdigattest (BB1, BB2, BB4)

Utearealer/lekearealer for boligbebyggelsen

Det kan ikke gis ferdigattest før uteoppholdsarealer er ferdig opparbeidet.