

## Reguleringsbestemmelser for 5037 - Del av Hjelseng gård – planendring

### Detaljregulering

PlanID: 5037

Saksnr.: 2023 / 5479

### §1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å ta ut næringsformål, samt å legge til rette for mer bolig innenfor planområdet. Dette gjøres i hovedsak ved gjenbruk av eksisterende bebyggelse. Reguleringsplanen er av typen detaljregulering i hht. Plan- og bygningslovens § 12-3. I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6 er området regulert til følgende:

#### 1.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1):

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BF (1111)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BB (1113)
- Renovasjonsanlegg f\_RA (1550)
- Lekeplass f\_LEK (1610)
- Kombinert bolig/tjenesteyting B/T (1803)

#### 1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2):

- Kjøreveg f\_KV (2011)
- Gang-/sykkelveg (o\_GS (2015)
- Gangveg/gangareal f\_GG (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal AVG (2019)
- Parkeringsplass f\_PP (2082)

#### 1.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3):

- Blå/grønnstruktur (3001)

#### 1.4 Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Frisiktsone (H140)
- Rød støysone i hht. T-1442 (H210)
- Gul støysone i hht. T-1442 (H220)

### §2. FELLESBESTEMMELSER

#### 2.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- eller anleggsarbeidet i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående, jfr. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles til dem som skal utføre arbeidet i marken.

## 2.2 Fjernvarmeanlegg

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

## 2.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 med tilhørende veileder M-2061, skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Det tillates overbygde eller innglassede balkonger og/eller støyskjerm for å skjerme private uteoppholdsareal mot støy. På innglassede balkonger skal det være mulig å åpne glasset på minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at området får lufting som en vanlig balkong. Fasade mot innglasset balkong regnes ikke som stille side for rommene innenfor.

Støybelastning på felles uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. 1,5 meter) skal ikke overskride  $L_{den}$  55 dB for vegtrafikkstøy.

## 2.4 Estetikk

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

## 2.5 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel (inkludert gjesteparkering) skal være:

- 1 plass per boenhet under 50 m<sup>2</sup> BRA
- 1,5 plasser per boenhet 50-100 m<sup>2</sup> BRA
- 2 plasser per boenhet over 100 m<sup>2</sup> BRA
- Eneboliger: 2 plasser pr boenhet
- Minimum 2 sykkelplasser per boenhet

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være utformet for forflytningshemmede.

Sykkelplasser utendørs skal tilrettelegges i tilknytning til inngangsparti. Sykkelplasser skal ha stativ som sykler kan låses fast i.

## 2.6 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse/ett trinns søknad skal det foreligge utomhusplan for det enkelte byggeområdet. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, interne gangveger, bilparkering, sykkelparkering, leke- og rekreasjonsareal, samt tilkomst for utrykningskjøretøy.

Det skal legges vekt på at bebyggelsen tilpasses terrenget og landskapsformasjonene på en god måte. Ny bebyggelse skal tilpasses allerede etablert tunstruktur for området. Oppfyllinger som medfører fyllingsskråninger og forstøtningsmurer for nivåtilpasning av tomter skal utformes med god tilpasning til terrenget rundt. Skjæringer/fyllinger i terrenget skal jordkles/revegeteres eller avsluttes på en estetisk god måte.

For BB1 skal utomhusplanen også inkludere f\_KV1, f\_LEK2, f\_PP1 og f\_PP2.

Til en rammetillatelse/ettrinns søknad for BB1 må det også være utarbeidet støyrapport, med detaljerte støysoner, som setter rammer for hvor nært Hjelsengvegen (Fv 6800) det kan bygges. Støyproblematikken for BB1 avgjøres i en eventuell byggesak.

For BB2 skal utomhusplanen også inkludere f\_PP5, f\_LEK1 og f\_GG.

B/T1 er tenkt beholdt tilnærmet uendret, men dersom det senere skulle bli aktuelt å utvide/evt. omgjøre til bolig her skal utomhusplanen også inkludere f\_KV2, f\_PP3 og f\_PP4. Dette gjelder ikke ved tilflytting av et ekstra stabbur.

## **2.7 Overvann**

Fordrøyning av overvann på egen tomt kreves.

## **2.8 Arealberegning**

Mulig utnyttelse for de ulike byggeområdene er angitt med maks. BRA i reguleringsbestemmelsene.

I tillegg er maks. gesims og mønehøyde samt at maks. takvinkel angitt.

Arealer under terreng skal ikke inngå i arealberegningen.

## **2.9 Anleggsperioden**

Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Det skal vurderes om lastebiler og anleggsmaskiner til og fra anleggsområdet skal tidsbegrenses utenfor tidsrommet da skolebarn ferdes til og fra skolen.

- Det må foretas nødvendige sikringstiltak slik at det ikke oppstår fare eller skade innen området eller tilstøtende omgivelser.
- Det skal opprettes sikringstiltak mot avrenning av masser i anleggsperioden.
- Eventuell overskuddsmasse som ikke går til gjenbruk, skal leveres til godkjent avfallsmottak.

Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, skal tilfredsstilles.

## **§3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

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

#### **3.1.1 Område for boliger BF1**

Eksisterende bebyggelse innenfor området gjenbrukes til boligformål.

Nåværende kaffebrenneri kan bestå så lenge det er aktuelt.

Området skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse/enebolig med tilhørende anlegg som garasje, boder og liknende.

Tillatt BRA = maks 75%. Bygningen kan oppføres i inntil 2 etasjer over terreng, og utføres med saltak.

Maks takvinkel er 35°. Maks. gesimshøyde er 7,0 meter og maks. mønehøyde er 9,0 meter.

#### **3.1.2 Område for boliger BF2**

Området skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse/enebolig med tilhørende anlegg som garasje, bod og liknende.

Tillatt BRA = 65%. Bygninger kan oppføres i inntil to og en halv etasje med pulttak

Maks takvinkel er 35°. Maks. gesimshøyde er 7,0 meter og maks. mønehøyde er 10 meter.

Maksimumshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8,0 m.

#### **3.1.3 Område for boliger BF3**

Eksisterende bebyggelse innenfor området gjenbrukes til boligformål.

Området skal nyttes til bolig i to etasjer med tilhørende anlegg som boder og liknende. Det tillates én bygning for bolig.

Tillatt BRA = maks 90%. Bygningen kan oppføres i inntil 2 etasjer over terreng, og utføres med saltak.

Maks takvinkel er 35°. Maks. gesimshøyde er 7,0 meter og maks. mønehøyde er 9,0 meter.

### **3.1.4 Område for boliger BB1**

Eksisterende bebyggelse innenfor området forutsettes fjernet.

Østre del av eksisterende våningshus er SEFRAK-registrert og kan evt. gjenbrukes, alternativt dokumenteres før det tas ned.

Området skal nyttes til lavblokkbebyggelse i to etasjer med tilhørende anlegg som boder og liknende. Det tillates en til to bygninger for bolig med maks. 6 boenheter.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense for BB1.

Tillatt BRA = maks 100%. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer over terreng, og utføres med saltak.

Maks takvinkel er 35°. Maks. gesimshøyde er 7,0 meter og maks. mønehøyde er 9,0 meter.

### **3.1.5 Område for boliger BB2**

Eksisterende bebyggelse innenfor området gjenbrukes til boligformål.

Området skal nyttes til lavblokkbebyggelse i to etasjer med tilhørende anlegg som boder og liknende. Det tillates én bygning for bolig med maks. 4 boenheter.

Mot sør kan det bygges carporter for boenhetene med veranda over.

Tillatt BRA = maks 90%. Bygningen kan oppføres i inntil 2 etasjer over terreng, og utføres med saltak.

Maks takvinkel er 35°. Maks. gesimshøyde er 7,0 meter og maks. mønehøyde er 9,0 meter.

### **3.1.6 Område for privat tjenesteyting og boliger B/T**

Området kan nyttes til privat tjenesteyting og/eller bolig.

Eksisterende bebyggelse innenfor området kan gjenbrukes til boligformål.

B/T har adkomst både fra f\_KV2 og f\_KV3. Det tillates kun nødvendig varetransport over området.

Dersom området tas i bruk til boligformål fjernes muligheten for gjennomkjøring, og adkomst blir fra f\_KV2.

Området består av eksisterende bebyggelse evt. supplert med ett ekstra stabbur.

Tillatt BRA = maks 50%. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer over terreng, og utføres med saltak.

Maks takvinkel er 35°. Maks. gesimshøyde er 7,0 meter og maks. mønehøyde er 9,0 meter.

### **3.1.7 Lekeplass LEK**

f\_LEK 1 og f\_LEK 2 er felles for felt BB1-2, BF1-3 og B/T.

Det skal etableres 2 sandlekeplasser på à minimum 100 m<sup>2</sup> innenfor f\_LEK1 og f\_LEK2.

Lekeplassene skal opparbeides med utforming og utstyr tilpasset de minste barna, samt sittemøbler og beplantning.

Ved nyplanting skal vekster med mye pollenutslipp og giftige vekster unngås.

### **3.1.8 Renovasjon RA**

Felt f\_RA skal brukes til felles renovasjonsløsning for planområdet.

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

### **3.2.1 Kjøreveger**

Felles kjøreveg f\_KV1 er felles for felt BB1 og BF1.

Felles kjøreveg f\_KV2 er felles for felt B/T.

Felles kjøreveg f\_KV3 er felles for felt BF3, BB2 og B/T.

### **3.2.2 Felles gangveg/gangareal**

Felles gangareal f\_GG er felles for boligene innenfor planområdet.

### **3.2.3 Parkering**

Felles parkering f\_PP1 og f\_PP2 er felles for felt BB1.

Felles parkering f\_PP3 og f\_PP4 er felles for felt B/T.

Felles parkering f\_PP5 er felles for felt BF3 og BB2.

Minimum 5% av p-plassene skal være utformet for forflytningshemmede.

## **§4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **4.1 Støysoner (§11-8 a)**

#### **4.1.1 Rød sone vegstøy (H220)**

Innenfor sonen tillates det ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan bare tillates dersom det kan sikres at alle boenheter har soverom på stille side og tilgang til uteoppholdsareal med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2021 for alle støykilder. Det tillates ikke økning i antall boenheter.

#### **4.1.2 Gul sone vegstøy (H210)**

For boenheter innenfor sonen skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2021 for alle støykilder.

#### **4.1.3 Endret støysituasjon**

Ved en fartsreduksjon i Hjelsengvegen, Fv6800, kan støysonene bli endret.

Ved dokumentasjon gjennom en støyrapport kan nye støysoner gjøres gjeldende uten at det forutsetter en omregulering av planområdet.

### **4.2 Sikingsone (§11-8 a)**

#### **4.2.1 Sone for frisikt (H140)**

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0.5 meter over veibanen.

## **§5. REKKEFØLGEKRAV**

### **5.1 Støy**

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor gul hensynssone, skal det foreligge en støyfaglig utredning før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal i tråd med retningslinjene. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

### **5.2 Lekeplass**

Før ferdigattest for boligbebyggelse i BB1 kan gis, skal lekeplass f\_LEK 2 være ferdigstilt i henhold til utomhusplan, jfr. §2.6.

Før ferdigattest for boligbebyggelse i BB2 kan gis, skal lekeplass f\_LEK 1 være ferdigstilt i henhold til utomhusplan, jfr. §2.6.

### **5.3 Fremmedartslistede arter**

Ved arbeider innenfor planområdet som medfører masseutskiftning skal det kontrolleres om det finnes fremmedartslistede arter i tilknytning til massene. Dersom dette er tilfelle, skal det gjøres nødvendige tiltak for å unngå spredning av disse artene.

#### **5.4 Felles kjøreveger**

Felles kjøreveg f\_KV1 og gang-/sykkelveg GS2 med annen veggrunn (AVG) skal være opparbeidet som vist på plankartet, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse i BB1.

Felles kjøreveg f\_KV3 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse i BB2.

#### **5.5 Vann- og avløpsanlegg**

Vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stjørdal kommune før igangsettingstillatelse for oppføring av ny bebyggelse kan gis. Før brukstillatelse gis for nye boliger skal godkjent ledningsnett for vann, avløp og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

#### **5.6 Bygge- og anleggsfasen**

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.