

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Fagerhaug boligområde

PlanID: 5031

Saksnummer: 2023/4016

1. Planens hensikt

Detaljregulering av Fagerhaug boligområde har som hensikt å tilrettelegge for boligbebyggelse med varierte boligtyper.

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

- Boligbebyggelse (B1, B2, B3)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2 og BK3)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)
- Uteområde (f_UTE)
- Lekeplass (f_LEK)

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

- Kjørveg (KV1-6)
- Fortau (f_FO1-4)
- Gang-/sykkelveg (o_GS1-2)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Kollektivholdeplass (o_KH1-2)
- Parkering (f_P)

Grønnstruktur (PBL § 12-15 pkt. 3)

- Turveg (f_TV)
- Vegetasjonsskjerm (f_VS)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 pkt. 5)

- Landbruksformål (L1-2)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140_1-7)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370_1-2)

Bestemmelsessoner (PBL § 12-7)

- #1 Utforming

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 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 omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.

2.2 Støy og støv

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2021, skal følges. Grenser for støyverdier framgår av tabell 2 i T-1442/2021.

I anleggsperioden skal basis støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet (tabell 4 og 5) i T-1442/2021, og luftkvalitetsgrenser angitt i *Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*, T-1520, tilfredsstilles.

2.3 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, i tråd med bestemmelsene i byggt teknisk forskrift.

Der terrenget er for bratt til at kravet om universell utforming av stigningsforhold kan oppnås, tillates stigning inntil 1:10, eller trapp.

2.4 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for biloppstillingsplasser som følgende:

- 2,0 plasser pr. boenhet over 100m² BRA
- 1,5 plasser pr. boenhet mellom 50m² og 100m² BRA
- 1,0 plasser pr. boenhet under 50m² BRA
- Det skal legges til rette for 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet. Dette kan løses i sportsbod eller på egen tomt.

2.5 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.

2.6 Avkjørsler

Det tillates avkjørsler der de er vist i utomhusplanen, jf. 6.1.1. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

2.7 Energianlegg

Det tillates etablert nettstasjon innenfor planområdet i samråd med netteier. Nettstasjoner tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal ha adkomst for vedlikehold. Nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere nye boliger eller lekeplass enn 5 meter. Nettstasjon tillates etablert innenfor B1 eller B2.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1.a Estetikk

Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom som kan benyttes av alle. Ved plasseringen av bygg eller anlegg og tilhørende uteareal samt parkeringsplasser skal det være en bevisst holdning til størrelse, form, materialbruk, detaljering, fargebruk og bruk av vegetasjon.

3.1.1.b Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Parkering, takutstikk, levegger, ramper, terrasser, uthus, lekeapparater, støttemurer o.l. kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense så lenge de ikke hinder fri sikt i avkjørsler og langs veibaner.

3.1.1.c Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Følgende størrelser gjelder pr. boenhet:

- Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) 150m².
 - o Tillegg pr. boenhet inntil 60m² BRA på 30m².
- Konsentrert småhusbebyggelse (kjede-/rekkehus) 100m².
- Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter) 75m².

Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til bolig. Privat uteoppholdsareal kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Balkonger skal ha et minimumsareal på 5 m². Felles uteoppholdsareal skal lokaliseres på terreng. Arealet bør ha både flate parti og bakker, men som hovedregel lavere helning enn 1:3.

3.1.2 Boligbebyggelse (B1)

3.1.2.a Formål

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det blokkbebyggelse og kjedete eneboliger og rekkehus, evt. i kombinasjon.

Det tillates at bebyggelsen som i plankartet er regulert til *Bebyggelse som skal inngå i planen (SOSI-kode: 1214)*, kan rives.

3.1.2.b Grad av utnytting

Det tillates en utnyttelsesgrad på 45 %-BYA.

3.1.2.c Takform og byggehøyder

For boligbebyggelse tillates maksimal gesims- og mønehøyde på 8 og 10,5 m. For pulttak tilsvarende øvre gesims maksimal mønehøyde. Det tillates skråtak, pulttak, valmet tak eller flate tak. Heishus og andre nødvendige takoppbygg for trapper, tekniske installasjoner, vindskjerming og rekkverk tillates utover maksimal høyde.

For ny og eksisterende bebyggelse tillates det opplett med terrasser på taket.

For ny bebyggelse tillates det takterrasse. Takterrasse må ha tilstrekkelig vindskjerming på minimum to sider.

3.1.3 Boligbebyggelse (B2)

3.1.3.a Formål

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det blokkbebyggelse og kjedete eneboliger og rekkehus, evt. i kombinasjon.

Det tillates at bebyggelsen som i plankartet er regulert til *Bebyggelse som skal inngå i planen (SOSI-kode: 1214)*, kan rives.

3.1.3.b Grad av utnyttning

Det tillates en utnyttelsesgrad på 45 %-BYA.

3.1.3.c Takform og byggehøyder

For boligbebyggelse tillates maksimal gesims- og mønehøyde på 10 og 12 m. For pulttak tilsvarer øvre gesims maksimal mønehøyde. Det tillates skråtak, pulttak, valmet tak eller flate tak. Heishus og andre nødvendige takoppbygg for trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal høyde og kan utgjøre inntil 15 % av takflaten. Vindskjerming og åpent/transparent rekkverk tillates utover maksimal gesimshøyde.

For ny og eksisterende bebyggelse tillates det opplett med terrasser på taket. Takopplett kan tillates på inntil 1/3 av takflaten.

For ny bebyggelse tillates det takterrasse. Takterrasse tillates ikke på åpne tak, men kan etableres i forlengelse av inntrukne etasjer som gir skjerming mot vind på minimum to sider.

3.1.3.d Turveg

Det skal opparbeides en felles turveg mellom f_LEK og f_KV6. Denne skal være felles for hele planområdet og være tilgjengelig for allmennheten.

3.1.4 Boligbebyggelse (B3)

3.1.4.a Formål

Innenfor formålet kan det etableres småhusbebyggelse i form av eneboliger, kjedede eneboliger eller rekkehus, eller en kombinasjon av disse.

3.1.4.b Grad av utnyttning

Det tillates en utnyttelsesgrad på 40 %-BYA.

3.1.4.c Takform og byggehøyder

Det tillates skråtak, pulttak eller flatt tak. Det tillates en maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 og 9 m. For pulttak tillates øvre gesims opp til maksimal mønehøyde.

Det tillates takterrasse over garasje/carport.

3.1.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2)

3.1.5.a Formål

Innenfor formålet kan det etableres kjedede eneboliger eller rekkehus.

3.1.5.b Grad av utnytting

Grad av utnytting skal være for følgende delfelt:

Tabell 1 Grad av utnytting, delfelt BK1-2.

Delfelt	Utnyttelsesgrad
BK1	50 % BYA
BK2	40 % BYA

3.1.5.c Takform og byggehøyder

Det tillates saltak, pulttak eller flatt tak. Det tillates en maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 og 9m. Ved oppføring av pulttak skal mønehøyde regnes som øvre gesims.

Det tillattes takterrasse over garasje/carport

3.1.6 Renovasjon (f_RA)

Arealet skal benyttes til felles renovasjonsløsning for boenheter innenfor planområdet og eksisterende boenheter langs f_KV5. Renovasjon skal løses med nedgravde containere.

Containerne skal sikres med påkjøringhinder, som f.eks. steiner, kantstein eller betongsøyler mot f_KV5.

3.1.7 Uteoppholdsareal (f_UTE)

f_UTE skal være felles for beboerne innenfor planområdet og for eksisterende boenheter i området. Innenfor området skal det settes av minimum 50m² til småbarnslekeplass. Lekeplassen skal inneholde minst en sandkasse, lekeutstyr/apparat for små barn, samt sittebenker. f_UTE kan skjermes ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende i formålsgrensen. Innenfor uteoppholdsarealet f_UTE bør noen eksisterende trær bevares.

3.1.8 Lekeplass (f_LEK)

f_LEK skal være felles og tilgjengelig for alle boliger innenfor planområdet og eksisterende boliger i nærområdet.

Innenfor området skal det minimum 750 m² til en nærlekeplass, inkludert plass for ballspill. Lekeplassen skal inneholde et sitteområde med overbygg, fotballmål, samt øvrige sittebenker.

Innenfor området skal det settes av minimum 50 m² til småbarnslekeplass, per 10 boenheter innenfor B1, B2 og BK2. Lekeplassen skal inneholde minst en sandkasse, lekeutstyr/apparat for små barn, samt sittebenker.

Eksisterende tre innenfor f_LEK bør bevares.

f_LEK kan medregnes som felles uteoppholdsareal for boliger innenfor B1 og B2.

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

3.2.1 Kjøreveg (KV1-5)

O_KV1 er offentlig fylkesveg.

F_KV2, f_KV4, f_KV5 og f_KV6 er felles kjøreveg for bebyggelsen i området. Kjørevegene skal opparbeides med linjeføring og bredder som vist i plankartet.

KV3 er privat kjøreveg.

3.2.2 Fortau

F_FO1 og f_FO2 er felles for området, og skal opparbeides med en bredde på 1,5 meter.

O_FO3 og o_FO4 er offentlig areal, og tilrettelagt krysningspunkt over offentlig veg Skatvalsvegen. De skal opparbeides med minimum 3 meters bredde.

3.2.3 Gangveg/gangareal (o_GS1-2)

o_GS1-2 er offentlig gang- og sykkelveg.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-14)

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal har samme eierform som vegen den er tilknyttet. Arealet kan benyttes til nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Det er tillatt å etablere skjæring/fylling, grøft, rekkverk, teknisk infrastruktur, lys, snølagring m.m.

3.2.5 Holdeplass/plattform (o_KH1-2)

O_KH1-2 er offentlig holdeplass og skal opparbeides som kantstopp.

3.2.6 Parkering (f_P)

F_P er felles parkering/carporter for beboerne i blokkbebyggelsen innenfor B1 og B2. Minst 2 parkeringsplasser skal utformes for forflytningshemmede.

Det tillates oppføring av felles carporter/garasjer innenfor området. Carporter tillates oppført i formålsgrensen mot f_FO1, B1 og BK2. Carporter/garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,3 m og mønehøyde ikke over 5 m. Plassering av carporter/garasjer skal vises i utomhusplanen jf. 5.2.1.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV)

Arealet skal være felles adkomst til f_UTE for planområdet og boligene rundt. Det kan opparbeides sti.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Det avsatte arealformålet skal fungere som en buffersone mot landbruket (L1).

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruksformål (L1-2)

Innenfor L1 og L2 tillates det drift i samsvar med arealformålet.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140_1-7, H190 og H370_1-2)

4.1.1 Frisikt (H140_1-7)

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.

4.1.2 Høyspenningsanlegg (H370_1-2)

H370_1-2 omfatter sikringszone for høyspenningsanlegg. Sonen er målt ut fra nye master, etter at luftspennet er lagt i bakken. Sikringssonen er 6 meter ut fra mastene. Tiltak innenfor sonene etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal godkjennes av nettleverandøren.

5. Bestemmelser til bestemmelsessoner

5.1.1 #1 Utforming

Innenfor bestemmelsessonen tillates boligbebyggelse med maks møne- og gesimshøyde 5 meter og 3,5 meter.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt B1-3, BK1-2, f_RA, f_UTE, f_LEK, f_P)

6.1.1 Utomhusplan

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en detaljert utomhusplan. Denne må godkjennes av Stjørdal kommune. Utomhusplanen skal vise plassering av bebyggelse, høydesetting av bebyggelse og opparbeidet terreng, tomteinndeling, uteoppholdsareal, tiltak for overvannshåndtering, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst/avkjørsler, parkering og renovasjon.

6.1.2 Teknisk infrastruktur

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en detaljert VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Stjørdal kommune. VA løsninger skal være i samsvar med prinsipp i VA rammeplan, datert 08.01.2024, eller senere revisjoner av denne.

6.1.3 Anleggsplan

Til søknad om igangsettingstillatelse av utbygging av boligområdene skal det vedlegges en plan for anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, inkludert en vurdering av trafiksikkerhet for skolebarn i anleggsperioden, støy- og miljøforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak er etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1-3 og BK1-2, o_KH1-2, f_UTE, f_LEK, f_KV2, KV4-5)

6.2.1 Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, elektrisitet, renovasjon m.m.) knyttet til de ulike delområdene, er etablert.

F_FO1 og f_FO2 skal være opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

6.2.2 Kollektivholdeplass

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før kantstoppene o_KH1-2 er ferdig opparbeidet, med tilhørende krysningsmulighet over o_KV1.

6.2.3 Lekeareal

Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor B3 og BK1 skal lekeområdet innenfor f_UTE være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. 6.1.1. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsessong.

Stjørdal kommune

Før det kan gis brukstillatelse for boenheter innenfor B1, B2 og BK2 skal f_LEK være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. 6.1.1. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsessong.

6.2.4 Høyspentlinje

Før bebyggelse innenfor B3 kan tas i bruk skal høyspentledning legges under bakken.

6.2.5 Tursti

Før bebyggelse innenfor B2 kan tas i bruk skal turveg være ferdig opparbeidet, jf. 3.1.3.d.