

Plan 5018**Saksnummer: 2022/3457****Reguleringsbestemmelser for detaljregulering****Thyholtvegen 2 med veg**

Bestemmelsene er datert: 11.11.2022

Sist revidert: 05.06.2024

Vedtatt dato: 05.09.2024

§ 1 GENERELT**1.1 Planens hensikt**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av Thyholtvegen 2, med tilhørende utearealer og infrastruktur, samt etablere gate med fortau.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet, datert 28.06.2023.

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	(B)
Blokkbebyggelse	(BB)
Renovasjonsanlegg	(f_RA)
Lekeplass	(f_LEK)

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

Kjøreveg	(o_KV)
Fortau	(o_FO)
Annen veggrunn – teknisk infrastruktur	(o_AVT)
Parkering	(o_SPA)

§12-6. Hensynssoner

Frisikt	(H140)
---------	--------

§ 2. FELLESBESTEMMELSER**2.1 Krav om nærmere dokumentasjon**Utomhusplan:

Sammen med søknad om tiltak innenfor områdene regulert til bebyggelse og anlegg skal det foreligge en utomhusplan. Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, utearealer med ev. forstøtningsmurer, gjerder, beplantning, belysning, utforming av lekeplass med møblering, støyskjerming for felles uteoppholdsareal og ev. bolig, ev. utforming av felles takterrasse, adkomstforhold inkl. nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, sykkelparkering og bilparkering på bakkeplan med avkjøring og frisktlinjer, renovasjon og tilkomst for renovasjon- og utrykningskjøretøy. Planen skal være høydesatt med koter. Listen er ikke uttømmende.

Det skal foreligge målsatte snittegninger som viser tilstøtende arealer inklusiv veg med fortau og bygninger.

Støy:

Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

VAO-plan:

Det skal utarbeides en detaljert VA-plan for området, iht. Stjørdal kommunes VA-norm, som skal dokumentere overvannshåndtering inkl. beregning av vannmengde som føres til kommunalt nett. Planen skal godkjennes av Stjørdal kommune. Overvann skal fordrøyes på egen tomt, og naturbaserte løsninger skal være førstevalg, slik som fordrøyningsbasseng, regnvannsbed eller annet.

Geoteknisk prosjektering:

Det skal gjennomføres geoteknisk prosjektering for lavblokk i planområdet.

Redegjørelser:

Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for bygningsutforming, herunder spesielt bestemmelse § 3.2.3 knyttet til at tiltaket skal fremstå som to separate volum.

2.2 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøvern-departementets T-1442/2021 «Retningslinjer for støy i arealplanleggingen» eller nyere retningslinje. Innendørs gjelder krav i Norsk standard NS 8175 klasse C.

Uteoppholdsareal:

Balkonger kan glasses inn for å skjerme privat uteoppholdsareal mot flystøy. På innglassede balkonger skal det være mulig å åpne glasset på minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at balkongen får tilfredsstillende lufting.

Deler av felles uteoppholdsareal skal være skjermet for flystøy. Minst 12 % av småbarnslekeplass på felles uteoppholdsareal skal være støyskermet med støy under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021, eller nyere, for alle støykilder. Støyskerming kan være i form av konstruksjoner med tak, som paviljonger eller lignende. Utformingen skal tilpasses områdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk.

Rive- og anleggsperioden:

Basis støygrensener som angitt for bygge og anleggsvirksomhet (tabell 4 og 5) i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles.

2.3 Sikkerhet

Rive- og anleggsarbeid:

- Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støy- og miljøforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak er etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det skal vurderes om lastebiler og anleggsmaskiner til og fra anleggsområde 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 anleggsfasen.
- Tilførselsveger som evt. blir skadet under anleggsperioden skal istandsettes.
- Eventuell overskuddsmasse som ikke går til gjenbruk, skal leveres til godkjent avfallsmottak.

2.4 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 viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.

2.5 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn

Tiltakshaver skal varsle Trondheim lufthavn i forkant ved opp- og nedrigging av kraner.

2.6 Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Trondheim lufthavn

Tiltaket skal utformes slik at det ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

2.7 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. Variasjon i fasade og volum bør tilstrebes.

2.8 Universell utforming/tilgjengelighet

Alle nye primære boenheter skal tilfredsstillende forskriftens krav om tilgjengelig boenhet iht. gjeldende teknisk forskrift.

2.9 Parkering

Det skal etableres felles parkeringskjeller i planområdet. Denne skal etableres innenfor byggegrensene i BB. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra avkjøringspil til område BB på plankartet. Avkjørsel vist med avkjøringspil i plankartet er retningsgivende.

Parkering for bil skal være etter følgende:

- Minimum 1,5 plasser pr. boenhet over 100 m² BRA
- Minimum 1,3 plasser pr. boenhet 50 – 100 m² BRA
- Minimum 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m² BRA

Det tillates minst 10 og maksimalt 20 parkeringsplasser for bil. To av disse tillates anlagt på bakkenivå innenfor område BB.

Minst én av parkeringsplassene innenfor område BB skal være utformet som HC-plass.

Ny bebyggelse skal løse parkeringsbehovet i felles parkeringskjeller under grunnen og eventuelt på bakkenivå innenfor område BB.

Det skal settes av plass til minst to sykler pr. boenhet. Sykkelplassene skal anlegges i parkeringskjeller og på bakkenivå. Sykkelplasser skal ha muligheter for låsing av sykler.

Bruksareal for innglasset balkong skal ikke medregnes i leilighetsstørrelse ved beregning av parkeringsdekning.

2.10 Fjernvarme

Planområdet er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal knytte seg til fjernvarmenettet.

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

3.1 Boligbebyggelse (B)

Området reguleres til bolig med bestemmelser tilknyttet reguleringsplan 1-107 Sentrumsplan Stjørdalshalsen.

3.2 Boligbebyggelse (BB)

3.2.1 Bebyggelsestype

Innenfor BB skal det oppføres lavblokkbebyggelse på inntil 3 etasjer. Det tillates oppført minst 8 og maks 10 boenheter.

3.2.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting i BB er minimum 110 % BRA og maks 130 % BRA. Parkeringskjeller regnes ikke med i grad av utnytting. Utnyttelsesgraden skal beregnes ut fra tomteareal som er avsatt til område for bebyggelse og anlegg. Beregnet grad av utnytting iht. måleregler skal dokumenteres i byggesøknad.

3.2.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrenser på plankartet. Felles takterrasse tillates. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

En tredje etasje skal være minst 2 meter tilbaketrukket fra ytre fasadeliv. Gesimshøyde for ytre fasade skal ikke overstige 7 meter. Gesimshøyden for tredje etasje skal ikke overstige 10 m.

Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal byggehøyde, med inntil 1 m. De skal plasseres minst 1 meter inntrukket fra gesims.

Høyder skal måles mot gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygningen.

Bebyggelsen skal fremstå som, eller være to separate volum. Sammenbygning av volumene tillates, med minimum 50 % transparente fasader og minimum 1,5 m. inntrukket fasadeliv i sammenbygningen. Inntrukket fasadeliv mellom volumene, kreves både i øst og i vest.

Mot Thyholtvegen tillates det at utkragete bygningsdeler, som balkonger, krager ut maksimalt 2 m over byggegrensen, innenfor formåls grensen.

3.3 Krav til uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel videreføres. Det skal avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsarealet kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal dekkes av balkonger, og evt. terrasse i første etasje. Hver boenhet skal ha tilgang på minst 5 m² privat uteoppholdsareal. I MUA medregnes private uteoppholdsareal på inntil 10 m² for hver boenhet.

Fordi at grenseverdier for flystøy er overskredet, bør privat uteoppholdsareal på balkonger innglasses. Innglasset privat uteoppholdsareal og flystøyskjermert areal på bakkeplan kan regnes med i MUA.

Blinkparken kan erstatte inntil 30 % av uteoppholdsarealet og inntil 30 % av MUA kan dekkes av uteareal på tak.

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

3.4 Lek (f_LEK)

Det skal på angitt område anlegges en sandlekeplass på minst 50 kvm. Regulert lekeplass skal utformes etter prinsipp om universell utforming, og opparbeides som sandlekeplass og skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn. Areal for lek skal avgrenses med gjerde, slik at området er sikret forsvarlig mot kjøreareal.

3.5 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Felles renovasjonsanlegg skal opparbeides i tråd med retningslinjer og krav fra renovasjonsmyndighet.

Det skal være fri høyde over renovasjonsanlegget, iht. krav fra Innherred renovasjon.

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

4.1 Kjøreveg (o_KV)

Kjøreveg o_KV er offentlig kjøreareal og skal opparbeides etter kommunens gjeldende vegnorm.

4.2 Fortau (o_FO)

Fortau o_FO er offentlig fortau og skal opparbeides etter kommunens gjeldende vegnorm.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

På regulert areal tillates grøft og tekniske anlegg. Innenfor arealet tillates ikke beplantning eller møblering som kan vanskeliggjøre brøyting.

4.4 Parkering (o_SPA)

Parkering o_SPA er offentlig parkeringsareal.

§ 5. Hensynssoner (§ 12-6)

5.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktareal tillates ikke murer, gjerder, vegetasjon eller andre gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

Igangsettingstillatelse:

- Før arbeid kan igangsettes skal plan for teknisk anlegg og infrastruktur i form av vannforsyning, avløpsanlegg, overvannshåndtering, renovasjonsanlegg og veg med fortau være godkjent av kommunen. Fordrøyningsanlegg skal etableres innenfor byggeområde BB eller f_LEK.
- Før arbeid kan igangsettes skal utomhusplan og redegjørelse for bygningsutforming, være godkjent av kommunen.
- Før arbeid kan igangsettes skal det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.
- Før arbeid kan igangsettes skal aktuelle eiendomsgrenser måles opp og være koordinatfestet.
- Før arbeid kan igangsettes skal det undersøkes om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Dersom dette er tilfelle, skal det gjøres nødvendige tiltak for å unngå spredning av disse artene.
- Før arbeid kan igangsettes, skal det framlegges geoteknisk vurdering som kan dokumentere sikkerheten og konsekvensene m.h.t. bygging og eventuelle avbøtende tiltak.
 - o Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i planområdet. Ev. grunnforurensning skal behandles iht. forurensningsloven.

Brukstillatelse:

- Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse skal det være etablert teknisk anlegg i form av vannforsyning, avløpsanlegg, overvannshåndtering og renovasjonsanlegg.
- Før nye boliger kan gis brukstillatelse/ferdigattest, skal lekeplass f_LEK og felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i tråd med utomhusplan.
- Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse, skal kjøreveg o_KV med fortau o_FO samt areal for annen veggrunn (o_AVT), være ferdig opparbeidet fra Nordregata til og med nordre eiendomsgrense for eiendommene gnr. 99 bnr. 550 og 44. Avgrensningen mellom vegstrekning som opparbeides med fortau skal tilpasses mot eksisterende veg uten fortau, slik at det blir et trafiksikkert bytte i vegstandard.

Ferdigattest:

- Før det gis ferdigattest skal tilførselsveger som evt. blir skadet under anleggsperioden, istandsettes til den standarden de hadde før anleggsarbeidene startet.