

Reguleringsbestemmelser for 5032 - 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):

- Grønnstruktur – friområder f_GF (3040)

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 Antall boenheter

- a) I område BB1 tillates det oppført maks 6 boenheter og i BB2 maks 4 boenheter. I området BF1-3 tillates det oppført maks 1 boenhet (enebolig) på hvert område.
- b) I delområdene BF1-3, BB1-2 og B/T skal det til sammen oppføres minst 10 nye boenheter.

2.3 Støy

- a) Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 med tilhørende veileder M-2061, skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.
- b) Støybelastning på felles uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. 1,5 meter) skal ikke overskride L_{den} 55 dB for vegtrafikkstøy.
- c) For eksisterende boligmasse som benyttes til boligformål, skal grenseverdiene i NS 8175 klasse C for innendørs lydnivå være innfridd.
- d) 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.

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

- a) Parkeringsplasser for bil og sykkel (inkludert gjesteparkering) skal være:
- 1 plass per boenhet under 50 m² BRA
 - 1,5 plasser per boenhet 50-100 m² BRA
 - 2 plasser per boenhet over 100 m² BRA
 - 2 sykkelplasser per boenhet
- b) Minimum 5% av parkeringsplassene skal være utformet for forflytningshemmede.
- c) Sykkelplasser utendørs skal tilrettelegges i tilknytning til inngangsparti. Sykkelplasser skal ha stativ som sykler kan låses fast i.

2.6 Utomhusplan

- a) Ved søknad om rammetillatelse/ett trinns søknad skal det foreligge utomhusplan for det enkelte byggeområdet.
- b) For BB1 skal utomhusplanen også inkludere f_KV1, f_LEK2, f_PP1 og f_PP2. For BB2 skal utomhusplanen også inkludere f_PP5, f_LEK1 og f_GG. For B/T skal utomhusplan også inkludere f_KV2, f_PP3 og f_PP4. Dette gjelder ikke ved tilflytting av et ekstra stabbur.
- c) 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.
- d) Ny bebyggelse skal tilpasses allerede etablert tunstruktur for området.
- e) Oppfyllinger som medfører fyllingsskråninger og forstøtningsmurer for nivåtilpasning av tomter skal utformes med god tilpasning til terrenget rundt. Skjæringer/fyllinger i terrenget skal revegeteres.

2.7 Plan for vann, avløp og overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse/ett trinns søknad skal det foreligge en detaljert plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-plan) i henhold til Stjørdal kommunes VA-norm. Planen skal godkjennes av Stjørdal kommune.

2.8 Byggehøyder og grad av utnytting

- a) Alle byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng
- b) Arealer under terreng skal ikke inngå i beregning av utnyttingsgrad.

2.9 Anleggsperioden

- a) Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet 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.
- b) Det må foretas nødvendige sikringstiltak slik at det ikke oppstår fare eller skade innen området eller tilstøtende omgivelser.
- c) Det skal opprettes sikringstiltak mot avrenning av masser i anleggsperioden.
- d) Eventuell overskuddsmasse som ikke går til gjenbruk, skal leveres til godkjent avfallsmottak.
- e) Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, skal tilfredsstilles.

2.10 Geoteknikk

Det skal foreligge en geoteknisk detaljprosjektering (lokalstabilitetsvurderinger) før rammetillatelse til ny bebyggelse kan gis. I vurderingen skal det komme frem om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Område for bolig BF1

- a) Ny bebyggelse utover garasje/bod tilknyttet bygg som inngår i planen, tillates ikke.
- b) Ved brann/riving/påbygg skal ny bebyggelse plasseres på fotavtrykk for bygg som inngår i planen. Ny bebyggelse skal oppføres som frittliggende småhusbebyggelse. Tak skal utformes som saltak med maks takvinkel på 35°. Maks. gesimshøyde skal være 7,0 meter og maks. mønehøyde skal være 9,0 meter.
- c) Garasje/bod tillates oppført med maks bebygd areal (BYA) på 50 m² og maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3,0 og 4.5 meter.
- d) Ny og eksisterende bebyggelse skal ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 75%.

3.1.2 Område for boliger BF2

- a) Ny bebyggelse skal oppføres som frittliggende småhusbebyggelse. Takform skal være pulttak med maks takvinkel 35°. Maks gesimshøyde skal være 8 meter for pulttakets øverste gesims.
- b) Ny bebyggelse skal ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 65%.

3.1.3 Område for boliger BF3

- a) Ny bebyggelse utover bebyggelse som inngår i planen tillates ikke.
- b) Ved brann/riving/påbygg skal ny bebyggelse plasseres på fotavtrykk for bygg som inngår i planen. Ny bebyggelse skal oppføres som frittliggende småhusbebyggelse. Takform skal være saltak med maks takvinkel på 35°. Maks. gesimshøyde skal være 7,0 meter og maks. mønehøyde skal være 9,0 meter.
- c) Ny og eksisterende bebyggelse skal ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 90%.

3.1.4 Område for boliger BB1

- a) Ny bebyggelse skal oppføres som lavblokkbebyggelse. Takform skal være saltak med maks takvinkel på 35°. Maks. gesimshøyde skal være 7,0 meter og maks. mønehøyde skal være 9,0 meter.
- b) Ny bebyggelse skal ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 100%.
- c) SEFRAK-registrert del av våningshus må foto dokumenteres før det flyttes eller tas ned.

3.1.5 Område for boliger BB2

- a) Ny bebyggelse utover carport med veranda tilknyttet bygg som inngår i planen, tillates ikke.
- b) For carporter med veranda over, skal bebygd areal (BYA) ikke overskride 120 m² og maks gesimshøyde skal være 4,0 meter.
- c) Ved brann/riving/påbygg skal ny bebyggelse plasseres som bygg som inngår i planen. Ny bebyggelse skal oppføres som lavblokkbebyggelse. Takform skal være saltak med maks takvinkel på 35°. Maks. gesimshøyde skal være 7,0 meter og maks. mønehøyde skal være 9,0 meter.
- d) Ny og eksisterende bebyggelse skal ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 120%.

3.1.6 Område for privat tjenesteyting og/eller boliger B/T

- a) Ny bebyggelse utover bebyggelse som er planlagt og som inngår i planen, tillates ikke.
- b) Det tillates oppført ett stabbur innenfor viste grenser for planlagt bebyggelse.
- c) Ved brann/riving/påbygg skal ny bebyggelse plasseres på fotavtrykk for bygg som inngår i planen. Ny bebyggelse skal utformes med saltak med maks takvinkel på 35°. Maks. gesimshøyde skal være 7,0 meter og maks. mønehøyde skal være 9,0 meter.
- d) Ny og eksisterende bebyggelse skal ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 50%.
- e) 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.

3.1.7 Lekeplass LEK

- a) f_LEK 1 og f_LEK 2 er felles for felt BB1-3 og BF1-2.
- b) Det skal etableres 2 sandlekeplasser på à minimum 100 m² innenfor f_LEK1 og f_LEK2. Lekeplassene skal opparbeides med utforming og utstyr tilpasset de minste barna, samt sittemøbler og beplantning.
- c) Ved nyplanting skal vekster med mye pollenutslipp og giftige vekster unngås.

3.1.8 Renovasjon RA

- a) Felt f_RA skal brukes til felles renovasjonsløsning for planområdet og reguleringsplan 1-199-A - Del av Hjelseng gård.

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

3.2.1 Kjøreveger

- a) Felles kjøreveg f_KV1 er felles for felt BB1 og BF1.
- b) Felles kjøreveg f_KV2 er felles for felt B/T.
- c) Felles kjøreveg f_KV3 er felles for felt BF3, BB2 og B/T.

3.2.2 Felles gangveg

- a) Felles gangveg f_GG er felles for boligene innenfor planområdet.

3.2.3 Parkering

- a) Felles parkering f_PP1 og f_PP2 er felles for felt BB1.
- b) Felles parkering f_PP3 og f_PP4 er felles for felt B/T.
- c) Felles parkering f_PP5 er felles for felt BF3 og BB2.
- d) Minimum 5% av p-plassene skal være utformet for forflytningshemmede.

3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområder (f_GF)

Friområdene f_GF1 og 2 er felles for planområdet og kan benyttes til vegetasjon og støyskjerm/støyvoll.

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

4.1 Støysoner (§11-8 a)

4.1.1 Rød sone vegstøy (H210)

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 2 i T-1442/2021 for alle støykilder. Det tillates ikke økning i antall boenheter.

4.1.2 Gul sone vegstøy (H220)

For boenheter innenfor sonen skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 2 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 Sikringssone (§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 hensynssone for støy, skal det foreligge en støyfaglig utredning før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav som gjelder 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

- a) Før ferdigattest for boligbebyggelse i BB1 kan gis, skal lekeplass f_LEK 2 være ferdigstilt i henhold til utomhusplan, jfr. §2.6.
- b) 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

- a) 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.
- b) 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.