



Del av gnr/bnr 156/8, ved Ringvålvegen, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 03.04.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 27.05.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket TAG arkitekter AS, datert 17.12.2018, senest endret 03.04.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av ridesenter med tilhørende stall, ridebane, ridehall, driftsbygg og bolig. Det er i dag regulert et ridesenter av samme størrelse (11,2 daa) lengre vest innenfor samme eiendom. Dette er ikke opparbeidet og arealet tilbakeføres til LNF i planen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Andre idrettsanlegg - ridesenter

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - grøntareal

Landsbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

L, LNFR

Hensynssoner

Frisikt

Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsesområder

#1 Marka

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en kotesatt utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, plassering av gjødsel, uteareal og terrengtilpasning.

Uteområdet innenfor BAI skal ha universell utforming. Planen skal vise løsninger for renovasjon, overvannshåndtering, og håndtering av avrenning fra driften.

3.2 Renovasjon

Boliger innenfor planområdet skal ha småbeholdere på hjul.

Lagring av næringsavfall skal løses på egen grunn.

3.3 Nettstasjon

Nettstasjon skal plasseres innenfor område BAI. Det skal etableres en sikkerhetssone på 5 meter rundt ny nettstasjon.

Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor område BFS skal det etableres bolig med én boenhet på maksimum 350 m² BRA.

4.2 Andre idrettsanlegg - ridesenter

Innenfor område BAI skal det etableres følgende funksjoner:

- Ridehall med minimum størrelse 40 x 20 m.
- Stall med boksplass for minimum 10 og maksimum 15 hester.
- Ridebane med minimum størrelse 40x20 m.
- Driftsbygning på maksimum 200 m² BRA.

4.3 Plassering av bebyggelse

Ridehall skal plasseres innenfor område BAI og skal legges inntil eksisterende kolle i nord.

Stall, ridebane og driftsbygning skal plasseres innenfor område BAI.

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor område BFS.

4.4 Grad av utnytting

Grad av utnytting er vist som % BYA for områdene BFS og BAI på plankart.

4.5 Byggehøyder

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige maks kotehøyder angitt på plankart.

4.6 Parkering

Det skal etableres maks 15 parkeringsplasser for ridesenteret innenfor område BAI. Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal etableres ladepunkt for el-bil og el-sykkel.

Det skal etableres maks 2 parkeringsplasser for boligbebyggelsen innenfor område BFS.

Det skal etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser for ridesenteret innenfor område BAI og minimum 2 sykkelparkeringsplasser for enebolig innenfor område BFS.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Kjøreveg SKV og f_SKV skal opparbeides som vist på plankartet.

Kjøreveg SKV skal brukes til kjøreveg som avkjørsel til områdene BFS og BAI.

Kjøreveg f_SKV skal brukes til kjøreveg, og skal være felles for områdene BFS, BAI, boligbebyggelse på Ringvålhaugen og gnr. 156 / bnr. 9, 27, 28, 29, 20, 31 og 32.

5.2 Fortau

Fortau SF og f_SF skal opparbeides som vist på plankart.

Fortau f_SF skal være felles for områdene BFS, BAI, boligbebyggelse på Ringvålhaugen og gnr. 156 / bnr. 9, 27, 28, 29, 20, 31 og 32.

5.3 Annen veggrunn grøntareal

Annen veggrunn grøntareal f_SVG og SVG skal opparbeides som vist på plankart.

Felt SVG kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder i forbindelse med etablering av kjøreveg SKV og fortau SF. Feltene skal reetableres med vegetasjon fra stedet.

§ 6 LANDSBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1 LNFR

Det tillates ikke oppføring av konstruksjoner og bygninger innenfor område LNFR1.

Det tillates hestebeite med tilhørende inngjerding innenfor område LNFR2.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringszone - frisikt

Innenfor viste frisiktzone tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

7.2 Bevaring kulturmiljø

Bebyggelse innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

§ 8 BESTEMMELSESONMRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1 marka

Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur- og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520/2012 (tabell 1) og T-1442/2016 (tabell 4) tilfredsstilles.

8.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringen skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 Vann og avløp

Vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Plan skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Overvann som er forurenset av husdyrgjødsel skal renses før det slippes ut i vassdrag og/eller overvannsnett. VA-plan skal vise håndtering av avrenning fra driften, og behov for erosjonssikring skal vurderes.

8.4 Renovasjon

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for oppsamling, lagringskapasitet og håndtering av husdyrgjødsel.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsninger skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Plan for avfallsløsning skal være teknisk godkjent av kommunen.

8.5 Fremmede arter

Før det gjøres tiltak som innebærer graving, flytting av masser og lignende, må omfang av fremmede arter som kan utgjøre økologisk risiko kartlegges. Ved funn av slike arter må det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

8.6 Istandsetting av terreng

Felt SVG og f_SVG skal opparbeides slik at de fremstår som en naturlig del av omkringliggende terreng.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Bebyggelse

Ridesenter med stall med boksplass til minimum 10 hester, ridebane og ridehall innenfor BAI, skal etableres før bolig innenfor BFS kan tas i bruk.

9.2 Samferdselsanlegg

Kjøreveg SKV og f_SKV, fortau SF og f_SF, annen veggrunn grøntareal SVG og f_SVG, skal opparbeides som vist på plankartet, før bebyggelse innenfor felt BAI kan tas i bruk.

9.3 Område for naturlek

Innenfor felt LNFR1 skal et område på minimum 500 m² tilrettelegges for naturlek. Arealet skal få egnet gangadkomst via skogssti og være ferdig tilrettelagt for naturlek og med etablert bål plass før bebyggelse innenfor felt BFS kan tas i bruk.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).