



Stokkåsen, gnr/bnr 39/6, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 13.06.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Steinland AS, datert 21.12.2021, sist endret 08.06.22

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av fem kjedede eneboliger/rekkehus med tilhørende anlegg i område B3-b i reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien (planident r0266n)

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Konsentrert småhusbebyggelse (B1, B2)
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Lekeplass (f_L)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (f_KV)
 - Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- Hensynssone
 - Sikringssone – frisikt (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12- 5 PKT.1)

3.1. Fellesbestemmelser

3.1-2 Renovasjon

Boligene skal benytte felles mobilt avfallssug i område for felles renovasjon sør for B4-e i reguleringsplan for «Sæterbakken og Tjønlien med tilliggende områder» (planid. R0266n).

3.1-3 Kulturminner

Dersom det under bygge- og anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner § 8.

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B1, B2)

3.2-1 Arealbruk

Område B1 tillates bebygd med kjedede eneboliger/rekkehus.

3.2-2 Grad av utnyttning

Bebygd areal innenfor B1 skal ikke overstige 45 %-BYA.

%-BYA skal regnes for hele B1 samlet.

Innenfor B1 skal det etableres minimum fire boenheter.

3.2-3 Høyder

Boligbebyggelse i B1 skal trappes og ha mønehøyder mellom maksimalt kote +217.7 i nord til maksimalt kote +215.5 i sør. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

3.2-4 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

Bebyggelsen skal oppføres med saltak.

Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Støttemur i en høyde på inntil 1,5 meter tillates etablert utenfor byggegrense mot vest i felt B1 og i formåls grensen mot o_AVG (annen veggrunn grøntareal).

Støttemur langs vestre grense av B1 må ikke hindre plass til snøopplag eller annen teknisk infrastruktur i tilknytning til veien.

3.2-5 Universell utforming/Tilgjengelighet

B1 med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming.

Trinnfri adkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Minimum 20%, eller minst en, av boenhetene i B1 skal ivaretas som tilgjengelige boenheter.

3.2-6 Adkomst og parkering

Boenhetene i B1 skal ha adkomst fra privat veg Stokkåsen (f_KV).

Det skal etableres minimum 1,2 biloppstillingsplass pr. boenhet i B1 (6 -plasser totalt for B1).

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.

For tilgjengelige boenheter skal min. 1 parkeringsplass per boenhet tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne.

3.2-5 Støy og luftkvalitet

Støygrenser angitt i tabell 2 i Klima- og Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal gjelde for planen.

Retninglinje for behandling av luftkvalitet T1520/2012 skal gjelde.

3.3 Felles lek (f_L)

f_L skal være felles for beboerne i område B1.

Innenfor f_L skal det i grensen mot B1 i nord etableres buffervegetasjon.

Areal for lek skal ha variert innhold, tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og være universelt utformet.

Det tilates etablert snarvei gjennom lekearealet til felles renovasjon.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12- 5 PKT.2)

4.1 Felles kjøreveg (f_KV)

Kjøreveg f_KV skal være felles adkomst for beboere i B1, samt gnr. 39 bnr. 1, 2, 5, 16, 17, 18, 19, 20, 36, 37, 75, 76, 92, 93, 94.

4.2 Annen veggrunn- grøntareal (o_AVG)

I området merket o_AVG tillates det etablert murer, rekkverk og tekniske installasjoner knyttet til veganlegget i Stokkåsen. Området skal arronderes, tilsås og beplantes.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringszone - frisikt

Innenfor vist frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, bilparkering, sykkelparkering, adkomst til bolig og aktivitetsareal, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal, snarvei gjennom felles lekeareal, vinterbruk med snølagring, eventuelle støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

6.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, universell utforming, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/21, ivaretas..

Trondheim kommunes bestemmelser om avfallshåndtering på byggeplass skal følges.

Tiltak må iverksettes for å minimere tilstrømming av overvann og spredning av partikler og annen forurensning fra graveområdet/anleggsområdet.

6.3 Teknisk infrastruktur

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk godkjente planer for veg, vann, avløp, renovasjon og behandling av overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

6.4 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Etablering av teknisk infrastruktur/veger

Nødvendige tekniske anlegg, herunder felles adkomst, avfallsordning, vann-, avløps- og overvannstiltak skal være etablert i henhold til teknisk godkjent plan før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk.

7.2 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før boliger i B1 kan tas i bruk.

7.3 Utearealer/felles lek

Private uteoppholdsareal og f_L skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger innenfor B1 kan tas i bruk. Vegetasjon skal være ferdig opparbeidet senest ved påfølgende vekstsesong.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).