



Stokkåsen, gnr 39 bnr 73, 74, 75 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 30.11.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Steinland, datert 15.07.2022, sist endret 19.10.2022

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av småhusbebyggelse med tilhørende fellesanlegg.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B6)
 - Lekeplass/Uteopphold (f_L1, f_L2, f_L3, f_L4)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (f_KV)
 - Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG1, f_AVG2)
 - Parkering (f_P)
- Hensynssone
 - Sikringszone – frisikt (H140)

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

3.1. Fellesbestemmelser

3.1-2 Renovasjon

For håndtering av avfall benyttes felles mobilt avfallssug i område for felles renovasjon sør for B4-e i reguleringsplan for «Sæterbakken og Tjønlien med tilliggende områder» (planid. r0266n).

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B1-B6)

3.2-1 Arealbruk

Felt B1-B6 tillates bebygd med småhusbebyggelse i inntil tre etasjer.

3.2-2 Grad av utnytting

Bebyggt areal (%-BYA) innenfor boligområdene skal ikke overstige :

- 55 %-BYA i B1
- 60 %-BYA i B2
- 60 %-BYA i B3
- 45 %-BYA i B4
- 58 %-BYA i B5
- 58 %-BYA i B6

%-BYA skal regnes samlet for hvert delfelt og skal vedlegges søknad om tiltak.

Innenfor område B1 skal det etableres minimum to boenheter.
Innenfor område B2 skal det etableres minimum fire boenheter.
Innenfor område B3 skal det etableres minimum fem boenheter.
Innenfor område B4 skal det etableres minimum to boenheter.
Innenfor område B5 skal det etableres minimum fire boenheter.
Innenfor område B6 skal det etableres minimum fire boenheter.

3.2-3 Høyder

Boligbebyggelse i de respektive byggeområder skal ha maksimum mønehøyde (eller øvre gesimshøyde ved bruk av pulttak):

Maks kotehøyder for øvre gesims/mønehøyde i delfelt B1- B6:

B1: + 225

B2: + 225

B3: + 223

B4: + 217

B5: + 220

B6: + 221

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og høyder på felles veg f_KV.

3.2-4 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.
Bebyggelsen skal utformes slik at den innen hvert felt samlet får et helhetlig og harmonisk uttrykk.

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

Støttemurer skal ikke hindre plass til snøopplag eller annen teknisk infrastruktur.

3.2-5 Klima/Miljø

Det skal legges til rette for bruk av grønne løsninger og naturlig infiltrasjon og fordrøyning ved utforming av boligtomter og øvrige fellesarealer.

Boliger skal bygges med tilstrekkelige bære-/takkonstruksjoner for bruk av torvtak på carport og sportsbodtak. Ved bruk av pulttak/saltak skal disse ha en orientering som legger til rette for bruk av solceller.

3.2-6 Tilgjengelighet

Minimum 30% av boenhetene skal ivareta krav til tilgjengelig boenhet, herunder parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

3.2-7 Adkomst og parkering

Boenhetene i B1-B6 skal ha adkomst fra felles veg f_KV.

Det skal etableres maksimum 1,2 bilparkeringsplass per boenhet samlet for hele planområdet. Minimum 5% av boenhetene skal ha parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Alle tilgjengelige boenheter skal ha tilgang på egnet hc-parkering.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. Det skal etableres trinnfri adkomst frem til alle aktivitetsareal.

Fra private avkjøringer ved den enkelte boenhet skal det være fri sikt innenfor en sone på 3m x20m til hver side av tilstøtende veg f_KV. Bærestolper tillates innenfor siktsonen.

3.2-8 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

3.3 Felles lek/uteopphold (f_L1, f_L2, f_L3, f_L4)

Arealer vist som f_L på plankartet skal være felles for beboerne i område B1-B6.

Samlet privat og felles uteoppholdsareal for boliger skal minimum være 50 m² / per 100 m² BRA boligformål eller boenhet hvorav minst 50% av arealet skal være på bakkeplan. Områdene f_L1, f_L3 og f_L4 skal utformes etter prinsipper for universell utforming, og områdene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper.

§ 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-B6.

4.2 Annen veggrunn- grøntareal (f_AVG1, f_AVG2)

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

4.3 Felles parkering (f_P)

Det skal anlegges HC parkering.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringszone - frisikt

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

§ 6 ANLEGGSPERIODEN

6.1 Plan for beskyttelse

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping, støyforhold og tiltak for å forhindre avrenning av overvann og spredning av partikler og annen forurensning fra graveområdet/anleggsområdet. 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 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstillende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Dersom det under bygge- og anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven, § 8).

Trondheim kommunes veileder til miljøplan tema 8: avfallshåndtering, skal følges.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 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, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal, og eventuelle støyskjermingstiltak.

7.2 Teknisk infrastruktur

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

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 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 brukstillatelse for boliger blir gitt.

8.2 Parkering

Parkering for bil og sykkel innen de respektive delfelt skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk. HC-parkering i f_P skal være opparbeidet før brukstillatelse for første bolig gis.

8.3 Private utearealer, felles leke- og uteoppholdsareal

- Tomtearrondering skal være ferdig opparbeidet før boliger i B1- B6 tas i bruk.
- Lekeplass f_L1, f_L2 og f_L4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger i B1, B2 og B6 kan tas i bruk.
- Lekeplass f_L2, f_L3 og f_L4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger i B3, B4 og B5 kan tas i bruk.

- Vegetasjon/beplantning skal være ferdig opparbeidet senest i påfølgende vekstsesong.
- Kvartalslekeplass benevnt FL5 i reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien (planid r0266n) skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i delområdene B1-B6 tas i bruk. FL5 skal opparbeides med ballplass.

8.4 Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

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