



## Stokkåsen, gnr/bnr 39/6, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.12.2022

Dato for godkjenning av Bystyret : 30.03.2023

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Steinland AS, datert 21.12.2021, sist endret 27.01.2023.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av fem boligenheter i form av 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
  - Kjørevei(f\_KV)
  - Fortau (f\_SF)
  - Annen veigrunn – grøntareal (f\_AVG)
- Hensynssone
  - Sikringszone – 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.

## **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 og maksimum fem boenheter.

### **3.2-3 Høyder**

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

### **3.2-4 Utforming og plassering av bebyggelsen**

Bebyggelsen skal oppføres med saltak.

Garasjer, boder og lignende skal tilpasses bolighusets form, saltak, materialbruk og farge.

Støttemur i en høyde på inntil 1,5 meter tillates etablert utenfor byggegrense mot vest i felt B1 i formålsgrensen mot f\_AVG. Støttemur(er) skal utføres med stablemur i naturstein og skal sikres med trerekverk. Støttemuren må ikke hindre plass til snøopplag eller annen teknisk infrastruktur i tilknytning til veien.

### **3.2-5 Universell utforming/Tilgjengelighet**

Utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Det skal utformes trinnfri adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Minimum 20% og ikke mindre enn en av boenhetene i B1 skal ivaretas som tilgjengelige boenheter.

### **3.2-6 Adkomst og parkering**

Boenhetene i B1 skal ha adkomst fra privat vei Stokkåsen (f\_KV).

Det skal etableres minimum 1,2 biloppstillingsplass pr. boenhet, som skal være egnet for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

### **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.

Retningslinje 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.

f\_L skal sikres med gjerde eller tett hekk mot område f\_SF.

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

Det tillates etablert snarvei gjennom lekearealet.

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

### 4.1 Felles kjørevei (f\_KV)

Kjørevei 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 Fortau (f\_SF)

Fortau skal etableres med bredde på minst 1,5m.

### 4.3 Annen veigrunn- grøntareal (f\_AVG)

I området merket o\_AVG tillates det etablert murer, rekkverk og tekniske installasjoner knyttet til veinlegget i Stokkåsen. Området skal arronderes, tilsås og beplantes.

## § 5 ANNLEGGSPERIODEN

### 5.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for tiltak knyttet til tilstrømming av overvann, spredning av partikler, annen forurensning fra graveområdet/anleggsområdet, trafikkavvikling, trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, universell utforming, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreduserende 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, oppfylles.

Trondheim kommunes bestemmelser om avfallshåndtering på byggeplass skal følges.

## § 5 HENSYNSSONER

### 5.1 Sikringsone - frisikt H140

Innenfor vist frisiktsone tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veis 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 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 vei, vann, avløp, renovasjon og behandling av overvann.

## **§ 7 REKKEFØLGEKRAV**

### **7.1 Etablering av teknisk infrastruktur/veger**

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

### **7.2 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.

### **7.3 Skolekapasitet**

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger. Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

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