



Detaljregulering av plannavn Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 16.09.2024
Dato for godkjenning av Bystyret: 19.12.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket med Steinland og Varmbo, datert 02.08.2024.

§ 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_LEK1, f_LEK2)
 - Renovasjon (f_RA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (f_KV1, f_KV2)
 - Parkering (f_P1, f_P2)
- Hensynssone
 - Sikringssone – frisikt (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B1-B6)

3.1.2 Arealbruk

Felt B1-B6 tillates bebygd i inntil tre etasjer.

3.1.3 Grad av utnytting

Bebygd areal (%-BYA) innenfor hvert boligområde B1-B6 skal ikke overstige: 45% BYA

%-BYA, beregnet for hvert delfelt og skal vedlegges søknad om tiltak.

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

3.1.4 Høyder

Boligbebyggelse skal ha følgende maksimum mønehøyder eller øvrig gesimshøyder ved bruk av tak uten møne i koter:

B1 og B2:	+ 225
B3:	+ 222
B4 og B5:	+ 221
B6:	+ 218

Carport/garasjer i f_P1-2 tillates med maksimum mønehøyde eller øvrig gesimshøyde ved bruk av tak uten møne i koter:

f_P1:	+ 218
f_P2:	+ 213

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng.

3.1.5 Utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og utformes slik at den innen hvert felt samlet får et helhetlig og harmonisk uttrykk.

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

Plassering av støttemurer, trær og andre faste innretninger skal ikke hindre plass til snøopplag eller annen teknisk infrastruktur. Avstandskrav i henhold til enhver tids gjeldende VA-norm skal opprettholdes.

3.1.6 Klima/Miljø

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

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

3.1.7 Tilgjengelighet

Minimum 30% av boenhetene skal ivareta krav til tilgjengelig boenhet.

Det skal etableres trinnfri adkomst frem til alle uteoppholdsareal på bakkeplan.

3.1.8 Adkomst og parkering

Parkering tillates ikke innenfor delfeltene B1-B6.

Det skal etableres maksimum 1,2 bilparkeringsplass per boenhet på felles parkeringsplasser f_P1-P2. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

Alle tilgjengelige boenheter skal ha tilgang på egnet HC-parkering.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet innenfor hvert boligfelt.

3.1.9 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.

3.2 Felles lek/uteopphold (f_LEK1, f_LEK2)

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_LEK1 og f_LEK2 skal utformes etter prinsipper for universell utforming, og områdene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper.

3.3 Renovasjon

For håndtering av matavfall skal område RA benyttes.

For håndtering av annet 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).

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

4.1 Felles kjøreveg (f_KV1, f_KV2)

Kjøreveg f_KV skal være adkomst til felles parkeringsplasser f_P1-2.

4.2 Felles parkering (f_P1, f_P2)

I områdene skal det anlegges felles parkering.

Det tillates at det bygges carporter/garasjer og boder, og at området benyttes til snøopplag/-deponi.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringssone – frisikt (H140 1-4)

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, trafiksikkerhet 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, tilfredsstilles. 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).

§ 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 tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk godkjente planer for 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 renovasjon, vann-, avløps- og overvannstiltak inkludert flomveier, skal være etablert i henhold til teknisk godkjent plan før brukstillatelse for boliger blir gitt.

8.2 Parkering

Parkering f_P1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse på B1, B2 og B3 gis.

Parkering f_P2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse på B4, B5 og B6 gis.

8.3 Private utearealer, felles leke- og uteoppholdsareal

- Lekeplass f_LEK1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger i B1-B6 kan tas i bruk.
- Lekeplass f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger i B5 og B6 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 med ballplass før nye boliger i delområdene B1-B6 tas i bruk.

8.4 Skolekapasitet

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

8.5 Renovasjon

Det skal etableres nedgravd container for matavfall i område RA. Denne skal etableres før brukstillatelse gis.

Signatur (*Byråd for byutvikling/byrådsleder, byplansjefen ved delegert*).