



Detaljregulering av Stokkåsen, gnr 39 bnr 73, 74, 75 m.fl, detaljregulering (22/7941)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.04.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Varmbo, datert 22.03.2024.

§ 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 (R)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (f_KV1, f_KV2)
 - Parkering (f_P1, f_P2, f_P3)
 - Renovasjon (f_RA)
- Hensynssone
 - Sikringszone – frisikt (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Renovasjon

For håndtering av matavfall skal område R 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).

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B1-B6)

3.2.1 Arealbruk

Felt B1-B6 tillates bebygd i inntil tre etasjer.

3.2.2 Grad av utnyttning

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

- 45 %-BYA i B1
- 45 %-BYA i B2
- 45 %-BYA i B3
- 45 %-BYA i B4
- 45 %-BYA i B5
- 45 %-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 tre boenheter.

Innenfor område B4 skal det etableres minimum fem boenheter.

Innenfor område B5 skal det etableres minimum tre boenheter.

Innenfor område B6 skal det etableres minimum to boenheter.

3.2.3 Høyder

Boligbebyggelse skal ha følgende maksimum mønehøyde (eller øvre gesimshøyde ved bruk av pulttak):

B1: + 225

B2: + 225

B3: + 222

B4: + 221

B5: + 221

B6: + 218

Carport/garasjer i f_P1-3 tillates med maksimum mønehøyde (eller øvre gesimshøyde ved bruk av pulttak):

f_P1: + 218

f_P2: + 213

f_P3: + 211

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng.

Mellom B3 og B4 skal det lages snarvei for tilknytning mellom FA3 og f_LEK1

§ 3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B1-B6)

§ 3.2.1 Arealbruk

Felt B1-B6 tillates bebygd i inntil tre etasjer.

§ 3.2-2 Grad av utnytting

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

- 45 %-BYA i B1
- 45 %-BYA i B2
- 45 %-BYA i B3
- 45 %-BYA i B4
- 45 %-BYA i B5
- 45 %-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 tre boenheter.

Innenfor område B4 skal det etableres minimum fem boenheter.

Innenfor område B5 skal det etableres minimum tre boenheter.

Innenfor område B6 skal det etableres minimum to boenheter.

3.2.3 Høyder

Boligbebyggelse skal ha følgende maksimum mønehøyde (eller øvre gesimshøyde ved bruk av pulttak):

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

Carport/garasjer i f_P1-3 tillates med maksimum mønehøyde (eller øvre gesimshøyde ved bruk av pulttak):

f_P1:	+ 218
f_P2:	+ 213
f_P3:	+ 211

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng. Mellom B3 og B4 skal det lages snarvei for tilknytning mellom FA3 og f_LEK1

3.2.4 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.

3.2.5 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.

3.2.6 Tilgjengelig

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

3.2.7 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.

Det skal etableres trinnfri adkomst frem til alle uteoppholdsareal.

For innkjøring til f_KV fra FA_3 fra reguleringsplan r0266n skal det være fri sikt innenfor en sone på 3m x20m til hver side av tilstøtende veg f_KV, jf. Statens vegvesens håndbok N100. Enkeltstående 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_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. Det skal gjennom B3 og B4 etableres

en snarvei som knytter FA_3 og f_LEK1 sammen.

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

4.1 Felles kjøreveg (f_KV)

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

4.2 Felles parkering (f_P1, f_P2, f_P3)

I områdene skal det anlegges felles parkering.

Det tillates at det bygges carporter på f_P1-P2.

Det tillates at det bygges boder på f_P1-P2.

Det tillates snøopplag/deponi inne på f_P1-2.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringszone – 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).

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, forstøtningmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal, og eventuelle støyskjermingstiltak.

7.2 Teknisk infrastruktur

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, forstøtningmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal, og eventuelle støyskjermingstiltak.

§ 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 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.

8.5 Renovasjon

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

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