

DETALJREGULERING AV BOLIGFELT STORMYRA REGULERINGSBESTEMMELSER

Gnr./bnr. 20/56, 20/1, 19/1, m.fl.

Plan-ID: 2016003

Dato for siste revisjon av bestemmelsene – vedtak formannskapet: 09.05.19

Dato for siste revisjon av plankart: 12.06.19

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norgeshus AS, sist revidert 12.06.19.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- **Boligbebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 PKT.1)**
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-6)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Skiløypetrase (BST)
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE1-3)
 - Lekeplass (f_BLK1-2)

- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 PKT.2)**
 - Kjøreveg (f_SKV1-2, o_SKV3-4)
 - Gatetun (o_SGT)
 - Gang-/sykkelveg (o_SGS)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplasser (f_SPP1-4)

- **Grønnstruktur (PBL § 12-5 PKT.3)**
 - Naturområde - Grønnstruktur
 - Turveg (o_GT1-4)

- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
 - Frisikt (H140_1-4)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Forbud og vilkår for bruk (pbl. §12-7 nr. 2)

Universell utforming

Lekeplasser skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med gjeldende byggeteknisk forskrift.

Miljøkrav (pbl. § 12-7 nr. 3)

Støy

Støynivå skal tilfredsstillende grenseverdier i statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Særlig støyende arbeid skal unngås før klokken 07.00 og etter klokken 19.00.

Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. §12-7 nr. 4)

Radon

Bygg beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstillende forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften.

Verneverdier (pbl. §12-7 nr. 6)

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og ansvarlig sektormyndighet varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

Krav om dokumentasjon og undersøkelser ved gjennomføring av planen – herunder særskilt underlag til byggesaksbehandling (pbl. 12-7 nr.12)

Geotekniske undersøkelser

Rapport fra geotekniske undersøkelser fra Rambøll, datert 06.10.17, skal legges til grunn for videre arbeid på eiendommene.

Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen datert 25.04.2019 skal være retningsgivende for utformingen av området.

Utomhusplan

Utomhusplan for hvert delfelt skal utarbeides i forbindelse med byggesak og må godkjennes av Klæbu kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor det aktuelle formålet.

En detaljert og kotesatt utomhusplan skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse for delfeltet tiltaket skal skje i. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, trapper/ramper, forstøtningsmurer, beplantning, belysning, atkomst, gangveger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeområder, oppholdsareal og atkomst for utrykningskjøretøy, samt redegjøre for overvannshåndtering.

Vann- og avløpsplan

Ny bebyggelse skal knyttes til offentlig vann og avløpsnett.

Overvannshåndtering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for overvannshåndtering. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og at tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

4.1-1 Fellesbestemmelser

Plassering av bebyggelse: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Utforming av bebyggelsen: Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Bestemmelser om uteareal: Samlet uterom for boliger skal minimum være min. 50 m² pr. boenhet. Dette kan opparbeides både som privat og felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse, takterrasse eller hage.

Parkering: Det skal anlegges minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig for flermannsboliger og minimum 2 biloppstillingsplasser pr. bolig for eneboliger. Der parkeringskrav ikke kan dekkes av felles regulerte parkeringsarealer, skal resterende biloppstillingsplasser etableres innenfor boligformålet. For BFS og BKS5 skal all parkering etableres innenfor boligformålet. Carporter skal plasseres minimum 3 meter fra vegkant, der utkjøring fra carport er vinkelrett på vegen. Carporter skal plasseres minimum 2 meter fra vegkant, der carport er parallell med veg. Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Avkjørsler: Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

§ 4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-6)

4.2-1 Fellesbestemmelser

Arealbruk: Felt BKS1-6 skal brukes til konsentrert småhusbebyggelse. Med konsentrert småhusbebyggelse menes småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker eller leilighetsbygg, i inntil 2 etasjer pluss eventuell sokkeletasje. Boligene kan plasseres med avstand mindre enn 8 meter dersom byggene skilles med branncellebegrensende bygningsdel. Innenfor felt BKS4 kan det også oppføres tomannsboliger.

4.2-1-1 Bestemmelser for boligfelt BKS1

Grad av utnytting: Bebygd areal BYA innenfor felt BKS1 skal ikke overstige 60 % BYA. Innenfor BKS1 skal det etableres minimum 6 og maksimum 8 boenheter.

Byggehøyde: Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer, pluss sokkeletasje, med maks. byggehøyde på kote c + 176.

Takform: Tak tillates utformet som flatt tak, og kan oppføres med takterrasse.

4.2-1-2 Bestemmelser for boligfelt BKS2

Grad av utnytting: Bebygd areal BYA innenfor felt BKS2 skal ikke overstige 65 % BYA. Innenfor BKS 2 skal det etableres minimum 6 og maksimum 8 boenheter.

Byggehøyde: Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer, pluss sokkeletasje, med maks. byggehøyde på kote c + 176.

Takform: Tak tillates utformet som flatt tak, og kan oppføres med takterrasse.

4.2-1-3 Bestemmelser for boligfelt BKS3

Grad av utnytting: Bebygd areal BYA innenfor felt BKS3 skal ikke overstige 45 % BYA. Innenfor BKS3 skal det etableres minimum 8 og maksimum 12 boenheter.

Byggehøyde: Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med maks. byggehøyde på kote c + 176.

Takform: Tak tillates utformet som flatt tak, pulttak eller saltak.

4.2-1-4 Bestemmelser for boligfelt BKS4

Grad av utnytting: Bebygd areal BYA innenfor felt BKS4 skal ikke overstige 45 % BYA.

Innenfor BKS4 skal det etableres minimum 4 og maksimum 6 boenheter.

Byggehøyde: Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med maks. byggehøyde på kote c + 175.

Takform: Tak tillates utformet som flatt tak, pulttak eller saltak.

4.2-1-5 Bestemmelser for boligfelt BKS5

Grad av utnytting: Bebygd areal BYA innenfor felt BKS5 skal ikke overstige 45 % BYA.

Innenfor BKS5 skal det etableres minimum 3 og maksimum 6 boenheter.

Byggehøyde: Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med maks. byggehøyde på kote c + 175.

Takform: Tak tillates utformet som flatt tak, pulttak eller saltak.

4.2-1-6 Bestemmelser for boligfelt BKS6

Grad av utnytting: Bebygd areal BYA innenfor felt BKS6 skal ikke overstige 45 % BYA.

Innenfor BKS6 skal det etableres minimum 10 og maksimum 16 boenheter.

Byggehøyde: Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med maks. byggehøyde på kote c + 175,5.

Takform: Tak tillates utformet som flatt tak, pulttak eller saltak.

§ 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

4.3-1 Bestemmelser for boligfelt BFS

Arealbruk: Felt BFS skal brukes til frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende eneboligbebyggelse menes eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger, i inntil 2 etasjer pluss eventuell sokkeletasje. Boligene kan plasseres med avstand mindre enn 8 meter dersom byggene skilles med branncellebegrensende bygningsdel.

Grad av utnytting: Bebygd areal BYA innenfor felt BFS skal ikke overstige 55 % BYA.

Innenfor BFS skal det etableres minimum 3 og maksimum 5 boenheter.

Byggehøyde: Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer, pluss sokkeletasje, med maks. byggehøyde på kote c + 176.

Takform: Tak tillates utformet som flatt tak, og kan oppføres med takterrasse.

§ 4.4 Skiløypetrase (BST)

Skiløypetrase skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og ha en trasebredde på 12 meter.

§ 4.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE1-3)

4.5-1 Fellesbestemmelser

Boligene innenfor planen skal ha felles beholdere eller nedgravde containere for restavfall og papp/papir på areal avsatt til felles renovasjon.

4.5-2 Bestemmelser for f_BRE1

Renovasjonsareal f_BRE1 skal være felles for delfeltene BKS1-3 og BFS.

4.5-3 Bestemmelser for f_BRE2

Renovasjonsareal f_BRE2 skal være felles for beboere i BKS6.

4.5-4 Bestemmelser for f_BRE3

Renovasjonsareal f_BRE3 skal være felles for beboere i BKS3-6.

§ 4.6 Lekeplass (f_BLK1-2)

4.6-1 Fellesbestemmelser

Lekeplass f_BLK1 og f_BLK2 skal opparbeides for barn i alle aldre med sandkasse for de minste og minimum to andre lekeapparater for ulike aldersgrupper. Lekeplassene skal også ha benker med bord.

4.6-2 Bestemmelser for f_BLK1

Lekeplass f_BLK1 skal være felles for beboerne i området.

4.6-3 Bestemmelser for f_BLK2

Lekeplass f_BLK2 skal være felles for beboere i BKS1, BKS2 og Torsvevegen.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (f_SKV1-2, o_SKV3-4)

5.1-1 Fellesbestemmelser

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

5.1-1-1 Bestemmelser for f_SKV1-2

F_SKV1 og f_SKV2 er adkomstveger til området og skal opparbeides med en asfaltert bredde på 4,5 meter. Felles veger skal være allment tilgjengelig for gang- og sykkeltrafikk.

5.1-1-2 Bestemmelser for o_SKV3-4

Torvmarkvegen er regulert inn med bredde 5,0 m. Stormyrvegen er regulert inn med bredde 3,5 meter.

§ 5.2 Gatetun (o_SGT)

5.2-1 Bestemmelser for gatetun o_SGT

Det skal anlegges gatetun som vist på plankartet. Gatetunet skal ha maksimal stigning 1:15 og ha fast dekke. Renovasjons- og utrykningskjøretøy, brøytebil o.l. tillates å kjøre over gatetunet.

§ 5.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

5.3-1 Bestemmelser for gang-/sykkelveg (o_SGS)

Gang-/sykkelveg o_SGS skal opparbeides i henhold til plankart med en bredde på 3 meter og med fast dekke.

§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

5.4-1 Fellesbestemmelser

Annet veiareal skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsås og beplantes.

§ 5.5 Annen veggrunn – grøntareal

5.5-1 Fellesbestemmelser

Annet veiareal skal nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter og snøopplag. Arealene skal tilsås og beplantes.

§ 5.6 Parkeringsplasser (f_SPP1-4)

5.6-1-1 Bestemmelser for f_SPP1

Parkeringsareal f_SPP1 skal være felles gjesteparkering for beboere i BKS1 og BKS2.

5.6-1-2 Bestemmelser for f_SPP2

Parkeringsareal f_SPP2 skal være felles for beboere i BKS3 og BKS4. Innen formålet kan det oppføres carporter med tilknyttede sportsboder.

5.6-1-3 Bestemmelser for f_SPP3 og f_SPP4

Parkeringsareal SPP3 og SPP4 skal være felles gjesteparkering for beboere i BKS4 og BKS6.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Naturområde - Grønnstruktur

6.1-1 Fellesbestemmelser

Arealene kan tilsås og beplantes.

§ 6.2 Turveg (o_GT1-4)

6.2-1 Fellesbestemmelser

Turveger o_GT1-4 skal opparbeides i henhold til plankart og med fast dekke. O_GT1-3 skal ha en bredde på 3 meter og o_GT4 skal ha en bredde på 2,5 meter.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140_1-4)

7.1-1 Fellesbestemmelser

Innenfor frisiktsonene skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende vegene.

Avkjørsel til f_SKV1 skal ha en frisiktzone på 4x20 meter til o_SKV3. Det skal også etableres frisiktzone på 4x20 meter fra nedkjøring til f_SKV1 i kryss ved f_BRE1.

Fra avkjørsel til eiendommen 20/121 (Stormyrvegen 4) skal det være frisiktzone på 3x20 meter til f_SKV1.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 Opparbeidelse av bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§ 8.2 Lekeplasser

Før ferdigattest kan gis i delfeltene BKS1 og BKS2 skal felles lekeplass f_BLK2 være ferdig opparbeidet.

Før ferdigattest kan gis i delfeltene BFS og BKS3-BKS6 skal felles lekeplass f_BLK1 være ferdig opparbeidet.

Eventuelt skal dette være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

§ 8.3 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) er etablert.

Før igangsettingstillatelse kan gis for de enkelte delfelt skal det foreligge en teknisk godkjent VA-plan for delfeltet.

Før mer enn 15 boliger tillates tatt i bruk, må Torvmarkvegen oppgraderes på strekningen fra Vinteråsvegen til Stormyrvegen. Oppgraderingen innebærer utvidelse av fortau til 2,6 m asfaltert bredde, ny kantstein og mindre tiltak på kjørevegen.

§ 8.4 Avfallsløsning

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 8.5 Masseutskiftning

Ved masseutskiftning av myrmassene i planområdet skal det utføres tiltak slik at en reduserer risikoen for negativ påvirkning av grunnvannet og slik at evt. skader på nabobygg kontrolleres før, under og etter at utbyggingen er gjennomført, jf. geoteknisk rapport datert 06.10.17.

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.6 Omlegging av lysløype

Eksisterende lysløypetrase må omlegges i henhold plankart før delfeltene BKS4-6 kan bygges ut. Det skal langs sør- og sørøstgrensen av BKS5 og BKS6 oppføres gjerde/skjerming som hindrer tilfeldig ferdsel.

§ 8.7 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tilfredsstilles:

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Skjerpning av støygrensene fra tabell over for drift som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabellen over skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 måneder	5 dB

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

§ 8.8 Krav om sosial infrastruktur

Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal barnehagedekningen også dokumenteres.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg 5: Geoteknisk rapport Rambøll, datert 06.10.17