

DETALJREGULERING KVISLAPARKEN

REGULERINGSBESTEMMELSER



Reguleringsplankart datert:
Reguleringsbestemmelser datert:

01.10.2018
01.10.2018

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR
KVISLAPARKEN
PLAN NR. 2012012**

Dato:
Dato for siste revisjon: 02.05.2019
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: *

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- 1.2 Garasjeanlegg for bolig (BG)
- 1.3 Energianlegg (BE)
- 1.4 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1.5 Boder (BUN)
- 1.6 Uteoppholdsareal (BUT)
- 1.7 Lekeplass (BLK)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Veg (SV)
- 2.2 Kjøreveg (SKV)
- 2.3 Gangveg/gangareal (SGG)
- 2.4 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)
- 2.5 Parkeringsanlegg (SPA)
- 2.6 Parkeringsplasser (SPP)

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Naturområde- grøntstruktur (GN)
- 3.2 Friområde (GF)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

3. HENSYNSSONER

- 3.1 Frisikt (H140)
- 3.2 Andre sikringssoner – hovedvannledning (H190)
- 3.3 Gul sone iht. T-1442 (H220)
- 3.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel) (H370)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 fjerde og tiende ledd, er det fastsatt følgende bestemmelsesområder:

4. BESTEMMELSESMRÅDER:

- 4.1 Funksjonskrav til bygninger og anlegg (Magnetfelt trafo)
- 4.2 Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkning (Magnetfelt jordkabel)
- 4.3 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (Magnetfelt luftlinje)
- 4.4 Krav om arkeologisk utgravning kulturminne t id. 244708, bestemmelsesområde #4

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

5. FELLESBESTEMMELSER:

a) *Støy*

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdien $L_{den}=55dB$. For områder innenfor gul støysone skal avbøtende tiltak gjennomføres. I hht pkt 9.2. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og uteareal for boliger.

Sikring av beboerne i anleggsperioden

Under bygge- og anleggsarbeidet må de delene av området som er ferdigstilt sikres mot ulykker og eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet i realplanlegging T-1442/2016 og T-1520.

Etter at de første boligene er innflyttet skal driftstider være i perioden 06.00- 22.00 på hverdager, og 07.00-16.00 på lørdager. Det skal ikke foregå anleggsarbeid på søndag, helligdager eller offentlige fridager.

b) *Geoteknisk vurdering*

Ved fundamentering for setningsømfintlige eller tunge bygg i tiltaksklasse 2 (3-5 etasjer) skal nærmere geoteknisk prosjektering være gjennomført før rammetillatelse kan gis.

c) *Tiltak i grunn*

Det skal gjennomføres en arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminne t id. 244708, som er markert som bestemmelsesområde #4 i plankartet i hht Pkt 11.1.

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete, eller samiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene.

De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune eller Sametinget, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd, ut ifra type kulturminne.

d) *Universell utforming*

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområdene.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger, atkomst og parkering, behandling av overflater, sitteplasser, lekeplasser med utstyr, areal for avfall, vegetasjon, eventuelle støttemurer samt andre arealavgrensende tiltak.

Alle bygningene der det er krav om heis skal ha adkomst som er universelt utformet.

e) *Tilgjengelige boenheter*

Minimum 50% av boenhetene skal være utformet som tilgjengelige.

f) *Bebyggelse og estetikk*

Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming.

Bebyggelsen kan ha flatt tak eller pulttak.

Boligene skal planlegges med en enhetlig karakter.

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling.

Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse.

g) *Parkering*

For boligblokkene skal det beregnes 1,2 parkering for bil pr. boenhet.

Innenfor planområdet skal 5% av parkeringsplassene være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringer pr. boenhet. For BBB1, BBB2, BBB3, BBB4 og BBB5 kan sykkelparkering anlegges i sportsbod og regnes som en sykkelparkeringsplass. Sykkelparkering skal ikke henvises til offentlig gate.

h) *Uteoppholdsareal*

Det skal være opparbeidet minimum 15 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Felles lekeplass kan regnes som del av uteoppholdsareal.

i) *Antall boenheter.*

Det skal etableres minimum 225 boenheter på området.

j) *Naturmangfold og fremmede arter*
Miljøkvalitetene i Kvislabekken må ivaretas ved gjennomføring av utbygging. Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.

k) *Overvann*
Det skal lages et overvannsnotat som leveres sammen med søknad om tiltak.

6. BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 *Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BBB1-BBB5)*

Området er avsatt til bygging av boligblokk på maksimalt 5 etasjer. 4 etasjer bolig og parkering i 1. etasje.

a) *Utnyttingsgrad*

Felt BBB1-BBB5 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal (%BYA). Innenfor området tillates i tillegg til boligbebyggelse etablering av boder som vist i plankart. Minimum antall boenheter er 100 stk.

b) *Høyde*

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt med høyde over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på ferdig gulv i 1. etasje skal være på minimum kote 4,5m (NN2000). Parkeringskjeller med OK gulv lavere enn kote 4,5m (NN2000) må sikres mot flom. Innkjøring til parkeringskjeller skal ikke ligge under kote 4,5m (NN2000).

BBB1-BBB5 har en maksimal angitt gesimshøyde på 17m. Maksimal mønehøyde skal være på 19m. I tillegg tillates takoppbygg over øvre plan inntil 10 % av bebygd områdes grunnflate for etablering av teknisk rom, og/eller for å kunne føre trapp opp til over tak. Takoppbygget kan ha en høyde inntil 2,5 m over angitte gesimshøyde.

c) *Bebyggelsens plassering.*

Byggegrenser er vist på plankartet.

d) *Utforming av vegger rundt parkeringskjeller over bakkeplan.*

Hvis parkeringskjeller legges over bakkeplan skal ytterveggene gis en fasademessig bearbeiding som er estetisk tiltalende og tilfører området og bomiljøet gode kvaliteter.

6.2 *Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BBB6, BBB8 og BBB9)*
Området er avsatt til bygging av boligblokk inntil 4 etasjer, 3 etasjer bolig og parkering i kjeller eller 1.etg.

a) Utnyttingsgrad

Felt BBB6, BBB8 og BBB9 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal (%BYA). Innenfor området tillates i tillegg til boligbebyggelse etablering av boder som vist i plankart. Minimum antall boenheter er 42 stk.

b) Høyde

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt med høyde over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på ferdig gulv i 1. etasje skal være på minimum kote 4,5m (NN2000). Parkeringskjeller med OK gulv lavere enn kote 4,5m (NN2000) må sikres mot flom.

BBB6, BBB8 og BBB9 har en maksimal angitt gesimshøyde på 13,5m. Maksimal angitt mønehøyde er 15m. I tillegg tillates takoppbygg over øvre plan inntil 10 % av bebygd områdes grunnflate for etablering av teknisk rom, og/eller for å kunne føre trapp opp til over tak. Takoppbygget kan ha en høyde inntil 2,5 m over angitte gesimshøyde.

d) Utforming av vegger rundt parkeringskjeller over bakkeplan.

Hvis parkeringskjeller legges over bakkeplan skal ytterveggene gis en fasademessig bearbeiding som er estetisk tiltalende og tilfører området og bomiljøet gode kvaliteter.

c) Bebyggelsens plassering.

Byggegrenser er vist på plankartet.

6.3 *Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BBB7 og BBB17)*
Området er avsatt til bygging av boligblokk på inntil 3 etasjer.

a) Utnyttingsgrad

Felt BBB7 og BBB17 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal (%BYA). Innenfor området tillates i tillegg til boligbebyggelse etablering av boder som vist i plankart. Minimum antall boenheter er 18stk.

b) Høyde

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt med høyde over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på ferdig gulv i 1. etasje. skal være på minimum kote 4,5m (NN2000).

BBB7 og BBB17 har en maksimal angitt gesimshøyde på 10,5m. Maksimal angitt mønehøyde er 12,5m. I tillegg tillates takoppbygg over øvre plan inntil 10 % av bebygd områdes grunnflate for etablering av teknisk rom, og/eller for å kunne føre trapp opp til over tak. Takoppbygget kan ha en høyde inntil 2,5 m over angitte gesimshøyde.

c) Bebyggelsens plassering.

Byggegrenser er vist på plankartet.

6.4 *Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BBB10-BBB16)*
Området er avsatt til bygging av boligblokk på 2 etasjer.

a) *Utnyttingsgrad*

Felt BBB10-BBB16 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal (%BYA). Innenfor området tillates i tillegg til boligbebyggelse etablering av boder som vist i plankart. Minimum antall boenheter er 65 stk.

b) *Høyde*

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt med høyde over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på ferdig gulv i 1. etasje skal være på minimum kote 4,5m (NN2000).

BBB10-BBB16 har en maksimal angitt gesimshøyde på 8m. Maksimal angitt mønehøyde er 10m. I tillegg tillates takoppbygg over øvre plan inntil 10 % av bebygd områdes grunnflate for etablering av teknisk rom, og/eller for å kunne føre trapp opp til over tak. Takoppbygget kan ha en høyde inntil 2,5 m over angitte gesimshøyde.

c) *Bebyggelsens plassering.*

Byggegrense er vist på plankartet.

6.5 *Garasjeanlegg for bolig (BG)*
Området er avsatt til bygging av garasjeanlegg.

a) *Utnyttingsgrad*

Maksimal utnyttelsesgrad er %BYA=100%.

b) *Høyde*

Maksimal gesims- og mønehøyde for garasjeanlegg er 3,5 m over planert terreng. Høyde på ferdig gulv skal være minimum på kote 4,5m (NN2000).

c) *Bebyggelsens plassering.*

Bebyggelsen kan oppføres helt ut til formåls grensa.

6.6 *Energianlegg (o_BE)*
Plassering av trafokiosk er vist på plankartet. Sikkerhetsavstand i forhold til branntekniske hensyn er beskrevet under punkt 9.3. Sikkerhetsavstand i forhold til elektromagnetisk stråling og bebyggelse for permanent opphold er beskrevet i punkt 10.1.

6.7 *Renovasjonsanlegg (f_BRE)*
Nedgravde søppelcontainere skal benyttes. Utnyttelsesgrad er %BYA=100%.

6.8 *Boder (BUN)*

Området er avsatt bygging av uthus som skal romme boder.

a) Utnyttingsgrad

Felt BUN1-BUN5 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet.

b) Høyde

Maksimal gesims- og mønehøyde for uthus er 3,5 m over planert terreng.

Høyde på ferdig gulv skal være minimum på kote 4,5m (NN2000).

c) Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsen kan oppføres helt ut til formålsgrensa.

6.9 *Uteoppholdsareal (f_BUT)*

Uteoppholdsareal skal utformes med gode sol- og lysforhold, avskjermet mot trafikk, støy, og annen miljøbelastning.

6.10 *Lekeplass (f_BLK)*

Det skal avsettes felles areal til lek og opphold. Områdene for lek og opphold skal gis en attraktiv utforming med tanke på god tilgjengelighet. Arealet tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper.

f_BLK1 – f_BLK4 er avsatt til småbarnslekeplass. I tråd med kommunedelplanen skal lekeplassen ha tre typer utstyr, som for eksempel benker, husker og sandkasse.

f_BLK5 er avsatt til områdelekeplass.

7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Veg (o_SV)

Interne veier skal ha asfaltdekke. Regulert bredde og kurvatur er vist på plankartet.

O_SV2 har vikeplikt for o_SV1.

7.2 Kjøreveg (o_SKV)

Eksisterende veggrunn. Tatt inn i plankart og bestemmelser for å illustrere planlagt kryssing av FV757 for myke trafikanter mellom o_SGG4 og o_SGG1.

7.3 Gangveg/gangareal (o_SGG og f_SGG)

Gangveg skal ha fast dekke. Regulert bredde og kurvatur er vist på plankartet.

7.3 Anne veggrunn-grøntareal (SVG)

Anne veggrunn-grøntareal skal opparbeides med beplantning som gress eller busker.

7.4 Parkeringsanlegg (f_SPA)

Parkering skal ha fast dekke. Utforming er vist i plankart.

7.5 Parkeringsplasser (f_SPP)

Parkeringsplasser skal ha fast dekke. Plassering av parkeringsfelter og parkering for bevegelseshemmede er vist i plankartet

8. GRØNNSTRUKTUR

8.1 *Naturområde- grønntstruktur (o_GN)*

Innenfor regulert område skal det ivaretas eller reetableres en naturlig kantvegetasjon langs Kvisla. Vannressursloven §11 første ledd slår fast at det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Kantvegetasjonen skal ha en bredde på 3m på hver side av Kvislabekken.

8.2 *Friområde (o_GF)*

Friområdet utenfor beltet med kantvegetasjon langs Kvislabekken, skal opparbeides med et parkmessig, grønt preg. Normal skjøtsel og pleie av grønntstruktur er tillatt.

9. HENSYNSSONE

9.1 *Frisikt (H140)*

Det skal innenfor denne sonen være fri sikt fra 0,5m over nye internveiers kjørebanelnivå til 0,5m over tilstøtende primærveggers kjørebanelnivå. Frittstående trær der trekrona ikke skjærer for sikt for biler og lastebiler kan tillates innenfor frisiktsonen.

9.2 *Andre sikringssoner – hovedvannledning (H190)*

Bygninger eller konstruksjoner tillates ikke etablert i en sone på 4m på hver side av hovedvannledningen.

9.2 *Gul sone iht. T-1442 (H220)*

a) Boligbebyggelse- Blokkbebyggelse innenfor gul sone

Alle boenheter innenfor gul støysone vist i plankart skal være gjennomgående og ha en stille side.

Minimum 50% av antall rom i boligen til støyfølsomt bruksformål i støyeksponert bebyggelse skal ha vindu mot stille ($L_{den} < 55dB$) side og minst ett soverom skal være plassert på stille side.

Ved oppføring av balkonger i gul sone iht. T-1442(2016), skal støyreducerende tiltak vurderes med tanke på materialbruk, behandling av flater og skjermende tiltak som del av byggesak.

b) Uteoppholdsareal og lekeplasser innenfor gul sone

Boligbebyggelsens plassering, og utforming av fasade skal gjøres slik at støykrav for uteoppholdsareal er tilfredsstillt iht. T-1442(2016) tabell 3.

9.3 *Høyspenningssanlegg inkludert høyspentkabel (H370)*

Det kan ikke oppføres bygninger eller andre innretninger som medfører risiko for eksempelvis brann innenfor grensen for hensynsone H370. Sikkerhetsavstand til trafo (H370_1 og H370_2) er 5m. Trasé for underjordisk høyspentkabel (H370_3) har en bredde på 3m. Sikkerhetsavstand til Høyspentkabel i luftstrek (H370_4 og H370_5) er 25 meter fra senter av mast for eksisterende høyspentlinje.

Etter omlegging av høyspentlinje fra luftstrek til underjordisk trasé avsett jordkabel opphører hensynsone H370_4 og H370_5. I Hensynsone tilknyttet trasé for underjordisk høyspentkabel tillates etablering av gang- og sykkelvei.

10. BESTEMMELSESONRÅDER

10.1 *Funksjonskrav til bygninger og anlegg (#1 trafo)*

Bebyggelse med rom for permanent opphold tillates ikke oppført innenfor dette bestemmelsesområde. Dersom etablering av ovenfor nevnte bebyggelse ønskes oppført innenfor bestemmelsesområdet må det søkes om dispensasjon fra bestemmelser før oppføring. I en eventuell dispensasjonssak skal skadelige nivåer av elektromagnetisk stråling utredes og dokumenteres inngående for det enkelte tiltak.

10.2 *Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#2 luftlinje)*

Dette bestemmelsesområde er fastsatt ut ifra beregnet magnetfelt høyere enn 0,4 μ T med bakgrunn i eksisterende høyspentanlegg på området.

Bebyggelse med rom for permanent opphold tillates ikke oppført innenfor dette bestemmelsesområdet før eksisterende høyspent luftlinje er lagt i underjordisk trasé for jordkabel vist i plankart. Dersom etablering av ovenfor nevnte bebyggelse ønskes oppført innenfor bestemmelsesområdet før høyspentkabel er omlagt i underjordisk trasé må det søkes om dispensasjon fra bestemmelser før oppføring av bebyggelse. I en eventuell dispensasjonssak skal skadelige nivåer av elektromagnetisk stråling utredes og dokumenteres inngående for det enkelte tiltak.

Etter at eksisterende høyspentanlegg er lagt i jordkabel faller dette bestemmelsesområde bort og området som omfattes av denne bestemmelsen kan utbygges.

10.3 *Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger (#3 jordkabel)*

Dette bestemmelsesområde er fastsatt ut ifra beregnet magnetfelt høyere enn 0,4 μ T med bakgrunn i planlagt trasé for jordkabel.

Dersom rom for permanent opphold prosjekteres innenfor beregnet magnetfelt for nedgravd jordkabel vist i plankart, skal skadelige nivåer av elektromagnetisk stråling utredes og dokumenteres inngående for det enkelte tiltak.

V REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR

11 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING AV BESTEMTE TILTAK

11.1 *Arkeologisk utgraving*

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminne t id. 244708, som er markert som bestemmelsesområde #4 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføreslik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes. Utgravning bekostes av tiltakshaver jf. Kulturminneloven §10.

11.2 *Ivaretagelse av eksisterende matjordlag*

All matjord som blir berørt i anleggsgjennomføringen skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet.

11.3 *Høyspent*

Felt BBB7, BBB11, BBB14, BBB15 og BBB16 kan ikke bygges ut før høyspent luftstrekk er lagt i trasé under bakken.

11.4 *Veier*

Før midlertidig brukstillatelse på boliger kan gis skal normal tilgjengelighet sikres. Det kan aksepteres komprimert grus fram til området er ferdig utbygd.

11.5 *Gangveger*

Før gangveg o_SGG1 opparbeides skal o_SGG4 ferdigstilles og sikker kryssing av fv757 være etablert. Før bebyggelse på felt BBB7, BBB11, BBB14, BBB15 og BBB16 kan gis ferdigattest skal o_SGS1 være ferdigstilt med fast dekke.

11.6 *Lekeplasser*

Før ferdigattest på boliger kan gis skal lekeplass være opparbeidet innenfor en avstand på 100m fra det aktuelle boligbygget.

11.6 *Parkering*

Midlertidig brukstillatelse på boenheter kan gis når minimum en parkeringsplass per boenhet innenfor en gangavstand på 150m fra ytterdør på bygg er etablert. På parkeringsplass kan opparbeidelse med komprimert grus aksepteres fram til klimatiske forhold gjør det mulig å legge asfalt.

11.7 *Friområde*

Friområde o_GF skal opparbeides senest ved ferdigstillelse av BBB14-16.