Reguleringsplan for Hallemskorsen

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

16.10.2026

PlanID 20260002

Saksnummer 2026/8477

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger på Hallemskorsen.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Renovasjon (RA)
- Lekeplass (LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Veg (V)
- Kjøreveg (KV)
- Gang-/sykkelveg (GS)
- Gangveg, gangareal eller gågate (GG)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 pkt. 3)

- Turveg (TV)
- Friområde (FRI)
- Infiltrasjon, fordrøyning eller avledning (INF)

Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §12-5, nr. 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7, nr. 2)

- #km1 Kulturminner

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.2 Tilgjengelighet

Minst 30% av nye boenheter innenfor planområdet skal utformes som tilgjengelig boenhet.

2.3 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

Det tillates etablert nettstasjon innenfor planområdet i samråd med netteier. Nettstasjoner tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal ha adkomst for vedlikehold. Nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere nye boliger eller lekeplass enn 5 meter.

2.4 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2021 kapittel 4, legges til grunn for tiltakene innenfor planen.

Grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

- Minimum ett soverom i hver boenhet, skal ligge mot stille side (fasade med tilfredsstillende støynivå, Lden ≤ 55 dB og L5AF ≤ 70 dB).

Støyskjerm skal etableres som angitt i plankartet, og utredningene i vedlagt støyutredning. Støyskjerm er lagt i formålsgrense mellom BK1 og f_TV.

Retningslinjer i T-1520 kapittel 6, legges til grunn for bygninger og uteoppholdsareal innenfor planområdet.

2.5 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankartet.

Lekeapparater, støttemurer, gjerder, levegger, trapper, ramper, fyllingsfot, parkeringsplasser på mark, sykkelparkering, beplantning, hekker, busker, trær og lignende kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere enn 1,5 meter fra vegkant, og ikke nærmere enn 1 meter fra fulldyrket mark.

Garasjer innom planområdet som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg er unntatt byggegrense og kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra veg/fortauskant.

2.6 Massehåndtering

Spredning av fremmede arter skal unngås. Dette gjelder all massehåndtering, både matjord som flyttes og ved håndtering av jord fra hage og tilkjørte masser.

Flytting av matjord skal redegjøres for i matjordplan som følger søknad om igangsettingstillatelse.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF, BK, LEK, RA, EA, etc.)

3.1.1.a Estetikk

Ny bebyggelse skal ha god arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse, støyskjermingstiltak og utomhusanlegg. Det skal vektlegges god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnstruktur med mer.

3.1.1.b Uteoppholdsareal

Det skal være minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

50 % av krav til felles uteoppholdsareal kan dekkes innenfor felles lekeområder (f_LEK1-3). Resterende dekkes innenfor felles friområde (f_FRI).

For BK1 tillates hele kravet til uteoppholdsareal opparbeidet som felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal lokaliseres på terreng. Arealet bør ha både flate parti og bakker, men som hovedregel lavere helning enn 1:3.

3.1.1.c Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for minimum antall oppstillingsplasser for bil og sykkel per boenhet, som det er angitt i tabellen nedenfor:

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
Enebolig/tomannsbolig	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Rekkehus, kjedehus, hus med > 3 boenheter, leiligheter	1,5 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Hybler (ikke selvstendig boenhet)	0,5 pr. hybel	1,0 pr. hybel

3.1.1.d Byggehøyder og takform

Det tillates skråtak, pulttak, eller flate tak.

Boligbebyggelse inkludert sokkeletasje med skråtak, med unntak av pulttak og flatt tak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Boligbebyggelse inkludert sokkeletasje med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Boligbebyggelse uten sokkeletasje med skråtak, med unntak av pulttak og flatt tak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6m og maksimal mønehøyde på 7,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Boligbebyggelse uten sokkeletasje med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

3.1.1.e Garasje, carport og uthus

Frittstående garasje kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-BF9, etc.)

3.1.2.a Formål

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det boliger i form av frittliggende eneboliger og tomannsboliger, inkludert garasje.

3.1.2.b Grad av utnytting

For arealformål BF1-4 tillates en utnyttelsesgrad inntil 35 %-BYA.

For arealformål BF5 tillates en utnyttelsesgrad inntil 40 % BYA

For arealformål BF6-BF9 tillates en utnyttelsesgrad inntil 35 %-BYA.

Innenfor BF6 og BF9 skal det etableres minimum 6 boenheter.

3.1.2.c Byggehøyder BF6, regulert byggehøyde

For angitt område i plankartet med regulert byggehøyde, innenfor BF6, tillates byggehøyder inntil kote c+ 88,0 m.o.h. for den høyeste bygningsdelen av gesims og/eller møne.

3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1)

3.1.3.a Formål

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det kjedede boliger, flermannsboliger inntil seksmannsbolig, eller lavblokker.

3.1.3.b Grad av utnytting

Det tillates en utnyttelsesgrad på 40 %-BYA.

Innenfor BK1 skal det etableres minimum 8 boenheter.

3.1.3.c Parkering

Det skal være minimum 1 tilrettelagt HC-parkering innenfor formålet.

3.1.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK2)

3.1.4.a Formål

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det kjedede eneboliger og/eller rekkehus.

3.1.4.b Grad av utnytting

Det tillates en utnyttelsesgrad på 40 %-BYA.

Innenfor BK2 skal det etableres minimum 3 boenheter.

3.1.5 Renovasjon (f_RA1-3)

Arealene skal benyttes til felles renovasjonsløsning for boenheter innenfor planområdet. Renovasjon kan løses med bakketømte containere eller dunker på bakken, eller annen løsning som renovasjonsselskapet kan godkjenne. Byggegrenser er lagt i formålsgrensen.

3.1.6 Lekeplass (f_LEK1-3)

f_LEK1-3 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

Lekeplassene skal betjene følgende arealformål til bolig:

Tabell 3.1 Lekeareal og tilhørende boligformål.

Arealformål LEK	Boligformål	Utstyr
f_LEK1	BK1	Tre typer utstyr, f.eks. benker, huske og sandkasse
f_LEK2	BK2	Tre typer utstyr, f.eks. benker, huske og sandkasse
f_LEK3	BF6 og BF9	Minimum én benk, beplantning og sandkasse.

Områdene tillates inngjerdet eller beplantet med vegetasjonsskjerm mot vegareal. Gjerder, beplantning og anlegg tillates utenfor regulert byggegrense, inntil 1,5 m fra vegkant kjøreveg.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (V1-9)

Vegen skal være felles for alle boligene langs vegen. Det tillates blandet trafikk. Vegene opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

Det tillates eksisterende og nye avkjørsler fra arealformålet. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

3.2.2 Kjøreveg (KV1-2)

O_KV er offentlig kjøreveg. Vegene opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (GS1-2)

Arealformålene skal være offentlige, og opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

3.2.4 Gangveg, gangareal, gågate (GG1-3)

Arealformålene skal være felles, og opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-20)

Arealformålene er felles for alle boligene langs vegen. Arealene kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV)

Arealformålet skal være felles for boligeierne innenfor BK1. Arealet skal være åpent tilgjengelig for allmennheten.

Turvegen skal etableres med minimum 2 meters bredde.

3.3.2 Friområde (FRI)

Arealet skal være åpent tilgjengelig for allmennheten.

Innenfor formålet tillates terrengbearbeiding og opparbeiding av arealet til felles lek og opphold.

Det tillates bebyggelse tilpasset formålet; som grillhytte, gapahuk, bod, eller lignende.

3.3.3 Infiltrasjon, fordrøyning eller avledning (INF)

Arealformålet skal være felles for boligene i planområdet.

Formålet regulerer kantvegetasjon langs åpen grøft/kanal for trygg avrenning av overvann. Det tillates hogst, så lenge en viss kantvegetasjon ivaretas. Det tillates ikke terrengbearbeiding og hogst som tetter kanalen.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1-3)

Det tillates tiltak som er i tråd med formålet.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140_1-14)

Frisiktsonene i kryss for veg og kjøreveg er regulert i plankartet.

I frisiktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Arkeologiske utgravninger - bestemmelsesområde #km1

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id. 342617 og som er markert som bestemmelsesområde #km1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BF, BK, RA, LEK, V, GS, GG, etc.)

6.1.1 Situasjonsplan

Ved søknad om byggetiltak skal det foreligge situasjonsplan (utomhusplan) i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning for biler, renovasjonsløsning, beplantning, lekeplass jf. 3.1.6, utearealer og evt. forstøtningsmurer. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng.

6.1.2 Teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg-, vann og avløp, og overvann.

6.1.3 Plan for gjennomføring

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, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Planen må redegjøre for eventuell massehåndtering, herunder vurdering av fare for spredning av fremmede arter. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter ferdigstillelse av området.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal retningslinjene Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2021 kapittel 6, legges til grunn.

6.1.4 Arkeologiske utgravninger

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor bestemmelsessone #km1, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, jf. § 5.1.

6.1.5 Matjordplan

Før det gis igangsettingstillatelse for det enkelte arealformål skal det fremgå av matjordplan hvor matjord fra det aktuelle arealformålet skal flyttes og benyttes til landbruksformål.

6.1.6 Skolekapasitet

Før det kan gis igangsettingstillatelse må det dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet for nye elever på skole.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF, BK, RA, LEK, V, GS, GG, etc.)

6.2.1 Teknisk infrastruktur

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal nødvendige tekniske anlegg for den enkelte bolig (veg, fortau, parkering, renovasjon, energiforsyning, vann og avløp, overvannshåndtering) være etablert.

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal o_GS1-2 være ferdigstilt, med unntak av BF1, BF4 og BF5.

Før ny bebyggelse innenfor BK1 kan tas i bruk skal støyskjerm og f_TV være ferdigstilt.

6.2.2 Uteoppholdsareal (LEK)

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal uteoppholdsareal og lekeområder for de enkelte boliger opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og § 3.1.6. Områdene skal være ferdig opparbeidet og tilsådd senest påfølgende vekstsesong.