



# Forslag til reguleringsbestemmelser for detaljplan for gbnr. 140/165 m.fl. – Mostuetunet

---

- Planen er datert: 07.11.2023, sist rev.: 01.02.2024
- Bestemmelsene er datert: 08.12.2023, sist rev.: 30.10.2024
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

**Plan id 303534600**

## § 1. Planens hensikt

---

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse. I tillegg skal søndre del av planområdet utvikles til offentlig torg med mulighet for etablering av begrenset utadrettet virksomhet som forretning og tjenesteyting. Hensikten med dette er å ivareta allmennhetens interesser ved å knytte Mostuetunet til Råholt sentrum og bidra til sentrumsutvikling.

## § 2. Fellesbestemmelser for planområdet

---

### 2.1 Overvann, vann og avløp

VAO-rapport og rammeplan datert 3.11.2023 viser prinsipløsningene for håndtering av overvann, vann og avløp i planområdet. Rapporten og rammeplanen er retningsgivende ved fremtidig søknad om tiltak.

Overvannshåndtering innenfor planområdet skal følge 3-trinnsstrategien og de enhver tid anbefalte klimapåslag gitt av Norsk Klimaservicesenter.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

### 2.2 Masseforvaltning

Eksisterende matjord innenfor planområdet skal flyttes og benyttes til videre matproduksjon, eller gjenbrukes som vekstjordlag på grøntområdene som omfattes av planen.

### 2.3 Fjernvarme

Nybygg skal knyttes til eksisterende fjernvarmenett, men kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten til fjernvarme dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for boligbebyggelsen vil være klimamessig bedre enn fjernvarmetilknytning.

### 2.4 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrenser, og inntil 5 meter fra nærmeste bygningsdel og/eller konstruksjon. Etablering av nye nettstasjoner er ikke bundet av begrensninger knyttet til byggegrenser og grad av utnytting.

### 2.5 Renovasjon

Anlegg for renovasjon for husholdningsavfall skal utformes som stasjonært avfallssug. Nedkast kan plasseres innenfor planområdet og utenfor byggegrenser. Anlegg, tekniske krav, fremgangsmåte og dokumentasjon skal følge gjeldende renovasjonsnorm.

For inntil 125 boliger innenfor planområdet kan det etableres en midlertidig renovasjonsløsning innenfor bestemmelsesområde #4. Planområdet som helhet må tilknyttes stasjonært avfallssug før det gis igangsettelsestillatelse for de resterende boligene.

Både permanente og midlertidige avfalls løsninger skal gis en estetisk god utforming, og plasseres slik at de ikke virker for dominerende i uteoppholdsarealene.

## § 3. Bestemmelser til arealformål for bebyggelse og anlegg

---

### 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### 3.1.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet.

Mindre byggverk som boder/leskur, pergolaer, drivhus, ramper til parkeringsanlegg, støttemurer, overdekte sykkelparkeringsplasser og nettstasjoner kan plasseres utenfor byggegrenser.

Inntil 3,0 meter over regulerte gesimshøyder tillates det etablert heisoppbygg, bygningstekniske innretninger, pergola, utebod, takbadstue, plantekasser, solcelleanlegg og vegetasjon/grønne tak. Disse må trekkes minimum 1 meter inn fra fasadelivet.

#### 3.1.2 Utforming

Bebyggelsen skal gis et helhetlig preg når det gjelder volum og fasadeutforming, herunder materialbruk og farger. Eksponerte fasadematerialer skal være av høy kvalitet der tre skal framstå som det dominerende materialet. Det tillates ikke reflekterende materialer annet enn i vinduer og i transparent rekkverk.

Det kan tilrettelegges for uteopphold på takterrasser.

Ventilasjonsaggregater, luftinntak, luftavkast og andre ventilasjonstekniske innretninger skal plasseres og utformes slik at det gir minst mulig sjenanse for omgivelsene.

#### 3.1.3 Bokvalitet

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat balkong eller privat uteoppholdsareal på tak ev. bakkeplan. For leiligheter under 50m<sup>2</sup> er fransk balkong et alternativt minstekrav.

Det skal avsettes minst 14m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Halvparten av felles uteoppholdsareal skal være egnet til lek.

#### 3.1.4 Leilighetssammensetning

Det tillates maksimalt 190 leiligheter.

- Maksimum 25% av leilighetene kan være under 50m<sup>2</sup>
- Minst 25% av leilighetene kan være mellom 50m<sup>2</sup> og 75m<sup>2</sup>
- Minst 25% av leilighetene skal være mellom 75m<sup>2</sup> og 100m<sup>2</sup>
- Minst 15% av leilighetene skal være over 100m<sup>2</sup>

#### 3.1.5 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten og uteoppholdsarealer på terreng og tak skal opparbeides. Planen skal dokumentere: Utforming og materialbruk i møblerte utearealer og dekker, soner, sittegrupper, pergolaer, apparater, gjerder, levegger, støyskjermingstiltak, støttemurer, gangveier, interne kjørearealer, parkeringsareal for sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, belysning, terreng, beplantning, trær, grønne vegetasjonsflater, arealer for overvannshåndtering, arealer for snøopplag, renovasjonsløsning og adkomst.

Ved en trinnvis utbygging skal det være opparbeidet et felles uteoppholdsareal på minimum 14m<sup>2</sup> pr leilighet i byggetrinn som det søkes om midlertidig brukstillatelse for.

#### 3.1.6 Parkering

- *Biloppstilling*: Det skal avsettes maksimalt 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Minimum 50% av biloppstillingsplassene skal ha fremlagt strøm for lading. Minimum 10% av biloppstillingsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt funksjonsevne.

- **Sykkelparkering:** Det skal avsettes minst 1 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet, hvorav minimum 25% skal være overbygget. 10% av sykkelplassene skal ha lademulighet og 25% skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Det skal avsettes minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA forretning/tjenesteyting.

### 3.1.7 Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha tilgang til stille side der grenseverdier gitt i tabell 2 i T-1442/2021 er tilfredsstillt.
- Minst 50 % av alle oppholdsrom, herunder ett soverom, skal ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi gitt i tabell 2 i T-1442/2021.

I unntakstilfeller kan det tillates bruk av dempet fasade som erstatning for stille side. Tiltaket for dempet fasade kan være tett rekkverk på balkonger, innglassing av balkong, eller lokal skjerming foran åpningsbart vindu.

### 3.1.8 Trinnvis utbygging

En trinnvis utbygging tillates med inntil tre utbyggingstrinn. Utbyggingstrinnene skal tilsvare feltene BB1, BB2 og BB3. Det er ingen krav til rekkefølge.

## 3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Felt BB1, BB2 og BB3)

### 3.2.1 Utnyttelse – maksimalt bruksareal (BRA)

- Felt BB1: 8500m<sup>2</sup>
- Felt BB2: 8500m<sup>2</sup>
- Felt BB3: 9500m<sup>2</sup>

### 3.2.2 Utforming

Deler av felt utenfor byggegrenser skal opparbeides til adkomst og tilrettelegges for uteopphold. Det tillates trapper fra leiligheter i 2 etasje direkte ned på terreng mot fasader som vender mot feltene UTE1 og UTE2.

## 3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, forretning og tjenesteyting (Felt B/F/T1 og B/F/T2)

### 3.3.1 Utnyttelse– maksimalt bruksareal (BRA)

- Felt B/F/T1: 1000m<sup>2</sup>
- Felt B/F/T1: 1000m<sup>2</sup>

Innenfor B/F/T1-2 skal areal i 1. etasje benyttes til forretning eller offentlig/privat tjenesteyting, begrenset oppad til totalt 450m<sup>2</sup> BRA. Maksimal størrelse pr. enhet skal være 250m<sup>2</sup> BRA.

## 3.4 Uteoppholdsareal (Felt UTE1 og UTE2)

### 3.4.1 Utnyttelse– maksimalt bruksareal (BRA)

- Felt UTE1: 350m<sup>2</sup>
- Felt UTE2: 150m<sup>2</sup>

### 3.4.2 Utforming

Areal regulert til felles uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for alle boenhetene på planområdet. Felt UTE1-2 skal være tilrettelagt for variert uteopphold, inneholde beplantning og skal opparbeides med en lekeplass hver. Lekeplassene skal ha lekeapparater og til sammen ikke utgjøre mindre enn 200 m<sup>2</sup>.

Innenfor feltene ellers tillates det etablering av pergolaer, markterrasser, bålplasser, sykkelstativ, belysning, regnbed, plantekasser, støttemurer og gangveier. Gangveiene skal kunne romme brannoppstillingsplasser og skal være egnet for manøvrering med brann- og redningskjøretøy.

Følgende jordtykkelser skal legges til grunn for beplantning på området:

- Trær; min. 80cm
- Busker og stauder; min. 40cm
- Gress/eng; min. 15cm

### **3.5 Avkjørsel og varelevering**

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil i plankartet. Varelevering til forretning/tjenesteyting skal skje fra torg (felt f\_TO).

### **3.6 Renovasjon (Felt RA)**

Felt RA skal være felles for alle boenhetene på planområdet. Innenfor felt RA skal det etableres nedkast for stasjonært avfallssug og dypoppsamlere for glass- og metallavfall.

## **§ 4. Bestemmelser til arealformål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

---

### **4.1 Torg (Felt TO)**

Innenfor avsatt område skal det etableres felles torg. Torget skal utformes som et attraktivt område for allmennheten med høy materiell standard. Det skal etableres muligheter for opphold som ikke bare er forbeholdt bevertning og uteservering. Innenfor formålet tillates det etablert utemøbler, sykkelstativ, renovasjonsbeholdere, belysningsarmaturer, støttemurer, trapper, vegetasjonsfelter og felter med markterrasser i treverk.

### **4.2 Fortau (Felt FO)**

Innenfor felt o\_FO og f\_FO skal det etableres offentlig/felles asfaltert fortau. Langs torg (felt f\_TO) skal fortauet løftes opp i plan med torget og henge sammen med utformingen av dette feltet.

### **4.3 Kjøreveg (Felt KV)**

Innenfor felt f\_KV skal det etableres en asfaltert felles kjøreveg for adkomst til planområdet og til parkeringskjeller.

### **4.4 Annen veggrunn, grøntareal (Felt AVG)**

Det tillates gangbruer, treklopper og steinsatte stier for gangforbindelse mellom fortau og torget, og mellom fortau og felt BB1.

## **§ 5. Bestemmelser til arealformål for grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

---

### **5.1 Vegetasjonsskjerm (felt VS1)**

Innenfor felt VS1 skal det etableres en vegetasjonsskjerm som visuelt skal bidra til å skille det vestre bygningsvolumet (felt BB1) og den vestlige delen av torget (felt f\_TO) fra Trondheimsvegen og krysset Trondheimsvegen/Nyvegen. Det tillates gangbruer, treklopper og steinsatte stier gjennom feltet for gangadkomst mellom fortau og torget, og mellom fortau og felt BB1.

### **5.2 Vegetasjonsskjerm (felt VS2)**

Felt VS2 skal etableres som en grønn trafikkøy i snuplassen/venteplassen (del av felt f\_KV) for kjøretøy i planområdet.

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

---

### 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 6.1.1 Frisikt H140:

Frisikt skal sikres som vist i plankartet. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veier.

## § 7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 7.1 Område #1-4

#### 7.1.1 Bestemmelsesområde for parkering under terreng, #1 og #2

Bestemmelsesområdet viser de delene av UTE1-2 som tillates underbygd med parkeringskjeller. Ellers tillates parkeringskjelleren etablert under feltene BB1-3 og B/F/T1-2. Maksimalt bruksareal (BRA) 5700m<sup>2</sup>. Boder, sykkelparkering og rom for reparasjon og vask av sykler kan inngå i kjelleren.

#### 7.1.2 Bestemmelsesområde for transport av landbruksmaskiner, #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det tilrettelegges for transport av landbruksmaskiner inn til- og ut fra jordet på nordsiden av planområdet.

#### 7.1.3 Bestemmelsesområde for midlertidig renovasjonsanlegg, #4

Innenfor området kan det etableres løsning for midlertidig renovasjon.

## § 8. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

---

### 8.1 Før rammetillatelse

#### 8.1.1 Byggeplan

Byggeplan for nytt vegkryss *f\_KV-Nyvegen* og fortau *o\_FO* skal godkjennes av fylkeskommunen før det gis rammetillatelse.

#### 8.1.2 Masseforvaltningsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i masseforvaltningsplan med eventuelle tilhørende notat og beregninger hvordan matjord innenfor planområdet blir fjernet, håndtert og benyttet til videre matproduksjon. Valgte løsning skal begrunnes.

### 8.2 Før igangsettelsestillatelse

#### 8.2.1 Tiltak gjeldende bestemmelsesområde «NØ» i områdeplan for Råholt sentrum

Mostuetunet ligger innenfor nord-østre bestemmelsesområde i områdeplan for Råholt sentrum. Bestemmelse § 10.1 i områdeplanen setter krav til at en rekke felles infrastrukturtiltak i Råholt skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettelsestillatelse for utbygging innenfor bestemmelsesområde NØ. Bestemmelse § 10.1 i områdeplanen gjøres derfor gjeldende for detaljplan for Mostuetunet.

#### 8.2.2 Stasjonært avfallssug

Før det gis igangsettelsestillatelse for det tredje byggetrinnet og for boenhet nummer 126 og oppover skal stasjonært avfallssug være ferdig opparbeidet.

### **8.3 Før bebyggelse tas i bruk**

#### **8.3.1 Midlertidig renovasjonsløsning**

Før det gis tillatelse til å ta i bruk ny bebyggelse for første og andre byggetrinn skal midlertidig renovasjonsløsning være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen, jf. 2.5 og 7.1.3.

#### **8.3.2 Uteoppholdsareal**

- Ved en trinnvis utbygging skal det for de to første byggetrinnene være opparbeidet et felles uteoppholdsareal på minimum 14m<sup>2</sup> pr leilighet i byggetrinnet som det søkes om midlertidig brukstillatelse for.
- Felt UTE1, VS1, og TO skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for feltene BB1 og BB2 samlet
- Alle felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis siste midlertidige brukstillatelse / ferdigattest for tredje delfelt.

#### **8.3.3 Kjøreveg og fortau**

*Kjøreveg f\_KV-Nyvegen, fortau o\_FO og fortau f\_FO skal være opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan.*

## **§ 9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

### **9.1 Dokument/rapport**

#### **9.1.1 Masseforvaltningsplan**

Masseforvaltningsplan versjon 02, 29.11.2023

#### **9.1.2 Områdeplan**

Planbestemmelsene for områdeplan for Råholt sentrum, plan id 303532400, vedtatt xx.xx.xxxx