

Planbestemmelser

Plan ID: 5029201801 Områdeplan Venn revidert 31.03.2023

Arkivsak: 21/1555
Arkivkode: L12
Sakstittel: Områdeplan for Venn

§ 1 Planens hensikt

1.1 Formål

Hensikten med planen er å bidra til stedsutvikling. Venn skal være et attraktivt sentrum hvor det er lagt til rette for befolkningsvekst samt viktige funksjoner som skole, barnehage, nærbutikk, bolig- og næringsutvikling i denne delen av kommunen. Planen har intensjon om at Venn skal få kvaliteter som skaper trivsel og mestring for alle uavhengig av alder og funksjonsevne.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utbyggingsavtaler

Dersom det inngås utbyggingsavtale etter kapittel 17 i plan- og bygningsloven, mellom kommunen og grunneier eller utbygger, er det en forutsetning at denne er inngått før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som et minimum regulere ansvar, organisering samt eventuell fordeling av kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur og andre rekkefølgekrav som følger av § 11 i reguleringsbestemmelsene.

2.1.1 Utomhusplan for byggetiltak med plankrav, detaljregulering

For tiltak i delfelt med krav om detaljregulering, skal det sammen med søknad om tillatelse til tiltak innsendes detaljert utomhusplan for hele delfeltet. Planen skal vise avkjørsler, adkomster, interne veier, parkeringsplasser, avfallsanlegg, energianlegg, uteoppholdsarealer, nærlekeplasser og interne stier. Møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Eventuell sikring mot stup eller skrent skal gå frem av utomhusplanen. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsarealer. Planen skal vise volumstudier og sol- og skyggestudier for hele feltet.

NS 3845 – Blågrønn faktor legges til grunn for overvannshåndtering. Minimumsfaktor for BOP1 og BAA3 er satt til 0,7, og parkeringsareal er satt til 0,3. Tilstøtende grønnstruktur kan medregnes.

2.1.2 Utomhusplan for byggetiltak uten plankrav

For tiltak i delfelt der det ikke stilles krav til detaljregulering skal det sammen med søknad om tillatelse til tiltak innsendes detaljert utomhusplan for feltet med tomtedeling. Planen skal vise avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, energianlegg, uteoppholdsarealer og nærlekeplasser. I den grad det er aktuelt skal den også vise interne veier og stier. Møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Eventuell sikring mot stup eller skrent skal gå frem av utomhusplanen. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsarealer.

2.2 Veg, vann, overvann og avløp

Tekniske planer vedrørende veg, vann og avløp skal være godkjent av Skaun kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Separate løsninger for overvannshåndtering/flomløp skal fremgå av dokumentasjonen hvor det er satt krav til detaljplan sammen med overordnet VA plan.

2.3 Avfallshåndtering

Avfallsløsning, og plassering av denne, skal dokumenteres og godkjennes av Skaun kommune før rammetillatelse kan gis.

2.4 Støy, støv og forurensning

I forbindelse med detaljplanlegging skal støysituasjon vurderes og eventuelt behov for avbøtende tiltak foreslås i samsvar med retningslinje T-1442/2021 for overskridende verdier over Lden 55db. Støyvarselkart fra Statens vegvesen, støysoner for riks- og fylkesveger legges til grunn. Behandling av støy i arealplanlegging eller senere vedtatte forskrifter. Støyforhold skal også vurderes ved fortetting eller ved enkeltstående byggetiltak som ikke forutsetter krav om detaljplan.

Nye boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side, samt ny støyfølsom bebyggelse skal ha tilstrekkelig uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Behandling av luftkvalitet T-1520 i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av plan- og byggesaker innenfor planområdet.

I områder hvor forurenset grunn påvises skal det foreligge tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Der det oppdages forurenset grunn under byggetiltak skal massene håndteres i tråd med forskrift.

2.5 Anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen for hvert delfelt skal følge søknad om igangsetting. For anleggsvirksomhet skal retningslinjene for T1442/2021 Tabell 4 og T-1520 legges til grunn for å få tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, riving av bygg, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

2.6 Geoteknikk

All detaljplanlegging av nye felt, anlegg og terrenginngrep skal underlegges geoteknisk vurdering eller prosjektering før tiltaket kan godkjennes iverksatt. NVE sin til enhver tid gjeldende veileder «sikkerhet mot kvikkleireskred» gjelder for nye tiltak.

2.7 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal ivaretas i søknad om tiltak for bygninger og uterom. Prinsippene skal anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette, og i samsvar med håndbok V129 *Universell utforming av veier og gater*.

Alle lekeplasser som etableres innenfor felt BAA1 og o_BOP1 skal være universelt utformet og ha minst to lekeapparater som er tilpasset rullestolbrukere og annen spesiell funksjonshemming. Gang og sykkelveger skal være universelt utformet uavhengig av terrenget. Interne gangarealer og veier i felt BAA1, BAA3 og o_BOP1 skal etableres etter prinsippene om universell utforming slik at de blir enkle å følge for barn, eldre, mennesker med kognitive utfordringer og svaksynte.

2.8 Lekeområder

Lekeområder må etableres med lekeapparater og tilrettelegges for ulike aldersgrupper. Obligatoriske lekeapparat er huskestativ, sandkasse og klatrestativ.

2.9 Krav til uteoppholdsareal

Det stilles krav til minste uteoppholdsareal for boliger tilsvarende 30 % av BRA ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Areal på tak og terrasser kan inngå i uteoppholdsarealet.

2.10 Alternativ energikilde

Ny bebyggelse skal være tilrettelagt for alternativ energikilde.

2.11 Parkeringskrav

Parkeringsbehovet skal sikres i henhold til parkeringskrav gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

[§ 3 Krav om detaljregulering](#)

3.1 Krav om detaljregulering

Det stilles krav om detaljregulering innenfor feltene B4, BOP1, BOP2, o_SPA1, BAA1, BAA2 og BAA3. Felt BOP2 og o_SPA1 skal utarbeides som felles plan.

Ved utbygging av 3 eller flere boenheter utløses det krav om detaljregulering.

Utarbeidelse av detaljplan skal ta med tilstøtende grønnstruktur samt naturområde i sjø og vassdrag. GN1-GN7 og VNV1-VNV6.

[4 Bebyggelse og anlegg \(§ 12-5 nr. 1\)](#)

4.1 Boligbebyggelse (B)

Felt B1-B9 inngår i plankartet og skal benyttes til boligbebyggelse.

4.1.1 Utnyttelse

I boligfelt B1-B3 og B5-B9 skal det være en utnyttelse på minimum 2,5 boliger per daa.

Innenfor område B4 er krav til utnyttelse minimum 4 boliger per daa.

For eksisterende boliger på boligfelt B1-B9 utløses ikke kravene om utnyttelse ved søknad om tilbygg/påbygg på inntil 50 m² BRA.

4.1.2 Høyder

I boligområdene tillates en maksimal gesimshøyde på 9 meter og mønehøyde på 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.3 Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje veg på Fv. 709 skal være 15 meter for B1, B2 og B5-B7.

Byggegrense fra senterlinje veg på Fv. 6626 skal være 12 meter for B8.

Byggegrense fra senterlinje veg på Fv. 6620 skal være 12 meter for B4.

4.1.4 Adkomst

Nye boliger skal ha adkomst som vist med piler på plankart.

Felt B7 skal ha ny adkomst fra o_SV3.

4.2 Kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BAA)

Felt BAA1 skal benyttes til bolig og tjenesteyting.

Felt BAA2 skal benyttes til bolig/forretning/kontor/tjenesteyting.

4.2.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad innenfor BAA1 er 80 % BYA.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad innenfor BAA2 er 80 % BYA. Innenfor område BAA2 er krav til utnyttelse minimum 3boenheter per daa.

4.2.2 Høyder

For felt BAA1 Maks tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For felt BAA2 Maks tillatt gesimshøyde og mønehøyde for felt BAA2 er 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.2.3 Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje veg på Fv. 709 til felt BAA2 og BAA3 skal være 15 meter.

4.2.4 Adkomst

Ny adkomst til feltet BAA1 skal avklares i forbindelse med detaljregulering for området.

Felt BAA3 skal ha adkomst fra Fv. 709. Adkomst vist i plankartet kan justeres.

4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

Område BOP1 skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting for bo- og behandlingssenter.

Område BOP2 skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting som barnehage og skole.

Ved detaljregulering for felt BOP2 skal forhold tilknyttet skoleveg, hente-/bringesituasjon, tilstrekkelig parkeringsplasser og hensynet til kirka ivaretas.

4.3.1 Utforming/estetikk

Tiltak skal utformes bevisst i forhold til Skaun kirkested som er et viktig kulturminne/landemerke. Sentrale siktlinjer og rom mellom byggene skal ivaretas. Dette gjelder primært langs fylkesveiene fra alle himmelretninger.

Ny bebyggelse skal underordne seg kirka og skal utformes etter prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum hvor det legges vekt på material-, farge- og volummessige gode overganger.

1. Fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i veggliv (vertikalretningen) skal gi variasjon i lange fasadeløp. Bebyggelsens fasader skal gis en småskalert utforming med høy grad av variasjon i lange fasadeløp over 15 meter med bruk av fasadesprang, relieffvirkning eller additive volum og/eller bruk av ulike materialer. Takflater kan brytes opp med inntrukne balkonger og mindre takoppløft.
2. Bebyggelsen skal ikke ha reflekterende takflater.
3. Dominerende fasadematerialer skal være av tre. Fasadematerialene skal ha farger som er tilpasset omkringliggende bygg og stedets karakter.
4. Overganger mellom volum og former skal danne brudd og sprang slik at veggformer blir oppdelt i sekvenser og løser opp volum til et lettere uttrykk.
5. Ved søknad om tiltak for bebyggelsen skal det redegjøres for felles utformingsprinsipper for sammensetning og oppdeling av volum, material- og fargebruk.

4.3.2 Utnyttelse

Maksimal tillatt grad av utnyttning er 40 % BYA.

4.3.3 Høyder

Maksimum byggehøyde vist i plankart 122 moh. Gjelder for mønehøyde. Pulltak kan oppføres med samme maksimum mønehøyde. Gesimshøyden er satt til maksimum 121 moh.

Maksimum byggehøyde vist i plankart 125 moh. Gjelder for mønehøyde. Pulltak kan oppføres med samme maksimum mønehøyde. Gesimshøyden er satt til maksimum 123 moh.

Maksimum byggehøyde vist i plankart 130 moh. Gjelder for mønehøyde. Pulltak kan oppføres med samme maksimum mønehøyde. Gesimshøyden er satt til maksimum 128 moh.

Høyeste fasade på bygg med pulltak skal vendes mot sør.

4.3.4 Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje veg til formål o_BOP1 skal være 15 meter fra Fv. 709 og 12 meter fra Fv. 6626.

4.3.5 Adkomst

Ny atkomst til område BOP1 skal avklares med detaljregulering for området.

BOP2 skal ha kjøreadkomst fra o_SV1. Nærmere plassering av adkomst skal avklares i detaljregulering av området.

4.3.6 Vann og avløp

Det skal utarbeides en prinsipiell VA-plan for området. Ledningsplanen skal sikre tilstrekkelig brannvannskapasitet på minst 50 l/sek. Det skal derfor sikres areal til et lukket vannmagasin for slukkevann innenfor skoleområdet.

4.3.7 Parkering (BOP2)

Parkeringsplasser skal opparbeides med grusdekke. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal opparbeides for bevegelseshemmede. Disse plassene skal etableres på de delene av parkeringsarealet som er lettest tilgjengelig fra kirken. Sykkelstativ og belysning ved parkeringen skal ha en diskret utforming og plassering som ikke skjemmer kirken. Belysning skal være blendingsfri.

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

Areal avsatt til offentlig kjøreveg, gang- og sykkelveg og fortau skal opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av Skaun kommune.

5.1 Kjøreveger

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankart.

5.1.1 Fylkesveg, o_SV1

Fylkesvegene er definert som o_SV1, o_SV2 og o_SV3 disse skal være offentlige og opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av Skaun kommune.

5.1.2 Kjøreveg, SV

Kjøreveg, SV skal opparbeides som ny adkomst til eiendommen gnr./bnr. 70/1.

5.1.3 Veg, o_SV2

o_SV2 skal være offentlig og opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av Skaun kommune.

5.1.4 Veg, o_SV3

o_SV3 skal være offentlig og opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av Skaun kommune.

5.1.5 Veg, f_SV1 - f_SV4

Veg f_SV1 - f_SV4 opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av Skaun kommune.

5.2 Fortau, o_SF1 – o_SF3

Fortau skal være offentlige og opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av Skaun kommune.

5.3 Gang- og sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS4

Gang- og sykkelveg skal være offentlige og opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av Skaun kommune.

5.4 Annen veggrunn - grøntareal

Arealet skal benyttes til sidearealer til vegen.

5.5 Parkering, o_SPA1 og o_SPA2

o_SPA1 skal være offentlig og inneholde ansattparkering, hente/bringetjeneste og oppstillingsplass for skolebusser. Innenfor området kan det etableres nettstasjon.

o_SPA2 skal være offentlig parkering.

§ 6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Grønnstruktur, G1-G7

Alle arealer innenfor formål grønnstruktur, G1-G7, skal være åpent tilgjengelig for allmenheten. Det tillates opparbeidelse av gangstier/turveger og øvrige anlegg for rekreasjon og opphold.

Gangstier/turveger skal legges skånsomt i terrenget.

Tiltak vedrørende flomsikring og lignende tillates innenfor formålet. Flomsikring skal ta høyde for avbøtende tiltak knyttet til en 200-årsflom, med påslag på 20% nedbørsøkning.

Grønnstrukturen kan inngå i beregningen for blågrønn faktor for tilstøtende arealformål.

6.2 Kartlegging av elvemusling

Ved utarbeidelse av detaljplan skal det gjennomføres for- og etterundersøkelser som avklarer utbredelsesområde for elvemusling (*Margaritifera margaritifera*) i Vennabekken. Eventuelt leveområde skal sikres gjennom plankart og bestemmelser.

6.3 Vannmiljø

Vannkvaliteten i bekkene innenfor planområdet skal ikke reduseres. Ved utarbeidelse av detaljplan skal vannmiljøtilstand dokumenteres, påvirkningen tiltakene medfører beregnes

og eventuelle forbedringstiltak redegjøres for. Eventuelle forbedringstiltak for vannkvaliteten skal være utført før igangsettingstillatelse for bebyggelse gis

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

7.1 LNFR-formål

Innenfor områdene tillates nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Tiltak vedrørende flomsikring og lignende tillates innenfor formålet. Tiltak skal gjøres i samsvar med landbruksfaglig rådgivning.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Alle arealer innenfor formål naturområde i sjø og vassdrag, er åpent tilgjengelig for allmenheten. Tiltak vedrørende flomsikring og lignende tillates innenfor formålet. Endring av formålsgrense på areal til naturområder i sjø og vassdrag kan forekomme som følge av tiltak knyttet til flomsikringstiltak og avbøtende tiltak til en 200-årsflom.

§ 9 Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

9.2 Båndleggingssone etter kulturminner (§ 11-8 d) (sone 730)

Kulturminnene: HS1, HS2 og HS3 vist i plankart, er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.»

Dyrking/beite LNF:

«Innenfor hensynssone d) kan marken fortsatt nyttes til jordbruksdrift. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven § 3).

§ 10 Bestemmelsesområder

10.1 Bestemmelsesområde #1

Arealer innenfor bestemmelsesområde #1 skal benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde.

Arealet skal ivareta nødvendig areal til skråninger, grøfter og nødvendig flomsikring. Flomsikring skal ta høyde for avbøtende tiltak knyttet til en 200-årsflom.

Innenfor arealet åpnes for anleggsarbeid tilknyttet nedleggelse av høyspentledninger. Adkomst til området gjelder anleggstekniske forhold.

10.2 Bestemmelsesområde #2

Areal innfor bestemmelsesområde #2 skal benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde, og omfatter nødvendig areal for nedlegging av høyspentledning. Høyspentkablene legges primært langs offentlig veg.

Adkomst til området gjelder anleggstekniske forhold tilknyttet nedlegging av høyspentledning.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak kan gis.

11.2 Offentlige anlegg

Før ny bebyggelse kan gis midlertidig brukstillatelse, skal alle offentlige anlegg som naturlig tilhører gjeldende utbyggingsfelt være opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt BAA1 må gang- og sykkelveg o_SGS1, o_SGS2 og o_SGS3 være opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt o_BOP1 må gang- og sykkelveg o_SGS4 og fortau o_SF2 og o_SF3 være opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt BAA3 må fortau o_SF1 være opparbeidet.

11.3 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

11.4 Lekeområder og parkanlegg

Parkanlegg i felt BAA3 og o_BOP1 må være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse i feltene.

Lekeområde i felt o_BOP1 må være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

BAA1 må inneholde et parkanlegg eller lekeområde før det gis midlertidig brukstillatelse. Endelig formål avklares ved detaljregulering av feltet.

11.5 Støy

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, 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 retningslinje *T-1442 Behandling av støy i arealplanlegging* legges til grunn.

11.6 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer vedrørende veg, vann og avløp skal være godkjent av Skaun kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Nødvendige tekniske anlegg, herunder veg, renovasjon, vann og avløp skal være etablert i samsvar med plan godkjent av Skaun kommune før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte felt.

11.7 Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone 570)

Arkeologiske utgravninger – bestemmelsesområder: km1, km2, km3 og km4 vist i plankart:

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id. og som er markert som bestemmelsesområde #km1, #km2, osv. i plankartet.

Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket igangsettes slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner.

11.8 Matjord

For områder med matjord skal det utarbeides en matjordplan som dekker jordflytting av både A- og B-sjikt til udyrkbart areal. Når omregulert matjord kommer til utbygging skal matjordlaget tas av både A- og B- sjikt, sikres og nyttes til jordbruksformål i nærområdet som er udyrkbart. Det skal utarbeides plan for jordflytting av, transport, deponering og planering ved innsendelse av detaljplan. Før igangsettelse gis for bebyggelsen skal matjordplanen være godkjent av kommunen.

11.9 Reetablering av gårdstun

Før byggetillatelse gis innenfor BOP2 skal gårdstun/bygninger for gnr/bnr. 70/1 være sikret for ny etablering tilknyttet dagens driftsbygg.

Detaljplan for BOP skal vise plassering av nytt tun innenfor LNF- formålet på eiendommen gnr/bnr 70/1.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

Håndbok V129 Universell utforming av vegger og gater

Retningslinje T-1442 Behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinje T-1520 Behandling av luftkvalitet i arealplanlegging