

REGULERINGSBESTEMMELSER

Mindre endring av reguleringsplan for Eliløkken sjøside, Skaun kommune.

Bestemmelser datert: 11.11.2022, revidert 11.01.2023 og sist revidert 08.08.2025.

VEDTATT AV SKAUN KOMMUNE: 03.03.2026

Planid: 1657 201207

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr. 1:
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)
 - Energianlegg (EA)
 - Renovasjonsanlegg (RA)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2:
 - Veg (V)
 - Gatetun (GT)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
 - Parkering (PP)

- Grønnstruktur § 12-5 nr. 3:
 - Turdrag (TD)
 - Turveg (TV)

- Hensynssoner § 12-6:
 - Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

Eierskap er beskrevet med o_ foran feltnavn for offentlige områder. Øvrige områder skal ha annet eierskap.

§1. FELLESBESTEMMELSER:

1.1 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

1.2 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

1.3 Bygge- og anleggsperioden

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

1.4 Støykrav

Retningslinje for behandling av støy T-1442/2021, eller senere revideringer, skal legges til grunn ved utbygging av området. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB. Det kan gjøres unntak fra dette kravet dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

1.5 Nettstasjon

Evt. ekstra nettstasjon tillates plassert i området. Plassering avklares nærmere i byggesaken.

1.6 Fremmede arter

Dersom det skal graves i masser med fremmede skadelige arter, skal disse massene håndteres slik at fremmede arter ikke kan spres. Oppdages fremmede arter på anlegget, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

1.7 Interne veier og fortau

Interne veier og fortau skal ha bredde i henhold til Statens vegvesen sine veinormaler, lik som N100 med eventuelt senere revideringer.

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG:

2.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK

2.1.1 Utforming:

I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse inkluderte tilhørende anlegg.

Bebyggelsen, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Garasjer, boder etc. skal tilpasses boligene når det gjelder materialvalg, form og farge.

2.1.2 Utomhusplan og terrengsnitt:

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng med høydekoter, uteoppholdsareal, avfallsanlegg, avkjørsel og parkering. Det må vedlegges terrengsnitt av eksisterende og framtidig terreng.

2.1.3 Utnyttingsgrad:

Minimum BRA = 3000 m²

Maks BRA = 5600 m²

2.1.4 Høyder:

Maks byggehøyde skal ikke overskride 11 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

2.1.5 Parkeringskrav:

Minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, derav 1 i garasje eller carport.

2.1.6 Uteoppholdsareal:

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 15 % av BRA for boligene.

Bruksareal for en bruksenhet ihht. Teknisk forskrift legges til grunn ved beregning.

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå. Balkong/terrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Utearealene skal lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensinger, støy og annen helsefare. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold. Som hovedregel skal arealer avsatt til lek ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt kan vurderes godkjent dersom det har særskilte kvaliteter (akebakke, klatrenett og lignende).

2.2 **Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB**

2.2.1 Utforming:

I området kan det oppføres lavblokker.

Bebyggelsen, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Garasjer, boder etc. skal tilpasses boligene når det gjelder materialvalg, form og farge.

2.2.2 Utomhusplan og terrengsnitt:

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng med høydekoter, uteoppholdsareal, avfallsanlegg, avkjørsel og parkering. Det må vedlegges terrengsnitt av eksisterende og framtidig terreng.

2.2.3 Utnyttingsgrad:

Minimum BRA = 2000 m²

Maksimum BRA = 4000 m

2.2.4 Høyder:

Maks byggehøyde skal ikke overskride 13 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

2.2.5 Parkeringskrav:

Minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

2.2.6 Uteoppholdsareal:

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 15 % av BRA for boligene.

Bruksareal for en bruksenhet ihht. Teknisk forskrift legges til grunn ved beregning.

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå. Balkong/terrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Utearealene skal lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensinger, støy og annen helsefare. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold. Som hovedregel skal arealer avsatt til lek ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt kan vurderes godkjent dersom det har særskilte kvaliteter (akebakke, klatrenett og lignende).

2.3 Energianlegg, EA

Området er avsatt til nettstasjon

2.4 Renovasjonsanlegg, RA

Området er avsatt til renovasjonsanlegg. Løsninger for avfall skal ha universell utforming og utformes slik at estetiske forhold på stedet ivaretas.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Veg (f_V)

Arealet omfatter areal til veg med tilhørende vegskulder. Vegen skal benyttes som felles adkomstvei for boligene.

3.2 Gatetun (f_GT)

Arealet omfatter areal til gatetun. Gatetunet skal benyttes som felles intern adkomstvei for boligene. I gatetunet skal det være lav fart og det kan tillates

parkering, plassering av renovasjonsanlegg og evt. vegetasjon/beplantning. Det skal sikres adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon og drift.

3.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Arealet er restareal langs veg og kan benyttes til legging av ledninger, grøfter, skjæringer og fyllinger, snøopplag, pumpestasjoner mm.

3.4 Parkering (f_PP)

Arealet er avsatt til felles parkeringsplasser for boligene i delfelt BKS og BBB. 5% av oppstillingsplassene skal forbeholdes funksjonsnedsatte på f_SPA.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Turdrag (TD)

Turdraget skal være offentlig. Turdraget skal sees i sammenheng med tilstøtende friområde i nord (Laugarbukta) med hensyn til opparbeidelse. Området skal fremstå grønt og tillates ikke inngjerdet. Turdraget skal tilrettelegges som rekreasjonsområde og tydelig fremstå som tilgjengelig for allmennheten. Det skal tilrettelegges for tilgjengelighet ned til sjøen.

4.2 Turveg (TV)

Turvegen skal være offentlig og opparbeides med minimum bredde 3,0 meter. Turvegen kan benyttes som alternativ atkomst for drift og utrykningskjøretøy.

§ 5. HENSYNSONER

5.1 H370 - Høyspenningsanlegg

Området er avsatt til bygg for nettstasjon med sikkerhetssone (5 meter).

§ 6. REKKEFØLGE- OG DOKUMENTASJONSKRAV

6.1 Tekniske planer og overvannshåndtering

Før det gis igangsettingstillatelser innenfor området må tekniske planer inkl. VA-plan med beskrivelse av overvannshåndteringen være godkjent av kommunen. Slokkevannsforsyning må beskrives.

6.2 Geoteknikk

Utbyggingen innenfor planområdet må utføres iht. geoteknisk notat datert 24.10.2022, utarbeidet av Dr. techn. Olav Olsen AS «*Eliløkken sjøside, søndr del – utredning av områdestabilitet. Dokument nr. 13438-00-RIG-N-003*».

6.3 Havnivåstigning/stormflo:

I byggesøknaden må det fremlegges dokumentasjon på at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fremtidig havnivåstigning/stormflo. 200-års stormflo er beregnet til kote 2.85 (NN 2000) i planområdet.

6.4 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for den aktuelle utbyggingsetappen før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.