

# Reguleringsbestemmelser

**Detaljregulering for del av Snefugl gård, gnr./bnr. 34/37 m.fl.**

**Plan ID 202101**

Planforslag er datert: 24.06.2022

Siste revisjon av bestemmelsene: 29.10.2024

Dato for godkjenning: 17.12.2024

# § 1 Formål

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 24.06.2022, sist revidert 05.07.2024. Reguleringskart for under grunnen er datert 01.02.2023.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger.

Planområdet reguleres med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- \* Boligbebyggelse (1110)
- \* Renovasjonsanlegg (1550)

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

- \* Veg (2010)
- \* Gang-/sykkelveg (2015)
- \* Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- \* Parkeringshus/-anlegg (2083)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- \* Blå/grønnstruktur (3002)

# § 2 Fellesbestemmelser

## § 2.1 Estetikk

Bebyggelsen skal ha en variert form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom.

## § 2.2 Interne gangveger

Det skal opparbeides interne gangveger innenfor B1 som binder sammen området. Disse skal, så langt det lar seg gjøre, utformes etter prinsippene om universell utforming.

## § 2.3 Uteoppholdsareal

For boligbebyggelse i planen skal det etableres minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). BRA under grunnen skal ikke medregnes ved beregning av uterom. 50 % av uteoppholdsarealet skal være felles for beboerne og på bakkeplan.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming, være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper året gjennom og ha gode solforhold. Det skal finnes minimum en sandkasse og to lekeutstyr/apparat, samt minimum 2 sittebenker. Uterom for felles bruk skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende.

Det skal anlegges hvileplan langs f\_KV som sikrer universelt utformet adkomst til felles uteoppholdsareal innenfor B1. Minimum 70% av boligene innenfor planområdet skal ha universell adkomst til uterom for felles bruk.

## § 2.4 Detaljert utomhusplan

Sammen med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500, for den aktuelle utbyggingsetappe. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, privat og felles uteoppholdsareal, gangforbindelser/snarveger, beplantning, trapper, forstøtningsmurer, dekke over

garasjeanlegg, utforming av veger, bilparkering, sykkelparkering, belysning, avfallshåndtering, overvannshåndtering og støyskjermingstiltak.

Detaljert utomhusplan skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger samt høyder på uteoppholdsarealer.

## **§ 2.5 Parkering**

Innenfor planområdet skal det legges til rette for minimum 2 bilparkeringsplasser per boenhet for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

For fire- og seksmannsboliger skal det legges til rette for minimum 1,6 bilparkeringsplasser per boenhet.

For leiligheter i blokk skal det legges til rette for minimum 1,4 bilparkeringsplasser per boenhet under 100 m<sup>2</sup>.

For alle boenheter skal det legges til rette for minimum 2 sykkelparkeringsplasser.

Maksimalt 60 % av bilparkeringsplassene kan være overflateparkering. Med overflateparkering menes parkering på bakken uten tak eller lignende.

Det skal finnes minimum 1 gjesteparkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

## **§ 2.6 Støy**

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Grenseverdiene i T-1442/2021 tabell 2 gjelder med følgende presiseringer.

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene i tabell 2 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

Det tillates ikke oppført boenheter innenfor støynivå L den > 65 dB

For boenheter innenfor støynivå L den > 60 dB ved fasade må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.

For boenheter innenfor støynivå L den > 55 dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillergrenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

### **§ 2.6.1 Bygge- og anleggsfasen**

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge -og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal også legges til grunn.

### **§ 2.7 Geoteknikk**

Dersom det planlegges en endring av de topografiske forholdene på tomten, der dybden til berg ikke er kjent, må det vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig.

### **§ 2.8 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

# § 3

## Bestemmelser til arealformål

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

#### § 3.1.1 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart. Balkonger kan krages maks 1 meter ut over byggegrense. Terrengtrapper, murer, ramper, boder, biloppstillingsplass, overdekt sykkelparkering, støyskjermer, renovasjon o.l. tillates plassert utenfor viste byggegrenser.

#### § 3.1.2 Boligbebyggelse (B1 og B2)

Innenfor felt B1 og B2 tillates oppføring av boligbebyggelse med tilhørende lekeareal og felles uteareal.

Bebyggelsen i B2 må brytes opp med minst ett brudd og maks 6 boliger i rekke.

#### § 3.1.3 Grad av utnyttning

Bebygd areal innenfor felt B1 og B2 skal ikke overstige %-BYA som vist på plankart.

Terrengtrapper, murer, ramper, boder, overdekt sykkelparkering, støyskjermer, renovasjon o.l. inngår ikke i bergningsgrunnlaget for bebygd areal (BYA).

Antall boliger per dekar skal være minimum 3.

#### § 3.1.4 Byggehøyde

Bebyggelsens gesimshøyde innenfor felt B1 og B2 skal ikke overstige 11 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Heishus/trapp og rekkverk på takterrasse kan overstige 11 meter gesimshøyde.

### **§ 3.1.5 Renovasjonsanlegg (f\_RA)**

Det skal etableres felles renovasjonsløsning for felt B1 og B2. Plankart viser mulig plassering av dette. Endelig plassering bestemmes i rammesøknad.

#### **§ 3.1.5.1 Farge- og materialbruk**

Husrekkene skal brytes opp ved bruk av ulike farger. Fargebruken på husrekkene skal også skille seg fra hverandre. Fasademateriale skal i hovedsak være tre. Unntak i fasademateriale kan gjøres der brannkrav krever noe annet.

## **§ 3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **§ 3.2.1 Kjøreveg (f\_KV)**

f\_KV er adkomstveg. Utforming skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Det skal opparbeides snuhammer ved enden av f\_KV nordvest i planområdet. Snuhammeren skal være tilpasset lastebil/renovasjonsbil. Snuhammeren kan kombineres med adkomst til parkeringskjeller under B1. Endelig plassering bestemmes i rammesøknad.

Plankart viser veiledende plassering adkomst til parkeringskjeller. Endelig plassering bestemmes i rammesøknad.

### **§ 3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG1 - o\_AVG4 og f\_AVG1-2)**

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring, støttemur m.m. Arealene skal tilsås og beplantes i samsvar med plan godkjent av kommunen.

### **§ 3.2.3 Gang-/sykkelveg (o\_GS1 og o\_GS2)**

o\_GS1 og o\_GS2 er offentlig gang- og sykkelveg. Utforming skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse.

#### **§ 3.2.4 Parkeringskjeller (f\_PH)**

f\_PH skal opparbeides som felles parkeringskjeller. Det kan tilrettelegges for både boder, parkering og sykkelparkering.

### **§ 3.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)**

#### **§ 3.3.1 Blå/grønnstruktur (f\_BGR)**

Areal merket f\_BGR på plankartet skal være felles for felt B1 og B2.

Arealet skal tilsås.

#### **§ 3.3.2 Turveg (f\_TV)**

f\_TV er en snarveg som skal opparbeides som privat gangveg/trapp. Den skal ha minimum 1 meters bredde og kobles på eksisterende fortau langs FV6644.

# § 4 **Rekkefølgekrav**

## **§ 4.1 Før igangsettingstillatelse**

### **§ 4.1.1 Geoteknikk**

Det må være gjennomført en geoteknisk vurdering, før igangsettingstillatelse kan gis. Dersom vurderingen tilsier at det må utføres prosjektering skal også denne være ferdigstilt før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioder.

### **§ 4.1.2 Vann- og avløp**

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Denne skal være i henhold til Skaun kommunes gjeldende VA-norm. Prinsippene for overvannshåndtering som omtales i overordnet VA-plan skal følges.

### **§ 4.1.3 Offentlig gang-/sykkelveg**

Offentlig sykkelveg med fortau i o\_GS1 og o\_GS2, samt snarveg for gående i f\_GS3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

### **§ 4.1.4 Renovasjonsanlegg (f\_RA)**

Teknisk godkjent plan for felles avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

### **§ 4.1.5 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene og naboeiendommer mot støy, ødeleggelser av terreng og vegetasjon 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 og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrenser som angitt i T-1442/2021 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, legges til grunn.

Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å bekjempe disse, og hindre spredning ved masseforflytning, iverksettes.

#### **§ 4.1.6 Jordflytting**

Ved permanent omdisponering av dyrka jord skal det utarbeides en matjordplan som sikrer at jordressursen blir ivaretatt og utnyttet på best mulig måte. Matjordplanen skal utarbeides i tråd med «Veileder til matjordplaner i Trøndelag», siste utgave. Det skal gjennomføres kompensierende tiltak i henhold til matjordplanen.

Matjordplanen skal være godkjent av lokal landbruksmyndighet før igangsettingstillatelse gis.

#### **§ 4.1.7 Framtidig veg**

Før byggetillatelse gis skal framtidig veganlegg sikres fra gnr/bnr 4/1 til og med gnr/bnr 34/37.

### **§ 4.2 Før bebyggelse tas i bruk**

#### **§ 4.2.1 Uteoppholdsarealer**

Uteoppholdsarealer, inkludert gangarealer/gangforbindelser skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

### **§ 4.2.2 Støy**

Vedlikeholdsavtale for støytiltak skal være tinglyst før etablering.

Støytiltak skal være opparbeidet og gjennomført før bebyggelse kan tas i bruk.

### **§ 4.2.3 Avkjørsel**

Avkjørsel fra fv 6644 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 før bebyggelse kan tas i bruk.

## **§ 4.3 Rekkefølge i tid**

### **§ 4.3.1 Adkomstveg**

Foreslått adkomstveg til planområdet må fjernes når ny adkomst via det framtidige boligfeltet nord for planen er ferdigstilt og koblet på f\_KV.



**aktiv og attraktiv  
sammen**