

SANNA ØSTRE, BUVIKA, DETALJREGULERING

PLANBESTEMMELSER

Dato for siste endring: 14.07.2021

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket TAG arkitekter AS, datert 06.08.2020

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

_BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
Renovasjonsanlegg (1550)

_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)
Gang-/sykkelveg (2015)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)
Parkering (2080)
Parkeringsanlegg/-anlegg (2083)

§3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en overordnet, høydesatt utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, hovedgrep for uteareal og tilpasning mot omkringliggende eksisterende situasjon.

Planen skal vise prinsipper for renovasjon, brannoppstillingsplasser, sykkelparkering og overvannshåndtering.

Planen må dokumentere at krav til kvalitativt uteoppholdsareal tilfredsstilles for planområdet. Ved søknad om igangsettingsstillatelse skal detaljert utomhusplan foreligge.

§3.2 KULTURMINNER I GRUNNEN

Ved funn i grunnen, som kan være et mulig fredet kulturminne, skal byggearbeider stanses umiddelbart og fylkeskommunen varsles.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 BEBYGGELSEN

Innenfor felt B skal det etableres blokkbebyggelse.

Bearbejdet i skeden 4/11-21

SKAUN KOMMUNE
OPPFØRERE

§4.2 GRAD AV UTNYTTING

Samlet brukareal innenfor felt B skal minimum være 2870 m² BRA og skal ikke overstige 3500m² BRA.

Areal helt eller delvis under bakken, samt bil- og sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA.
Det skal etableres minimum 4 boenheter per dekar innenfor felt B.

§4.3 BEBYGGELSENS PLASSERING

På plankart i felt B skal det etableres blokkbebyggelse innenfor anvist byggegrense.
Parkeringskjeller skal plasseres innenfor planavgrensning vist på plankart for regulering under grunnen.
Balkonger og mindre tak over sykkelparkering, eksempelvis sykkelstrativ, kan plasseres utenfor byggegrense.

§4.4 BEBYGGELSENS HØYDE

Maksimal tillatt byggehøyde i planområdet er kotehøyde C+39.50.
Oppbygg over heis og tekniske installasjoner som for eksempel solceller, kan overstige angitte kotehøyder med inntil 1,0 meter, og må ligge minimum 1 meter fra gesims.

§4.5 UTFORMING

Tiltak skal utformes bevisst i forhold til omgivelsene slik at den harmoniserer med det omkringliggende boligområdet estetisk.
Bebygelsen skal ha flate tak.
Fasadekledning oppføres i ikke-reflekterende materialer.
Skjerming mot støy skal inngå som en helhetlig/integrert del av fasadekonseptet.
Adkomst til alle boliger (og balkonger) skal være trinnfri.

§4.6 UTEOPPHOLDSAREAL

Ubebygd areal innenfor felt B skal benyttes som felles uteoppholdsareal for boligene innenfor feltet. Minste uteoppholdsareal skal være tilsvarende 30% av BRA for boliger. Eventuelt opparbeidet areal på tak og balkonger kan inngå i uteromsregnskapet. Uteoppholdsareal skal være beskyttet mot trafikk, støy, støv og annen helsefare. Arealer skal ha gode sol- og lysforhold. Uteareal skal være universelt utformet.

§4.7 MATERIAL- OG FARGEBRUK

Bygningen skal ha farge som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden.

§4.8 BOLLIGKVALITET

Minimum 50 % av leilighetene skal være 3-roms leiligheter eller større.
Maksimum 5 % av leilighetene kan være 1-roms leiligheter.

§5 SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 ADKOMST

Planområdet skal ha kjøradkomst fra Fv801, Snøfuglveien, som vist med avkjøringspil på plankart.

§5.2 KJØREVEG

Kjøreveg f_KV skal utformes som vist på plankartet.

§5.3 GANG- OG SYKKELVEI

Gang- og sykkelvei o_GS skal utformes som vist på plankart.

Gang- og sykkelvei o_GS skal være offentlig og opparbeides i henhold til plan og Statens vegvesens håndbok N100 og godkjennes av Trøndelag fylkeskommune.

§5.4 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Annen vegggrunn – grøntareal o_VG skal utformes som vist på plankart.

§5.5 PARKERING

Parkering skal etableres i kjeller innenfor felt f_P på plankart under bakken.

Parkeringskjeller skal være felles for ny boligbebyggelse.

Det skal avsettes minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet. Det skal tilrettelegges for ladepunkter for elbil.

Minimum 1 parkeringsplass i parkeringskjeller skal være opparbeidet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Innenfor felt f_P på plankart over bakken, skal det etableres fire parkeringsplasser for besøkende hvorav én er for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser per leilighet. Sykkelparkeringsplasser kan plasseres i kjeller eller på bakken innenfor felt B som vist på illustrasjonsplan.

25% av sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak.

Det skal tilrettelegges for parkering for sykkelvogn og transportsykler.

Det skal etableres en andel sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

Parkeringsplassenes størrelse skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

§5.6 OVERVANN

Ved utformingen av tomten skal det sikres tilstrekkelig arealer for lokal åpen overvannshåndtering og tilhørende vegetasjon.

§6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§6.1 UTOMHUSPLAN

Utomhusplan for omsøkte område, skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

§6.2 BYGGE- OG ANLEGGSPASEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetts tillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og sykklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold.

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

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

§6.3 GEOTEKNISK PROSJEKTERING

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingsstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. For hele planområdet skal tiltak følge råd og anbefalinger i Multiconsults rapport 102224382-RIG-NOT-001, datert 26.02.21, samt Rambølls kvalitetssikring datert 27.04.21.

§6.4 STØY

Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvsnivå skal følge søknad om igangsettingsstillatelse.

Retningslinje T-1442/2016 skal legges til grunn for tiltak, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støvsnivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

. For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom har luftemulighet i fasade med støvsnivå Lden ≤ 55 dB.

. Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillir grenseverdiene i tabell 3 i T-1442:2016.

. Bygningsmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støvsnivå på hele eller deler av fasade.

§6.5 LUFTKVALITET

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tiltak for skjerming av støv i bygge- og anleggsfasen iht. T-1520.

§6.6 TEKNISK INFRASTRUKTUR / VANN OG AVLØP

Planområdet må være sikret tilfredsstillende vann- og avløpsforhold inklusive brannvanndekning og overvannshåndtering før igangsettingsstillatelse for opparbeiding av feltet gis. Dette dokumenteres i VA-plan som godkjennes av Skaun kommune.

Detaljert/teknisk VA-plan skal innsendes ved rammesøknad og være godkjent av Skaun kommune før det gis rammetillatelse. Overordnet VA-plan med tilhørende VA-vedlegg skal legges til grunn for detaljert/teknisk VA-plan.

§6.7 TEKNISK INFRASTRUKTUR / RENOVASJON

Før igangsettingsstillatelse kan gis, skal det foreligge plan for avfallshåndtering godkjent av ReMidt.

Renovasjonsanlegg skal være nedgravd og plasseres i henhold til plankartet innenfor f_BRE. Renovasjonsanlegget skal planlegges med 4 kummer for å dekke fremtidige avfallsfraksjoner.

I renovasjonsloommen skal kantstein nedsenkes. Det skal legges opp til god merking i form av både skilting og grafikk på bakkeplan, slik at parkering i renovasjonsloommen unngås.

§6.8 UTBYGGINGSAVTALER

Utbyggingssavtale kan av kommunen forventes inngått før igangsettingsstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.

§7 REKKEFØLGEKRAV

§7.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL

Uteareal skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

§7.2 OPPARBEIDELSE AV GANG- OG SYKKELVEG

Felt o_GS skal være opparbeidet før brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelsen kan gis.

§7.3 BRANNVANNSKAPASITET

Løsning for brannvannskapasitet må være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

§7.4 GEOTEKNISK PROSJEKTERING

Dersom det er behov for tredjepartskontroll må denne være gjennomført og godkjent før realisering av tiltak.