

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL ELVEBAKKEN OMFATTER 147/2 m.fl.
PLANID 5029_201805

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.05.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 20.06.2023

§1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norgeshus AS, datert 25.02.20, sist revidert 13.04.23, i målestokk 1:1000.

§2. AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

Boligbebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Energianlegg (1510)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Renovasjon (1550)
- Lekeplass (1610)

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

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 pkt.3)

- Blå/grønnstruktur (3002)
- Turveg (3031)
- Park (3050)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (140)
- Flomfare (320)

§3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1. Teknisk plan VA

Teknisk plan VA skal godkjennes av Skaun kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

§3.2. Geotekniske undersøkelser

Rapport fra geotekniske undersøkelser skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis. Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i denne.

Plan for fundamentering skal godkjennes av geoteknisk fagkyndig før det kan gis igangsettingstillatelse.

§3.3. Teknisk infrastruktur

Før det kan gis byggetillatelse i planområdet skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på avløpsnett i området.

Bebyggelse i delfeltene kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) er etablert til det enkelte delfelt.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal nødvendig adkomstveg ha fast dekke.

Før det kan gis ferdigattest skal nødvendig adkomstveg være ferdig asfaltert og etablert.

§3.4. Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

§3.5. Utomhusanlegg

Før første brukstillatelse kan gis for bebyggelse i BKS1 – BKS3 skal parkanlegg o_GP1 – o_GP5 samt turveg o_GT1, o_GT7 og o_GT8 være ferdig opparbeidet. Grøntområder, plen, busker o.l. skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i BKS4 – BKS5, B1 – B2, BBB1 – BBB2 skal f_BLK være ferdig opparbeidet. Grøntområder, plen, busker o.l. skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

§3.6. Renovasjon

Før brukstillatelse kan gis for BKS1, BKS2, BKS3, BBB1, B1 og B2 skal f_BRE1 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis for BBB2, BKS4, BKS5 skal f_BRE2 være ferdigstilt.

§3.7. Utbyggingsrekkefølge og geotekniske restriksjoner

- Utbyggingsrekkefølge skal planlegges i samråd med geotekniker. Generelt skal bygg nærmest Børselva bygges ut først av stabilitetshensyn.
- Massedeponier må avklares med geotekniker.
- Ingen massedeponier over kote +15.
- Graveskråninger skal prosjekteres særskilt, og ikke anlegges brattere enn 1:2. Ved behov for brattere skrånninger må dette avklares med geotekniker.
- Anleggsveger skal avklares med geotekniker.

§3.8. Bevaring av matjord

Før utbygging skal det gjøres rede for håndtering av jordressursene. Matjordlaget fra jordbruksareal som blir utbygd skal tas av, sikres, og nyttes til fortsatt matproduksjon i området.

§3.9. Utbyggingsavtale

Rekkefølgebestemmelser kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond.

§3.10. Støy

Nødvendige støyskjermingstiltak for boliger og uteoppholdsarealer skal etableres før boliger tas i bruk.

§3.11. Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplass i nordgående felt i FV 800 skal utbedres før det gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet. Det stilles krav om gjennomføringsavtale (inkl. godkjenning av tekniske planer hos vegeier).

§3.12 Gjennomkjøring

Gjennomkjøringsmuligheten mellom fylkesvegene skal stenges med bom ved FV800, men det skal være åpning for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy. Bom skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis for BBB2, BKS4 og BKS5.

§4. FELLESBESTEMMELSER

§4.1. Teknisk infrastruktur

Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

VA anlegg skal opparbeides av utbygger i henhold til teknisk plan VA, som skal godkjennes av Skaun kommune, før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Anlegget skal utformes i henhold til godkjent plan og kommunens VA-norm.

§4.2. Støy- og luftforurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for luftforurensning T-1520, tabell 1, skal følges.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442:2021, skal følges. Grenser for støyverdier framgår av tabell 2 i T-1442/2021.

Utdrag fra tabell nedenfor viser støygrenser for ny bebyggelse og uteoppholdsarealer der støykilden er veg.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Veg	$L_{den} \leq 55 \text{ dB}$	$L_{5AF} \leq 70 \text{ dB}$

Støy fra anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i T-1442:2021. Støyende drift og aktivitet skal foregå på dagtid mellom kl.07.00-17.00.

Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha tilgang til åpningsbart vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side. Alle boenheter må ha balansert ventilasjon. Lydkrav jf. Byggeteknisk forskrift må være oppfylt.

Støy- og luftforurensningskrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt. For støy innebærer det støynivå under 55 dB.

§4.3. Radon

Bygg beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften.

§4.4. Universell utforming

Uteområder skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med Byggeteknisk forskrift. Minimum 50 % av lekearealet skal være universelt utformet. Bebyggelse i BBB1-BBB2, eventuelle leilighetsbygg i B1-B2, samt minimum 2 av boenhetene innenfor BKS1-BKS3, skal utformes iht. Byggeteknisk forskrifts krav for tilgjengelig boenhet.

§4.5. Uteoppholdsarealer

Det skal finnes uteoppholdsareal som tilsvarer minimum 30% av oppvarmet BRA. 50% av arealet skal løses på bakkeplan. Øvrig areal kan løses på private balkonger/terrasser. Felles lekeplass/uteoppholdsareal kan inngå i arealregnskapet for uteoppholdsareal.

§4.6. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500 som skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, sykkelparkering og renovasjon. Utomhusplanen skal også vise framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting m.m. Dette skal dokumenteres ved målsetting.

Det skal utarbeides en plan som viser opparbeidelse av park (o_GP1 – o_GP5) med møblering og beplantning. Denne kan inngå i utomhusplan eller tegnes som en egen plan.

§4.7. Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for minimum biloppstillingsplasser etter følgende matrise:

- Eneboliger i kjede/rekkehus – 1,5 parkeringsplass pr. enhet
- Leiligheter ≤ 2-roms – 1,5 parkeringsplass pr. enhet
- Leiligheter ≥ 3-roms – 1,5 parkeringsplass pr. enhet

For overflateparkering skal det regnes 18m² BYA pr. biloppstillingsplass ved beregning av utnyttelse.

For alle boenheter stilles det krav om 2 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering skal fortrinnsvis løses i private garasjer/boder eller parkeringskjeller. Det skal tilrettelegges for parkering for sykkelvogner og transportsykler. Der sykkelparkering etableres på overflaten, skal det legges til rette for at sykler kan låses.

Det skal utarbeides en parkeringsplan som viser hvordan en skal løse parkering av biler, motorsykler og sykler, i tråd med kravene i PBL § 28-7 som en del av søknad om tillatelse til tiltak.

§4.8. Estetikk

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, samtidig som den skal gis et moderne og nåtidig formspråk. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg. Tre skal være hovedmateriale i fasader. For leilighetsbygg kan fasadeplater være hovedmateriale.

§4.9. Plassering og utforming

Bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Tiltak som ikke er søknadspliktige kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke nærmere enn 4 meter fra vegkant.

Byggehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Piler for avkjørsel angir estimert plassering av avkjørselen. Konkret plassering og antall skal fremkomme av utomhusplan.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 PKT. 1)

§5.1. Boligbebyggelse (B1 – B2)

§5.1.1. Formål

Innenfor formålet skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, eller blokkbebyggelse med leiligheter, med tilhørende parkering og utearealer.

§5.1.2. Grad av utnyttning

Følgende utnyttelsesgrad er tillatt:

Felt	Minimum % BYA	Maksimum % BYA	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
B1	40 %	80 %	5	18
B2	40 %	70 %	5	12

§5.1.3. Byggehøyde og takform

Type bebyggelse	Antall etasjer	Byggehøyde	Takform
Rekkehus	2 etasjer + parkeringskjeller/-sokkel	Gesimshøyde 7,5m Mønehøyde 9,6m	Flatt tak eller saltak. Takvinkel 22-41 grader ved bruk av saltak.
Leilighetsbygg B1	Kan bygges i 4 etasjer + parkeringskjeller/-sokkel. 4. etasje skal være inntrukket med minimum 1,5 meter fra fasadeliv	Gesimshøyde 15,0m	Flatt tak
Leilighetsbygg B2	Kan bygges i 3 etasjer + parkeringskjeller/-sokkel.	Gesimshøyde 12,0m	Flatt tak

Heissjakt kan overstige maks. byggehøyde med 1,5m.

Bebyggelsen skal best mulig ta opp terrengefallet.

§5.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS5)

§5.2.1. Formål

Innenfor formålet skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av eneboliger i kjede eller rekkehus med tilhørende parkering og utearealer.

§5.2.2. Grad av utnyttning

Følgende utnyttelsesgrad er tillatt:

Felt	Minimum % BYA	Maksimum % BYA	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
BKS1	30 %	55 %	6	8
BKS2	30 %	55 %	5	7
BKS3	30 %	55 %	4	5
BKS4	30 %	55 %	5	6
BKS5	30 %	55%	8	11

§5.2.3. Byggehøyde og takform

For BKS1 – BKS3 er minste tillate kote for overkant grunnmur $c=+6,1$ moh.

Det kan etableres carport/garasje med maks høyde 4,5 meter over ferdig planert terreng. Carport/garasje kan ha flatt tak som kan benyttes til uteoppholdsareal. Bygget skal tilpasses boligenhetens form, takform, materialbruk og farge.

BKS1 – BKS3 skal bygges med to etasjer med pluss ev. sokkeletasje der terrenget tillater det. Bebyggelsen skal best mulig ta opp terrengfallet. Bruk av underetasje tillates slik at skjæmmende skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer unngås.

BKS4 skal bygges med maks. 2 etasjer.

BKS5 skal bygges med maks. 3 etasjer.

Det tillates kun saltak med takvinkel mellom 22-41 grader innenfor BKS1-3. Det tillates flatt tak eller saltak med takvinkel mellom 22-41 grader innenfor BKS4-5.

Maks gesimshøyde for bebyggelse i to etasjer er 6 meter og maks mønehøyde 8,5 meter.

I BKS1-3 er maks gesimshøyde for bebyggelse i tre etasjer 7,5 meter og maks mønehøyde 9,7 meter. I BKS5 er maks gesimshøyde for bebyggelse i tre etasjer 9,0 meter og maks mønehøyde 11,5 meter.

Ev. heissjakt kan overstige maks. byggehøyde med 1,5m.

§5.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1 – BBB2)

§5.3.1. Formål

Innenfor formålet skal det etableres blokkbebyggelse med leiligheter.

§5.3.2. Grad av utnyttning

Følgende utnyttelsesgrad er tillatt:

Felt	Minimum % BYA	Maksimum % BYA	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
BBB1	65 %	90 %	24	30
BBB2	50 %	80 %	18	22

§5.3.3. Byggehøyde og takform

Delfelt	Antall etasjer	Byggehøyde	Takform
BBB1	4 etasjer + parkeringskjeller	Gesimshøyde 15,0 m	Flatt tak
BBB2 – nordlige del mot SKV6	3 etasjer inkl. parkering på første plan	Gesimshøyde 10,0m	Flatt tak
BBB2 – sørlige del mot BBB1	4 etasjer inkl. parkering på første plan	Gesimshøyde 13,0 m	Flatt tak

Heissjakt kan overstige maks. byggehøyde med 1,5m.

§5.4. Energianlegg (f_BE)

Innenfor formålet skal det etableres felles nettstasjon for planområdet.

§5.5. VA – anlegg (o_BVA)

Det skal etableres vann- og avløpsanlegg innenfor formålet.

§5.6. Renovasjon (f_BRE1 – f_BRE2)

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg med nedgravde containere. I hvert område skal det etableres 6 containere á ca. 5m³, totalt 12 containere. Renovasjon skal være felles for beboere i området.

§5.7. Uteoppholdsareal/Lekeplass

f_BLK skal være felles for beboere innenfor planområdet. Denne opparbeides i henhold til gjeldende krav til uterom. Lekeplass skal møbleres med minimum sandkasse for de minste barna, samt 3 andre lekeapparater for barn i ulike aldre. Lekeplassen skal også ha minimum 6 benker. Det skal opparbeides sammenhengende gangvegforbindelse gjennom lekearealet. Gangvegen skal ha min. bredde 1,8 m, og i den grad det er mulig følge prinsipper om universell utforming.

Lekeplassen skal sikres mot trafikkerte arealer med gjerde.

§6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 PKT. 2)

§6.1. Kjørveg (SKV1 – SKV9)

o_SKV1 og o_SKV2 skal benyttes til offentlig kjøreveg. o_SKV1 er regulert fra senterlinje med vegbredde 3,5m. o_SKV2 er regulert fra senterlinje med vegbredde 3,0m.

f_SKV3 – f_SKV8 skal benyttes til felles kjøreveg.

f_SKV3 og f_SKV4 er regulert fra senterlinje med kjørefeltbredde 2,0 meter + 0,5m skulder, total vegbredde 5,0m. Der fortau går langs kjørevegen benyttes min. 0,25m skulder.

f_SKV5 skal benyttes som snuhammer. Den er regulert fra senterlinje med kjørefeltbredde 2,5m + 0,5m skulder, total vegbredde 6,0m.

f_SKV6 – f_SKV8 er regulert fra senterlinje med kjørefeltbredde 1,75m + 0,25m skulder, total vegbredde 4,0m.

o_SKV9 skal benyttes som snuhammer/oppstillingsplass for slamsugebil/evt. andre kjøretøy tilknyttet drift av pumpestasjon o_BVA.

Nye kryss fra fylkesvegene FV800 og FV6630 skal utformes etter gjeldende håndbøker.

§6.2. Fortau (f_SF1 – f_SF2, o_SF3-o_SF4)

Fortau er regulert langs f_SKV3 og f_SKV4, samt langs o_SKV2. Fortauets bredde er regulert til 2,5m, inkludert kantstein og skulder.

§6.3. Gang- og sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS2)

Gang- og sykkelveg skal opprettholdes og markeres med nedsenket kantstein mot f_SKV3. o_SGS er regulert fra senterlinje med bredde 3,0m. o_SGS1 kan benyttes av slamsugebil, og evt. andre kjøretøy tilknyttet drift av pumpestasjonen, som adkomst til pumpestasjon o_BVA.

§6.4. Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal skal benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

§6.5. Kollektivholdeplass

Bussholdeplass i nordgående felt i FV 800 skal utbedres i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 og V123.

§6.6. Parkering (f_SPA)

I f_SPA kan det etableres parkeringsplasser for gjester, hvorav min. 5 % skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplasser kan inngå i regnskap for totalt antall parkeringsplasser i området.

§6.7. Parkeringshus-/anlegg (f_SPH1 – f_SPH2)

Innenfor formålet kan det etableres parkeringskjeller.

f_SPH1 kan være felles for B1 og BBB1. Det tillates samlet parkeringskjeller for B1 og BBB1, eller frittstående parkeringskjellere for det enkelte delfelt.

f_SPH2 skal være felles for B2.

§7. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 PKT. 3)

§7.1. Blå-/grønnstruktur (f_GBG)

Området er felles for beboere i planområdet. Skjøtsel og nedtaking av trær tillates innenfor dette området etter godkjent plan. Området kan beplantes og benyttes til fordrøyning av overvann.

§7.2. Turveg (GT1 – GT8)

o_GT1 og o_GT8 skal være offentlig turveg og skal opparbeides som en del av det samlede parkarealet langs Børselva. Den skal etableres med fast og jevnt toppdekke og utformes iht. krav for universell utforming. o_GT1 og o_GT8 er regulert fra senterlinje med totalbredde 3,0m. Plassering av turvegen på plankartet er illustrerende, og det gis rom for at denne kan justeres ved byggesøknad.

o_GT7 skal være offentlig turveg med hensikt å gi gangadkomst til o_BVA fra f_SKV4. Den skal etableres med fast og jevnt toppdekke. o_GT7 er regulert med bredde 1,5m.

f_GT2 – f_GT6 er felles for beboere i området. De skal opparbeides med fast toppdekke. Der terrenget ikke tillater stigningsforhold under 1:10 kan det etableres trapper.

§7.3. Park (o_GP1 – o_GP5)

Det skal etableres en offentlig park med tilhørende turveg. Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Parken kan møbleres med benker og annen utrustning. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Eksisterende kantvegetasjon langs Børselva skal i størst mulig grad ivaretas i område regulert til park.

§8. HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§8.1. Frisikt (H140)

Frisiktsoner fremkommer av plankart.

Innenfor frisiktsonene skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende vegene.

§8.2. Flomsone (H320)

Flomsone angir vannstand ved 200-årsflom.

Faste installasjoner innenfor flomsone må forankres forsvarlig.