

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID: 202101

Kommunens arkivsaksnummer:

Planforslag er datert: 24.06.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.05.2023

Dato for godkjenning:

1 FORMÅLET

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 24.06.2022. 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 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/snarveier, beplantning, trapper, forstøtningsmurer, dekke over garasjeanlegg, utforming av veier, bilparkering, sykkelparkering, belysning, avfallshåndtering, overvannshåndtering og støyskjermingstiltak.

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

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

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

2.3 Uteoppholdsareal

For boligbebyggelse i planen skal det etableres minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² bruksareal (BRA). BRA under grunnen skal ikke medregnes ved beregning av uterom. Felles uteareal skal opparbeides før brukstillatelse gis. Felles uteareal skal utarbeides slik at det er attraktivt for voksne og barn i alle aldre.

50 % av uteoppholdsarealet skal være felles for beboerne på bakkeplan.

2.4 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 m².

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

2.5 Vann- og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

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 anleggsstøy:

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.

2.7 Kulturminner

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 § 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, 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.

3.1.2.1 *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 2,5.

3.1.2.2 *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.

3.1.2.3 *Renovasjonsanlegg (f_{RA})*

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

3.1.2.4 *Farge- og materialbruk*

Alle hus i rekke og kjede skal ha ulik farge fra nabohus. 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.

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

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 Gang-/sykkelveg (f_GS3)

f_GS3 er en snarvei skal opparbeides som privat gangvei/trapp. Den skal ha minimum 1 meters bredde og kobles på eksisterende fortau langs FV6644.

3.2.5 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.

4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Geoteknikk og ingeniørgeologi

Ved søknad om igangsettingstillatelse for første utbyggingsetappe skal det foreligge rapport fra geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering. Rapportene skal beskrive omfang og rekkefølgebestemmelser for sikringstiltak og det skal framgå om det er behov for geoteknisk og ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

4.2 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.

4.3 Offentlig gang-/sykkelveg

Offentlig sykkelveg med fortau i o_GS1 og o_GS2, samt snarvei for gående i f_GS3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

4.4 Renovasjonsanlegg (f_RA)

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

4.5 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 hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

4.6 Adkomstvei

Foreslått adkomstvei til planområdet må fjernes når ny adkomst via det fremtidige boligfeltet nord for planen er ferdigstilt og koblet på f_KV.

4.7 Uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides før brukstillatelse gis.

4.8 Jordflytting

Det skal utarbeides plan for jordflytting for drivverdig matjord før igangsettelsestillatelse kan gis.