

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Til reguleringsplan for Heggli boligfelt på deler av eiendommen gnr. 85 bnr. 1 i Skaun kommune

Sist revidert: 07.11.2023

VEDTATT AV SKAUN KOMMUNE:

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

**Området reguleres til følgende formål:**

- **Bebyggelse og anlegg, jfr. PBL § 12-5 nr. 1:**
  - Frittliggende boligbebyggelse (BFS)
  - Lekeplass (BLK)
  
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jfr. PBL § 12-5 nr 2:**
  - Kjøreveg (SKV)
  - Gang-/sykkelveg (SGS)
  - Fortau (SF)
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
  - Vann- og avløpsnett (BVA)
  
- **Grønnstruktur, jfr. PBL § 12-5 nr 3:**
  - Naturområde - grønnstruktur(GN)
  
- **Hensynssone, jfr. PBL § 12-6:**
  - Frisiktsone ved veg (H140)

### § 1. Fellesbestemmelser

- 1.1.1 Teknisk plan som viser løsninger for vann, avløp og strømforsyning må være godkjent av kommunen før videre utbygging igangsettes
- 1.1.2 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjæmmende. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.
- 1.1.3 Bebyggelsen skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Bebyggelsen på tomtene skal tilpasses terrenget.
- 1.1.4 Kommunen kan tillate at boligene plasseres nærmere felles tomtegrense enn 4 meter forutsatt at branntekniske tiltak gjennomføres slik at det ikke blir begrensninger for utnyttelsen av naboeiendommen.
- 1.1.5 Langs vegene skal det være anledning til snøopplag, også på privat grunn. Skråningsutslag for alle veger tillates lagt på privat tomtegrunn.

## **§ 2. Bebyggelse og anlegg:**

### **2.1 Frittliggende boliger, tomt 1-12 (BFS)**

- 2.1.1 Innenfor området tillates det oppført eneboliger og tomannsboliger.
- 2.1.2 Tomtene 1-5 og 9-12 kan oppføres i 2 etasjer pluss evt. sokkeletasje med maks møne-/gesimshøyde på inntil 9,0 meter. Tomtene 6-8 kan oppføres i 1,5 etasje med maks møne-/gesimshøyde på inntil 7,0 meter. Høyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.1.2 Sammen med søknaden om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan i egnet målestokk som tydelig viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning og grøntareal.
- 2.1.3 Parkeringsdekning skal være i henhold til kommunens gjeldende parkeringsvedtekt, datert 31.05.2006, dvs. 3 plasser for enebolig og 5 plasser for tomannsbolig. Ved byggesøknad for bolig skal det vises areal for garasje. For frittliggende enebolig skal det vises areal til dobbeltgarasje, selv om det ikke er aktuelt å bygge garasjen samtidig med boligen. I tillegg skal det være minimum en gjesteparkeringsplass.
- 2.1.4 Garasjene skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 2.1.5 Tillatt utnyttingsgrad for tomtene er maksimalt 40 %. BYA.
- 2.1.6 Plankartets viste tomteavkjørsler er retningsgivende. Avkjørslene skal være mot samme vei som plankartet viser.

### **§ 2.2 Lekeplass (BLK)**

- 2.2.1 Lekearealet skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Arealet skal være ferdig planert og tilsådd før boligene tas i bruk. Innenfor områdene kan det oppføres lekeapparater og mindre, lette bygningskonstruksjoner.
- 2.2.2 Innenfor arealet skal det etableres gangsti som forbindelse mellom SKV2 og SKV3. Gangstien skal være min. 1,5 meter bred og skal være egnet for barnevogn.

## **§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **3.1 Kjøreveg (SKV1, SKV2 og SKV3)**

- 3.1.1 Arealet omfatter areal til kjøreveg med tilhørende vegskulder og skal opparbeides som vist på plankart.
- 3.1.2 SKV1 er felles for alle tomtene innenfor området. Denne vegen fungerer også som skogsbilveg, hyttevei mm. for områder lenger innover i marka.  
SKV 2 er felles for tomtene 1-5.  
SKV 3 er felles for tomtene 6-12.

### **3.2 Gang-/sykkelveg (SGS 1 og SGS2)**

- 3.2.1 O\_SGS 1: Arealet er avsatt til gang- /sykkelveg med tilhørende vegskulder og eventuelt rabatt mot kjøreveg langs Fylkesveg 6622. Statnett skal varsles når arbeid med o\_SGS1 starter, grunnet kraftledning som krysser Fv 6622.
- 3.2.2 SGS2 er privat, og skal være åpent for allmennheten. Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg med tilhørende vegskulder og evt. rabatt mot kjøreveg fra boligområdet og ned til Fylkesveg 6622.

### **3.3 Fortau (SF)**

- 3.3.1 Arealet er avsatt til fremtidig fortau, og skal etableres ved en eventuell utvidelse av boligfeltet.
- 3.3.2 Frem til det blir etablert fortau innenfor arealet er det tillatt å benytte arealet som en del av kjørebanelen til SKV 2 og SKV 3.

### **3.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)**

3.4.1 Arealet er avsatt til nødvendig grøfting, skjæring, fylling og teknisk anlegg langs veg.

### **3.5 Vann- og avløpsnett (BVA)**

3.5.1 Arealet er avsatt til plassering av vann-/avløpsanlegg og trafo.

## **§ 4. Grønnstruktur**

### **4.1 Naturområde - grønnstruktur (GN)**

4.1.1 I naturområdene tillates ikke bebyggelse. Områdene skal i all hovedsak bevares slik de er, men det kan opparbeides stier gjennom områdene. Områdene skal være åpne for allmennheten.

## **§ 5. Hensynssoner**

### **5.1 Frisiktsone (H140)**

5.1.1 Området omfatter frisiktsoner ved veg. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkelte oppstammede trær, lysmaster, trafikkskilt og lignende kan tillates

## **§ 6. Rekkefølgebestemmelser**

- 6.1 Gang- og sykkelveg (SGS1 og SGS2) skal opparbeides før igangsettingstillatelsen for første bolig blir gitt.
- 6.2 Gangsti innenfor BLK skal opparbeides før igangsettingstillatelsen for første bolig blir gitt.
- 6.3 Det skal være etablert gatelys i feltet og fra feltet **til** Jåren - Råbygda oppvekstsenter (langs FV 6622) før brukstillatelse/ferdigattest for den første boligen kan utstedes.
- 6.4 Avkjørsel fra Fv. 6622 skal opparbeides i henhold til plankart og i samsvar med vegvesenets vegnormal (Håndbok N100) før byggetillatelse for første bolig blir utstedt.
- 6.5 Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for den første boligen.
- 6.6 Før tomtene kan fradeles skal det foreligge godkjent utslippstillatelse og det må dokumenteres tilstrekkelig og hygienisk vanntilførsel.
- 6.7 VA-plan skal være godkjent før det gis tillatelse til den første boligen.
- 6.8 Kommunen skal vurdere om det er behov for utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen før det søkes om brukstillatelse.
- 6.9 Utbyggingstakt for boligfeltet skal være i samsvar med kapasitet for barnehage og skole.

Rekkefølgekravene gjelder ikke for tomt 7 og 8 som allerede er godkjent fradelt.