

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERINGSPLAN KRANGSÅS BOLIGFELT,
gnr. 171 bnr. 3, 9, 11, 12.**

Skaun kommune

Planid : 16572017002

Utarbeidet av Norgeshus



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KRANGSÅS BOLIGFELT

Dato for siste revisjon av plankartet: 24.04.25

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 06.08.25

§ 1 **PLANENS FORMÅL**

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av ny konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg på eiendommene gnr 171 bnr. 3, 9, 11, 12, i Skaun kommune. Reguleringsplanen skal i tillegg legge til rette for etablering av ny g/s-veg langs Fv. 6630 (Gammelvegen) ned til eksisterende gangvegforbindelse ved E39 på nordsiden av Rossvollbrua.

§ 2 **AVGRENSNING**

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt i plankartet, sist revidert 24.04.25. Kommunestyrets vedtak av planen: xx.xx.xx.

§ 3 **REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:

Formål, jfr. PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1, BF2
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK4
- Lekeplass/Uteoppholdsareal – f_LEK1
- Renovasjonsanlegg – f_RA

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

- Kjøreveg (o_KV4, o_KV5, f_KV1- f_KV3)
- Fortau (o_FO1, f_FO2, f_FO3, o_FO4, o_FO5)
- Gang-/Sykkelveg o_GS1- o_GS6
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
- Kollektivholdeplass (o_KH1, o_KH2)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Turveg (f_TV1-f_TV3)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Landbruk (LNFR1)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Frisikt (H140_1 – H140_9)
- Faresoner (høyspent H370_1)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7):

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1 Reguleringsplan E39)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Støy

Grenseverdier for støy angitt i T-1442/2021 legges til grunn ved prosjektering og under gjennomføring av alle tiltak innenfor planområdet.

§ 4.2 Matjord

Når omregulert dyrkajord kommer til utbygging skal matjordlaget tas av, sikres og nyttes til jordbruksformål i nærområdet på areal som er udyrkbart.

Plan for jordflytting, transport og deponering av matjord og undergrunnsjord skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse

a) Arealbruk

BF1 og BF2: Det tillates frittliggende eneboligbebyggelse i inntil 2 etasjer.

BK1 og BK3: Det tillates kjedet eneboligbebyggelse i inntil 2 etasjer.

BK2 og BK4: Det tillates kjedet eneboligbebyggelse i inntil 2 etasjer + sokkel.

b) Grad av utnyttning

BF1 og BF2: Maks. tillatt % - BYA = 30 % .

BK1: Maks. tillatt %-BYA= 30%

BK3: Maks. tillatt %-BYA= 40%

BK2 og BK4: Maks. tillatt %-BYA= 35%

Det skal etableres minimum:

- 3 boligenheter i BK1

- 4 boligenheter i BK2

- 5 boligenheter i BK3

- 3 boligenheter i BK4

Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnyttning.

c) Byggehøyder - terrengnivå

BF1 og BF2: Maks mønehøyde 8,5m, maks gesimshøyde 6,5m.

BK1, BKS2 og BKS3: Maks mønehøyde 8,5m, maks gesimshøyde 6,5m.

BK4: Maks mønehøyde 8,5m, maks gesimshøyde 7,5m.

Mønehøyder og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Terrengnivået skal helle slakt fra bygget mot omkringliggende terreng slik at overvann naturlig ledes ut av byggeområdet.

d) Plassering av bygg

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bygningene kan ha flatt tak, pulttak eller saltak med takvinkel mellom 22 og 38 grader.

Boder o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som tilliggende ny boligbebyggelse.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

f) Tilgjengelighet/Universell utforming

Minimum 30% av boligene i planområdet skal utformes som tilgjengelige boenheter. iht. byggt teknisk forskrift. Det skal tilrettelegges for universelt utformet gangadkomst mellom garasje/parkeringsplass og hovedplan (inngangsplan) for alle boligområder i planen.

g) Privat uteoppholdsareal.

Det skal avsettes min. 50 m² uteromsareal inkl. balkongareal pr 100 m² BRA bolig eller boenhet.

h) Parkering bil

For alle byggeområder skal det avsettes minst 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet. Garasjeplasser er medregnet i dette.

i) Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder og hekker i grensene mellom boenhetene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m.

j) Renovasjon

Felles avfallsanlegg skal etableres i tråd med den til enhver tids gjeldende kommunaltekniske norm/forskrift om renovasjon gjeldende for Skaun kommune.

§ 5.2 Felles Lekeplass/Uteoppholdsareal (f_LEK1)

Område f_LEK1 skal nyttes som felles lekeplass for beboere i BF1, BF2, BK1-BK4.

§ 5.3 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Området skal benyttes til felles renovasjon for beboere i planområdet.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe justering av grensene mellom de ulike trafikformålene.

§ 6.1 Kjøreveg, offentlig (o_KV4 og o_KV5)

- o_KV4 og o_KV5 – er offentlig kjørevei (Fv 6630). O_KV5 er innregulert med vegbredde min. 6m.

§ 6.2 Kjøreveg, felles (f_KV1 - f_KV3), Fortau, felles (f_FO2 og f_FO3)

- f_KV1, f_FO2 og f_FO3 er felles for BS1, BS2, BK1-BK4 og eiendommene 171/1, 171/2, 171/3, 171/6, 172/1 og 172/2.
- f_KV2 er felles for BF1, BF2, BK1-BK4.
- f_KV3 er felles for BF1, BF2, BK1-BK4, og eiendommene 171/2 og 172/1.

§ 6.3 G/S-veg, offentlig (o_GS1 – o_GS6), Fortau, offentlig (o_FO1, o_FO4 og o_FO5)

- o_GS1 – o_GS6 er offentlig g/s veg og er innregulert med bredde 2,75 – 3,0m inkl. skulder.
- Fortau o_FO1, o_FO4 og o_FO5 er offentlig fortau og er innregulert med bredde 2,75m.

§ 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg/grøntareal (AVT/AVG)

Områdene kan benyttes til snøopplag, evt. fyllinger eller skjæringer tekniske anlegg i grunn. Områdene skal gis en parkmessig opparbeiding, Veiskuldre kan gruses eller asfalteres. Det kan etableres skjæringer og/eller fyllinger innen områdene for atkomstveier i planområdet. Innen områdene kan det etableres forstøtningsmurer eller rekkverk i den grad det anses hensiktsmessig. Der dyrka mark omdisponeres som følge av etablering av nye veganlegg må matjordlaget fjernes og primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes skal være fri for smittsomme sykdommer og uønskede arter.

§ 6.5 Kollektivholdeplass, offentlig (o_KH1, o_KH2)

Områdene skal benyttes til venterepo for busser. Bredden på plattform er innregulert med bredde 2,75m.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turveg (f_TV1 - f_TV3)

Innenfor områdene skal det etableres tursti. Turstier skal tilrettelegges enkelt og uten fast dekke, med minimum bredde 2 m. Mindre terrengarbeider tillates for å fremme områdets tiltenkte formål.

§ 8 LANDBRUKS. NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR)

§ 8.1 Landbruk (LNFR1)

Innenfor området skal det drives landbruk.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Frisikt (H140_1 – H140_10)

Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre faste sikthindre høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 9.2 Høyspenningsanlegg (H370_1)

Innenfor området avsatt som hensynssone er det ikke tillatt å oppføre bygninger, anlegge veger eller andre anlegg, etc. uten tillatelse fra ledningseier.

Faresonen for høyspent vil automatisk slettes/ fjernes dersom linjene graves ned eller fjernes.

Rundt kraftverk/ trafo er det en sikringssone. Det skal ikke bygges innenfor angitt sikringssone.

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 10.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1 Regulering E39)

Innenfor området gjelder reguleringsplan for Ny E39 Furruvika-Børsa- Viggja med tilhørende bestemmelser (planid. 5029 200002, godkjent 11.10.2000).

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 11.1 Utbyggingstakt

Boligfeltene og delområdene kan bygges ut uavhengig av hverandre og i valgfri rekkefølge.

§ 11.2 Barnehage- og skolekapasitet

Ved innsending av søknad om igangsetting for bygg skal behovet for barnehage- og skolekapasitet være avklart. Tilbudet på skole og barnehageplasser skal være dekkende før boliger tas i bruk.

§ 11.3 Grunnforhold

Detaljert rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge før rammetillatelse for byggearbeider kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 11.4 Anleggsfase, skjerming av omgivelser

Plan for anleggstrafikk, massetransport, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, evt. håndtering av andre uheldige følger av byggearbeidene skal foreligge samtidig med søknad om igangsetting. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og støv (T-1520) legges til grunn for bygge- og anleggsarbeidene.

§ 11.5 Støy i bruksfasen

Boliger, lekeplasser og uteoppholdsarealer skal innfri støygrenser, som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje T- 1442/2021, når de tas i bruk.

§ 11.6 Tekniske planer/tekniske anlegg

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak innen planområdet skal det leveres detaljerte planer for veger, VA-løsninger, overvannshåndtering og fellesareal tilknyttet de respektive byggetrinn. Sammen med detaljerte tekniske planer for fylkesveg (m/kryss og avkjørsler), g/s veg og kollektivanlegg skal det vedlegges komplett geoteknisk rapport som dokumenterer at tilstrekkelig sikkerhet mot utglidninger er ivarettatt. VA-anlegg skal følge kommunaltekniske krav og tekniske planer skal godkjennes av Skaun kommune før igangsettingstillatelse gis. Trafikkanlegg, kollektivanlegg og kryss mot Fylkesvegen, skal prosjekteres iht. Vegnormalen (Statens Vegvesen Håndbok N100).
- b) Nytt fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. innenfor planområdet skal legges som jordkabler.
- c) Veger og fortau, samt turveger i planområdet, skal være ferdigstilt i samsvar med godkjente utomhusplaner før boliger som de betjener kan tas i bruk.
- d) Renovasjonsanlegg, evt. trafostasjoner, VA-anlegg skal være ferdigstilt før boliger, i områdene disse anleggene betjener, tas i bruk.
- e) Offentlige trafikkanlegg innen planområdet, herunder avkjøring fra fylkesveg, kollektivanlegg og fortau, skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i BK1-BK4 tas i bruk.
- f) Et tilrettelagt krysningspunkt mellom bussholdeplassene skal opparbeides som vist i plankart. Kantstein skal senkes på begge sider av fylkesveien, slik at det blir en naturlig forbindelse mellom plattform langs vestsiden av vegen og fortau langs østsiden av vegen.
- g) Gang/sykkelveg med lengde på 680m, med start ved lokalveibru for Gammelvegen og t.o.m. avkjørsel til Teigmoen, som regulert skal være ferdig etablert før nye boliger tas i bruk. Gang/sykkelveg kobles på eksisterende g/s-forbindelse nord for Rossvollbrua.

§ 11.7 Søknad om fradeling av grunneiendom

Landbruksressursene tilhørende gnr./bnr. 171/3 må fradeles fra resterende eiendom gnr./bnr. 171/3 etter jordlova §12 og i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m før rammetillatelse kan gis.

§ 11.8 Utenomhusplaner/grønne anlegg

- a) Det skal utarbeides detaljert utomhusplan for hvert byggetrinn. Utomhusplaner skal følge igangsettingssøknader for bygg.
- b) Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som ifølge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.
- c) Felles lekeplass og private uteområder skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan før boliger tas i bruk. Det kan gis ferdigattest for planområdet et byggetrinn om gangen - forutsatt at alle tilknyttede utomhusanlegg / grønne anlegg til byggetrinnet er ferdigstilt.
- d) Så snart anleggsarbeidet er avsluttet skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

§ 11.9 Kulturminner

Dersom det under byggearbeider i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. lov om kulturminner.

§ 11.10 Gjennomføringsavtale for Fylkesveg (Fv. 6602)

Det skal foreligge gjennomføringsavtale med Trøndelag Fylkeskommune for de deler av arbeidene som berører Fylkesveg 6630 (Gamlevegen) m/tilhørende avkjøringer, kryss og kollektivanlegg, og teknisk plangrunnlag skal være godkjent av Trøndelag Fylkeskommune før igangsettingstillatelse for disse arbeidene blir gitt.

Gjennomføringsavtale og teknisk plangodkjenning må foreligge ved følgende momenter:

- G/S veg langs Fylkesveg 6630
- Etablering av kollektivholdeplass langs Fylkesveg 6630
- Utbedring av kryss/avkjøring mellom f_KV1 og Fv.6630

§11.11 Utbyggingsavtale

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