

Forslag, dato	14.9.2020
Dato for siste revisjon/endring etter offentlig ettersyn	2.10.2025
Vedtak i kommunestyret	

Detaljreguleringsplan for Saltnessand, Buvika

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 5029 201803

Saksnummer 2023/1436

Sist revidert: 2.10.2025 med tilhørende plankart (vertikalnivå 1 under bakken, datert 2.5.2025, og vertikalnivå 2 på grunnen, datert 27.8.2025) i målestokk 1:1000 (A2)

Revisjon	Dato	Revisjon gjelder	Utarbeidet av
A	2.5.2025	Endring som følge av omprosjektering av reguleringsplanen	Arkitektkollegiet/VJG
B	19.5.2025	Endringer jf. tilbakemelding fra Skaun kommune	Arkitektkollegiet/VJG
C	19.6.2025	3.13 Estetikkparagraf justert	Arkitektkollegiet/VJG
D	4.7.2025	Tilføyd setning om støttemur i 4.6 B/F/K mot o_AVG11	Arkitektkollegiet/VJG
E	29.8.2025	Justeringer etter begrenset høring.	Arkitektkollegiet/VJG
F	2.10.2025	Kapittel for dokumenter som gis juridisk virkning lagt til, liten justering bestemmelse 7.1.	Arkitektkollegiet/VJG

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket detaljreguleringsplan for Saltnessand.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- 1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1610 - Lekeplass
- 1802 - Bolig/forretning/kontor

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2083 – Parkeringshus/-anlegg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- 3002 - Blå/grønnstruktur
- 3031 - Turveg

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 STØY

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presisering.

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

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB fra veitrafikk, må minimum ett soverom i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 65$ dB fra veitrafikk på fasade, må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, i hver boenhet ha åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.

- For inntil 9% av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Innglassing av balkong skal regnes som dempet fasade.
- Ett-roms leiligheter tillates ikke uten stille side
- Boenheter med dempet fasade skal som kompenserende tiltak ha minimumsstørrelse på 50m² og tilgang til kvalitativt gode uteoppholdsarealer.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Det tillates lokal støyskjerming for f_LEK1 og BFK som erstatning for støyskjerm langs E39.

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 støvende arbeider må følges.

3.2 LUFTFORURENSNING

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn. Tabell under viser grenser for luftforurensning og kriterier for soneinndeling ved planlegging av virksomhet eller bebyggelse. Alle tall i µg/m³ (mikrogram/m³) luft.

Komponent	Luftforurensningssone	
	Gul sone	Rød sone
PM ₁₀	35 µg/m ³ 7 døgner per år	50 µg/m ³ 7 døgner per år
NO ₂	40 µg/m ³ vintermiddel	40 µg/m ³ årsmiddel

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

3.4 PARKERING

Parkeringsplasser skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

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. I tillegg skal i planen vises kjøremønster.

Det må være nok plass for sykler, sykkelvogner og transportsykler, manøvreringsareal på grunn. Det må vises på illustrasjonsplanen og komme frem av byggesøknad

Parkeringsplasser tilhørende bygg med krav om tilgjengelighet, skal plasseres slik at det sikres god tilgjengelighet til byggets inngangsparti. Min. 5% av parkeringsplassene i bygg med krav om tilgjengelighet skal utformes for forflytningshemmede. Disse skal plasseres nær hovedinngang og ha fri bredde på minimum 4,5 meter.

Fri takhøyde i parkeringskjeller tilhørende bygg med krav om tilgjengelighet, skal være minst 2,6 meter for å muliggjøre parkering for forflytningshemmede. Dersom parkering for HC-biler samles behøves bare økt takhøyde fra garasjeport og frem til og med relevante biloppstillingsplasser.

For område BFK skal det avsettes minimum 1 og maksimum 1,25 parkeringsplasser for hver boenhet, og 1 parkeringsplass for hver 100m² forretnings- og kontorformål. Parkering til boliger skal løses i parkeringskjeller. Parkering til forretnings- og kontorformål tillates på bakkeplan. Parkering på bakkeplan skal være for kunder.

For område BB1-BB4 skal det avsettes minimum 1,0 og maksimum 1,25 parkeringsplasser for hver boenhet. Parkeringsplasser skal legges til parkeringskjeller.

For område BK1-BK9 skal det avsettes minimum 1,0 og maksimum 1,5 parkeringsplass for hver boenhet. Minimum 1,0 parkeringsplass pr. boenhet skal etableres i garasje, carport eller parkeringskjeller.

Minimum 10% av parkeringsplasser skal tilrettelegges med ladepunkt for elbil.

Det skal avsettes plass til parkering av sykler etter følgende matrise:

Kategori	Enhet	Parkeringsplasser
Boenhet, frittliggende småhusbebyggelse		2
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	Mindre enn 70m ² BRA	1
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	Større enn 70m ² BRA	2
Kombinasjonsbygg		1
Flerboligbygg/lavblokk/blokk (sentrumsformål)		2
Utleieenhet		1

Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Minimum 5% av sykkelparkeringsplassene i BFK og BB1-BB4 skal være tilpasset transportsykler. Disse plassene skal ha økt bredde (min. 1,0 meter) og lengde (min. 2,5 meter) for å sikre tilstrekkelig plass til større sykler.

Alle sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelige, plasseres nært innganger og ha fast dekke.

3.5 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippene om universell utforming skal ivaretas i søknad om tiltak for bygninger og uterom.

Lekeplassene (f_LEK) skal såfremt naturgitte forhold tillater det ha en utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med bygningsteknisk forskrift. f_LEK1, f_LEK2 og f_LEK3 skal utformes universelt med lekeapparater og sandkasser.

I den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater det skal interne gangarealer, veger og turveger etableres etter prinsippene om universell utforming. Det skal etableres universelt utformet adkomst til f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3. f_UTE1 – f_UTE3 skal hovedsakelig utformes universelt.

Den del av bygg i felt BFK som skal brukes til kontor eller forretningsformål skal være universelt utformet.

3.6 UTNYTTELSE

Det skal etableres minimum 6,0 boenheter per dekar i gjennomsnitt innenfor feltene BK, BB og BFK.

Samlet bruksareal innenfor felt BFK og BB skal minimum være:

Delfelt	Minimum BRA m ² (%BRA)	Maksimum BRA m ² (%BRA)
BFK	3395 (140%)	4001 (165%)
BB1	1905 (170%)	2242 (200%)
BB2	1483 (170%)	1744 (200%)
BB3	3330 (130%)	3843 (150%)

3.7 UTEOPPHOLDSAREAL

Minste uteoppholdsareal skal være tilsvarende 30% av BRA for boliger. Eventuelt opparbeidet areal på tak og balkonger skal inngå i uteromsregnskapet. Uteoppholdsareal og lekeplass skal være beskyttet mot trafikk, støy, støv og annen helsefare. Arealene skal fortrinnsvis ha gode sol- og lysforhold. Uteareal skal hovedsakelig være universelt utformet. Uteoppholdsareal og lekeplasser knyttet til rekkefølgekrav skal inngå i arealregnskapet for de aktuelle boliger.

3.8 OVERVANN

Ved utformingen av tomter skal det sikres tilstrekkelig arealer for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og tilhørende vegetasjon.

Overvann skal i hovedsak håndteres lokalt og med åpne løsninger.

3.9 KULTURMINNER

Det må ikke iverksettes tiltak som kan skade, ødelegge, skjemme, flytte eller endre et automatisk fredet kulturminne, eller på annen måte medføre fare for at det kan skje. Skulle det under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til kulturminnemyndigheten med det samme.

3.10 LUFTKVALITET

Råd og anbefalinger i vedlagt utredning av lokal luftkvalitet, M-rap-001-1350061497, datert 15-3-2021, revidert 16-12-2024 av Rambøll as skal følges opp i detaljprosjekteringen.

3.11 TEKNISKE ANLEGG

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

3.12 FREMMEDE ARTER

Det er forbudt å bruke arter på fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal disse bekjempes.

3.13 ESTETIKK

Ny bebyggelse skal ha god arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse, støyskjermingstiltak og utomhusanlegg. Store bygningsflater skal deles opp med sprang i fasader, farge- og materialvalg.

Materialbruk og farger skal benyttes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Det skal vektlegges god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnsstruktur, uteoppholdsarealer med mer. Støyskjermingstiltak skal utformes med god estetikk, og integreres som en del av byggets arkitektur der det er aktuelt.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 BOLIGBEBYGGELSE-KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BK1-BK9)

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg.

Tillatt %BRA er påført plankartet. Parkering under bakken skal ikke medregnes i utnyttelsen.

Innenfor viste byggegrenser skal det oppføres rekkehus, kjedehus eller tomannsboliger med maksimalt to etasjer pluss sokkel.

Byggehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 8,5m, og maksimal tillatt mønehøyde er 11,5m.

Ny bebyggelse skal utformes med flatt tak, saltak eller pulttak. Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg og materialbruk for hvert delfelt. Delfeltene kan innbyrdes varieres, men slik at helheten bevares.

Hver boenhet skal ha minimum 20m² privat uteoppholdsareal. Dette skal etableres på bakken som hage eller som balkong/terrasse/takterrasse.

4.2 BOLIGBEBYGGELSE BLOKKBEBYGGELSE (BB1-BB4)

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg.

Tillatt %BRA er påført plankartet. Areal til parkeringskjeller under terreng skal ikke medregnes i beregningen av BRA.

Innenfor viste byggegrenser skal det oppføres leilighetsbygg med maksimalt fire etasjer over kjeller.

Maksimal høyde målt ved hovedinngang er 15,0m.

Ny bebyggelse skal utformes med flatt tak. Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg og materialbruk for hvert delfelt, og farges i samspill med omgivelsene.

Hver boenhet skal ha minimum 10m² privat uteoppholdsareal. Dette skal etableres på bakken som hage eller som balkong/terrasse/takterrasse.

Hver boenhet skal ha minimum 5m² felles uteoppholdsareal. Dette skal etableres på bakkeplan eller over parkeringskjeller. Felles uteoppholdsarealer skal være funksjonelle, tilrettelagt for ulike brukergrupper og ha gode solforhold.

Tekniske installasjoner, heishus og nødvendige takoppbygg tillates inntil 2,5 meter over maksimal gesimshøyde, forutsatt at de plasseres og utformes slik at de ikke dominerer bybildet. Ved etablering av takterrasse tillates heis og trappehus oppført inntil 4,5 m over regulert byggehøyde. Ved etablering av takterrasse tillates glassrekkverk i inntil 1,0m over regulert byggehøyde.

Det tillates eksponert parkeringskjeller.

50% av leiligheter under 50m² unntas krav om tilgjengelighet. Alle andre leiligheter skal være tilgjengelige.

Balkonger tillates inntil 2m ut over byggegrense.

Det skal tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil. For BB1 – BB3 skal oppstillingsplass utføres som en utvidelse av f_GS1.

Bebyggelse i BB4 skal trappes ned mot nord.

4.3 RENOVASJONSANLEGG (RA)

I felt f_RA1 og f_RA2 skal det etableres nedgravde avfallscontainere. Disse skal etableres iht. renovasjonsmyndighetens anvisninger og krav.

Arealet rundt renovasjonsanlegget skal være tilnærmet flatt for å sikre trygg oppstilling og manøvrering av renovasjonsbil.

Det skal sikres tilstrekkelig snu- og manøvreringsplass for renovasjonskjøretøy, i samsvar med gjeldende krav fra renovasjonsselskapet.

Adkomst til anlegget skal være fri for fysiske hindringer, og det skal være tilrettelagt for helårs drift, inkludert vintervedlikehold.

Det skal sikres god belysning rundt anlegget for å ivareta trygg bruk i mørke perioder. I renovasjonslommen skal kantstein nedsenkes. Det skal legges opp til god merking i form av både skilting og grafikk på bakkeplan, slik at parkering i renovasjonslommen unngås.

4.4 UTEOPPHOLDSAREAL (UTE)

Områdene f_UTE1 – f_UTE3 reguleres til felles uteoppholdsareal for beboere i planområdet.

Uteoppholdsarealene skal fortrinnsvis utformes med fokus på universell utforming, slik at de er tilgjengelige og brukbare for personer med ulike funksjonsnedsettelse. Det skal benyttes fast dekke på gangveier og oppholdsflater, med materialer som sikrer trinnfri tilgang og god fremkommelighet.

Uteoppholdsarealene skal ha benker, bord og andre møbleringselementer som er egnet for ulike brukergrupper.

Regnbed, permeable dekker og andre miljøtiltak skal vurderes for håndtering av overvann. Det skal benyttes naturbaserte løsninger og materialer med lang levetid og lavt vedlikeholdsbehov.

4.5 LEKEPLASS (LEK)

Områdene f_LEK1 – f_LEK3 reguleres til felles uteoppholdsareal for beboere i planområdet.

f_LEK1 – f_LEK3 skal være universelt utformet og tilrettelegges for barn og personer med ulike funksjonsnedsettelser. Minst 50% av lekeapparatene i f_LEK1 – f_LEK3 skal kunne brukes av barn med nedsatt funksjonsevne.

Sikkerhetsrekkverk tillates oppført i formålsgrense.

Midlertidig støyskjerm kan oppføres i formålsgrense i f_LEK1. Støyskjerm skal utformes i tråd med anbefalinger fra støyrapport fra Rambøll datert 10.2.2025. Støyskjerm kan oppføres som en tilleggsskjerm over nødvendig sikkerhetsrekkverk, og kan utformes av en slik art at den kan tas vekk når behovet ikke lenger er der.

f_LEK4 – f_LEK8 skal fortrinnsvis være universelt utformet, der topografien gjør det mulig. Terrengtilpasning skal vurderes for å sikre best mulig tilgjengelighet.

Det skal etableres fast dekke (f.eks. gummi eller komprimert grus) på gangarealer og under tilgjengelige lekeapparater for å sikre universell tilgjengelighet.

Hver lekeplass skal ha varierte lekeapparater.

Lekeplassene skal ha god belysning for trygg bruk i mørke perioder.

Gangadkomst fra Sandavegen til f_KV5 skal sikres gjennom f_LEK4 når lekeplassen etableres. Gangadkomst fra f_KV5 til f_UTE2 skal sikres gjennom f_LEK6 og f_LEK7 når lekeplassene etableres.

4.6 BOLIG/ FORRETNING/KONTOR (B/F/K)

Området reguleres til kombinert formål bolig, forretning og kontor.

Første etasje skal benyttes til en kombinasjon av næring og bolig:

- Minimum 40% av første etasje skal avsettes til næringsareal (forretning og kontor).
- Resterende 60% skal benyttes til boliger.

Maksimal utnyttelse fremgår av plankart. Areal til parkeringskjeller under terreng skal ikke medregnes i beregningen av BRA.

Det tillates 4 etasjer over parkeringskjeller. Maksimal høyde målt ved hovedinngang er 15,0m. Første etasje skal oppføres med etasjehøyde på 4,5 meter.

Ny bebyggelse skal utformes med flatt tak. Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg og materialbruk for hvert delfelt, og farges i samspill med omgivelsene.

Hver boenhet skal ha minimum 10m² privat uteoppholdsareal. Dette skal etableres på bakken som hage eller som balkong/terrasse/takterrasse.

Hver boenhet skal ha minimum 5m² felles uteoppholdsareal. Dette skal etableres som takterrasse, på bakkeplan eller over parkeringskjeller. Felles uteoppholdsarealer skal være funksjonelle og tilrettelagt for ulike brukergrupper.

Tekniske installasjoner, heishus og nødvendige takoppbygg tillates inntil 2,5 meter over maksimal gesimshøyde, forutsatt at de plasseres og utformes slik at de ikke dominerer bybildet. Ved etablering

av takterrasse tillates heis og trappehus oppført inntil 4,5 m over regulert byggehøyde. Ved etablering av takterrasse tillates glassrekkverk i inntil 1,0m over regulert byggehøyde.

Det tillates eksponert parkeringskjeller.

Det tillates støttemur i formålsgrense mot o_AVG11 til frisisiktsone H140_1

50% av leiligheter under 50m² unntas krav om tilgjengelighet. Alle andre leiligheter skal være tilgjengelige.

Det tillates alternativ innkjøring til parkeringskjeller via Sentrumsgårdens kjeller.

Parkering på bakkenivå tillates utenfor regulert byggegrense.

Balkonger tillates inntil 2m ut over byggegrense.

Det tillates midlertidig renovasjonsanlegg i B/F/K inntil f_RA1 er etablert. Renovasjon skal løses med bakkeplasserte, bunntømte renovasjonsbeholdere. Beholdere tillates plassert utenfor regulert byggegrense.

Sikkerhetsrekkverk tillates oppført i formålsgrense.

Midlertidig støyskjerm kan oppføres i formålsgrense B/F/K. Støyskjerm skal utformes i tråd med anbefalinger fra støyrapport fra Rambøll datert 10.2.2025. Støyskjerm kan oppføres som en tilleggsskjerm over nødvendig sikkerhetsrekkverk, og kan utformes av en slik art at den kan tas vekk når behovet ikke lenger er der.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 KJØREVEG (KV)

o_KV1 er Sandavegen og regulert til midtlinje. o_KV7 er regulert med varierende bredde. Plassering av o_KV1 o_KV7 kommer frem av plankart. o_KV1 og o_KV7 er offentlig.

f_KV2 og f_KV3 er felles for BFK. f_KV2 og f_KV3 skal opparbeides sammen med bebyggelse i BFK. f_KV2 og f_KV3 er regulert med varierende bredde som fremgår av plankart.

f_KV4 og f_KV5 skal opparbeides i nødvendig utstrekning for de delfelt som bygges ut. f_KV4 er regulert med bredde 5,5 meter. f_KV5 er regulert med bredde 5,0 meter, med innsnevringer på 3,5 meter som fremgår av plankart.

f_KV6 skal opparbeides når f_KV5 ferdigstilles. f_KV6 er regulert med bredde 5,0 meter.

Fra f_KV4 tillates avkjørsler til BK1 og BB1 - BB3.

Fra f_KV5 tillates avkjørsler til BB4 og BK2 – BK9. Der avkjørselspil ikke er fastsatt i plankart, skal plassering av avkjørsel med frisisikotlinjer komme frem av situasjonsplan.

Kjøreveg o_KV1 – o_KV7 skal utformes som vist på plankartet. o_KV1 – o_KV7 skal være asfaltert.

Nødvendige fotgjengeroverganger skal komme frem av utomhusplan, og ha taktil merking.

5.2 FORTAU (FO)

o_FO1 og o_FO2 er offentlig fortau langs Sandavegen. De er regulert med bredde 3 meter.

f_FO3 og f_FO4 er felles fortau langs f_KV4 og f_KV5. De er regulert med bredde 2,5 meter.

f_FO3 og f_FO4 skal opparbeides i nødvendig utstrekning for de delfelt som bygges ut.

Fortau skal opparbeides sammen med sine respektive kjøreveger.

5.3 GANG-/SYKKELVEG (GS)

f_GS1 reguleres til gang-/sykkelveg.

f_GS1 skal ha fast dekke og skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy. f_GS1 skal etableres før boliger i BB1-BB3 kan få brukstillatelse.

f_GS1 er regulert med 3m bredde. Plassering fremgår av plankart.

f_GS1 er felles for beboere i planområdet.

5.4 GANGVEG/GANGAREAL/GÅGATE (GG)

Innenfor f_GG tillates trapp i terreng.

f_GG1 skal etableres senest sammen med f_GS1.

f_GG2 skal etableres med BB2 og BB3.

5.5 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (AVT)

Arealet skal benyttes til skråningsutslag/skjæring, grøfter, tilpasning til fortau, parkering, sykkelparkering, lysmaster og lignende installasjoner. Arealet skal etableres med fast dekke. Arealet kan benyttes til nedgravd renovasjon for Sentrumsgården.

5.6 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (AVG)

Arealet skal hovedsakelig ha et grønt preg, men kan benyttes til skråningsutslag/skjæring, grøfter, tilpasning til fortau, lysmaster og lignende installasjoner.

5.7 PARKERINGSBUS/-ANLEGG

Innenfor formålet tillates parkeringskjeller eller parkeringssokkel til sine respektive delfelt.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR (BG)

Områdene o_BG1 – o_BG4 er offentlig.

Områdene f_BG5 - f_BG7 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.

Områdene f_BG5 og f_BG6 kan benyttes til motfylling.

6.2 TURVEG (TV)

Turveg skal etableres med fast dekke i bredde 2,5 meter. Med fast dekke menes dekke som rullestol ikke synker ned i, som f.eks. pakket grus, asfalt m.m.

f_TV1 skal tilfredsstille stigningskrav for rullestolbrukere. f_TV1 skal etableres sammen med den sist etablerte lekeplassen av f_LEK2 og f_LEK3.

f_TV2 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for BB4 og BK2-BK9.

f_TV3 skal tilfredsstille stigningskrav for rullestolbrukere ned til f_UTE1 og f_UTE2. f_TV3 skal etableres sammen med f_UTE1 og f_UTE2.

f_TV4 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for BK3 – BK8.

Eierformen er felles.

o_TV5 – o_TV7 er offentlige.

§7 BESTEMMELSESMOMRÅDER

7.1 UTFORMING

Innenfor bestemmelsesområde #1 (vist på plankartet) kan det etableres støyskjerm som avbøtende tiltak for å oppfylle krav i gjeldende støyretningslinje (T-1442/2021) for støyfølsom bebyggelse i planområdet.

Bestemmelsesområdet angir handlingsrom; endelig plassering, høyde, lengde, type og fundamenteringsløsning fastsettes i teknisk plan/byggesak.

Før ramme- eller igangsettingstillatelse for støyskjerm kan gis, skal det foreligge:

- Støyfaglig utredning for valgt skjermtyp, høyde og trasé som dokumenterer måloppnåelse iht. T-1442 (inkl. vurdering av stille side og uteoppholdsareal).
- Geoteknisk prosjektering iht. Eurokode 7/NS-EN 1997 og Statens vegvesens håndbok N200 med angivelse av geoteknisk kategori, konsekvens- og pålitelighetsklasse samt uavhengig kontroll dersom valgt kontrollklasse tilsier dette, stabilitetsberegninger for aktuelle lasttilfeller og valg av fundamenteringsløsning som minimaliserer inngrep i evt. lettfyllinger.
- Trafikksikkerhet og drift: redegjørelse som viser at rekkverkets arbeidsbredde (W-klasse) ikke reduseres, at nødvendig drifts- og arbeidsrom opprettholdes, og at snølagring mellom veg og skjerm er tilstrekkelig.
- Teknisk plan som viser plassering i horisontal/vertikal, fundamenter, eventuelle rekkverks-/sideterrengtilpasninger, samt arbeidsvarslingsplan for bygging og senere vedlikehold.
- Kabelpåvisning og grunninfrastruktur: kartlegging/plan for håndtering av kabler, rør, skilt, lysmaster m.m.

- Avtaleverk: Dersom skjermen helt eller delvis plasseres på vegvesenets grunn, skal tinglyst avtale foreligge som klargjør eierskap, drift og vedlikehold og sikrer finansiering av disse.

Arbeider som berører trafikk på riksveg skal følge godkjent arbeidsvarslingsplan og eventuelle vilkår fra vegmyndigheten.

§8 HENSYNSSONER

8.1 FRISIKTSONE (H140)

Frisiktsoner er vist som hensynssoner på plankartet. I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilstøtende vegers planum. Busker, trær og gjerder som hindrer sikten er ikke tillatt.

§9 REKKEFØLG EKRAV OG VILKÅR FOR UTBYGGING

9.1 GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig for det planlagte tiltak før igangsettingstillatelse kan gis. Geoteknisk prosjektering skal bygge videre på G-not-001_rev01-1350028667, datert 25.06.2021, G-not-002-1350028667, datert 22.03.2021 og G-not-001_1350060567, datert 13.02.2025, alle av Rambøll as.

BFK tillates bebygd uten motfylling så lenge det fundamenteres kompensert. Løsning skal komme frem av detaljprosjekt.

Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred skal være gjennomført i samsvar med TEK17 med veiledning før igangsetting av øvrige utbyggingsarbeider.

Råd og anbefalinger i vedlagte geotekniske notater og rapporter skal følges opp i detaljprosjekteringen og ved utførelse.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområde geoteknikk belegges med ansvar i forbindelse med detaljprosjekteringen (i henhold til byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

Dersom det skal fylles opp med masser inntil vassdrag, er det viktig å forhindre nedslamming eller fysiske inngrep i vassdraget. Det er også viktig at kantvegetasjon langs vassdrag bevares.

9.2 STØYTILTAK

Støykartlegging og detaljert beskrivelse av støytiltak for boliger og uteoppholdsarealer skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Nødvendige avbøtende tiltak/skjermingstiltak skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse for de delfelt som er berørt av støy.

BFK og f_LEK1 tillates bebygd uten støyskjerm langs E39. Lokal skjerming for f_LEK1 og BFK tillates som erstatning for støyskjerm langs E39 for disse delområder. Valg av løsning og dokumentasjon på støyforhold skal komme frem av rammesøknad.

9.3 ANLEGGSFASEN

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting for det enkelte tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold i tråd med retningslinjene T-1442/2021 og T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Nødvendig sikringstiltak gjennomføres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

Det skal søkes om gravesøknad og arbeidsvarslingplan til vegeier i henhold til veglova og skiltforskriften. Denne må være godkjent før igangsettelse

Det skal sikres drift av o_KV1 i anleggsfasen. Det skal gjøres tiltak for å sikre drift av o_TV5 – o_TV7 i anleggsfasen så langt det lar seg gjøre.

9.4 TEKNISKE PLANER

Det skal foreligge tekniske planer for detaljutforming av veg, fortau, gang- og sykkelveg, samt utforming av avkjørsler som i plankartet er vist med pil.

Det skal foreligge tekniske planer som viser tilfredsstillende vann- og avløpsforhold inklusive eventuell fordrøyning av overflatevann. Tiltak skal baseres på anbefalinger i notat Overvann Saltnessand VA-02 rev.1, datert 11.03.2025 av Structor as.

Teknisk plan skal utarbeides for det tiltak det søkes om.

Teknisk plan skal godkjennes av kommunens VVA-myndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.

Det tillates en midlertidig VA-løsning for BFK.

Teknisk plan for støyskjerm skal godkjennes av Statens vegvesen før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av støyskjerm.

9.5 UTEOPPHOLDSAREAL

For felles uteoppholdsareal (f_UTE), (f_LEK) og felles turveg (f_TV), skal det foreligge detaljerte planer før det søkes om igangsettingstillatelse. Planer skal vise opparbeidelse, utemøblering, overvannshåndtering, beplantning, ivaretagelse av universell utforming og lignende for alle tilhørende utearealer jf. 4.4 og 4.5.

Dersom søknad om brukstillatelse gjøres i vinterhalvåret, tillates uteoppholdsarealer ferdigstilt innen påfølgende vekstsessong.

f_UTE3 skal opparbeides sammen med BFK.

f_UTE1 og f_UTE2 skal opparbeides over motfylling når denne etableres, og senest før brukstillatelse kan gis i boligområder med adkomst fra f_KV5. Fra f_UTE2 skal det etableres trapp ned til o_TV6. Det skal etableres sammenhengende gangveg over f_UTE2 som binder sammen trapp ned til o_TV6 med f_LEK6, f_LEK7 og f_LEK8 når disse blir etablert.

Opparbeiding av lekeplasser er knyttet til delfelt for boliger. Følgende lekeplasser skal være etablert før det kan gis brukstillatelse i følgende boligområder:

f_LEK1	BFK
f_LEK2	BB1, BB2, BB3, BB4, BK1, BK2
f_LEK3	BK1, BK3
f_LEK4	BK3, BK4
f_LEK5	BK5, BK6
f_LEK6	BK5, BK6, BK7
f_LEK7	BK8, BK9
f_LEK8	BK9, BB4

9.6 INFRASTRUKTUR

Før det kan gis brukstillatelse i hvert delfelt, skal nødvendige veger med fortau, leke- og utomhusområder knyttet til hvert delfelt beskrevet i §§4.4, 4.5, 5.1 og 5.2 være ferdig opparbeidet.

Fortau o_FO1 og o_FO2 skal være ferdig opparbeidet før det søkes om første brukstillatelse innenfor hele planområdet.

Gang- og sykkelveg f_GS1 skal være ferdig opparbeidet før det søkes om første brukstillatelse i delfelt BFK og BB1 – BB4.

9.7 JORDFLYTTING

Ved permanent omdisponering av dyrka jord skal det utarbeides en matjordplan som sikrer at jordressursen blir ivaretatt og utnyttet på best mulig måte for videre jordbruksproduksjon.

Matjordplanen skal utarbeides i tråd med «Veileder til matjordplaner i Trøndelag». Det skal gjennomføres kompensierende tiltak i henhold til matjordplanen. Matjordplanen skal godkjennes av lokal landbruksmyndighet i Skaun kommune før det kan settes i gang tiltak innenfor planområdet.

9.8 RENOVASJON

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge plan for avfallshåndtering godkjent av ReMidt og ReturaMidt.

9.9 SLOKKEVANN

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

9.10 UTOMHUSPLAN OG TERRENGSNITT

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en overordnet, høydesatt utomhusplan. Planen skal vise planlagt plassering og utforming av ny bebyggelse, kotehøyde på gesims og gulvnivå, 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, og at lekearealer ligger utenfor rød og gul støysone.

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge overordnet terrengsnitt med meterskoter for ferdig terreng, fyllinger, og eventuelle støyskjermer og sikringsgjerdet.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal detaljert utomhusplan foreligge. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann, grønne vegetasjonsflater, belysning, benker, trapper, snarveier, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-oppstilling for utrykningskjøret parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak og vinterbruk med snølagring.

9.11 MATERIAL- OG FARGEBRUK

Utvendig materialbruk og fargesetting skal komme frem av byggesøknaden.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Prosjektering av geoteknikk, støy, luftkvalitet og VAO skal ta utgangspunkt i og bygge videre på følgende dokumenter:

- Rambøll: Geoteknikk - G-not-001_rev01-1350028667, datert 25.06.2021
- Rambøll: Geoteknikk - G-not-002-1350028667, datert 22.03.2021
- Rambøll: Geoteknikk - G-not-001_1350060567, datert 13.02.2025
- Rambøll: Støy – Støyutredning 1350061152, datert 10.02.2025
- Rambøll: Luftkvalitet - Utredning av lokal luftkvalitet 1350061497, datert 16.12.2024
- Structor: VA – Overordnet VA-plan – VA-01 rev. O-03, datert 11.03.2025
- Structor: VA – Overvannshåndtering – VA-02 rev.1, datert 11.03.2025