

# Mindre reguleringsendring for Detaljregulering Eliløkken bruk Reguleringsbestemmelser

Plannummer: 5029\_201405

Saksnummer: 21/2251

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.06.2021

Dato for administrativt vedtak: 26.11.2021

## §1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket planid 201405 datert 15.06.2021.

## §2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelse som vist på plankartene:

- Bebyggelse og anlegg;
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
  - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
  - Energianlegg, nettstasjon (1510)
  - Vann- og avløpsanlegg (1540)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Uteoppholdsareal (1600)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg (2010)
  - Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Gang/sykkelveg (2015)
  - Annen veggrunn teknisk anlegg (2018)
  - Annen veggrunn grøntareal (2019)
  - Parkeringsplasser (2082)
- Grønnstruktur
  - Turdrag (3030)
- Landbruks- natur, friluftsområder samt reindrift (LNFR)
  - Friluftsmål (5130)
- Hensynssoner
  - Faresone høyspent (370)

## §3 GENERELLE BESTEMMELSER

### 3.1 OFFENTLIGE FORMÅL

Areal merket med o\_ i feltnavn på plankartet skal være offentlige formål.

### 3.2 AVKJØRSLER

Piler på plankartet viser omtrentlig plassering av avkjørsler. Justeringer tillates.

### 3.3 STØY

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/12 med veiledning gjøres gjeldende for planen.

Alle boenheter skal ha støy nivå mindre enn  $L_{den}$  55dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. Utenfor minst ett soverom skal maksimalt støy nivå i nattperioden (23-07) ikke overstige  $L_{5AF}$  70 dB. Støy nivå på uteplassene/terrasser ol. skal ikke overstige  $L_{den}$  55dB.

### 3.4 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for den aktuelle utbyggingsetappen i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, veger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og støyskjermingstiltak.

### 3.5 OVERVANNSHÅNDTERING

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Detaljert VVA-plan skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

### 3.6 GRUNNFORHOLD

Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering av området.

## §4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE – FELT BK1 OG BK2

#### 4.1.1 UTNYTTELSE, PLASSERING OG HØYDER

Innenfor felt BK1 og BK2 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, herunder flermannsboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokk med tilhørende utebod og garasje/carport. Det tillates etablert biloppstillingsplasser innenfor formålet.

Utnytting for det enkelte felt skal være innenfor minimum og maksimum BRA angitt på plankartet. Parkeringsplasser på bakken som ikke er overbygget skal ikke inngå i beregning av BRA. Det skal være minst 4 boenheter pr. daa i feltene.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankart. Tillatt maksimal gesimshøyde er vist på plankartet. Tekniske installasjoner som ventilasjonshetter, piper, mv kan tillates med maksimal høyde 1,5 meter over gesims og med samlet areal på maksimalt 5 % av takflaten.

#### 4.1.2 UTFORMING AV BEBYGGELSE

Det tillates flatt tak eller pulttak. Det tillates etablert takterrasser.

#### 4.1.3 UTEOPPHOLDSAREAL

Minste felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 30% av BRA for boligene. Balkonger og takterrasser som er større enn 10 m<sup>2</sup> kan medregnes i uteoppholdsarealet.

#### 4.1.4 PARKERING

Det skal etableres minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

### 4.2 BLOKKBEBYGGELSE – FELT BB

#### 4.2.1 UTNYTTELSE, PLASSERING OG HØYDER

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Det totale bygningsvolumet må være oppstykket for å dempe virkningen mot omgivelsene, som vist i illustrasjonsprosjekt. Innenfor formålet tillates etablert biloppstillingsplasser på bakken. Balkonger tillates utkraget over byggegrense med inntil 1,5 meter. Areal helt under terreng tillates plassert utenfor byggegrense. Utenfor byggegrense tillates oppført støyskjermer med høyde inntil 2 meter.

Utnyttelsen skal være innenfor minimum og maksimum BRA angitt på plankartet. Parkeringsanlegg inkludert bodareal og tekniske rom samt parkeringsplasser på terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Det skal være minst 6 boliger pr. daa i feltet.

Tillatt maksimal gesimshøyde er vist på plankartet. Det tillates takoppbygg for trapperom og heis inntil 3,5 meter over angitte kotehøyder. Det tillates transparent rekkverk inntil 1,5 meter over angitte kotehøyder. Tekniske installasjoner som ventilasjonshetter, piper, mv kan tillates med maksimal høyde 1,5 meter over gesims.

#### 4.2.2 UTFORMING AV BEBYGGELSE

Det tillates flatt tak eller pulttak. Det tillates etablert takterrasser.

#### 4.2.3 UTEOPPHOLDSAREAL

Minste felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 30% av BRA for boligene. Balkonger og takterrasser som er større enn 10 m<sup>2</sup> kan medregnes i uteoppholdsarealet.

#### 4.2.4 PARKERING

Det skal etableres minimum 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Parkeringsplassene skal i hovedsak etableres i parkeringsanlegg. Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

#### 4.3 RENOVASJONSANLEGG

Innkast for renovasjonsanlegg skal ha universell utforming. f\_R1-R2 skal benyttes av felt BK1 og BK2. f\_R3 skal benyttes av felt BB.

#### 4.4 ENERGIANLEGG

Innenfor området energianlegg tillates det oppført netstasjon.

#### 4.5 VANN- OG AVLØPSANLEGG

Område o\_VA1 skal benyttes til pumpestasjon. Område

o\_VA2 skal benyttes til avløpsrenseanlegg.

#### 4.6 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsarealet skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Innenfor f\_UO skal det anlegges minst en kvartalslekeplass. Lekeplasser skal være felles for alle boligene i planområdet. Innenfor området tillates oppført paviljonger, skjermvegger osv. Disse skal ha maks høyde 3,5 meter og samlet areal på maksimum 50 m<sup>2</sup>.

Uteområdene internt på tomte skal ha universelt utformede gangforbindelser fram til alle innganger og fra bolig til uteoppholdsareal. Kvartalslekeplassen skal ha universell tilgang via turvegen eller via adkomstvegen til rekkehusene lengst vest.

### §5 SAMFERDERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 5.1 VEGER

F\_V1 skal være felles for boligene i felt BK1 og BK2.

Det tillates gateparkering langs f\_V1.

F\_KV skal være felles for alle boligene innenfor planområdet og innenfor plan 1657201207 Eliløkken sjøside samt for gnr. 141 bnr. 190, 29 og 235.

#### 5.2 FORTAU

F\_F1 og f\_F2 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

#### 5.3 GANG-/SYKKELVEGER

F\_GS1 skal være felles for boligene i felt BK1 og BK2. F\_GS2 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet og for eiendom gnr.141 bnr. 309 og 184.

Innenfor f\_GS2 skal det opparbeides gang-/sykkelveg i minimum 3,5 meter bredde. Det tillates opparbeidet grøntareal, grøfter og annet vegteknisk areal innenfor formålet. På f\_GS2 tillates kjøring til eiendom 141/66 samt nyttetraffikk for kai og vann- og avløpsanlegg o\_VA.

#### 5.4 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK AREAL

Arealer vist som annen veggrunn – tekniske anlegg skal benyttes til vegskulder, grøfter og snøopplag. Arealene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet og innenfor plan 1657201207 Eliløkken sjøside samt for gnr. 141 bnr. 190, 29 og 235.

#### 5.5 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

f\_VG1 skal være felles for alle boligene i BK1 og BK2. f\_VG2 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Det kan etableres snarveg over f\_VG2.

Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal skal enten tilsås og beplantes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

#### 5.6 PARKERINGSPLASSER

f\_PP1 og f\_PP2 er felles for boliger i felt BK1.

## §6 GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 TURDRAG

Turdrag o\_TD1 og o\_TD3 er offentlig. Området skal fremstå grønt og tillates ikke inngjerdet. Innenfor o\_TD1 skal det opparbeides turveg med minimum 2 meter bredde.

Turdrag f\_TD2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Turveg innenfor f\_TD2 skal opparbeides slik at nødvendig nyttetransport til pumpestasjon kan kjøre på vegen. Det tillates kjøring til eiendom 141/208 og nyttetransport til pumpestasjon.

## §7 REKKEFØLGEKRAV

### 7.1 TURDRAG

Turveg innenfor område o\_TD1 og f\_TD2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn.

### 7.2 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for det aktuelle byggetrinn før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal felles uteoppholdsarealer og lekeplasser være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

### 7.3 STØY

Støyreducerende tiltak skal oppfylle bestemmelsen § 3.3 og retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging. Godtgjøring av at kravet oppfylles og beskrivelse av nødvendige tiltak skal dokumenteres i egen rapport senest ved søknad om rammetillatelse. Støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

### 7.4 GRUNNFORHOLD

Miljøteknisk undersøkelse av forurensede masser i tråd med bestemmelse § 3.6 skal foreligge før graving og disponering av masser kan skje.

Geoteknisk rapport må sendes Statens Vegvesen for godkjenning før tiltak kan igangsettes.

### 7.5 TRAFIKKSIKKERHETSTILTAK OG SIKKER SKOLEVEG

Trafikksikkerhetstiltak som fartsreducerende tiltak, gatelys i felt og gangveg over fv. 800 skal være ferdig opparbeidet før innflytting i boliger i første byggetrinn. Dette gjelder også fortau f\_F1 og fortausforbindelse helt frem til fotgjengerovergang over Fv 800..

### 7.6 TEKNISK PLAN

Detaljert VVA-plan skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

### 7.7 SLOKKEVANN

Dersom slokkevannsbehov ikke kan dekkes med direkte uttak fra kommunens ledningsnett må bruk av basseng, alternativ vannkilde eller annen brannsikring av bygningen vurderes av tiltakshaver og godkjennes av kommunen. Ansvar og fordeling skal avklares gjennom utbyggingsavtale.

### 7.8 FOTODOKUMENTASJON

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksisterende bebyggelse som skal rives. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

### 7.9 UTBYGGINGSAVTALER

Skaun kommune skal vurdere om det er behov for utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen før det søkes om byggetillatelse.

#### 7.10 KRAV TIL BYGGE- OG ANLEGGSFASEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Retningslinjer for støy T-1441/12 og støv/luftkvalitet T-1520 i arealplanlegging gjøres gjeldende for krav til bygge- og anleggsfasen.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.