

Planbestemmelser

Områdeplan Ølsholmlykkja

Arkivsak: 22/1605
Arkivkode: L12
Sakstittel: Mindre endring av områdeplan Ølsholmlykkja
Vedtak: 14.02.2023

plan-ID 201802m

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart sist revidert 09.04.2021 merket områdeplan for Ølsholmlykkja.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse
- Uteopphold
- Naturområde og grønnstruktur
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Fortau
- Annen veggrunn tekniske anlegg

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Boligbebyggelse rekkehus (B1.1-B1.5, B2.1-B2.5)

3.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg.

3.1.2 Det skal oppføres minimum 2,5 boenheter per dekar. Tillatt % BRA er påført plankartet.

3.1.3 Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres rekkehus med maksimum to etasjer.

3.1.4 Maksimal gesimshøyde målt ved inngang er 8,5 m.

3.1.5 Ny bebyggelse skal utformes med flatt tak. Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg og materialbruk for hele kvartalet. Større sammenhengende flater tillates ikke og bebyggelsen skal ha tydelig variasjon i både fasade og høyde.

3.1.6 Det skal avsettes minimum 30m² felles lekeplass og uteoppholdsareal pr. leilighet.

3.1.7 Minimum 3 boenheter skal overholde krav for tilgjengelig boenhet i kapittel 12 i TEK17.

3.1.8 Rekkverk på terrasser og balkonger som vender ut mot FV800 kan ikke oppføres i gjennomsiktige materialer.

3.2. Boligbebyggelse eneboliger i kjede (B3.1-B3.5)

- 3.2.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg.
- 3.2.2 Det skal oppføres minimum 2,5 boenheter per dekar. Tillatt % BRA er påført plankartet.
- 3.2.3 Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres kjedede eneboliger med maksimalt to etasjer med sokkel.
- 3.2.4 Maksimal gesimshøyde målt ved inngang er 8,5 m.
- 3.2.5 Ny bebyggelse skal utformes med flatt tak. Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg og materialbruk for hele kvartalet. Større sammenhengende flater tillates ikke og bebyggelsen skal ha tydelig variasjon i både fasade og høyde.
- 3.2.6 Det skal avsettes minimum 30m² felles lekeplass og uteoppholdsareal pr. leilighet.

3.3. Boligbebyggelse B4

- 3.3.1 Før bygging kan igangsettes skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
- 3.3.2 Det skal oppføres minimum 2,5 boenheter per dekar.
- 3.3.3 Større sammenhengende flater tillates ikke og bebyggelsen skal ha tydelig variasjon i både fasade og høyde.

3.4. Konsentrert småhusbebyggelse (B6.1 og B6.2)

- 3.4.1 I området skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 3.4.2 Det skal oppføres minimum 2,5 boenheter per dekar. Tillatt %BRA er påført plankartet.
- 3.4.3 Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres boligbebyggelse i to etasjer pluss sokkel.
- 3.4.4 Maksimal gesimshøyde målt ved inngang er 8,5m.
- 3.4.5 Ny bebyggelse skal utformes med flatt tak eller saltak. Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg og materialbruk for hele kvartalet. Større sammenhengende flater tillates ikke og bebyggelsen skal ha tydelig variasjon i både fasade og høyde.
- 3.4.6 Det skal avsettes minimum 30m² felles lekeplass og uteoppholdsareal pr. boenhet.

3.5. Eksisterende bebyggelse

- 3.5.1 Eksisterende bebyggelse skal ha atkomst som vist med pil på plankartet.
- 3.5.2 Eventuell utbygging og oppdeling av tomter skal vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- 3.5.3 For B5 er det angitt ny atkomst til F_V2, og det kan inndeles i tre tomter. Eventuelle nye tomter skal ha ny atkomst til F_V2.
- 3.5.4 Eventuelt ny bebyggelse skal ha en utnyttelse på minimum 2,5 boenheter per dekar.

3.6. Renovasjonsanlegg (f_R1-f_R4)

Avfallsbeholdere skal plasseres på innregulert plass, f_R1-f_R4. Avfallsbeholdere på f_R1-R3 skal være nedgravd og utformes i henhold til krav fra utøvende renovasjonsselskap.

3.7. Felles uteoppholdsareal (f_U)

- 3.7.1 Uteoppholdsareal, f_U1 og f_U2 skal opparbeides i henhold til sin funksjon som lekeplass og rekreasjonsområde for B1.1-B1.5 og B2.1-B2.5.
- 3.7.2 Uteoppholdsareal, f_U3 og f_U4 skal nyttes som gangforbindelse frem til bussholdeplass og gangveg langs FV 800
- 3.7.3 Uteoppholdsareal, f_U5 og f_U6 skal opparbeides i henhold til sin funksjon som lekeplass og rekreasjonsområde for B3.1-B3.5.

- 3.7.4** Det skal etableres minimum en lekeplass per uteområde f_U1, 2, 5 og 6. Lekeplassene skal bestå av minimum en sandkasse og to lekeapparat, samt 1-2 sittebenker.
- 3.7.5** Lekeplassene skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med Byggeteknisk forskrift.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Felles veg (f_V)

- 4.1.1** F_V1 skal nyttes som atkomst til eksisterende og planlagt bebyggelse.
- 4.1.2** F_V2 skal nyttes som atkomst til B1.1-B1.5, B2.1-B2.5, B4 og B5.
- 4.1.3** F_V3 skal nyttes som atkomst til B3.1-B3.5.
- 4.1.4** F_V6 skal nyttes som atkomst til B6.1 og B6.2

§ 5. FELLESBESTEMMELSER

5.1. Støy

- 5.1.1** Støy i tilknytning til boliger og tilhørende felles leke-/oppholdsområder skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2016). Boliger som etableres innenfor gul støysone skal ha tilgang til stille side med tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold
- 5.1.2** Dersom terrasser/balkonger blir etablert i gul støysone må det utføres støyreducerende tiltak for disse som bringer støynivået under 55 dB.

5.2. Parkering

- 5.2.1** Parkeringsplasser skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.
- 5.2.2** Det skal avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet.
- 5.2.3** Det skal avsettes plass til parkering av minimum 2 sykler per boenhet.

5.3. Veg

Utforming av veg, fortau og gang- og sykkelveg skal følge Statens vegvesens håndbok N100 Veg og gateutforming.

5.4. Vegetasjon

Skråninger skal vegeteres med gressplen eller annen vegetasjon for å unngå sjenerende sår hvis mulig.

5.5. Overvann

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

§ 6. HENSYNSSONE

KM1 Hensynsone: 730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Kulturminnene KM1 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. Kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone KM1 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 7. REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR UTBYGGING

7.1 HS1 Hensynsone: 570 Bevaring kulturmiljø

Før byggetillatelse gis av kommunen innenfor HS1 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner tilhørende id 270455 som ligger innenfor planavgrensningen Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

7.2. Geoteknikk

Området har ikke tilfredsstillende sikkerhet mot skred for byggetiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 i henhold til TEK 17. Det er fare for steinsprang og lokale utglidninger av løsmasser. Det må utføres sikringstiltak for å redusere skredfaren til et akseptabelt nivå med utgangspunkt i tiltakets sikkerhetsklasse. Sikringstiltak må detaljprosjekteres i byggeplan. Detaljprosjektering av sikringstiltak bestemmes endelig i utførelsesfasen, hvor entreprenør og ingeniørgeolog/geotekniker vurderer dette i fellesskap på stedet. Resultatet av disse vurderingene skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse. Alle rasfarlige steinmasser fjernes før man bringer inn maskinelt utstyr og annet som forårsaker bevegelse i grunnen.

7.3. Støytiltak

Støykartlegging og detaljert beskrivelse av støytiltak for boliger langs FV 800, for uteoppholdsarealene og for eksisterende bebyggelse, herunder eventuell støyskjerm, skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Kostnader tilknyttet tiltakene dekkes av utbygger.

7.4. Anleggsfasen

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen skal godkjennes av Skaun kommune og følge søknad om igangsetting. Planen skal også omhandle trafikkavvikling og trafikkikkerhet, med særlig hensyn til myke trafikanter. Nødvendig sikringstiltak gjennomføres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes. Plan for bygge og anleggsfasen skal tilfredsstillende støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

7.5. VA

Planområdet må være sikret tilfredsstillende vann- og avløpsforhold inklusive overvannshåndtering før igangsettingstillatelse for opparbeiding av feltet gis, dette dokumenteres i VA-plan som skal godkjennes av Skaun kommune.

7.6. Uteoppholdsareal

7.6.1 Før søknad om igangsetting skal det foreligge en detaljert utomhusplan som skal vise opparbeidelse, utemøblering, overvannshåndtering, beplantning og lignende for alle fellesarealer, inklusive felles atkomstveger f_V1-f_V3, f_F1, f_F2 og F2. For vegene skal det vises innsnevring med opphøyet gangfelt der det er naturlig å krysse kjørevegen.

7.6.2 Uteoppholdsareal f_U1-f_U4 skal være etablert som beskrevet i godkjent utomhusplan og §3.6.4 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig i B1.1-B2.5.

7.6.3 Uteoppholdsareal f_U5 og f_U6 skal være etablert som beskrevet i godkjent utomhusplan og §3.6.4 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig i B3.1-B3.5.

7.7. Infrastruktur

7.7.1 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig i B1, B2 og B4 skal f_V1, fra avkjørselen til f_V2 og ned til FV 800, samt f_V2 være opparbeidet.

7.7.2 Før det gis brukstillatelse for boligene i hele felt B1-B2, samt B4, skal følgende være ferdig etablert:

- a) o_GS1
- b) f_V2 og f_V5
- c) f_F1, f_F3 og f_F4
- d) f_V1 fra avkjørselen til f_V2 og ned til FV 800

7.7.3 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig i B3 skal f_V1 og f_V3 være opparbeidet.

7.7.4 Før det gis brukstillatelse for boligene B3 skal følgende være ferdig etablert:

- a) o_GS1
- b) f_V3
- c) f_F3, f_F4 og f_F5
- d) f_V1

7.7.5 Før det gis brukstillatelse for boligene i B4 skal f_F2 være ferdig etablert.

7.7.6 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig i B6 skal f_V1, fra avkjørselen til f_V6 og ned til FV 800, samt f_V6 være opparbeidet.

7.7.7 Før det gis brukstillatelse for boligene B6 skal følgende være ferdig etablert:

- a) f_V1 fra avkjørselen til f_V6 og ned til FV 800
- b) f_V6

7.7.8 Før det gis byggetillatelse for nye boenheter på B5 skal F_V2 være ferdig opparbeidet, og atkomsten til Fv. 800 skal være fysisk stengt.

7.8 Matjord

Når omregulert dyrka jord kommer til utbygging skal matjordlaget tas av, sikres og nyttes til jordbruksformål i nærområdet. Plan for jordflytting, transport og deponering av matjord skal være godkjent av Skaun kommune og Mattilsynet. Før matjorda flyttes skal den være kontrollert for svartelistede arter, spesielt med hensyn til floghavre og andre arter som kan være til skade for vekst.