

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØLSHOLMLYKKJA, BUVIKA SKAUN KOMMUNE

Forslag, dato: 23.09.2019  
Dato for siste revisjon/ending etter offentlig ettersyn: 05.11.2020  
Vedtak i kommunestyret:

## § 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart sist revidert 05.11.2020 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 30m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup> 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. Boligbebyggelse eneboliger (B6.1 og B6.2)**

- 3.4.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål 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 eneboliger med maksimalt to etasjer med 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 30m<sup>2</sup> 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, og det kan inndeles i tre tomter.
- 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 støvsone 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

Aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8.2 ledd gjelder. Arbeidet stanses og varsles kulturminnemyndighetene dersom tiltaket kan påvirke automatisk fredede kulturminner.

## § 7. REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR UTBYGGING

### 7.1. Arkeologiske undersøkelser

Før området B1.1-B2.5 kan utbygges skal det være foretatt arkeologisk prøvegraving i henhold til fylkeskommunens krav.

### 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 trafiksikkerhet, 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 innsnevringer 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