

# DETALJREGULERING SKAGE SENTRUMSBOLIGER

## REGULERINGSBESTEMMELSER



Reguleringsplankart datert: 16.02.2022, sist revidert i henhold til vedtak 15.06.2022

Reguleringsbestemmelser datert: 16.02.2022

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR SKAGE SENTRUMSBOLIGER

PLANID. 5047\_2021001

Dato: ..... 16.02.2022  
Dato for siste revisjon: ..... 22.02.2022  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: ..... 15.06.2022

## I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.*

## II

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:*

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)
- 1.2 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1.3 Uteoppholdsareal (BUT)

### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg (SKV)
- 2.2 Fortau (SF)
- 2.3 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)
- 2.4 Parkering (SPA)
- 2.5 Parkeringsplasser (SPP)

## III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:*

### 3. HENSYNSSONER

- 3.1 Frisikt (H140)
- 3.2 Gul sone ihht T-1442 (H220)

## IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

### 4. FELLESBESTEMMELSER:

a) *Støy*  
For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdien  $L_{den}=55dB$ . For områder innenfor gul støysone skal avbøtende tiltak gjennomføres. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og uteareal for boliger, slik at kravene i T-1442(2021) blir tilfredsstillt.

b) *Sikring av beboerne i anleggsperioden*  
Under bygge- og anleggsarbeidet må naboer og de delene av området som er ferdigstilt sikres mot ulykker og eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet i realplanlegging T-1442/2016 og T-1520.

Driftstider skal være i perioden 06.00- 22.00 på hverdager, og 07.00-16.00 på lørdager. Det skal ikke foregå anleggsarbeid på søndag, helligdager eller offentlige fridager.

c) *Geoteknisk vurdering.*  
Som grunnlag for dimensjonering av fundament, må det utføres prøvesjaktning på tomte.

d) *Tiltak i grunnen*  
Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete, eller samiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene.  
De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune eller Sametinget, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd, ut ifra type kulturminne.

e) *Universell utforming*  
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av lekeplass innenfor f\_BUT1 og uteområdet f\_BUT 2.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger, atkomst og parkering, behandling av overflater, sitteplasser, lekeplasser med utstyr, areal for avfall, vegetasjon, eventuelle støttmurer samt andre arealavgrensende tiltak.

Alle bygningene skal ha adkomst som er universelt utformet.

f) *Bebyggelse og estetikk*  
Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming.  
Boligene skal planlegges med en enhetlig karakter.  
Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling.  
Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse.

g) *Parkering*  
Det skal beregnes minimum 1,2 parkering for bil pr. boenhet.  
Det skal etableres 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.

- h) *Lekeplasser*  
Innenfor f\_BUT1 skal det etableres felles småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal utformes med minimum tre elementer som benker, sandkasse og lekeapparat.
- i) *Uteoppholdsareal*  
Det skal være opparbeidet minimum 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet.
- j) *Antall boenheter*  
Det skal etableres minimum 18 nye boenheter på området.

## **5. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **5.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)**

Området er regulert til bygging av blokk på maksimalt 2 etasjer.

#### *a) Utnyttingsgrad*

Felt BBB1-2 har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal (%BYA).

#### *b) Høyde*

Boligene innenfor BBB1 og BBB2 kan ha flatt tak eller pulttak med takvinkel fra 0-5 grader.

Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

#### *c) Bebyggelsens plassering.*

For både felt BBB1 og felt BBB2 er det kombinasjonen av formålets formålsgrenser og byggegrense som avgrenser bebyggelsens plassering. Se plankartet.

### **5.2 Uteoppholdsareal (f\_BUT1-3)**

Uteoppholdsareal skal utformes med gode sol- og lysforhold, avskjermet mot trafikk, støy, og annen miljøbelastning.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av f\_BUT 1-2.

### **5.3 Renovasjonsanlegg (f\_BRE)**

Renovasjonsanlegg skal etableres som et felles anlegg for de nye boligene innenfor planområdet.

## **6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Veg (o\_SKV)**

Offentlig veg o\_SKV1. Bredde som vist på plankartet. Veien skal asfalteres. SKV2 skal sikre areal for tilkomst til framtidig boligområde på Kjeråkåkeren

- 6.2 *Fortau (o\_SF)*  
Offentlig fortau.
- 6.3 *Annen veggrunn - grøntareal (SVG)*  
Annen veggrunn-grøntareal videreføres fra eksisterende situasjon.

## **7. HENSYNSSONE**

- 7.1 *Frisiktsone (H140)*  
Det skal være fri sikt over 0,5m over tilstøtende veiers planum. Frittstående trær der trekrona ikke skjermer for sikt for biler og lastebiler kan tillates innenfor frisiktsonen.

- 7.2 *Gul støysone i hht T-1442 (H220)*  
T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging av boliger innenfor gul støysone.

Støyskjerm mot vei etableres tett ved gangveg. Høyde på topp støyskjerm skal være min.2,5m over nivå på gangveg. Støyskjerm skal gå fra Kjerkvegen mot Spar Skage og til gangveg før buss-skur i øst.

Alle leiligheter skal ha mekanisk ventilasjon.  
Støykrav for uteoppholdsarealer skal være oppfylt.

Krav om kontroll av støydemping i konstruksjoner opp mot utvendig støynivå gitt i støyrapport kap. 5.5.

## **V**

### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR**

## **8. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING AV BESTEMTE TILTAK**

- 8.1 *Prøvegraving for å bekrefte fundamenteringsforhold på tomta.*  
Dokumentasjon på prøvegraving skal leveres sammen med søknad om rammetillatelse.
- 8.2 *Veier*  
Før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis skal normal tilgjengelighet sikres. Det kan aksepteres komprimert grus.
- 8.3 *Fortau*  
Før ferdigattest på boliger kan gis skal o\_SF være opparbeidet i minimum 1m bredde.
- 8.4 *Lekeplasser*  
Før ferdigattest på boliger kan gis skal småbarnslekeplass være opparbeidet.

### 8.5 *Uteoppholdsarealer*

Før ferdigattest på boligene innenfor området BBB1 kan gis, skal f\_BUT1 være ferdig opparbeidet.

Før ferdigattest på boligene innenfor området BBB2 kan gis, skal f\_BUT2 være ferdig opparbeidet.

F\_BUT3 kan opprettholde naturlig vegetasjon.

### 8.6 *Parkering og adkomst for BFS1-2*

Før det gis midlertidig brukstillatelse for BBB1 skal det være etablert parkeringsplasser på f\_SPP1.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for BBB2 skal det være etablert parkeringsplasser på f\_SPP2.