

REGULERINGSBESTEMMELSER

Områderegulering Hunn

Reguleringsplankart: Datert 26.9.12

- Revidert 27.5.13 i hht. k-sak 61/13 dato 17.6.2013
- Revidert 2.12.2025 i hht. adm. vedtak delegert Teknisk sjef nr. 58/25 dato 8.12.2025
- Revidert 16.3.2025 i hht. adm. vedtak delegert Teknisk sjef nr. 27/26 dato 20.4.2026

Reguleringsbestemmelser: Datert 26.9.12

- Revidert 27.5.13 i hht. k-sak 61/13 dato 17.6.2013
- Revidert 2.12.2025 i hht. adm. vedtak delegert Teknisk sjef nr. 58/25 dato 8.12.2025
- Revidert 16.3.2025 i hht. adm. vedtak delegert Teknisk sjef nr. 27/26 dato 20.4.2026

§ 1 Formålet med planen

Planområdet reguleres til følgende formål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Undervisning
- Forsamlingslokale
- Idrettsanlegg
- Avløpsanlegg
- Lekeplass
- Grav- og urnelund
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Kontor/lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg - Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Trasé for jernbane
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser (på grunnen)
- Jernbane/veg
- Veg/gang-/sykkelveg
- Jernbane/gang-/sykkelveg

Grønnstruktur

- Turveg
- Friområde
- Park

Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Planområdet reguleres til følgende hensynssoner (PBL § 12-6):

Faresoner

- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring kulturmiljø

Båndleggingssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner

Krav om felles planlegging

- Gjennomføringssoner

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2-1 Byggegrenser

- På nordre side av fv17 er byggegrense fra senterlinje fv17 15,0 meter på strekningen vest for og til og med BF2. Byggegrense fra senterlinje fv17 er 20,0 meter øst for BF2.
- På søndre side av fv17 er byggegrense fra senterlinje fv17 15,0 meter på strekningen vest for og til og med BF13. Byggegrense fra senterlinje fv17 er 20,0 meter øst for BF13.
- Byggegrense fra senterlinje fv434 er 12,5 meter.
- Byggegrense fra senterlinje ved øvrige vegger, fortau og gang- og sykkelveger er 8,0 meter.
- Byggegrense fra senterlinje jernbane er 20,0 meter¹⁾.

1) Gjelder ikke for gjennomføringssone H810_2, se egen bestemmelse i § 7-4.

§ 2-2 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvern myndighetene, jfr. Lov om kulturminner.

Før bygg- og anleggstiltak kan gjennomføres skal det aktuelle området vurderes i forhold til automatisk freda kulturminner.

§ 2-3 Forurensning

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredsstillende krav i gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstillende forurensningsforskriften.

§ 2-4 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 2-5 Radon

Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak. Alternativt skal det dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille krav til radonkonsentrasjon.

Det vises til byggeteknisk forskrift § 13-5.

§ 2-6 Universell utforming

Det stilles krav om universell utforming for følgende formålsområder:

- B/F/K1
- B/T1
- BB1
- BK7
- FL1
- U1

I tillegg stilles krav om universell utforming av offentlig vegsystem (veger, gang- og sykkelveger og kollektivholdeplass).

§ 2-7 Estetikk

Kommunen skal påse at bebyggelsens form, format, fasader, dør- og vindusutforming, takform- og vinkel, synlige materialer, farger og fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering, og materialbruk.

I utomhusanlegg skal det legges vekt på god kvalitet i materialbruk, utforming og detaljering.

§ 2-8 Parkering

- Eneboliger og tomannsboliger skal minst ha 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav minimum en av plassene skal være forbeholdt garasje/carport.
- Rekkehus og leiligheter skal minst ha 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- Hybler skal minst ha 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet
- Bebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting, skole og forsamlingslokale skal minst ha 1 parkeringsplass pr 50 m2 BRA i bebyggelsen. Forretning skal i tillegg ha lasteareal for vare- og lastebiler.
- Lager skal minst ha 1 parkeringsplass pr. 200 m2 BRA i bebyggelsen

Biloppstillingsplasser uten overbygg tillates etablert innenfor byggeforbudssonen.

Minimum 5 % (1 av 20 stk.) av offentlige parkeringsplasser og parkeringsplasser innenfor områdene B/F/K1, B/T1, U1 og FL1 skal reserveres og være tilrettelagt for personer med

funksjonsnedsettelse. Hver av disse plassene skal være min. 3,8 m brede og 5,0 m lange og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

Det skal avsettes områder til sykkelparkering ved arbeidsplasser og boliger.

§ 2-9 Renovasjon

Det forutsettes at renovasjonsbeholder skal hentes på hver enkelt tomt.

§ 2-10 Geotekniske vurderinger

Før byggetillatelse gis skal det utføres geoteknisk vurdering. Innenfor avmerka kvikkleiresone (faresonekart som viser potensielle områder for kvikkleire- skred) skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred før tiltaksrealisering, jfr. Kap.7 i TEK10.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

Det er i tabellen under angitt maksimal utnyttelsesgrad (%-BYA), maksimal mønehøyde og maksimalt antall etasjer.

Formål	Kode	Maks %-BYA	Maks mønehøyde	Maks etasjer
Bolig/forretning/kontor	B/F/K1	50 %	15.0 meter	3 etg.
Bolig/tjenesteyting	B/T1	50 %	11.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB1	1)	1)	3 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF01	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF02	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF03	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF04	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF05	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF06	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF07	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF08	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF09	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF10	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF11	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF12	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF13	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF14	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.	BF15	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbeb.	BK1	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbeb.	BK2	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbeb.	BK3	30 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbeb.	BK4	45 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbeb.	BK5	45 %	9.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbeb.	BK7	1)	1)	2 etg.
Forsamlingslokale	FL1	40 %	11.0 meter	2 etg.

Kontor/lager	K/L1	50 %	9.0 meter	2 etg.
Undervisning	U1	30 %	11.0 meter	2 etg.
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB2	80%	9.0 meter	2 etg.
Forsamlingslokale	LOK1	-	-	-

1) Bestemmes gjennom detaljreguleringsplan.

2) Maksimal mønehøyde er over gjennomsnittlig planert terreng.

(BK6 Ivermoen tatt ut pga innsigelse)

§ 3-1 Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse BF01-BF15

I områdene BF1-BF15 kan det oppføres enebolig, tomannsbolig, garasje og tilhørende anlegg.

§ 3-2 Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse BK1-BK5 og BK7

I områdene BK1-BK5 og BK7 kan det oppføres enebolig, tomannsbolig, rekke- eller kjedehus, garasje og tilhørende anlegg. I områdene BK2, BK3, BK4 og BK5 skal garasjer oppføres som fellesgarasje.

§ 3-3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1

I område BB1 kan det oppføres leilighetsbygg, fellesgarasje og tilhørende anlegg.

§ 3-4 Bolig/forretning/kontor B/F/K1

Det tillates forretning- og kontorvirksomhet i alle etasjer. 2. etasje tillates benyttet til boligformål.

§ 3-5 Bolig/tjenesteyting B/T1

Bolig og tjenesteyting tillates i alle etasjer.

§ 3-6 Kontor/lager K/L1

Lager tillates i 1. etasje. Kontor tillates i alle etasjer.

§ 3-7 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB2)

I område BB2 kan det oppføres leilighetsbygg, fellesgarasje og tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene og stedlig byggeskikk med tanke på materialbruk og fargevalg.

§ 3-8 Forsamlingslokale (LOK1)

Innenfor området er det tillatt med bruk til forsamlingslokale, møtevirksomhet, mindre kulturarrangementer og selskapsvirksomhet, samt enkel servering i tilknytning til hovedformålet. Det tillates ikke virksomhet som medfører vesentlige trafikkulempes for omkringliggende områder.

Kulturminnehensyn

Stasjonsbygningen innenfor LOK1 er registrert i SEFRAK. Ved istandsetting og eventuell ombygging skal bygningens hovedform, volum, takform og fasadeuttrykk i hovedsak opprettholdes. Tiltak skal gjennomføres slik at bygningens kulturhistoriske verdi ivaretas. Endringer som vesentlig endrer bygningens karakter tillates ikke.

Avkjørsel og parkering

Avkjørsel til LOK1 er fra kommunal veg 1062 og skal opprettholdes i eksisterende plassering. Endring av avkjørselen krever godkjenning fra kommunen. Det tillates etablert privat parkering innenfor området. Parkeringsplasser skal utformes på en funksjonell måte med tilfredsstillende framkommelighet og oversikt.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4-1 Avkjørsler

Utforming og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg skal skje ihht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 4-2 Parkering

Arealer for parkering skal gis en parkmessig utforming. Det skal opparbeides beplantning av en slik karakter at det oppnås en visuell avskjerming til gang- og kjørearealer.

§ 4-3 Veg

Følgende veger er offentlige: V01 – V10.

Følgende veger er private adkomstveger: V11 – V26.

§ 4-4 Parkeringsplasser (PP4)

Parkeringsareal inkludert i mindre endring gis feltkode PP4 og vil være privat parkeringsareal. Arealer for parkering skal gis en parkmessig utforming. Det skal opparbeides beplantning av en slik karakter at det oppnås en visuell avskjerming til gang- og kjørearealer.

§ 4-5 Veg (V27)

Veg med feltkode V27 er privat adkomstveg. Veggen skal ha en kjørebredde på minimum 3,0 meter og opparbeides med fast dekke (for eksempel asfalt, betong, belegningsstein eller godt komprimert grus). Veggen er privat og skal driftes, vedlikeholdes og brøytes av tomteeier. Gjesteparkering eller annen bruk tillates ikke på kjørearealet. Veggen skal benyttes som adkomstveg til og innenfor planområdet. Veggen skal utformes i samsvar

med Statens vegvesens håndbok N100 – Veg- og gateutforming. Det skal sikres nødvendig frisikt i kryss og avkjørsler, i tråd med gjeldende vegnormer.

§ 4-6 Gangveg (GG1-GG2)

Arealer med feltkode GG1 og GG2 benyttes som gangveg. Gangveger skal opparbeides med fast dekke og være universelt utformet (TEK17). Gangveger skal belyses og gis en utforming som ivaretar trafikksikkerhet og gode forbindelser til tilgrensende arealer. Vegetasjon og beplantning kan etableres langs gangvegene, men skal ikke redusere sikt eller fremkommelighet.

§ 4-7 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-AVG3)

Arealene skal benyttes til vegens sidearealer i form av grøntareal, herunder skråninger, rabatter og grøfter. Tiltak som kan redusere trafikksikkerheten, hindre nødvendig sikt eller andre tiltak som påvirker konstruktiv del av veganlegget tillates ikke.

§ 5 Grønnstruktur

Grønnstrukturarealer (turveg, friområde og park) skal være tilgjengelig for allmennheten. Turveg TV1 er offentlig.

Friområde FRI1 – og deler av FRI3 er privat (gnr/bnr 10/17).

Friområde FR13 er offentlig (gnr/bnr 13/75)

Park P1 – P4 er offentlige.

§ 6 Landbruks- natur og friluftsområder, samt reindrift

Gjelder LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Ved oppføring av landbruksbygg eller tekniske installasjoner i LNRFA-områder skal Nord Trøndelag fylkeskommune høres.

§ 7 Hensynssoner

§ 7-1 Faresone: Flomfare (H320_2 og H320_3)

Det tillates ikke bygging innen faresonen.

§ 7-2 Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370_1 – H370_6)

Det tillates ikke bygging innen faresonen.

§ 7-3 Båndleggingssone: Båndlegging etter lov om kulturminner

(H730_1 – H730_5, H730_9 og H730_10)

Området båndlegges etter lov om kulturminner.

Det middelalderske kirkestedet er et automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet innenfor hensynssone H730_9 er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

Gravsteder som ikke er i bruk pr. dato for vedtatt reguleringsplan og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 7-4 Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Skage kirke er listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jfr. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som angår Skage kirke skal til Riksantikvaren for rådgivning før det fattes vedtak av kirkelig myndighet etter kirkeloven.

§ 7-5 Gjennomføringssone: Krav om felles planlegging (H810_2 og H810_3)

For alle gjennomføringssoner med krav om felles planlegging (H810_2 og H810_3) skal det foreligge vedtatt detaljregulering før det kan gis byggetillatelse.

Ved detaljregulering skal det for områdene H810_2 og H810_3 settes krav til minimum grad av utnytting.

Det skal minimum avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) 25 m² pr. boligenhet (felles eller offentlig). Lekeplassen skal bestå av sandkasse, lekeapparat, benker for barn og voksne og/eller annet tilhørende utstyr. Arealene skal beplantes og ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare.

For gjennomføringssone H810_2 skal det i detaljreguleringen tas hensyn til nærhet til jernbane og kirke. Byggegrense mot senterlinje jernbane er 20,0 meter for

boligbebyggelse, 15,0 meter for garasjer og 10,0 meter for veger og utomhus parkeringsplasser.

Gjennomføringssone H810_2 inneholder automatisk freda kulturminner etter KML § 3. Området skal ivareta hensikten bak KML § 6. Inngrep uten tillatelse etter KML § 8.1 eller § 8.4 er forbudt.

Som et ledd i detaljreguleringen skal det foretas geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Innenfor avmerkede kvikkleiresoner og eller ved funn/risiko av ustabile masser, skal det dokumenteres i henhold til Kap.7 i TEK10.