



# Detaljregulering av Lauvåsen bolig- og friluftsområde, del av gnr/bnr 20/327

## Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av plankart:	24.10.2017
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	19.10.2017
Dato for godkjenning i kommunestyret:	19.10.2017

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Boligpartner AS, Plansmia AS og digitalisert av Mjøsplan.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112) BK1-BK7
- Energianlegg (1510) – Trafo EL1
- Vann- og avløpsanlegg (1540) VA1
- Lekeplass (1610) f\_L1, f\_L2

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011) f\_KV1
- Gangareal (2016) SSG1, SSG2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) VAT1, VAT2
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) f\_VAG1, f\_VAG2
- Tekniske bygg/konstruksjoner (2027) STB1

#### GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)– Friluftsområde GF1
- Turveg (3031) GTV
- Friområde (3040) f\_G1 – f\_G4

#### HENSYNSSONER

- Faresone – høyspenningsanlegg (1223)
- Sikringssone – frisikt (1226)

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### § 3.1 Bebyggelse

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Viste plassering av bebyggelsen er kun retningsgivende. Endelig form og plassering av bebyggelsen tas i søknad om tillatelse til tiltak.

#### § 3.2 Avkjørsler

Plan for opparbeidelse av avkjørsler skal godkjennes av kommunen.



Klæbu kommune

### § 3.3 Støytiltak

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2016.

### § 3.4 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal være en blanding av private forhager/terrasser og felles lekeplass/grøntstrukturområder.

### § 3.5 Adkomster til Lauvåsen friluftsområde

Eksisterende adkomster til Lauvåsen friluftsområde skal ivaretas ved utbygging av boligområdene.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boliger BK1-BK7

Innenfor områdene BK1-BK7 tillates konsentrert boligbebyggelse. Adkomst til BK-områdene er som følger:

- BK1, BK2, BK4, BK6 og BK7 skal ha adkomst via felles kjøreveg, f\_KV1
- BK3, BK4 og BK5 skal ha adkomst via eksisterende Lauvåsvegen

### § 4.2 Grad av utnyttning

Min og maks % BYA innenfor de ulike BK-områdene skal være som vist på plankartet. Det skal bygges minimum 3 boliger per dekar innenfor planområdet. Dette skal beregnes i forhold til areal avsatt til boligformål BK 1-7, felles grønstruktur (f\_G1-4), felles kjøreveg (f\_KV1) og lekeplasser (f\_L1 og 2).

### § 4.3 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting (dvs. jordfarger) som ivaretar hensynet til tilgrensende boligområder og til viktige landskapskvaliteter.

Innenfor felt BK2, BK6 og BK7 skal det mellom husene beplantes med busker og trær i forskjellige høyder for å redusere innsyn mot fjellskjæring.

Høye fjellskjæringer søkes minimert ved terrassering/trapping av terrenget slik at skråningene kan tilsås.

### § 4.4 Plassering av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Viste bebyggelsesplassering- og form er retningsgivende. Endelige detaljer ved plassering og form på bebyggelse med tilhørende avkjørsel til enkelte tomt tas i søknad om tillatelse til tiltak. Plassering og utforming av bebyggelse og anlegg skal ikke være til hinder for drift (renovasjon, brøyting og lignende), utrykning, brann og redning.

Balkonger/terrasser tillates plassert inntil 2,5 meter utenfor byggegrenser der det er mulig.

### § 4.5 Bebyggelsens høyde og takform

Maks gesims/mønehøyde for bebyggelse innenfor område, inkl. takterrasse:

BK1:	maks kote 179,6 moh
BK2:	maks kote 185,2 moh
BK3:	maks kote 176,7 moh
BK4:	maks kote 177,0 moh
BK5:	maks kote 177,2 moh



Klæbu kommune

BK6: maks kote 185,5 moh

BK7 maks kote 185,5 moh

Det forutsettes at bebyggelsens plassering i terrenget tilpasses iht. stigninger i terrenget, samt at høyder på bebyggelsen tilpasses både innenfor det enkelte BK-området og mot tilgrensende BK-områder slik at boligområdet framstår som enhetlig når det gjelder høyder på bygg.

Det tillates variasjon i takform mellom de ulike BK-områdene, men takformen må være lik innenfor det enkelte BK-område. Det er tillatt med saltak, flatt tak og pulttak.

For bebyggelse med sal- eller pulttak er maks tillatt takvinkel 10 grader.

#### **§ 4.6 Boligkvalitet**

Boligbebyggelsen skal plasseres og utformes slik at flest mulig boenheter får utsikt til omkringliggende miljø og bebyggelse. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse, takterrasse og hage.

#### **§ 4.7 Parkeringsdekning**

For BK1- BK7 skal det for hver bolig settes av areal på egen tomt for min 2 p-plasser for bil hvorav den ene skal være i carport/garasje. 2 plasser for sykkelparkering skal settes av på egen tomt.

#### **§ 4.8 Energianlegg – trafo, EL1**

Trafoens plassering og størrelse skal være som vist på plankartet.

#### **§ 4.9 Vann- og avløpsanlegg – høydebasseng VA1**

Før tillatelse til tiltak kan godkjennes skal det utarbeides situasjonsplan som viser hvordan den ubebygde delen av området skal planeres og utnyttes. Situasjonsplanen for høydebassenget utarbeides i målestokk 1:500. Planen skal bl.a. vise kotehøyder inntil bassenget og bassengets totale høyde.

Det nye høydebassenget skal utvendig kles med stående trepanel og uten synlige horisontale "etasjeskiller". Trepanelet skal males eller beises med en mørk fargetone (jordfarge). Som hovedregel er det ikke tillatt å sette opp gjerde. Dette må avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle.

#### **§ 4.10 Felles lekeplass, f\_L1, f\_L2**

Innenfor områdene f\_L1, f\_L2 skal det opparbeides felles sandlekeplasser. Mest mulig av stedegen vegetasjon skal opprettholdes, evt. skjæringer og fyllinger i forbindelse med tiltak bearbeides og beplantes før lekeplassene tas i bruk.

Innenfor f\_L1 skal det også opparbeides adkomst fra Lauvåsvegen gjennom området, for videreføring av adkomst til Lauvåsen friluftsområde. Videre er det tillatt med mindre byggetiltak som grillhytter, plattinger/brygger for utsikt og uteopphold uten byggesøknad.

#### **§ 4.11 Sikring av terrengsprang**

Terrengsprang høyere enn 3,0 meter skal sikres med rekkverk med min. 1,0 meters høyde.

Terrengsprang høyere enn 10 m skal sikres med rekkverk med min. 1,2 meters høyde.



Klæbu kommune

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 5.1 Kjøreveg/felles avkjørsel**

Kjøreveg/felles avkjørsel er felles for boligene innenfor områdene BK1, BK2, BK6 og BK7 samt for Lauvåsen barnehage.

BK3, BK4, BK5 skal ha adkomst fra Lauvåsvegen.

### **§ 5.2 Gangareal SSG1, SSG2**

Gangareal SSG1 og SSG2 skal være allment tilgjengelige og ivareta adkomsten for både ny og eksisterende boligbebyggelse til Lauvåsen friluftsområde. Endelig plassering og valg av løsninger for gangareal tas sammen med søknad om tillatelse til tiltak for tilgrensende bebyggelse.

### **§ 5.3 Annen veggrunn – grøntareal, f\_VAG1, f\_VAG2**

Innenfor området skal arealet opparbeides og beplantes. Innenfor formålet er det også tillatt med etablering av nødvendige tekniske anlegg under terreng knyttet til vegformålet i tillegg til snøopplag med mer.

### **§ 5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg, VAT1, VAT2, VAT3**

Innenfor området skal arealet opparbeides og ha en tiltalende utforming. Innenfor formålet er det også tillatt med etablering av nødvendige tekniske anlegg over og under terreng knyttet til vegformålet i tillegg til snøopplag med mer.

### **§ 5.5 Tekniske bygg/konstruksjoner STB1**

Bebyggelsen/konstruksjonens plassering og størrelse skal være som vist på plankartet.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 6.1 Lauvåsen friluftsområde GF1**

Regulert friluftsområde er privat og reguleres til allmenn bruk. Innenfor friluftsområdet kan det opparbeides og tilrettelegges for lek og friluftaktiviteter. Terreng og vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Opparbeidelse kan bare gjennomføres etter detaljerte planer godkjent av kommunen. Planene skal vise nye terrengkoter, eksisterende og ny vegetasjon.

### **§ 6.2 Skjøtselsplan**

Det skal utarbeides skjøtselsplan for området hvor hensynet til natur, landskap og friluftsliv skal gå foran hensynet til rasjonell skogsdrift. Skjøtselsplanen skal bygge på biologiske vurderinger når det gjelder forvaltningen av skogsområdene. Det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter. Uttak av tømmer kan tillates, men det kan ikke foretas flatehogst. Enkle turstier og lysløype tillates i allerede opparbeidede traseer iht. reguleringsplanen. Stiene skal ha grusdekke. Kommunen kan tillate mindre endringer i stitraseene i forhold til det som er opparbeidet før reguleringen.

### **§ 6.3 Adkomst til høydebassenget**

Atkomstvegen til høydebassengene på Lauvåsen skal passere gjennom friluftsområdet og skal ikke hindres av anlegg eller tiltak. Atkomstveg til høydebassengene på Lauvåsen skal bygges og vedlikeholdes i friluftsområdet. Viste plassering av adkomstvegen er retningsgivende. Eksakt plassering skal tilpasses friluftslivsinteressene og tas i søknad om tillatelse til tiltak.



#### **§ 6.4 Felles friområder, f\_G1 – f\_G4 og felles turveg, GTV1**

Innenfor planområdet for boligbebyggelse skal det settes av felles friområder som også skal fungere som adkomster til Lauvåsen friluftsområde for både ny og eksisterende boligbebyggelse. Adkomstene inkl. felles turveg GTV1 skal opparbeides og tilrettelegges sammen med søknad om tillatelse til tiltak for tilgrensende bebyggelse. Som hovedregel er det ikke tillatt å sette opp gjerder. Dette må avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle.

#### **§ 6.5 Opparbeidelse/bearbeidelse av terreng**

I formålsgrense mellom bolig og friluftsliv er det tillatt med tiltak i terreng for trapping/bearbeidelse av terrenget for tilpassing av sti og skråninger mellom bolig og friluftsområdet. Vedlagt søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert plan for hvordan trapping av terrenget løses. Planene skal vise nye terrengkoter, eksisterende og ny vegetasjon.

### **§ 7 HENSYNSSONER**

#### **§ 7.1 Faresone – høyspenningsanlegg**

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, annen bebyggelse eller andre faste installasjoner som ikke er knyttet til stasjonen og dens funksjoner

#### **§ 7.2 Sikringsone - frisikt**

I frisiktsoner ved vegkryss skal det være frisikt over 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå.

### **§ 8 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### **§ 8.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Utbygging kan ikke skje før samferdselsanlegg er midlertidig opparbeidet og med fast dekke. Samferdselsanlegget ferdigstilles når siste bolig innenfor planområdet er ferdigstilt og ferdigattest for siste bolig er gitt.

#### **§ 8.2 Felles lekeplass, f\_L1, f\_L2**

Felles lekeplass f\_L1 ferdigstilles før første bolig innen BK1 og 2 gis ferdigattest. F\_L2 ferdigstilles før første bolig innen BK3-7 gis ferdigattest.

#### **§ 8.3 Vann og avløp**

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene, skal vann- og avløpsnettene være opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA.

#### **§ 8.4 Renovasjonsanlegg**

Innenfor området kan det settes renovasjonsbeholdere på bakkenivå innenfor hvert BK-delområde.

#### **§ 8.5 Midlertidig brukstillatelse**

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene skal avkjørsel og felles lekeplass og adkomster/felles friområder innenfor plan være opparbeidet. Midlertidig brukstillatelse kan gis dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong.

#### **§ 8.6 Anleggsvirksomhet**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige



Klæbu kommune

beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tilfredsstilles:

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Skjerpung av støygrensene fra tabell over for drift som gir støyulempere i lengre tid enn 6 uker:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

### § 8.7 Nettstasjon

Eventuell nettstasjon skal utformes i samsvar med bygningsmassens form og materialbruk.

### § 8.8 Krav om sosial infrastruktur

Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal barnehagedekningen også dokumenteres.

### § 8.9 Grunnboringer

Før igangsetting gjennomføres det grunnboringer langs foten av skråningen i henhold til geoteknisk notat fra Rambøll, datert 30.06.2017.