

## Detaljreguleringsplan for Vågan boligfelt

### Reguleringsbestemmelser til detaljregulering, 30.04.2026

Nasjonal plan-ID:

Saksnummer:

Plankonsulent: Arcon Prosjekt AS

Forslagstiller: Flatanger kommune

## 1. Planens hensikt og arealformål

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur på Lauvsnes i Flatanger kommune.

### Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr. 1

Boligbebyggelse (1110)

Boligbebyggelse, frittliggende småhus (1111)

Boligblokkbebyggelse (1113)

Energianlegg (1510)

Nærmere angitte andre typer anlegg (1590)

Lekeplass (1610)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2

Veg (2010)

Gang- og sykkelveg (2015)

Annenvoggrunn – grøntanlegg (2019)

### Grønnstruktur § 12-5 nr. 3

Grønnstruktur (3001)

## **Hensynssoner § 12-6**

Frisikt (140)

Ras- og skredfare (310)

Høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (370)

## **Bestemmelsesområder § 12-7**

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)

## **2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

### **2.1 Grenseverdier og utforming med hensyn til støy**

Støy er ikke ansett som en utfordring for dette området.

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene for støy i arealplanlegging (T-1442/2021, tabell 2) med tilhørende veiledning.

Uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn 55 dB(A), som angitt i T-1442/2021 (tabell 2).

### **2.2 Sikring av beboere 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 arealplanlegging T-1442/2021 (tabell 2) og T-1520/2012.

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.

### **2.3 Byggegrunn og miljøforhold**

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Se rekkefølgebestemmelse 5.2.

### **2.4 Tiltak i grunnen**

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete 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 og Sametinget, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### **2.5 Universell utforming og tilgjengelige boenheter**

a) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområdene.

- b) For bebyggelse med fellesarealer, herunder boligblokkbebyggelse og småhusbebyggelse, skal det ved søknad om tillatelse til tiltak sendes inn en detaljert utomhusplan som i nødvendig grad belyser ivaretagelse av utformingskrav, herunder lekeplasser, fordrøyning av overvann, snøopplag, innganger, atkomst, parkering, overflatebehandling, beplantning og møblering.
- c) For boligblokkbebyggelse (BB) skal minimum 50% av boligene utformes som tilgjengelige boenheter.
- d) Allergifremkallende planter i felles uteoppholdsområder skal unngås.

## **2.6 Bebyggelse og estetikk**

Ny bebyggelse skal gis en enhetlig utforming som harmonisk og moderne stil.

Alle boliger skal, der det er egnet, fortrinnsvis bygges med sokkel for bygningene og høydeforskjeller skal fortrinnsvis løses med sokkeletasje, ikke store fyllinger.

Bebyggelsen på den enkelte tomt skal ha ensartet og sammenhengende form, materialbruk og farge.

Taktekking skal utføres med ikke reflekterende materialer.

## **2.7 Parkering**

Det skal settes av 2 parkeringsplasser pr. enebolig på egen tomt. En parkeringsplass på 30 m<sup>2</sup> skal medregnes i den totale tomteutnyttelse for å sikre areal for eventuell framtidig garasje.

For boliger med felles parkeringsløsning skal det beregnes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

## **2.8 Vanntilførsel, avløp og overvann**

Anlegg for vanntilførsel, avløp og overvann skal planlegges med utgangspunkt i overordnet plan.

## **2.9 Byggegrenser**

Byggegrenser er som angitt på plankartet. I de tilfeller byggegrense ikke er angitt på plankartet gjelder formåls grensen som byggegrense.

## **2.10 Fellesarealer**

Fellesarealer, angitt med prefiks «f\_» skal være felles for hele planområdet, med mindre annet er spesifisert i tilhørende bestemmelser.

## **2.11 Tiltak for å redusere klimagassutslipp**

Bruk av bærekraftige byggematerialer som medvirker til reduserte klimagassutslipp skal tilstrebes.

Det skal tilrettelegges for elbillading, slik at hver boenhet har mulighet for påkobling etter behov.

Det skal vurderes bruk av vannbåret varmeanlegg og solcelleanlegg på tak.

## **2.12 Renovasjonsanlegg**

Renovasjonsløsning innenfor planområdet skal etableres i henhold til gjeldende krav og retningslinjer fra ansvarlig renovasjonsmyndighet. Plassering og utforming av renovasjonsanlegg skal godkjennes av renovasjonsmyndigheten før det gis tillatelse til tiltak.

## **2.13 Arrondering og tomteinndeling**

Ved opprettelse av nye byggetomter, herunder fradeling og sammenslåing, skal tomtene gis en form og størrelse som sikrer god arrondering og effektiv arealutnyttelse.

Tomter skal ikke være større enn det som er nødvendig for planlagt bebyggelse og tilhørende uteoppholdsareal, tekniske anlegg og adkomst. Unødig store tomter som kan begrense framtidig deling, fortetting eller videre bebyggelse tillates ikke.

Tomteinndelingen skal legge til rette for framtidig rasjonell utnyttelse av området, herunder mulighet for senere fradeling eller utbygging i samsvar med overordnet arealbruk, veistruktur og teknisk infrastruktur.

Kommunen kan kreve justering av tomtegrenser for å oppnå hensiktsmessig arrondering og framtidsrettet arealbruk.

# **3. Bestemmelser til arealformål**

## **3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

### **3.1.1 Boligbebyggelse (B1-B7)**

#### a) Bebyggelsestype

Innenfor formålet tillates oppføring av enebolig og konsentrert småhusbebyggelse.

#### b) Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er angitt i prosent på plankartet.

#### c) Høyde

Mønehøyde inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

#### d) Terrengtilpasning

Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Tomter med skrånende terreng skal tilstrebe å utformes med sokkeletasje som underordnes hovedvolumet og som fremstår som en naturlig del av bygningen.

### **3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)**

#### a) Bebyggelsestype

Innenfor formålet tillates oppføring av enebolig.

#### b) Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er angitt i prosent på plankartet.

#### c) Høyde

Mønehøyde inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

a) Terrengetilpasning

Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Tomter med skrånende terreng skal tilstrebes utformes med sokkeletasje som underordnes hovedvolumet og som fremstår som en naturlig del av bygningen.

### **3.1.3 Boligblokkbebyggelse (BB)**

a) Bebyggelsestype

Innenfor formålet tillates oppføring av leilighetsbygg.

b) Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bebyggt areal (%-BYA) er angitt i prosent på plankartet.

c) Høyde

Bebyggelsen tillates oppført med en gesimshøyde på inntil 13 meter, og en mønehøyde på inntil 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

### **3.1.4 Energianlegg (o\_BE)**

Energianlegg skal plasseres som angitt på plankartet. Se bestemmelse 3.1.5 for alternativ plassering.

### **3.1.5 Nærmere angitte andre typer anlegg**

Formålet kan benyttes til energianlegg, snøopplag eller lignende formål som kommunen finner det hensiktsmessig for kommunale tjenester. For energianlegg og snøopplag vises det henholdsvis til bestemmelser 3.1.4 og 6.2.

### **3.1.6 Lekeplass (f\_LEK)**

Området regulert til felles lekeplass skal benyttes til felles oppholds- og aktivitetsareal for beboere i planområdet. Lekeplassen skal være trygt, tilgjengelig og utformet slik at den gir gode lekemuligheter for barn i ulike aldre. Lekeplassen med adkomst skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Veg (o\_V1-V5)**

Veiformål skal utformes som angitt på plankartet, og anlegges med asfaltdekke.

### **3.2.2 Gang- og sykkelveg (o\_GS)**

Gang- og sykkelveg skal utformes som angitt på plankartet, og anlegges med asfaltdekke.

### **3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (f\_AVG)**

Annen veggrunn for grøntareal skal benyttes som sideareal til veg, og kan beplantes med gress eller busker. Det tillates anleggelse av nødvendig avkjørsel til boliger innenfor formålet.

### **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

Regulert grønnstruktur skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon. Det tillates etablering av stier, møteplasser o.l. i samråd med kommunen.

## **4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **4.1 Frisikt (H140)**

Innenfor angitte frisiktsoner skal det være fri sikt på minst 0,5 meter over gateplan. Frittstående trær der trekronen ikke skjærer for sikt for biler og lastebiler kan tillates innenfor frisiktsonen.

### **4.2 Høyspenningsanlegg (H370)**

Det tillates ikke bebyggelse med unntak av nettstasjon, innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg.

## **5. Rekkefølgebestemmelser**

### **5.1 Grunnundersøkelse**

Tiltak som fundamenteres direkte på berg kan oppføres uten nærmere geotekniske vurderinger. Ved tiltak i løsmasser skal en tilstrebe å unngå masseuttak og oppfyllinger av betydning utover det som er nødvendig for å opparbeide tilfredsstillende kvalitet på underlaget under fundamenter og gulv på grunnen. For større bygg må det utføres en geoteknisk vurdering. Tiltak i løsmasser forutsetter geoteknisk vurdering. I vurderingen skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **5.2 Veier**

Kjørevei og gang- og sykkelvei skal anlegges i nødvendig omfang slik at myke trafikanter og biler kan ferdes trygt, før midlertidig brukstillatelse kan gis for tilgrensende bebyggelse.

## **6. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **6.1 Bestemmelsesområder #1 - Snøopplag**

Innenfor bestemmelsesområder markert #1 på plankartet skal det avsettes arealer for snøopplag. Eier skal påse at snøopplag ikke er til besvær for tilgrensende eiendommer.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

- a) Geoteknisk notat (15097-OO-RIG-N-001), utarbeidet av Dr Techn Olav Olsen AS 26.11.2025
- b) Overordnet VAO-plan (G100), utarbeidet av Ing Jorleif Lian AS 01.01.2025