

Planbestemmelser

Detaljregulering for Revekroken bofellesskap

Dato planbestemmelser	Dato plankart	PlanID	Vedtatt dato
03.09.2026	08.09.2026	42032022-2	

1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at det kan bygges et bofellesskap med heldøgnsbemanning. Det tillates både boliger og omsorgsboliger; inntil 8 enheter, hvor inntil 2 av enhetene kan være ordinære boliger.

Området reguleres med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Lekeplass	LEK
Offentlig eller privat tjenesteyting/bolig	B/T
Renovasjonsanlegg	RA

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	KV
Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT
Annen veggrunn – grøntareal	AVG
Parkering	P

Grønnstruktur

Turdrag	TD
Frrområde	FRI

Hensynssoner

Frisiktsoner	H140_1-2
Andre sikringssoner	H190

Bestemmelsesområde

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#
---	---

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1.1 VA-ledninger

VA-ledninger tillates etablert innenfor hele planområdet.

2.1.2 Snøopplag

Det tillates snøopplag i områdene: o_AVT1, o_AVT2, o_AVG1-4 og o_FRI3.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

3.1.1 Offentlig eller privat tjenesteyting/bolig (B/T)

Innenfor området tillates det etablert inntil 8 boenheter, hvorav inntil 2 enheter kan være ordinære boliger.

Innenfor formålet er det ikke tillatt med annen tjenesteyting enn bofellesskap.

Det skal etableres 1,5 sykkelplasser pr. boenhet.

Nye byggverk skal tilpasses eksisterende bebyggelse i Revekroken med hensyn til høyder, volum og struktur. Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Ansattbase/felleshus kan oppføres med flatt tak/takterrasse. Forstøtningsmurer kan plasseres utenfor byggegrenser.

Tillatt BYA (%) er påført plankartet. Tillatt byggehøyde for bofellesskapet er maksimal gesimshøyde 8 m, maksimal mønehøyde 9 m målt fra OK gulv 1. etasje. Tillatt byggehøyde for ordinære boliger er maksimal gesimshøyde 4 m, maksimal mønehøyde 6 m målt fra ferdig planert terreng på den siden av huset hvor terrenget er høyest.

Det skal etableres minst 1 parkeringsplass per boenhet. Parkering for boenheter knyttet til tjenesteyting skal etableres innenfor areal P. Parkering knyttet til ordinære boliger løses på egen eiendom.

Planeringshøyde for B/T skal ikke være lavere enn k+60, og ikke høyere enn k+65.

For boenheter knyttet til tjenesteyting, skal det innenfor B/T etableres minimum 15 m² med felles uteoppholdsareal per boenhet, og minst 8 m² til privat (skjermet) uteoppholdsareal per boenhet.

3.1.2 Lekeplass (f_LEK1)

Innenfor området avsatt til lek skal det opparbeides areal for lek tilsvarende minst 25 m² pr. boenhet og ikke mindre enn 300 m². Areal brattere en 1:3 eller smalere enn 2 meter kan ikke medregnes. Området skal være felles for området B/T, men åpen for allmennheten.

Det skal etableres sitteplasser for minimum 7- 10 personer, samt oppføres 3 lekeapparater innenfor formålet. Sitteplasser på lekeplassen skal være universelt tilgjengelige.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

3.2.1 Kjøreveg (o_KV)

Kjørevegen skal være offentlig.

3.2.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT1 - o_AVT2)

Arealene er offentlige og kan benyttes til grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer og fyllinger.

Det må sikres en forbindelse gjennom o_AVT1 til o_TD1

3.2.3 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1-o_AVG4)

Areal forutsettes beplantet eller bevart grønt.

Det skal sikres en forbindelse gjennom o_AVG2 til o_TD2 og f_LEK1.

3.2.4 Parkering (P)

Arealet skal benyttes til parkering for tjenesteyting innenfor formålet B/T.

3.2.5 Renovasjon (f_RA)

Innenfor formålet, f_RA, skal det etableres en fellesbod for håndtering av renovasjon for boenhetene tilknyttet formålet tjenesteyting.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5. NR. 3)

3.3.1 Turdrag (o_TD1 - TD2)

o_TD1 og o_TD2 skal være offentlige.

3.3.2 Friområde (o_FRI1 – o_FRI3)

Det tillates etablering av VA-ledninger innenfor arealet o_FRI2. Ved behov for grunnarbeid skal områdene revegeteres med stedegen vegetasjon når byggearbeid er ferdigstilt.

4 Hensynssoner

4.1 ANDRE SIKRINGSSONER (H190)

Sikringssonen omfatter trasé for eksisterende VA-ledninger. Det skal være minimum 4 m buffer fra ledningsnett til ny bebyggelse. Det tillates ikke noen form for tiltak innenfor dette området uten godkjenning fra ledningseier.

4.2 FRISIKTSONE (H140_1-2)

I frisiktsone skal det ikke være sikthindre som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

5 Bestemmelsesområder

5.1 BESTEMMELSESOMRÅDE (#1)

I bestemmelsesområdet, #1, skal kollen bevares.

Tynning og vedlikehold av vegetasjon er tillatt.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

6.1.1 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp inkludert overvann, skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger, samt eventuell omlegging av eksisterende nett.

Området er vurdert til å ha tilfredsstillende områdestabilitet. Det skal i anleggsfasen gjøres grunnundersøkelser og kontroll av lokalstabilitet.

6.2 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

6.2.1 Lek- og uteoppholdsareal

Felles lekeplass f_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i bofellesskapet tas i bruk.



6.2.2 Renovasjon

Bod for renovasjon til bofellesskapet skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i bofellesskapet tas i bruk.