



## Detaljregulering for Lauvåsen BK4

---

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID 202202

Saksnummer 2022/1387

### Planens hensikt

#### 1. Planens hensikt

---

Hovedformålet med planen er å gjennomføre deler av områderegulering for Lauvåsen som viser at arealet skal benyttes til boliger i form av konsentrert bebyggelse. Planen forsøker å tilfredsstille behovet for små og mellomstore boenheter i konsentrert form.

#### 2. Generelt

---

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene, hensynssonene og bestemmelsesområde jf. §§ 12-5, 12-6, 12-7:

##### Arealformål:

##### Bebyggelse og anlegg (Plan- og bygningsloven 2008 §12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK4-1 – BK4-13)

Renovasjonsanlegg (f\_R1-f\_R6)

Uteoppholdsareal (f\_UTE)

Lekeplasser (f\_LEK1-f\_LEK4)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningsloven 2008 §12-5 nr. 2)

Kjøreveg (o\_KV1- o\_KV3)

Fortau (o\_FO1-o\_FO3)

Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG1-o\_AVG4)

Parkering (o\_p1 og f\_P1)

##### Grønnstruktur (Plan- og bygningsloven 2008 §12-5 nr. 3)

Turveger (o\_TV1 og f\_TV1)

Frømåte (f\_FRI)

Vegetasjonskjerm (VS)

## Bestemmelsesområder:

### Bestemmelsesområder (Plan- og bygningsloven 2008 §12-7 nr. 2)

Bestemmelsesområde (#1)

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 3.1 Plankrav

**3.1.1** Ved byggesøknad for hele planområdet (**veg, vann, avløp og fellesområder, dvs. kommunaltekniske anlegg**) skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten.

**3.1.2** Ved **byggesøknad for den enkelte tomt** skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og garasjeplassering (eventuelt framtidig garasjeplassering), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal og avkjøring med lengde og tverrprofil. Konsekvenser for naboeiendommer der det er fare for økt støy skal vurderes spesielt. Profilene/tverrsnittene skal gå minimum 4 meter utenfor eiendomsgrensen og høyder på eventuelle eksisterende nabohus skal vises.

### 3.2 Byggegrenser

- 3.2.1** Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.
- 3.2.2** Der det ikke er vist byggegrenser er det plan- og bygningsloven og vegloven som gjelder.
- 3.2.3** Byggegrenser mot elven er 50 meter målt fra elvekanten.
- 3.2.4** Byggegrenser mot veger er målt fra senterlinjen på vegen. For o\_KV1 er målet 13,0 meter, og for o\_KV2 og o\_KV3 er målet 7,5 meter. Der hvor det er avsatt formål renovasjonsanlegg ved vegene, er målet 6,0 meter.
- 3.2.5** Byggegrense mot nordøst på områdene BK4-1 og BK4-2 sammenfaller med grensen for bestemmelsesområdet #1
- 3.2.6** Unntak for eventuelt mur og gjerde mot veg: Kan plasseres 5,5 meter fra regulert senterlinje for atkomstveger (o\_KV2-o\_KV3) og 9,0 meter fra regulert senterlinje samleveg (o\_KV1).
- 3.2.7** Unntak for garasjer og andre mindre bygninger opp til og med 50 m<sup>2</sup>: Kan plasseres utenfor byggegrensene. Minste avstand til nabogrense er 1,0 meter. Minste avstand til regulert senterlinje for o\_KV1 er 9,5 meter. Minste avstand til regulert senterlinje o\_KV2 og o\_KV3 er 6,0 meter målt til senterlinjen.

- 3.2.8** Unntak for formålet renovasjonsanlegg f\_R1-f\_R6: I tillegg til de byggegrensene som er vist på kartet ligger det byggegrenser i formålsgrensene.
- 3.2.9** Unntak for område BK4-13, det ligger byggegrense som sammenfaller med deler av formålsgrense mot nord (mot o\_TV1). Denne gjelder kun for bod- og garasjebygninger, boligbygninger må minst ha 4 meters avstand til grensen i nord.

### **3.3 Terrenginngrep**

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Dette kan skje ved at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks stigning på fyllinger er 1:2. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med natursteinmur eller støpt mur/murblokker i nødvendig høyde for at fyllingen skal få skråning 1:2.

Ved bratt terreng skal boligene oppføres med underetasje. Vegetasjonen i fri- og friluftsområder skal i størst mulig grad tas vare på i sin naturlige form. Om trærne skal beskjæres, skal dette skje i samråd og i forståelse med berørte naboer som grenser til friområdet.

Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende.

### **3.4 Kulturminner**

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

### **3.5 Estetikk**

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

### **3.6 Vannforsyning, avløpsløsning og overvannshåndtering**

- 3.6.1** Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.
- 3.6.2** Det er ikke tillatt med avrenning av overvann annet enn til det allerede etablerte overvannsanlegg i området. Alternativt kan det være avrenning til terreng som heller bort fra elven.

### 3.7 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har tredd i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

### 3.8 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og tilhørende uteområder, dette i samsvar med gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikles. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

### 3.9 Detaljregulering

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11 ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

### 3.10 Fellesområder

For alle fellesområder skal det opprettes realsameier med like andeler til hver matrikkelenhet som områdene er felles for. Endringer av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved stiftelsen av realsameiet.

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

---

### 4.1 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK4-1-BK4-13.)

- 4.1.1 Områdene er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.
- 4.1.2 Maks bebygd areal (% BYA) for områdene er 45%.
- 4.1.3 Maks mønehøyde er 8 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene.
- 4.1.4 Maks gesimshøyde er 7 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene.
- 4.1.5 Taktype skal være flatt tak, pulttak eller saltak.
- 4.1.6 Takvinkel skal være mellom 0 – 30 grader.
- 4.1.7 Garasjer skal være uten arker, kvister eller andre takopplett, balkonger, karnapp eller lignende fasadeelement.
- 4.1.8 Maks størrelse for garasjer er 50 m<sup>2</sup> per boenhet.
- 4.1.9 Garasjenes takvinkler skal harmonere med boligbygningene. Maks tillatt mønehøyde er 5 meter fra gulv i portåpning.
- 4.1.10 Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser per boenhet dersom boenheten er 50 m<sup>2</sup> eller større. For mindre boenheter er det krav til minst 1 parkeringsplass per boenhet. Eventuelle garasjeplasser kan medregnes i antallet.
- 4.1.11 Privat uteoppholdsareal skal løses på hver enkelt tomt med minimum 15 m<sup>2</sup> per boenhet. Balkong/ terrasse kan inngå i arealet. Dette arealkravet kommer i tillegg til uteoppholdsareal

dekt av felles lekeplasser på f\_LEK1-4 og felles uteopphold på f\_UTE.

**4.1.12** Minst 20% av boenhetene/leilighetene skal være tilrettelagt for rullestolbrukere. Ut over dette skal området følge plan- og bygningslovens krav om universell utforming.

**4.1.13** Byggenes orientering

Byggene skal orienteres etter de interne vegene i feltet, slik at byggene har lik side mot veg i de enkelte felt.

- a) I område BK4-1 og BK4-2 skal byggene ha langside mot veg o\_KV2.
- b) I område BK4-3 og BK4-4 skal byggene ha kortside mot veg o\_KV2.
- c) I område BK4-5 – BK4-12 skal byggene ha langside mot veg o\_KV3.
- d) Område BK4-13 ligger i enden av veg o\_KV3 og er unntatt fra regelen, her kan utbygger selv bestemme retningen.

#### **4.1.14 Tabell for boligtyper og antall boenheter for hvert delområde**

| Område | Boligtyper                   | Maks antall boenheter |
|--------|------------------------------|-----------------------|
| BK4-1  | Tomannsbolig/kjedehus        | 2                     |
| BK4-2  | Tomannsbolig/kjedehus        | 2                     |
| BK4-3  | To og/eller firemannsboliger | 4                     |
| BK4-4  | Tomannsbolig/kjedehus        | 2                     |
| BK4-5  | To og/eller firemannsboliger | 4                     |
| BK4-6  | To og/eller firemannsboliger | 4                     |
| BK4-7  | To og/eller firemannsboliger | 6                     |
| BK4-8  | To og/eller firemannsboliger | 4                     |
| BK4-9  | To og/eller firemannsboliger | 4                     |
| BK4-10 | To og/eller firemannsboliger | 4                     |
| BK4-11 | To og/eller firemannsboliger | 4                     |
| BK4-12 | Tomannsbolig/kjedehus        | 2                     |
| BK4-13 | To og/eller firemannsboliger | 8                     |
|        | Sum                          | 50                    |

## **4.2 Renovasjonsanlegg (f\_R1-f\_R6)**

**4.2.1** Området er avsatt til felles avfallsbeholdere.

**4.2.2** Det er tillatt med avfallsboder på områdene.

**4.2.3** Område f\_R1 er felles for boenhetene i områdene BK4-1–BK4-4.

- 4.2.4** Område f\_R2 er felles for boenhetene i områdene BK4-9-BK4-10.
- 4.2.5** Område f\_R3 er felles for boenhetene i områdene BK4-5-BK4-6
- 4.2.6** Område f\_R4 er felles for boenhetene i området BK4-11
- 4.2.7** Område f\_R5 er felles for boenhetene i områdene BK4-7-BK4-8.
- 4.2.8** Område f\_R6 er felles for boenhetene i områdene BK4-12-BK4-13.

### **4.3 Uteoppholdsareal (f\_UTE)**

- 4.3.1** Området er avsatt til felles uteoppholdsareal og vil være en del av uteoppholdsarealet til hver enkelt boenhet.
- 4.3.2** Området er felles for alle boenhetene i planområdet.
- 4.3.3** Området kan beplantes med busker, trær og utformes som felles frukt- og bærhage.
- 4.3.4** Området kan møbleres med sittebenker og bord samt utegrill eller bålpanne.
- 4.3.5** Området skal grovplaneres og isåes av utbygger.
- 4.3.6** Videre opparbeidelse og vedlikehold skal besørges av de boenhetene det er felles for.

### **4.4 Lekeplasser (f\_LEK1-f\_LEK4)**

- 4.4.1** Områdene er avsatt til felles lekeplasser og vil være en del av uteoppholdsarealet til hver enkelt boenhet.
- 4.4.2** Områdene f\_LEK1-f\_LEK3 skal opparbeides med minimum sandkasse, benk, to aktivitets-/lekeinstallasjoner og noe fast dekke. Dette skal gjøres av utbygger. Utover dette skal lekeplassen være utformet med møblelement som oppfordrer til aktiviteter som eksempelvis å balansere, hoppe og klatre. Av aktivitets-/lekeinstallasjoner kan det etableres rutsjebane tilpasset mindre barn, lekehus, huskestativ, lekestativ, elementer å balansere på og lignende. Deler av lekeplassen kan beplantes med gress, tre og annen vegetasjon som kan gi gode lekeareal.
- 4.4.3** Område f\_LEK4 skal opparbeides som kvartalslekeplass med minimum to aktivitets-/lekeinstallasjoner. Dette skal gjøres av utbygger. Det skal tilrettelegges for variert aktivitet for større barn som eksempelvis aking, klatring, sykling, ball-lek eller lignende. Av aktivitets-/lekeinstallasjoner kan det etableres klatrestativ, balanseapparat, klatreløype i naturmaterialer, akebakke, sykkelløype eller lignende. Deler av lekeplassen kan beplantes med gress, tre og annen vegetasjon som kan gi gode lekearealer.
- 4.4.4** Vedlikehold av lekeplassene skal besørges av de boenhetene de er felles for.
- 4.4.5** Område f\_LEK1 er felles for boenhetene i områdene BK4-1-BK4-8

- 4.4.6** Område f\_LEK2 er felles for boenhetene i områdene BK4-9–BK4-12
- 4.4.7** Område f\_LEK3 er felles for boenhetene i områdene BK4-13
- 4.4.8** Område f\_LEK4 er felles for alle beboerne i områdene BK4-1–BK4-13

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

### **5.1 Kjøreveg (o\_KV1-o\_KV3)**

- 5.1.1** Områdene er avsatt til offentlige kjøreveger.

### **5.2 Fortau (o\_FO1-o\_FO3)**

- 5.2.1** Områdene er avsatt til offentlige fortau.

### **5.3 Annen veggrunn -grøntareal (o\_AVG1 – o\_AVG4)**

- 5.3.1** Områdene er avsatt til annen veggrunn-grøntareal (offentlig).
- 5.3.2** Det kan anlegges grøft/skjæring/fylling i områdene.
- 5.3.3** Ytterligere behov for skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

### **5.4 Parkeringsplass (o\_P1)**

- 5.4.1** Området skal benyttes til parkering.
- 5.4.2** o\_P1 er offentlig parkeringsplass og kan benyttes av som gjesteparkeringsplass for hele planområde og som turparkeringsplass.
- 5.4.3** Opparbeiding til og med asfaltering og merking av plasser skal gjøres av utbygger. Vedlikehold og brøyting skal besørges av kommunen.
- 5.4.4** Det skal opparbeides 21 parkeringsplasser på dette området.

### **5.5 Parkeringsplass (f\_P1)**

- 5.5.1** Området skal benyttes til parkering.
- 5.5.2** f\_P1 er felles parkeringsplass for BK4-8, BK4-11, BK4-12 og BK4-13.
- 5.5.3** Opparbeiding til og med finavretting med grus og asfaltering skal gjøres av utbygger. Vedlikehold og brøyting skal besørges av beboerne på områdene plassen er felles for.
- 5.5.4** Det skal opparbeides 5 parkeringsplasser på dette området.

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

### **6.1 Turveg (o\_TV1-f\_TV1)**

- 6.1.1** Område o\_TV1 er avsatt til turveg, denne skal være åpen for allmenn fri ferdsel. Turvegen skal opparbeides av utbygger.
- 6.1.2** Område f\_TV1 er avsatt til turveg og er felles for hele feltet. Denne skal opparbeides av utbygger. Vedlikehold skal besørges av beboerne i fellesskap.

## **6.2 Friområde (f\_FRI)**

**6.2.1** Området er avsatt til friområde.

**6.2.2** Området er felles for alle boenhetene i hele planområdet.

## **6.3 Vegetasjonsskjerm (VS)**

**6.3.1** Området er avsatt til vegetasjonsskjerm

**6.3.2** Området skal fungere som en buffersone som skjærer mot kuldedrag fra Sylteelva.

**6.3.3** Området skal ha et kontinuerlig vegetasjonsdekke.

**6.3.4** Skjøtsel i form av tynning av trær er tillatt, skjøtselen skal skje uten flatehogst.

---

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

### **7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H320)**

**7.1.1** Faresonen gjelder aktsomhetsområde for flom.

**7.1.2** Det er forbud mot alle tiltak i området, dette med unntak av skjøtsel nevnt i punkt 6.3.4 ovenfor.

---

## **8. Bestemmelsesområder (§12-7 nr 2)**

### **8.1 Bestemmelsesområde om grunnforhold (#1)**

**8.1.1** Innenfor området er det kun tillatt med lette bygninger som for eksempel, hagestuer, boder, lekestuer og lignende i områdene BK4-1, BK4-2 og BK4-7.

**8.1.2** Innenfor området er det kun tillatt med lette bygninger som for eksempel, boder, lekestuer og lignende i områdene f\_UTE, f\_LEK1 og f\_LEK4

**8.1.3** Med lette bygninger menes her uisolerte bygninger med lav egenvekt, hovedsakelig basert på konstruksjoner av tre og stål eller lettere materialer.

---

## **9. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

### **9.1 Før igangsettingstillatelse for opparbeiding av veg, vann, avløp og fellesområder**

**9.1.1** Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på.

**9.1.2** Eventuelle støytiltak må være ferdig før det blir gitt tillatelse til tiltak for hver enkelt tomt.

### **9.2 Før igangsettingstillatelse på enkeltområdene/enkelttomter**

**9.2.1** Godkjent anlegg for veg, vann og avløp må være utbygd før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak for bygg for varig opphold. Dette gjelder også fortau og turstier.

**9.2.2** Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

### **9.3 Før bebyggelse tas i bruk**

- 9.3.1** Før første boligen som har tilknytning til lekeplassen tas i bruk skal nærlekeplasser, f\_LEK1-f\_LEK3, være ferdig opparbeidet med minimum sandkasse, benk, to aktivitets-/ lekeinstallasjoner og noe fast dekke i tråd med bestemmelse 4.4.2.
- 9.3.2** Før det kan gis brukstillatelse til den 20. boenheten som har tilknytning kvartalslekeplassen f\_LEK4, skal lekeplassen være ferdig opparbeidet med to aktivitets/ lekeinstallasjoner i tråd med bestemmelse 4.4.3.
- 9.3.3** Felles uteoppholdsareal, f\_UTE, skal være ferdig grovplanert og isådd før det kan gis brukstillatelse til den første boenheten i planområdet. Kravet gjelder ikke dersom årstiden legger begrensninger for isåing, da skal det likevel gis brukstillatelse, planering og isåing utsettes til en hensiktsmessig årstid.
- 9.3.4** Turvegene o\_TV1 og f\_TV1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet kan gis.

### **9.4 Rekkefølge i tid**

- 9.4.1** Fellesområder skal fradeles samtidig med første boligtomt i hvert delområde og fordeles med ideell del til hver tomt.

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

---

Det er ikke henvist til dokumenter som får juridisk virkning.