

Forslag til reguleringsbestemmelser for Detaljregulering for Speiderveien 4.

PlanId: 202408

Saksnummer:

Vedtatt:

Dato for siste revisjon: 09.07.2026

.....
Ordførers underskrift

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Bolig (B)
- Lekeplass (f_LEK)
- Annet uteoppholdsareal (f_AUT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (f_V)
- Annen veggrunn- tekniske anlegg, o_AVT

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-6):

Hensynssoner

- Sikringssone – Frisikt (H140)

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er å endre arealformål fra forretning til bolig. Det planlegges med totalt inntil 8 boenheter over 2 etasjer. Det blir mulighet for parkering under tak.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Teknisk plan

Kommunens normal for vei og VA skal legges til grunn for opparbeidelse av tekniske anlegg. Teknisk plan skal inneholde løsninger for vann og avløp, renovasjon, avkjørsler og løsninger for håndtering av overvann – åpent og/eller lukket løsning. All teknisk infrastruktur skal legges i bakken.

2.2 Utomhusplan

Kommunens normal for uteområder skal legges til grunn for opparbeidelse av utearealer. Utomhusplanen skal ha en inndeling som viser hvilke deler av uteareal som hører til den enkelte leilighet. Utomhusplanen skal vise alle utearealer herunder renovasjonsløsning, gangforbindelser, opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, heis- og trappeløsning, gjerder/murer, vegetasjon, regnbed og sykkelparkering.

2.3 Tilgjengelig boenhet

Området skal bygges ut etter prinsippet om tilgjengelighet. Tilgjengelighet skal integreres som en helhetlig løsning i arkitektur for bygg og uteområdet. Krav til tilgjengelighet skal oppfylle kommuneplanens bestemmelser og krav i TEK17.

2.4 Overvannshåndtering

Det skal benyttes naturbaserte overvannsløsninger regnbed, plantekasser og grønne permeable flater.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal følgende foreligge:

- Godkjent teknisk plan
- Godkjent utomhusplan
- Snitt/profiler som viser ny bebyggelse i forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei.
- Plan for gjenbruk av eksisterende fundamenter og bærekonstruksjoner med kontroll av størrelse og tilstand.
- Kontroll/redegjørelse av tilfredstillende grunnforhold ved prøvegraving/boring.
- Plan for sikring ved skilting, gjerder og belysning av byggeplass for å holde byggeaktivitet adskilt fra gående og syklende.

3.2 Før det kan gis bruksstillatelse for bebyggelse skal følgende være etablert:

- Kjørevei f_V, Annet uteoppholdsareal f_AUT og Lekeplass f_LEK.

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

4.1 Bolig, B

Type bebyggelse

Boligformål. Det tillates leiligheter.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er maksimalt 80% BYA.

Byggegrenser

Følgende tillates ut over byggegrensen:

- Balkonger kan utkrages inntil 2,5m fra ytterste veggliv. Dette gjelder for balkonger fra 2 etasje, men innenfor område for bebyggelse og anlegg. Balkonger i 2 etasje skal ha en minimumsavstand på 3,0 meter til nabogrense med boligformål mot sør.
- Uteareal og terrasser for boliger i 1 etasje.
- Murer på inntil 1,2meter og levegger for boliger i 1. etasje.
- Adkomsttrapper og ramper
- Takutstikk/gesimsbeslag kan stikke 0,5 m over byggegrense.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.

Høyder

Minste byggehøyde topp gulv i 1 etasje for bolig er kote 2,9. Maksimal mønehøyde 9 meter over gulv i 1 etasje og maksimal gesimshøyde 7.5 meter over gulv i 1 etasje. Nødvendige anlegg for ventilasjon, lokal energiproduksjon og lignende tillates oppført med en høyde over tillatt byggehøyde på inntil 1 meter. Det tillates ikke kjeller.

Parkering

Det skal være 1 parkeringsplass pr leilighet. I tillegg skal det anlegges 3 disponible plasser og en av disse skal utformes som HC-plass.

Ved parkering i garasje/carport som blir liggende vinkelrett mot offentlig vei må avstand være minimum 5 meter til veiformål.

Det skal etableres minimum 12 plasser til sykkelparkering og minimum 8 av disse skal være under tak.

Estetisk utforming

Planlagt bygg baserer seg på gjenbruk og påbygging av 1 etasjes hovedkonstruksjon.

Bygningens hovedtak skal ha saltak. Del av bygget kan utformes i kombinasjon med flatt tak. Areal for flatt tak skal ikke overstige 150m². Takvinkel for saltak skal være mellom 20 og 45 grader.

Byggets fasader, materialbruk og farger skal tilpasses nærområdet. Balkongenes rekkverk i 2 etasje skal utformes med tanke på å minimere sjenerende innsyn mellom naboer.

Uteoppholdsareal

Det skal være minst 20m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan ikke ligge på felles grøntarealer, men kan være på terreng, balkong eller terrasse.

4.2 Lekeplass

Felles lekeplass skal opparbeides i tråd med godkjent utomusplan. Det skal vektlegges løsninger som skiller arealet fra trafikk og løsninger som drenerer overvann. Balkonger kan utkrages over arealet fra 2 etasje.

4.3 Annet uteoppholdsareal

Annet uteoppholdsareal skal opparbeides i tråd med godkjent utomusplan. Arealene skal være felles for beboerne og utformes tiltalende og tilgjengelige. Det skal vektlegges løsninger som skiller arealet fra trafikk og løsninger som drenerer overvann. Balkonger kan utkrages over arealet fra 2 etasje.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5 nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan anlegges i områdene.

5.1 Kjøreveg, f_V.

f_V er opparbeidet felles vei for de tilgrensende eiendommene.

5.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT

I områder for annen veggrunn – tekniske anlegg kan det etableres sluker med tilhørende ledninger. Arealet inngår som overgang mellom kjørevei og adkomst/parkering for leilighetene. Arealet kan benyttes til snøopplag.

6. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

6.1 Frisikt, H140

Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5 meter over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.