

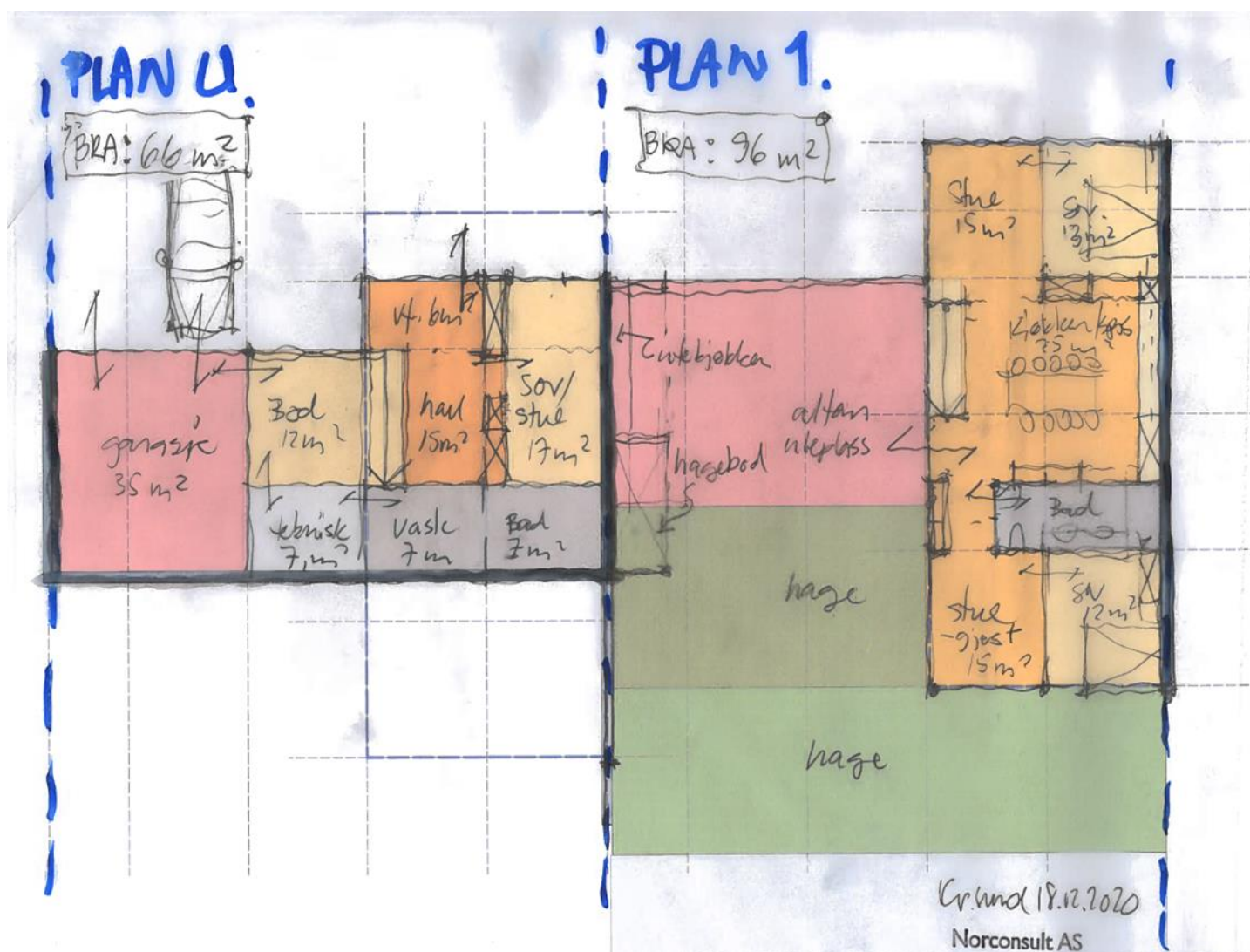
VELA Eiendom AS

R-310 Skytterveien 26-30

Planbestemmelser

Detaljregulering

Oppdragsnr.: 5198732 Dokumentnr.: 05 Versjon: 09 Dato: 2025-03-06



Oppdragsgiver: VELA Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Espen Bugge Larssen
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Grandfjæra 24, NO-6415 Molde
Oppdragsleder: Marco Böhm
Fagansvarlig: Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner: Stine Misund Fiksdal

09	2025-03-06	Justeringer etter 1. gsngs behandling 3-1 b	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
08	2025-02-14	justeringer lekeplass	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
07	2025-01-31	små justeringer	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
06	2024-12-30	endring lekeplass til offentlig	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
05	2024-11-14	Justeringer etter varsel om endret plangrense	MaBRo	(SMFi)	
04	2024-10-02	Justeringer iht. kommunens tilbakemeldinger	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
03	2024-04-30	Forslag til godkjenning hos oppdragsgiver	MaBRo	SMFi	MaBRo
02	2024-04-03	Justeringer etter lengre pause	MaBRo		
01	2020-05-20	Disposisjonsplan	MaBro		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Planens avgrensning og hensikt

1-1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet, sist revidert 2025-01-31. Reguleringsbestemmelsene gjelder for de områdene som ligger innenfor plangrensen.

Reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til andre lover og forskrifter som er aktuelt for området.

Planen utformes som detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.

1-2 Reguleringsformål

Områder som er merket med o_... på plankartet skal være offentlige.

Områder som er merket med f_... på plankartet er felles for de eiendommene eller områder som er angitt i planbestemmelsene.

Innenfor det ca. 7 daa store planområdet er arealene regulert til følgende formål, jf. pbl. § 12-5.

1-2 a) Bygninger og anlegg, jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BK (sosi 1112)
- Renovasjonsanlegg – RA (sosi 1550)
- Lekeplass – LEK (sosi 1610)

1-2 b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2

- Vei – V (sosi 2010)
- Kjørvevei – KV (sosi 2011)
- Fortau – FO (sosi 2012)
- Annen veigrunn - grøntareal – AVG (sosi 2019)
- Kollektivholdeplass – KH (2073)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer – SK (sosi 2800)

1-2 c) Grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3

- Friområde – FRI (sosi 3040)

2 Fellesbestemmelser

2-1 Funksjon- og kvalitetskrav

2-1 a) Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av all bebyggelse, uterom og ferdselsarealer som er felles eller offentlige.

Møbleringssoner langs samferdselstraseer skal være tydelig definerte og ikke være til hinder for fri ferdsel.

Venteskur for kollektivtrafikk skal utføres med tak og skjermingsvegg mot værsiden, skal ha benk med armlene og i tillegg plass til rullestol.

Ved venteplattform skal kanten mot kjørefelt/ busslomme utformes i lysere farge, med taktile varslingsfelt og ledelinjer. Venteplattformen skal være belyst.

2-1 b) Terrengbehandling/ vegetasjon

Terrenginngrepene skal gjøres hensiktsmessig og utformes visuelt tiltalende. Bratte skrenter må sikres.

Det skal ikke plantes allergifremkallende vekster eller fremmede arter med høy spredningspotensial. Det skal kun påføres stedegne eller rene masser som ikke fører til forurensing eller spredning av fremmede arter.

2-1 c) Overvannshåndtering

Overvannet skal i størst mulig grad fordrøyes lokalt gjennom naturlig infiltrasjon.

Regnvann fra takflater skal føres til terreng.

2-1 d) Avfallshåndtering

Renovasjonsløsninger innenfor planområdet, som gjelder både for boligene, men også for søppeldunker i det offentlige rommet, skal bestå av lukkede systemer som ikke tiltrekker seg fugl eller vilt.

2-2 Verneverdier/ kultur/naturmangfold

Dersom en under gravearbeidet oppdager gjenstander, konstruksjoner eller andre spor som potensielt kan være av kulturhistorisk interesse, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndighet varsles.

2-3 Byggegrenser

Alle bygninger med tilhørende bygningsdeler skal holdes innenfor byggegrensen som er vist i plankartet.

Det tillates terrenginngrep utenfor byggegrenser i forbindelse med opparbeidelse av avkjørsler, tur-, gang- og sykkelveier, og tilpasninger av uteområder for tilgrensende eiendommer.

Enkeltstående utendørsanlegg, som støttemur, trapp, veianlegg, herunder biloppstillingsplasser, samt mindre bygninger ($BRA < 12 \text{ m}^2$ og høyde $< 2,90 \text{ m}$) til teknisk infrastruktur, som trafo, telekommunikasjonstavle, vogn- og sykkelkur, utebod og lignende tillates etablert utenfor byggegrense.

3 Bestemmelser til arealformål

3-1 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5, pkt. 1

3-1 a) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112) – BK1

Innenfor området tillates oppført tre -3- leilighetsbygg med til sammen 20 boenheter.

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet innenfor boligformålet (20 p-plasser).

Bygningene skal ha saltak med møneretning vist i plankartet (NV-SØ). Bygningshøyden skal være for møne ≤ 24 og gesims $\leq 22 \text{ m.o.h.}$ (NN2000).

Utnyttelsesgraden er maks. %-BYA=40 % og gjelder for hele området BK1. Nødvendig areal for biloppstilling inngår.

Utenomhusarealet på bakkeplan, herunder parkeringsplasser, skal være felles for eiendommer innenfor BK1.

Det skal avsettes minst 25 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet (500 m^2) hvorav minst 40 % (200 m^2) skal være felles uteoppholdsareal på terreng. Lekeareal inngår.

Privat uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 7 m^2 og tillates utformet som veranda/ balkong.

3-1 b) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112) - BK2

Boligbebyggelsen skal utformes som kjedehus med sokkeletasje delvis under terreng.

Bebyggelsen skal ha god terrengtilpassing og må ta opp terrengfallet, ved bruk av sokkeletasje slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer unngås.

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, inkl. høyder, fasadeutforming og materialbruk, utformes på en slik måte at ny bebyggelse fremstår enhetlig.

Bebyggelse skal ha flattak og skal tilrettelegges for bygging vegg-mot-vegg. Med unntak av endehuset i øst (T1) skal den nordøstlige fasaden utformes iht. de tekniske brannkravene for kjedet bebyggelse.

Utnyttelsesgrad går fram av plankartet og er angitt i maks. BRA=220 m² pr. tomt. Nødvendig areal for parkering medregnes.

Minst uteoppholdsareal pr. boenhet skal være 25 m² hvorav maks. 40 % kan ligge på tak/ altan.

Sokkeletasjen skal legges i terreng og må utformes stabilt mot jordlast. Fasadeåpninger er kun tillatt mot nordvest. Sokkeletasjen skal ha biladkomst fra felles adkomsatvei (f_V2). Sokkeletasjen skal ha en maks høyde for gesims ca. ved tilstøende terrengnivå mot eksisterende boliger, dog ikke høyere enn kote +16 m.o.h NN2000.

Hovedetasjen og privat uteoppholdsareal skal etableres på taket til sokkeletasjen. Kun halve sokkellengden skal bebygges med hovedetasjen, mens den andre halvdel skal holdes fritt for bebyggelse.

Høyden (gesims) av hovedetasjen skal ligge på maks. kote +19 m.o.h. NN2000. Det ubebygde arealet på nivå 2 skal utformes som privat hage-/ uteoppholdsareal.

På det ubebygde arealet mellom hovedetasjene (privat uteoppholdsareal/ altan) er det ikke tillatt å etablere skjermingsvegger, pergola, hekk og andre elementer høyere enn 1,20 m målt fra gesims til sokkeletasjen.

Nødvendig parkering skal løses innenfor byggegrensen i form av garasje på sokkeletasjen.

Det tillates tomtvis utbygging

3-1 c) Lekeplass (1610) – LEK

Lekeplassen skal være offentlig, og utformes som naturlekeplass.

Det skal inngås en avtale med kommunen om privat drift av lekeplassen.

Avtale tinglyses som heftelse på eiendommene innenfor planområdet, inkludert eiendommer som opprettes som en del av gjennomføring av reguleringsplanen. Lekeplassen skal tilrettelegges som et samlingssted hvor den opparbeides for variert lek for ulike aldre, med fokus på små barn.

Det tillates enkel terrengoppbygging-/bearbeiding.

Lekeplassen skal tilrettelegges for balanselek og sandlek, samt sittegrupper.

Det tillates andre installasjoner, som grillhytte eller gapahuk.

Installasjoner og innretninger for lek skal utføres i naturlige, slitesterke materialer, med lavt vedlikeholdsbehov.

Lekeplassen skal sikres mot trafikkert areal med hekk. I opparbeidelsesfasen kan midlertidig gjerde brukes som sikring.

Lekeplassen skal følge prinsippene for universell utforming. Tilkomst til aktivitetsarealer og sittegrupper skal ha fast dekke i naturmaterialer.

3-2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, pkt. 2

3-2 a) Vei (2010) – V

Veien o_V1 skal være offentlig og være adkomstvei til boligene innenfor BK2 og kommunen sitt anlegg.

Veien o_V1 skal utformes med asfaltdekke.

Veien f_V2 skal være felles adkomstvei for eiere og festere i BK2.

Avkjørsler til eiendommene vises med pilsymbol i plankartet. Plasseringen er veiledende og kan justeres ifm. søknad om rammetillatelse.

3-2 b) Kjørevei (2011) - KV

Veien o_KV skal utformes som snuplass og dimensjoneres for buss og iht enhver tid gjeldende veinormaler.

Veien skal ha asfaltdekke.

Kjøreveien o_KV skal være offentlig.

3-2 c) Fortau (2012) - FO

Fortauene skal dimensjoneres iht. enhver tid gjeldende veinormaler.

Fortauene o_FO1 til o_FO3 skal være offentlige.

Fortauene skal utformes med avvisende kantstein mot kjøreareal.

Kryssing av kjøreveier skal utformes trinnfritt, dvs. enten med nedsenket kantstein eller opphøyd gangfelt.

3-2 d) Annen veigrunn – grøntareal (2019) - AVG

Det tillates etablering av veitekniske anlegg og teknisk infrastruktur etter godkjenning av ansvarlig veimyndighet.

Annen veigrunn skal utformes med vegetasjonsdekke av plen, mose eller andre bunndekkende planter. Mindre arealer tillates utformet med overkjøringsmulighet, der dette er hensiktsmessig mtp. svingradius av større/ lengre kjøretøy.

3-2 e) Kollektivholdeplass (2073) - KH

Kollektivholdeplassen skal utformes som busslomme med venteskur.

Busslomma o_KH1 skal adskilles visuelt fra tilgrensende kjøreveg.

Venteplattform o_KH2 skal utformes med venteskur iht. reguleringsplanens bestemmelser pkt. 2-1 a). Arealet foran venteskuret skal være fortau, dvs. skal ikke stenges for fri ferdsel.

Kollektivarealene o_KH1 og o_KH2 skal være offentlige.

3-2 f) Kombinerte formål for samferdselsanlegg (2800) – SK

Området o_SK reguleres til gang- og sykkelvei med tillatt kjøring.

Traseen skal være tilkomstvei til kommunen sitt anlegg med funksjon som turvei.

Veien o_SK skal være offentlig, men kan brukes iht. kommunens vilkår, dvs. er tillatt stengt for allmenn motorisert ferdsel.

Det skal være fri ferdsel for fotgjengere og syklist på denne vegen.

3-3 Grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5, nr. 3

3-3 a) Friområde (3040) – FRI

Friområdet skal ha funksjon som skille mellom privat boligareal og offentlig grøntområde pga. estetiske hensyn.

Området skal utformes som buffer mot bebyggelsen. Området skal ha tett beplantning av fortrinnsvis busker og vekster med ca. 2-3 meter veksthøyde. I tillegg skal det etableres enkeltstående trær (furu, hagtorn, rognebær), som skjærer turgåere for bebyggelsen fra avstand og uten at utsikten fra eksisterende og de nye boligene blir helt avstengt.

Møblering med benker og lysstolper er tillatt.

Friområdet o_FRI skal være offentlig.

4 Rekkefølge- og dokumentasjonskrav

4-1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse til o_LEK kan gis, må det foreligge en plan som viser utforming av lekeplassen o_LEK. Løsningen må godkjennes av kommunalteknikk.

Før rammetillatelse innenfor BK2 kan gis, må det foreligge utenomhusplan, som viser bebyggelses plassering, utforming og nødvendige terrenginngrep samt arealer for trafikk og uteopphold med tilhørende anlegg.

Før rammetillatelse innenfor BK2 kan gis, må det foreligge en detaljplan som viser VAO-løsning (vann, avløp og overvannshåndtering) for dette området. Løsningen må godkjennes av kommunalteknikk.

Før rammetillatelse innenfor BK2 kan gis, må det vises hvordan friområdet o_FRI skal opparbeides. Dette kan gjøres gjennom utenomhusplan eller egen landskapsplan i forbindelse med utforming av lekeplassen.

Før rammetillatelse innenfor BK2 kan gis, må det gjøres en estetisk redegjørelse for valg av den arkitektoniske løsningen i forhold til de andre boligene innen BK2 mtp. enhetlig utforming

4-2 Før området tas i bruk

Før brukstillatelse innenfor BK2 kan gis skal lekeplassen o_LEK være ferdig opparbeidet iht. kravene i planbestemmelsene pkt. 3-1 c).

Før brukstillatelse innenfor BK2 kan gis skal tilkomstveien o_V1 og f_V2 være ferdig opparbeidet iht. kravene i planbestemmelsene pkt. 3-2 a).

Før brukstillatelse innenfor BK2 kan gis skal fortau o_FO1 og o_FO2 være ferdig opparbeidet iht. kravene i planbestemmelsene pkt. 3-2 c).

Før brukstillatelse innenfor BK2 kan gis skal teknisk infrastruktur knyttet til VAO og renovasjon være opparbeidet iht. løsningene/planene godkjent av ansvarlig myndighet, jf. reguleringsplanens bestemmelser i pkt. 4-1.

Før brukstillatelse innenfor BK2 kan gis skal friområdet o_FRI være opparbeidet.
