

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12

Ytrebygda. Gnr. 115, bnr. 220, mfl.,

Sandslimarka

Nasjonal arealplan-ID 4601_71520000

Saksnummer	PLAN-2023/18121
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	05.08.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boligformål med tilhørende utearealer, tilkomst og fortau. Parkering løses i anlegg under bakken.

Sandsli bo- og
aktivitetssenter

Sandslimarka (PV)

Bygg 1

Sandslimarka (KV)

Bygg 2

Bygg 3

Norlandia
Capella
Barnehage

Sandslimarka (PV)

Skjematisk illustrasjon som viser bygningsnummerering.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr.4)

2.1. Terrengbehandling

- 2.1.1. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng. Skjæringer, fyllinger og murer skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.
- 2.1.2. Naturlig terreng skal opprettholdes så langt som mulig, der det er vist i illustrasjonsplan datert 04.08.2025.

2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.2.1. VA-rammeplan datert 20.03.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.
- 2.2.2. Overvannshåndtering skal løses i henhold til prinsippene vist i VA-rammeplan datert 20.03.2025.

- 2.2.3. Ny bebyggelse skal ha blått tak. Det skal anlegges regnbed på bakkeplan for håndtering av overvann.

2.3. Byggegrenser (§ 12-7 nr.6)

- 2.3.1. Bebyggelsen i felt BB og BAA skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Byggegrensen for felt BB mot o_FO2, f_FO5, sørlig del av felt V, og vestre del av felt RA, er sammenfallende med formålsgrensen. Byggegrensen for felt BAA sammenfaller med formålsgrensen.
- 2.3.2. Tiltak som boder, drivhus, skjerming av utearealer, murer, trapper, ramper, nettstasjon, gjerder/fysisk sikring el., kan tillates utenfor byggegrensen til felt BB. Disse elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet.

2.4. Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr.6)

- 2.4.1. Fremmede artene vintermispel og rododendron innenfor planområdet skal fjernes for å unngå videre spredning.
- 2.4.2. Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.
- 2.4.3. Det tillates ikke sprengningsaktivitet i hekke- og yngleperioden april-juni, av hensyn til fugl og pattedyr. Tillatelse til sprenging kan gis dersom det i søknad redegjøres for støyreduserende tiltak som gjør at dyr ikke forstyrres.
- 2.4.4. Dersom det observeres reir og/eller hekkende gråspurv i fasade eller tak på bygg i hekkesesongen, april – august, tillates det ikke rivningsarbeid i denne perioden. Tillatelse til rivning i april – august kan gis dersom det i søknad kan redegjøres for tiltak som sikrer at reiringer ikke skades.
- 2.4.5. Ved ny beplantning skal det fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige planter. Flerårige planter skal prioriteres. Trær skal inngå som en del av ny beplantning.

2.5. Bygge- og anleggsperioden

- 2.5.1. Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsperioden.

2.6. Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr.1)

- 2.6.1. Nybygg skal tilknyttes fjernvarmenettet. Dersom det kan dokumenteres energiløsninger som er bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

2.7. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 2.7.1. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsperioden. Planen skal være i samsvar med bestemmelse 2.4., og skal også inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold.

2.7.2. Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 eller 1:500. Følgende skal vises i utomhusplanen:

- Plassering av bygg
- Parkering for sykkel
- Utforming av felles uteoppholdsarealer med fast møblering og aktivitets- og lekeområder
- Skjerming av uteplasser
- Murer, trapper og ramper
- Belysning
- Inngangspartier
- Terrengbehandling og landskapsforming
- Kjøremuligheter for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
- Renovasjonsløsning
- Beplantning av ny vegetasjon

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB og BAA) (§ 12-5 nr. 1)

Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.1.1. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnyttning.
- 3.1.1.2. Mindre bygninger som for eksempel drivhus eller lignende kan etableres innenfor BB og arealene regnes ikke med i grad av utnyttning.

Bilparkering

- 3.1.1.3. Bilparkering skal være i kjelleranlegg innenfor formålet BAA.
- 3.1.1.4. Det skal etablere 0,6-0,8 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig.
- 3.1.1.5. Minimum 10 % skal være utformet og reservert for forflytningshemmede. Plassene skal ha gunstig plassering i forhold til innganger og/eller heis.
- 3.1.1.6. Det skal tilrettelegges for el-billading.

Sykkelparkering

- 3.1.1.7. Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.
- 3.1.1.8. Parkeringsplasser for sykkel skal plasseres i kjelleranlegg innenfor formålet BAA.
- 3.1.1.9. Sykkelparkering for beboere skal være lett tilgjengelig og innendørs bak låsbar dør.
- 3.1.1.10. I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det avsettes arealer til vaskestasjon og reparasjon av sykkel.
- 3.1.1.11. I tillegg til minimumskravet skal det etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser på terreng. Sykkelparkering på terreng skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.

3.1.2. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB)

Antall, type og størrelse

3.1.2.1. Innenfor formålet tillates etablering av blokkbebyggelse.

3.1.2.2. Boligsammensetning for felt BB skal tilfredsstillende følgende krav:

- Innenfor felt BB skal minimum 20 % av boenhetene ha bruksareal over 80 m² og maksimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal under 50 m².
- Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.
- Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² i tillegg til bodareal.

3.1.2.3. Det skal etableres noe innendørs fellesareal til disposisjon for beboerne. Fellesarealet kan blant annet være møterom, gjesteleilighet, nærkontor, kjøkken, verksted, treningsrom, hobbyrom eller selskapslokale. Innendørs fellesarealer kan være en del av en aktiv fasade.

Tekniske installasjoner og gesimshøyder

3.1.2.4. Maksimal gesimshøyde for de tre byggene skal være iht. følgende tabell:

Bygg nr.	Maksimal byggehøyde - tak	Maksimal byggehøyde - takterasse
Bygg 1	GH k+67,0	GH k+64,0
Bygg 2	GH k+66,0	GH k+63,0
Bygg 3	GH k+61,0	GH k+58,0

3.1.2.5. Takoppbygg som tekniske installasjoner, ventilasjonshetter eller lignende kan oppføres på maksimum 10 % av takflatene og tillates inntil 1,5 meter over angitte gesimshøyder.

3.1.2.6. Tekniske installasjoner eller lignende på tak skal være minimum 1,5 meter tilbaketrukket fra veggiv og skal integreres i bygningens arkitektur og uttrykk.

3.1.2.7. Det tillates etablering av trapp- og heishus på tak inntil en høyde på 3,0 meter over maksimal gesimshøyde.

3.1.2.8. Det tillates solenergianlegg på tak.

Utforming

3.1.2.9. Illustrasjonsplan datert 04.08.2025 er retningsgivende for plassering av bygg 1, 2 og 3.

3.1.2.10. Minimum 80 % av boenheter i første etasje skal ha direkte utgang til privat uteoppholdsareal på terreng.

3.1.2.11. Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger Lden = 55 dB.

3.1.2.12. I alle boenheter skal minimum halvparten av alle oppholdsrom og minst ett soverom ha minimum ett vindu som kan åpnes mot stille side.

Takutforming

- 3.1.2.13. Takform skal være flate tak. Materialvalg på tak skal være av høy kvalitet som tåler det lokale klimaet.

Material- og fargebruk

- 3.1.2.14. Byggenes estetiske uttrykk skal fortrinnsvis ivaretas gjennom å benytte naturlige materialer som tre og tegl.
- 3.1.2.15. Fargebruk på fasadene skal være matte/dempede fargetoner.
- 3.1.2.16. Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser.

Uteoppholdsarealer

- 3.1.2.17. Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maksimum 50 % kan etableres på tak/balkong. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal på bakkeplan.
- 3.1.2.18. Uteoppholdsareal som inngår i minimumskravet, skal ha følgende kvaliteter:
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
 - Felles uteoppholdsareal skal ha praktisk og varig brukskvalitet med tilrettelegging for alle aldersgrupper.
 - Areal brattere enn 1:3 kan bare medregnes dersom det har særskilt gode brukskvaliteter.
 - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
 - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
 - Arealet skal skjermes for vind.
 - Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn.
- 3.1.2.19. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder og oppholdssoner. Det skal benyttes variert dekke fore å synliggjøre de ulike sonene. Møblering og lekeapparater skal ha varig og god brukskvalitet.
- 3.1.2.20. Lekeområder skal utstyres med minimum 3 lekeapparater, 1 sandkasse og sittebenker.
- 3.1.2.21. Alle gangsoner skal belyses og skal sammen med møblering bidra til at det er lett å orientere seg og skape en følelse av trygghet.
- 3.1.2.22. Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med miljøvennlige overflater og naturmaterialer. Større trær anlegges utenfor underliggende konstruksjoner.
- 3.1.2.23. Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med rekkverk, beplantning og/eller annet dekke.
- 3.1.2.24. Det skal tilrettelegges for fuglekasser for gråspurv som plasseres på egnede plasser innenfor uteoppholdsarealene.
- 3.1.2.25. Illustrasjonsplan datert 04.08.2025 er retningsgivende for plassering av opphøyde bed, plantekasser, murer, gjerder eller tilsvarende, for skjerming av privat og felles uteareal.
- 3.1.2.26. Skjerming av utearealer skal gjennom materialbruk, utforming og beplantning inngå som en naturlig del av uteoppholdsarealene og tilstøtende bebyggelse, og skal ha en total høyde mellom 80 og 150 cm fra gulvnivå/terrasse.

Takterrasser

- 3.1.2.27. Det kan etableres takterrasser innenfor bestemmelsesområdene #2 - #7.
- 3.1.2.28. Takterrasse i område #7 skal være felles for beboerne innenfor felt BB.
- 3.1.2.29. Takterrasser skal innfri følgende kvalitetskrav:
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
 - Arealet skal skjermes for vind.
 - Arealet skal ha gode solforhold på ettermiddagen.
 - Arealet skal tilrettelegges for etablering av permanent vegetasjon.
- 3.1.2.30. Takterrasser skal utformes med inndeling i, og møblering av, ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha sol- og vindavskjerming ved hjelp av leegger, plantekasser eller lignende.
- 3.1.2.31. Rekkverk på takterrasser skal være i glass. Rekkverket skal festes på innsiden av parapet, og tillates etablert med en høyde over maksimal gesimshøyde.
- 3.1.2.32. Leegger og pergolaer kan oppføres i tilknytning til takterrassene i inntil henholdsvis 1,5 og 2,5 meter over maksimale gesimshøyder. Begge deler skal ha en tilbaketrukket plassering minimum 2,0 meter fra gesims.

Balkonger

- 3.1.2.33. Balkonger på bygg 3 kan krage maksimalt 1,0 meter utover byggegrensen mot øst.
- 3.1.2.34. Balkonger skal utføres med rekkverk med spiler og/eller glass.

3.1.3. Renovasjonsanlegg (felt RA)

- 3.1.3.1. Innenfor formål RA skal det etableres felles nedgravd avfallsøsning for felt BB i tråd med renovasjonsteknisk plan datert 19.03.2025 med uttalelse fra BIR datert 09.04.2025.
- 3.1.3.2. Renovasjonsløsningen skal være nedgravde bunntømte containere. Alle nye bygg skal tilknyttes bossnettet. Avfall som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette.

3.1.4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BAA)

- 3.1.4.1. Innenfor formålet BAA kombineres Boligbebyggelse (1110) og Parkeringshus-/anlegg (2083).
- 3.1.4.2. Formålet kan etableres over to nivåer. Det tillates etablering av parkering for bil og sykkel, boder, trappe-/heisrom og tekniske rom innenfor formålet.

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

3.2.1. Veg (felt V)

- 3.2.1.1. Veg V reguleres med bredde og kurvatur som vist i plankartet.

3.2.2. Kjøreveg (felt o_KV1, f_KV2 og f_KV3)

- 3.2.2.1. o_KV1 med tilhørende annen veggrunn, o_AVG1 - o_AVG5, reguleres i samsvar med tilgrensende gjeldende reguleringsplan (plan-ID 61500000).

- 3.2.2.2. f_KV2 reguleres i samsvar med tilgrensende gjeldende reguleringsplan (plan-ID 61500000). f_KV2 er felles for felt BB og for gnr/bnr 115/218, 115/246, og 115/270.
- 3.2.2.3. f_KV3 er felles for felt BB og for gnr/bnr 115/133, 115/222, og 115/219.

3.2.3. Fortau (felt o_FO1, o_FO2, o_FO3, f_FO4, f_FO5 og f_FO6)

- 3.2.3.1. o_FO1, o_FO2, o_FO3 og f_FO4 reguleres i samsvar med tilgrensende gjeldende reguleringsplan (plan-ID 61500000).
- 3.2.3.2. f_FO4 er felles for felt BB og for gnr/bnr 115/218, 115/246, og 115/270.
- 3.2.3.3. f_FO5 er felles for felt BB og for gnr/bnr 115/133, 115/222, og 115/219.
- 3.2.3.4. f_FO6 er felles for gnr/bnr 115/133 og 115/219.

3.2.4. Gang-/sykkelveg (felt o_GS)

- 3.2.4.1. o_GS reguleres i samsvar med tilgrensende gjeldende reguleringsplan (plan-ID 61500000).

3.2.5. Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG)

- 3.2.5.1. Arealet innenfor f_AVG6 videreføres slik det er opparbeidet. Arealet skal ikke ha beplantning høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- 3.2.5.2. f_AVG6 er felles for gnr. 116 bnr. 133.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Frisiktsone (H140)

- 4.1.1. I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Nedkjøringsrampe (område #1)

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablering av nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg. Nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres i bebyggelsen.

5.2. Takterrasser (område #2 - #7)

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområdene tillates etablering av takterrasser.
- 5.2.2. Områdene #2 og #3 skal etableres i tilknytning til bygg 1. Områdene #4, #5 og #6 skal etableres i tilknytning til bygg 2. Område #7 skal etableres i tilknytning til bygg 3.

5.3. Boligareal under bakken (område #8)

- 5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #8 kan det etableres boder, trappe- og heisrom, og tekniske rom.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt BB)

- 6.1.1. Før det gis igangsettingstillatelse til felt BB skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for offentlig fortausareal o_FO2. Planene skal være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt BB.

6.2. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest (felt BB og BAA)

- 6.2.1. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til felt BB og BAA skal følgende være gjennomført:
- Veg V skal være opparbeidet.
 - Fortau o_FO2 og f_FO5 skal være opparbeidet.
 - VA anlegg skal være opparbeidet i henhold til godkjent VA-rammeplan datert 20.03.2025.
 - Renovasjonsanlegg RA skal være opparbeidet i henhold til renovasjonsteknisk plan datert 19.03.2025.
- 6.2.2. Gangadkomst skal være opparbeidet til alle bygg.
- 6.2.3. Uteoppholdsareal tilknyttet formålet BB skal være opparbeidet i henhold til kravene i planen, samt møblert, belyst og beplantet i tråd med rammetillatelsen.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan, datert 20.03.2025.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Illustrasjonsplan, datert 04.08.2025
- Renovasjonsteknisk plan, datert 19.03.2025