

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Ytrebygda, Gnr. 120 Bnr. 415 mfl.

Folldalen, Reguleringsplan

Nasjonal arealplan-ID 4601_71030000

Saksnummer

PLAN2022/20722

Siste revisjonsdato bestemmelser

06.08.2025

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for et boligprosjekt i areal avsatt til byfortetting, i nær tilknytning til bybanestoppet i Råstølen. Prosjektet legger til rette for ca. 120 boenheter fordelt på rekkehus og blokkbebyggelse, med tilhørende private og felles uteoppholdsareal.

De nye boligene vil ha sin kjøretilkomst fra Kvernslåttvegen, til felles parkeringsanlegg under bakken. Bebyggelsen etableres rundt et bilfritt fellesareal der eksisterende låve bevarer og istandsettes til nytt bruk, og vil virke som historiefortellende element i området.

Prosjektet medfører etablering av vendehammer i enden av Kvernslåttvegen, med tilhørende omlegging av eksisterende gang- og sykkel mot Folldalen. Det etableres nye gang- og sykkelveger langs Steinsvikvegen. Det vises til planbeskrivelsen for utfyllende omtale.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Bebyggelse og uteoppholdsareal skal gis en god materialbruk og en utforming med bevisst arkitektonisk kvalitet. Nybygg i planområdet skal fremstå som et helhetlig prosjekt med slektskap mellom rekkehus og blokkbebyggelse gjennom material- og fargevalg eller andre detaljer. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.
- 2.1.2. For nye bygg i området skal fasadene i hovedsak kles i tre eller tegl jf. §§ 3.1.3 b og 3.1.4 b. Innslag av andre materialer tillates. Reflekterende materialer skal så langt som mulig unngås. Det skal være en variasjon i materialitet. Bytte av materialitet skal være motivert av volumet.
- 2.1.3. Gangveger internt i området skal opparbeides med dekke tilpasset bruk av rullestol. Det skal sikres en variasjon i dekke.

2.2. Terrengbehandling

- 2.2.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon, som ikke kommer i konflikt med planlagt bebyggelse, bevares i størst mulig grad. Unødvendig sprenging eller oppfylling skal unngås.
- 2.2.2. Terreng i overgang til naboeiendommer gnr/bnr 120/432 og 120/448 skal gis en naturlig utforming.
- 2.2.3. Skjæringer og fyllinger skal dekkles med jord som gir gode vekstvilkår for permanent vegetasjon. Fyllinger skal beplantes med stedegen vegetasjon.
- 2.2.4. Nye murer i boligprosjektet skal oppføres i naturstein der dette er formålstjenlig, og stein fra eksisterende murer skal gjenbrukes der dette er mulig. Murer i tilknytning til o_GS1-2 er unntatt kravet om naturstein.
- 2.2.5. Uttak av masser skal så langt som mulig gjenbrukes innad i planområdet, ved behov for oppfylling eller lignende.

2.3. Vegetasjon

- 2.3.1. Eksisterende vegetasjon som må fjernes, og som egner seg til revegetering, skal flyttes til egnet areal innenfor planområdet. Arborist bør involveres i dette arbeidet.
- 2.3.2. Eksisterende store trær i felt f_UTE skal så langt som mulig bevares.
- 2.3.3. Ved beplantning av nye vekster skal det så langt som mulig brukes stedegen vegetasjon. Det skal benyttes innslag av pollinatorvennlige planter. Ved plantevalg skal det sikres årstidsvariasjon, og flerårige planter skal prioriteres.
- 2.3.4. Ved tilførsel av jord skal det velges torvfrie jordblandinger.

2.4. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.4.1. VA-rammeplan datert 17.10.24 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.
- 2.4.2. Fordrøyning som angitt i VA-rammeplan kan løses gjennom utforming av vannspeil innenfor felt f_UTE.

2.5. Byggegrenser

2.5.1. Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrensen der ikke annet kommer frem av plankartet. Dette gjelder følgende:

- BB1: byggegrense mot sør og øst
- BB2: byggegrense mot nord og deler av øst
- BK: byggegrense mot nord

2.5.2. Støttemurer, ramper/trapper mellom ulike nivå, bod til sykkelparkering, felles pergola, gjerder m.m. kan tillates plassert utenfor byggegrenser, men ikke på offentlig vegareal.

2.5.3. Parkeringsanlegg, boder og tekniske rom under bakken tillates plassert utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrensen.

2.6. Støy (§ 12-7 nr. 3)

2.6.1. Alle boenheter skal ha minst én fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone.

2.6.2. Det tillates fasadestøy på inntil 68 dB på en fasade for BB1.

2.6.3. Innenfor BB1 skal minimum halvparten av oppholdsrom, og minst 1 soverom, ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

2.6.4. Innenfor BB2 skal minimum 1 soverom ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

2.6.5. Støynivået for uteoppholdsareal, som skal medregnes jf. §§ 3.1.1.f, skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone. I BB2 tillates det innglassing av private uteoppholdsareal mot o_KV1 for å oppfylle krav.

2.7. Vannbåren varme og fjernvarme

2.7.1. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og nye bygg over 500 m² BRA skal tilknyttes fjernvarmenettet. Rekkehusene skal ikke knyttes til fjernvarmenettet.

2.7.2. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

2.8. Renovasjon

2.8.1. Renovasjonsløsning skal etableres innenfor felt f_RA i samsvar med godkjent RTP datert 30.06.23.

2.8.2. Dersom boliger i felt BB1 tas i bruk før boliger i BB2 og BK, tillates det etablert midlertidig renovasjonsløsning innenfor felt BB2.

2.9. Eierform

2.9.1. Følgende areal er offentlige formål

- Veg: o_V3
- Kjøreveg: o_KV1-3
- Fortau: o_FO1-4
- Naturområde: o_GN4-5
- Gang- og sykkelveg: o_GS1-3
- Gangveg: o_GG1-2
- Annen veggrunn: o_AVG 1-18

2.9.2. Følgende formål er felles for felt BB1, BB2 og BK

- Kjøreveg: f_V2
- Uteoppholdsareal: f_UTE
- Renovasjon: f_RA
- Parkering: f_P
- Naturområde: f_GN2

2.9.3. Følgende formål er angitt for følgende formål/eiendommer:

- Veg f_V1 er felles for BK, 120/449 og 120/432

2.10. Dokumentasjonskrav

2.10.1. Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for:

- Massetransport og deponering.
- Behandling av støy i bygge- og anleggsfasen ihht. gjeldende T-1442.
- Trafikksikkerhet i anleggsfasen.
- Avfallshåndtering.

2.10.2. Utomhusplan

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

Følgende skal vises i utomhusplan:

- Plassering av bygg.
- Parkering for bil og sykkel, herunder utforming og plassering av HC-plasser, gjesteparkering og plasser for bildeling i samsvar med §§ 3.1.1 l-s.
- Atkomstveg, gangveger i samsvar med § 3.2.
- Uteareal i samsvar med §§ 3.1.1 f-j.
- Overvannsløsninger i samsvar med § 2.4.
- Murer, skjæringer og fyllinger i samsvar med § 2.2
- Renovasjonsløsning i samsvar med § 2.8.
- Bevaring av eksisterende vegetasjon i samsvar med §§ 2.3.1 og 2.3.2.
- Beplantning av ny vegetasjon i samsvar med §§ 2.3.3-2.3.4.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1-2, BK, f_RA, f_UTE)

Boligsammensetning

- 3.1.1.a. Det skal etableres boliger av varierende størrelse.
- 3.1.1.b. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA, ekskludert bodareal.
- 3.1.1.c. Maksimalt 35 % av samlet antall boenheter skal mindre enn 50 m² BRA.
- 3.1.1.d. Minimum 20 % av samlet antall boenheter i planområdet skal være større enn 80 m² BRA.

Grad av utnytting

- 3.1.1.e. Grad av utnytting er angitt på plankart. Parkeringsareal, boder o.a. i plan, som i sin helhet ligger under bakken, inngår ikke i maksimalt tillatt bruksareal.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.1.f. Det skal anlegges minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Hvorav minimum 50 % skal utformes som felles uteoppholdsareal.
- 3.1.1.g. Felles uteoppholdsareal tillates plassert innenfor BB1-2, BK, f_UTE og bestemmelsesområde #1_G. Maks 50 % av minstekravet kan etableres på tak/altan.
- 3.1.1.h. Areal innenfor bestemmelsesområde #1_G, som tilrettelegges for lek og/eller aktivitet, kan regnes som uteareal jf. § 3.1.1 f selv om det er brattere enn 1:3.
- 3.1.1.i. Innenfor områder som er regulert til BB1-2 og BK skal uteareal på terreng, som ikke benyttes til gangveger, private uteareal eller fysiske installasjoner, opparbeides som del av felles uteareal.
- 3.1.1.j. Det skal etableres minimum 1 benk langs o_GS2. Denne kan plasseres innenfor BB1, f_GN2 eller f_UTE, og skal ha en plassering/utforming som gjør at den oppleves som allment tilgjengelig.

Parkeringsplasser for bil

- 3.1.1.k. Det skal etableres maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig.
- 3.1.1.l. All bilparkering skal løses i parkeringskjeller under bakken innenfor BB1 og/eller BB2 med kjøretilkomst fra f_V2.
- 3.1.1.m. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede. Disse plassene skal etableres i nærheten av heis. En (1) HC-plass kan etableres innenfor f_P jf. § 3.2.4.
- 3.1.1.n. Minimum 1 parkeringsplass skal være forbeholdt bildeleordning, denne kan etableres innenfor f_P jf. § 3.2.4

Parkeringsplasser for sykkel

- 3.1.1.o. Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA bolig. Plassene skal etableres innenfor BB1-2, BK, BA eller f_UTE.
- 3.1.1.p. Sykkelparkering for BB1-2 skal i hovedsak plasseres i fellesanlegg innenfor felt BB1 og BA. Fellesanlegg i BB1 skal ha inngang fra f_UTE.
- 3.1.1.q. Det skal etableres sykkelverksted for sykkel i BB1 eller BA.
- 3.1.1.r. Minimum 10 % av parkeringsplassene i fellesanlegget skal reserveres og dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogner.

- 3.1.1.s. Inntil 10 % av sykkelparkering tillates etablert utvendig innenfor BB1-2 og f_UTE, så fremt det ikke er til hinder for utforming eller bruk av uteoppholdsareal.

3.1.2. Bebyggelse og anlegg, BA

- 3.1.2.a. Formålet omfatter eksisterende låve som skal bevares og istandsettes. Tiltak på eksteriør tillates så fremt bygget bevarer sitt opprinnelige uttrykk i form, farge- og materialbruk. Tiltak på byggets innside og interiør tillates.
- 3.1.2.b. Bygget skal benyttes som fellesareal til beboerne i planområdet, og kan etableres med toalett og kjøkkenkrok. Det tillates etablert sykkelparkering og fellesbod i underetasjen.
- 3.1.2.c. Eksisterende mur til låvebroen og trapp på nordsiden av låven skal reetableres og integreres i utformingen av uteområdet.

3.1.3. Blokkbebyggelse BB1-2

Fellesbestemmelser BB1 og BB2

- 3.1.3.a. Innenfor felt BB1 og BB2 skal det oppføres blokkbebyggelse med felles parkeringsanlegg under bakken. Parkering under bakken kan etableres under kun BB1 eller under både BB1 og BB2.
- 3.1.3.b. Bebyggelsen skal oppføres med tegl og tre som hovedmaterialer. Innslag av andre materialer tillates.
- 3.1.3.c. Bebyggelsen skal anlegges med flate tak. Tekniske installasjoner, rekkverk og heishus/trapperom tillates på inntil 1,5 m over angitt maks gesimshøyde.
- 3.1.3.d. Det skal etableres grønne tak med vegetasjon egnet til formålet og/eller solceller på minimum 50 % av takflaten. Grønne tak skal prioriteres på takflater som er synlig fra prosjektets boenheter.
- 3.1.3.e. Maks 50 % av takflaten kan benyttes som uteoppholdsareal.
- 3.1.3.f. Boenheter i første etasje skal ha direkte utgang til terreng og privat uteoppholdsareal. Privat uteareal skal ha en tydelig avgrensning mot tilgrensende arealer.

Blokkbebyggelse BB1

- 3.1.3.g. Bebyggelsen i BB1 skal trappes ned fra øst til vest i tråd med regulerte byggehøyder.
- 3.1.3.h. Bebyggelsen skal fremstå som tre sammenstilte bygningsvolum med hvert sitt inngangsparti. Bebyggelsen innenfor delfeltet skal samlet sett fremstå helhetlig, men med variasjon i materialbruk og/eller fargesetting mellom de tre volumene.
- 3.1.3.i. Boligenes inngangsparti skal henvende seg mot Steinsvikvegen/o_GS2. Ved etablering av trapper eller ramper mellom nybygg og o_GS2 skal tiltaket løses innenfor BB1.
- 3.1.3.j. Det skal etableres sekundæringang fra f_UTE som gir tilgang til parkeringskjeller.
- 3.1.3.k. Minimum 50% av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal
- 3.1.3.l. Ved detaljering av balkonger, skal det sikres en variasjon i utformingen som bidrar til å skape liv i fasaden. Denne variasjonen skal samsvare med at bebyggelsen skal fremstå som tre sammenstilte bygningsvolum jf. § 3.1.3. h, og sikre at bebyggelsen også fra sør oppleves som tre volum.

Blokkbebyggelse BB2

- 3.1.3.m. Bebyggelsen skal fremstå som to sammenstilte bygningsvolum med hvert sitt inngangsparti. Bebyggelsen innenfor delfeltet skal samlet sett fremstå helhetlig, men med variasjon i materialbruk og/eller fargesetting mellom de to volumene.

- 3.1.3.n. Boligenes hovedinngang skal henvende seg mot fellesarealene i øst.
- 3.1.3.o. Det tillates etablert innglassede balkonger mot o_KV1. Balkongen skal fremstå som en integrert del av fasaden.
- 3.1.3.p. Materialbruk og farger skal tilpasses BB1 og BK slik at bebyggelsen i planområdet fremstår helhetlig.
- 3.1.4. Konsentrert småhusbebyggelse BK**
- 3.1.4.a. Innenfor felt BK skal det oppføres rekkehusbebyggelse inklusive boder, private uteoppholdsareal, sykkelparkering og tilkomstveger til boligene.
- 3.1.4.b. Fasadene skal hovedsakelig utføres i tre. Innslag av andre materialer tillates. Boder skal tilpasses rekkehusets material- og fargebruk.
- 3.1.4.c. Det tillates at rekkehus som grenser mot f_V1 kan etableres med trapp til inngang som vist i illustrasjonsplan.
- 3.1.4.d. Maksimal angitte byggehøyder kan fravikes med inntil 0,5 m dersom det kan dokumenteres at det vil gi en bedre løsning og/eller terrengtilpasning.
- 3.1.4.e. Bebyggelsen skal anlegges med skråtak. Møneretning skal følge illustrasjonsplanen.
- 3.1.4.f. Alle rekkehus skal ha privat forhage og hage på bakkeplan. Dette er rekkehusenes primære uteoppholdsareal. Balkong og/eller takterrasse skal være supplerende kvalitet.
- 3.1.4.g. Det tillates privat uteoppholdsareal på tak. En slik terrasse skal være underordnet takformen, og terrassens lengde skal være maksimalt halvparten av rekkehusets fasadelengde.
- 3.1.5. Renovasjonsanlegg (felt f_RA)**
- Innenfor felt f_RA skal det etableres felles renovasjonsanlegg for alle nye boliger innenfor planområdet i tråd med godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP), datert 30.06.23.
- 3.1.6. Uteoppholdsareal (felt f_UTE)**
- 3.1.6.a. Illustrasjonsplan datert 20.02.25 skal være retningsgivende for disponeringen av formålet.
- 3.1.6.b. f_UTE skal opparbeides som felles uteoppholdsareal med lekeplass, sitteplasser og felles dyrkningshage, i tillegg til gang- og ferdselssoner. Eksisterende låve BA skal rehabiliteres som fellesareal for beboere innenfor planområdet.
- 3.1.6.c. Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Det åpnes for etablering av pergola, drivhus o.l. i uteområdene.
- 3.1.6.d. Det skal legges til rette for oppstillingsplass for brannbil, arealet skal holdes fri for møblering og ha kjøresterkt dekke som angitt i illustrasjonsplan datert 20.02.25.
- 3.1.6.e. Innenfor formålet skal det etableres vannspeil. Utforming av dette skal ses opp mot behov for overvannshåndtering jf. § 2.4.2.
- 3.1.6.f. Det tillates at gangveger langs løen ikke tilfredsstiller krav om universell utforming.
- 3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**
- 3.2.1. Veg, f_V1, f_V2 og o_V3**
- 3.2.1.a. Veg f_V1 skal utbedres i hht. plankartet og dimensjoneres for at renovasjonsbil kan snu jf. renovasjonsteknisk plan.
- 3.2.1.b. f_V2 skal være kjøretilkomst til parkeringskjeller under BB1.

- 3.2.1.c. o_V3 skal opparbeides som vendehammer. Det skal sikres tydelig skille mot o_GS1 jf. § 3.2.2 b.
- 3.2.2. Gang- og sykkelveg, o_GS1-2**
- 3.2.2.a. Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med fast dekke. Det skal etableres belysning innenfor tilgrensende annen veggrunn.
- 3.2.2.b. Omlegging av o_GS1 skal sikre et tydelig skille mellom gang- og sykkelvegen og Kvernslåttvegen o_V3. Dette skal sikres med kantstein e.l.
- 3.2.2.c. o_GS2 kan anlegges med maksimal stigning 7 %.
- 3.2.3. Annen veggrunn grøntareal, o_AVG1-18**
- 3.2.3.a. Areal avsatt til annen veggrunn skal benyttes til grøfter og teknisk infrastruktur i tilknytning til veganlegg.
- 3.2.4. Parkering, f_P**
- Innenfor formålet tillates det etablert to parkeringsplasser. Disse skal være forbehold HC-parkering og/eller bildeling.
- 3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**
- 3.3.1. Naturområde, GN1, f_GN2, o_GN3 og o_GN4**
- 3.3.1.a. Innenfor felt GN1 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Det tillates alminnelig skjøtsel.
- 3.3.1.b. Innenfor f_GN2 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares så langt dette er mulig. Det tillates inngrep i forbindelse med etablering av gang- og sykkelveg o_GS2.
- 3.3.1.c. Enkel møblering som benker tillates i o_GN4.
- 3.3.1.d. Innenfor o_GN5 tillates ikke tiltak som berører eksisterende vegetasjon, med unntak av nødvendig tiltak for å ivareta friskt, hensyn til vegdrift, belysning og lignende.
- 3.3.2. Vegetasjonsskjerm, VS**
- Innenfor felt VS skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Det tillates alminnelig skjøtsel.

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

- 4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)**
- 4.1.1. Innenfor frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Innenfor frisiktlinjene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

- 5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde #1**
- Aralet skal opprettholdes som naturområde og større trær skal sikres og videreføres. Bunnvegetasjon skal ryddes for å tilrettelegge for naturbasert lek.

5.2. Bestemmelser til bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert kulvert som kobler underetasje i BB1 og underetasje i BB2.

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

6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1-2 og BK)

6.1.1. Før bebyggelse i planområdet tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- VA-anlegg skal være utbygd i hht. VA-rammeplan.
- Vendehammer i enden av Kvernslåttvegen o_V3 skal være etablert.
- Omlegging av eksisterende gang- og sykkelveg o_GS1.

6.1.2. Før bebyggelse i BB1 tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- Veg f_V2 skal være opparbeidet.
- Gang- og sykkelveg o_GS2 skal være opparbeidet.
- Brannoppstillingsplass som angitt i illustrasjonsplan.
- Tilstrekkelige uteareal tilpasset antall boenheter i byggetrinnet.
- Renovasjonsløsning jf. § 2.8

6.1.3. Før bebyggelse i BB2 og BK tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- Gang- og sykkelveg o_GS2 skal være opparbeidet.
- Veg f_V1 skal være opparbeidet.
- Renovasjonsanlegg innenfor f_RA skal være ferdigstilt.
- Parkeringsplasser innenfor f_P skal være etablert.
- Tilstrekkelige uteareal tilpasset antall boenheter i byggetrinnet.
- Tilrettelegging av #1_G for lek og opphold.
- Intern tilkomstvei til den aktuelle boligen.
- Låven i BA skal være oppgradert.

6.2. Rekkefølge i tid

6.2.1. Bebyggelse i BB1 og BB2 skal vært etablert i tilstrekkelig grad til å sikre støyskjerming før rekkehus i BK kan tas i bruk.

Kun henvisning gjennom bestemmelsene gis juridisk virkning i nedenstående dokumenter

- Illustrasjonsplan datert 20.02.25.
- VA-rammeplan, datert 17.10.24
- Renovasjonsteknisk avfallsplan datert 30.06.23