



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING OFTENESHEIA

Plan ID: 201812
Plankart dato: 03.09.2019
Reguleringsbestemmelser dato: 30.10.2019
Vedtatt: 26.09.2019

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
 - Frittliggende småhusbebyggelse, BFS2 - BFS10 og BFS20- BFS21
 - Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT1
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS1-BBS2
 - Uteoppholdsareal, BUT1-BUT2
 - Lekeplass, o_BLK1-o_BLK2
- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
 - Kjøreveg, o_SKV1 - o_SKV2 og f_SKV1 - f_SKV6
 - Fortau, o_SF1
 - Gang og sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS2
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser (på grunnen), o_SPP1 – o_SPP3 og SPP1
- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
 - Turveg, o_GT1 – o_GT3
 - Friområde, o_GF1 – o_GF6
- **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)**
 - Landbruksformål, LL1 - LL2
- **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)**
 - Ferdsel, VFE
 - Småbåthavn, VS1

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Nærmiljøanlegg, kvartalslekeplasser, lekeplasser

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i områdene «BFS7 – BFS10» og «BKS1», skal «o_BLK1 og o_BLK2» være ferdig opparbeidet.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 300 boenheter innenfor plangrensen til tidligere kommunedelplan for Kjellandsheia (Plan ID 20110616-1), skal nærmiljø-anlegg/park o_NM301 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» være etablert.

2.2 Grønnstruktur

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i områdene «BFS7 – BFS10» og «BKS1», skal «o_GT1 og o_GT3» være ferdig opparbeidet.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i formålene «VS1» og «BBS1», skal «o_GT2» være ferdig opparbeidet.
- c) Før det gis i igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter innenfor planområdet, skal «o_GF1» være ferdig opparbeidet.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 300 boenheter innenfor plangrensen til områdeplan «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal turstier, friområder, grøntanlegg langs Kjellandsheia og Uffortjønna være opparbeidet som vist i områdeplan og grønnstrukturplan for Kjellandsheia datert 14.11.2014.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor plangrensen til områdeplan «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal friområdet o_FO312 i områdeplanen være opparbeidet som vist i grønnstrukturplan for Kjellandsheia datert 14.11.2014.

2.3 Veganlegg

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter innenfor planområdet, skal eksisterende bru på fv. 204 (Leirevegen) ved kryss til Kjellandsheia utbedres.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde, skal offentlige vegger og fortau frem til område være etablert som vist i denne planen.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg være etablert.

2.4 Parkering

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i områdene «BFS2 – BFS5», skal o_SPP2 være ferdig opparbeidet.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i områdene «BFS6 - BFS10» og «BKS1», skal o_SPP3 være ferdig opparbeidet.

2.5 Høyspenningsanlegg

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde, skal høyspentlinje som går gjennom planområdet legges i bakken.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Generelt

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom grønnstruktur.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og vei

- a) Samleveger, atkomstveger, fellesveger, fortau og andre vegtekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges i h.h.t. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal kommunens normaler og/eller Statens vegvesen sine håndbøker legges til grunn.

3.3 Krav om utomhusplan

- a) Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til turveg, lekeplass og kvartalslekeplass skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:
 1. Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
 2. Vegetasjon/enkeltrær og andre elementer som skal bevares.
 3. Ny beplantning.
 4. Utforming og møblering av lekearealer.
 5. Plassering og utforming av turveger.
 6. Ras- og fallsikring.
 7. Andre relevante tiltak for tilrettelegging for bruk av områdene; benker, grillplasser mm.

3.4 Tekniske planer

- a) Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse, generelt

- a) Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende veier og eiendommer dersom det er nødvendig.
- b) Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.
- c) Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor hvert delfelt med hensyn til fasader, takform, farger og materialbruk.

- d) Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- e) 50 % av boenhetene skal ha universelt utformet atkomst med hovedfunksjonene på inngangspan.
- f) Det tillates etablert inntil 39 sekundærleilighet i tilknytning til eneboligene innenfor områdene «BFS2 - BFS10».
- g) Sekundærleiligheter skal maksimalt utgjøre 60 m² bruksareal og tilhøre hovedenheten.
- h) Murer som vender mot vei, skal utformes av naturstein.
- i) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter i tomtegrensen for terrengbearbeiding.
- j) Boligen skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.
- k) Garasje og bod tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasje oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen. Dette gjelder også dersom garasjen er bygd sammenhengende med boligen. Bod tillates oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg.
- l) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav 1 biloppstillingsplass skal være garasje. I tillegg skal det etableres 1 biloppstillingsplass for hver sekundærleilighet.
- m) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m².

4.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS2

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Det skal være 2 tilgjengelige boenheter.
- c) Taktype: Flatt tak eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
- d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS3

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Det skal være 2 tilgjengelige boenheter.
- c) Taktype: Flatt tak eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
- d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS4

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet.
- b) Det skal være 1 tilgjengelig boenhet.
- c) Taktype: Flatt tak eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
- d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.5 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS5

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Det skal være 2 tilgjengelige boenheter.
- c) Taktype: Flatt tak eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
- d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.6 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS6

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
- c) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.

- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.7 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS7

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.8 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS8

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Det skal være 4 tilgjengelige boenheter.
- c) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.9 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS9

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Det skal være 4 tilgjengelige boenheter
- c) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.10 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS10

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Det skal være 5 tilgjengelige boenheter.
- c) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.11 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS20

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.12 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS21

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.13 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1

- a) Det tillates 1 tomannsbolig per regulert tomt.
- b) Det skal være 3 tilgjengelige boenheter.
- c) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- d) Maksimalt tillatt BYA = 45 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m² per boenhet og med gesimshøyde inntil 4,0 meter.

4.14 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT1

- a) Innenfor området «o_BKT1» tillates oppført tekniske anlegg som trafo, o.l. funksjoner.
- b) Utnyttelsesgrad BYA = 100 %.
- c) Formålsgrense er byggegrense.
- d) Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter, og maksimal mønehøyde er 4,0 meter.

4.15 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS1

- a) Område «BBS1» er privat småbåtanlegg for brygge.
- b) Fargen på bryggen skal være i gråtoner/naturfarger
- c) Bryggens byggemateriale skal være stein eller tre.
- d) Bryggen skal natur tilpasses og tillates etablert ut til formålslinja i sjø som er byggegrense. Sprenging tillates ikke.

4.16 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS2

- a) Område «BBS2» er privat småbåtanlegg, inkludert brygge, sjøbod og båtligge i sjøen.
- b) Fargen på bryggen og sjøbodene skal være i gråtoner/naturfarger.
- c) Bryggens byggemateriale skal være stein eller tre.
- d) Landdelen av bryggen skal natur tilpasses og opparbeides innenfor angitt byggegrense. Sprenging tillates ikke.
- e) I sjøarealet tillates etablert utriggere eller moringer for båtfeste i tilknytning til brygge. Utriggere kan være maks 8 meter lang og ha en bredde på 0,5 meter, og skal plasseres normalt på bryggens kaifront.
- f) Det tillates etablert 2 sjøboder innenfor angitt byggegrense for landdelen av brygga.
- g) Taktype: Saltak, og maksimum mønehøyde 3,5 meter fra TLG.
- h) Utnyttelsesgrad BYA= 15 m² pr. enhet.
- i) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

4.17 Uteoppholdsareal, BUT1 - BUT2

- a) Områdene «BUT1 – BUT2» er privat, grønn buffer mellom boligtomtene og tilstøtende friområde. Vanlig vegetasjonsskjøtsel og hogging av trær tillates.

4.18 Lekeplass, o_BLK1-o_BLK2

- a) Områdene «o_BLK1 – o_BLK2» er offentlig.
- b) Område «o_BLK1» skal opparbeides som en kombinert naturlekeplass og sandlekeplass.
- c) Område «o_BLK2» skal opparbeides som sandlekeplass og gjerdes mot trafikkareal.

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

5.1 Kjøreveg, o_SKV1, o_SKV2

- a) Områdene «o_SKV1 og o_SKV2» er offentlig atkomstveger for boligområdet.

5.2 Kjøreveg, f_SKV1 - f_SKV6

- a) Områdene «f_SKV1 - f_SKV6» er felles privat veg. Vegene er felles for tilstøtende og bakenforliggende eiendommer.

5.3 Fortau, o_SF1

- a) Områdene er offentlige fortau.

5.4 Gang-/sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS2

- a) Områdene er offentlige gang- og sykkelveger.

5.5 Annen veggrunn

- a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæring- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerd, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.
- b) Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- c) Fylling- og skjæringsskrånninger skal dekket med jord
- d) Det er ikke tillatt med parkering.
- e) Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

5.5 Parkeringsplasser (på grunnen), o_SPP1 – o_SPP3 og SPP1

- a) Områdene «o_SPP1 - o_SPP3» er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.
- b) Område «SPP1» er privat og regulert til parkeringsplasser

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Turveg, o_GT1 - o_GT3

- a) Områdene «o_GT1 – o_GT3» omfatter offentlige turveger.
- b) Område «o_GT1» er turveg fram til lekeplass «o_BLK1».
- c) Område «o_GT2» er turveg fram til regulert småbåthavn «VS1», og friområde «o_FO312» i områderegeringsplan Kjellandsheia Syd.
- d) Område «o_GT3» er turveg fram til lekeplass «o_BLK2».

6.2 Friområde, o_GF1 – o_GF6

- a) Områdene o_GF1 – o_GF6 er offentlige.
- b) Område «o_GF1» skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass med lekeapparater og sitteplasser. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- c) I område «o_GF6» tillates etablert akebakke.
- d) I områdene «o_GF3, o_GF4 og o_GF6» tillates etablert stier som følger terrenget.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

7.1 Landbruksformål, LL1 – LL2

- a) I områdene «LL1 – LL2» tillates landbruksrelatert virksomhet.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

8.1 Ferdsl, VFE

- a) I område «VFE» tillates ikke tiltak som hindrer ferdsel i sjø.

8.2 Småbåthavn, VS1

- a) Område «VS1» er privat og regulert til småbåthavn.
- b) Det tillates etablert 26 båtplasser.
- c) I sjøarealet tillates etablert flytebrygger, utriggere eller moringer for båtfeste i tilknytning til brygge, samt skjerming mot bølger. Anlegg i sjø tillates forankret i brygge og/eller sjøbunn.
- d) Området skal omfatte manøvreringsareal.