



## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL OMRÅDEREGULERING ØYGARDSHEIA

PlanID: 201601  
Plankart dato: 28.11.2019  
Reguleringsbestemmelser dato: 11.11.2019

### § 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 og hensynssoner:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
  - Boligbebyggelse, B201-B401
  - Frittliggende småhusbebyggelse, BFS106-BFS107, BFS109-BFS111
  - Konsentrert småhusbebyggelse, BKS101-BKS105, BKS108
  - Barnehage, BBH
  - Undervisning, o\_BU1
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o\_BKT1 – o\_BKT2
  - Lekeplass, o\_BLK1 - o\_BLK3
- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
  - Veg, o\_SV1 - o\_SV7
  - Kjøreveg, SKV1
  - Gang- og sykkelveg, o\_SGS1 - o\_SGS9
  - Gangveg, o\_SGG1 - o\_SGG2
  - Annen vegggrunn
  - Kollektivholdeplass, o\_SKH1 - o\_SKH3
  - Parkeringsplasser, o\_SPP1 - o\_SPP4 og SPP1
- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
  - Turveg, GTD1, GTD2 og o\_GTD3
- **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)**
  - Skogbruk, LSK1
  - Friluftformål, LF1-LF11, o\_LF1
- **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)**
  - Ferdsel, o\_VFE
  - Friluftsområde, VFR1
- **HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**
  - Faresone - Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler), H370\_1 - H370\_3
- **BESTEMMELSESONRÅDE (pbl § 12-7)**
  - Bestemmelsesområde - anlegg- og riggområde #1

## § 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 2.1 Veganlegg

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter, eller senest før første brukstillatelse til bolig innenfor områdene BKS101-BKS105, BFS106-BFS107, BKS108 og BFS109, skal gang- og sykkelveg «o\_SGS1 og o\_SGS2» fra planlagt boligfelt til Langenes skole være opparbeidet.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter innenfor områdene B201-B401, skal gang- og sykkelveg «o\_SGS5» være opparbeidet.

### 2.2 Parkering

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 20 boenheter innenfor områdene BKS101-BKS104, skal område «o\_SPP1 og o\_SPP2» være opparbeidet.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 20 boenheter innenfor områdene BKS105, BFS106, BFS107, BKS108, BFS109 og BFS112, skal område «o\_SPP3» være opparbeidet.

### 2.3 Grønnstrukturanlegg

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter innenfor områdene BKS101-BKS105, BFS106-BFS107, BKS108, BFS109 og BFS112, skal tursti o\_GTD3 være opparbeidet.

### 2.4 Kvartalslekeplass

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter innenfor områdene B201-B401, skal kvartalslekeplass «o\_BLK3» være opparbeidet.

### 2.5 Sandlekeplass

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter innenfor områdene BKS101-BKS104, skal sandlekeplass «o\_BLK1» være opparbeidet.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter innenfor områdene BKS105, BFS106, BFS107, BKS108 og BFS109, skal sandlekeplass «o\_BLK2» være opparbeidet.

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Krav om detaljregulering

- a) Innenfor områdene B201, B301 og B401 er det krav om utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes.

Ved detaljregulering av områdene B201-401 skal bebyggelse plasseres slik at en unngår silhuett. Det skal framlegges snitt og illustrasjoner av planlagt bebyggelse og terreng, slik at en kan vurdere nær- og fjernvirkningen av planlagt bebyggelse.

- b) Unntak: Det kan tillates anleggsveger og midlertidig deponi og uttak av masser der formålet med arbeidet er knyttet til gjennomføring av plan.

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

- a) Samleveger, atkomstveger, fellesveger, gang- og sykkelveger, 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 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 Teknisk planer

- a) Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer.
- b) Tekniske planer som omhandler fv. 456 eller nytt kryss til fv. 456, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse.

### 3.5 Automatisk fredede kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med anleggsarbeidet oppdages automatisk fredede kulturminner, må terrengarbeid straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

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

### 4.1 Generelle bestemmelser, BKS101-BKS105, BFS106-BFS107, BKS108, BFS109-BFS112

- 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) Det tillates etablert inntil 34 sekundærleilighet i tilknytning til eneboligene innenfor områdene BFS106, BFS107, BFS109, BFS110, BFS111 og BFS112. Sekundærleiligheter skal maksimalt utgjøre 60 m<sup>2</sup> bruksareal og tilhøre hovedenheten.
- e) Det skal være natursteinsmurer i tomtegrensen mot sør for områdene BKS101-BKS104, BFS109 og BFS112.

- f) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter for terrengbearbeiding ut til de regulerte tomtegrensene.
- g) I områdene BKS101-BKS105, BKS108 og BFS110-BFS111 skal boligen oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense. Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom.
- h) I områdene BFS106, BFS107, BFS109 og BFS112 skal boligen og garasjen oppføres innenfor byggegrense. Garasjen skal plasseres på den siden av tomta hvor byggegrense er 1 meter fra grense mot privat naboeiendom.
- i) Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrenser for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrenser for veg dersom den står vinkelrett på vegen
- j) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav 1 biloppstillingsplass skal være garasje. I tillegg skal det etableres 1 biloppstillingsplass for hver sekundærleilighet. For boenheter under 50 m<sup>2</sup> BRA, er kravet 1 biloppstillingsplass.
- k) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m<sup>2</sup>.
- l) Alle boenheter skal ha uteplass med støynivå under nedre grense for gul støysone, jfr. T-1442/2016.
- m) Alle boenheter skal tilfredsstillere krav til innvendig støy etter gjeldende teknisk forskrift.

#### **4.2 Boligbebyggelse, BKS101**

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 6 boenheter.
- b) 3 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 55% pr. regulert tomt.

#### **4.3 Boligbebyggelse, BKS102**

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 5 boenheter.
- b) 2 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 55% pr. regulert tomt.

#### **4.4 Boligbebyggelse, BKS103**

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 14 boenheter.
- b) 5 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 55% pr. regulert tomt.

#### **4.5 Boligbebyggelse, BKS104**

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 9 boenheter.
- b) 3 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 55% pr. regulert tomt.

#### **4.6 Boligbebyggelse, BKS105**

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 3 boenheter.
- b) 2 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 50% pr. regulert tomt.

#### **4.7 Boligbebyggelse, BFS106**

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt og med gesimshøyde inntil 4 meter.

#### **4.8 Boligbebyggelse, BFS107**

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) 3 boenheter skal være universell utformet.
- c) Taktype: Flatt tak.
- d) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt og med gesimshøyde inntil 4 meter.

#### **4.9 Boligbebyggelse, BKS108**

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 3 boenheter.
- b) 2 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 50% pr. regulert tomt.

#### **4.10 Boligbebyggelse, BFS109**

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Eneboligene skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak.
- d) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt og med gesimshøyde inntil 4 meter.

#### **4.11 Boligbebyggelse, BFS110**

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Eneboligene skal være universell utformet
- c) Taktype: Saltak.
- d) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

#### **4.12 Boligbebyggelse, BFS111**

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 45% pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt og med gesimshøyde inntil 4 meter.

#### **4.13 Boligbebyggelse, BFS112**

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Eneboligene skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak.
- d) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt og med gesimshøyde inntil 4 meter.

#### **4.13 Boligbebyggelse, B201**

- a) Området skal detaljreguleres for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 40 boenheter.

#### **4.14 Boligbebyggelse, B301**

- a) Området skal detaljreguleres for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 15 boenheter.

#### **4.15 Boligbebyggelse, B401**

- a) Området skal detaljreguleres for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 25 boenheter.

#### **4.16 Barnehage, BBH**

- a) Område omfatter arealer til barnehage.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40%.
- d) Det tillates mindre tiltak/bygg som boder, lekeapparater, gjerder og lignende konstruksjoner samt støytak utenfor byggegrense.

#### **4.17 Undervisning, o\_BU1**

- a) Området omfatter arealer til undervisning.

#### **4.18 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o\_BKT1, o\_BKT2**

- a) Innenfor området tillates oppført tekniske anlegg/byggverk som pumpestasjon, trafo, o.l. funksjoner.
- b) Utnyttelsesgrad BYA = 100 % BYA.
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,0 meter, og maksimal tillatt mønehøyde er 4,0 meter.

#### **4.19 Lekeplass, o\_BLK1, o\_BLK2 og o\_BLK3**

- a) Området «o\_BLK1 og o\_BLK2» er offentlige og skal opparbeides som sandlekeplass.
- b) Området «o\_BLK3» skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass med lekeapparater og sitteplasser. Arealet skal ha variert terreng. Det skal legges til rette for allsidig aktivitet for aldersgruppen 5 -13 år.

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

#### **5.1 Veg, o\_SV1**

- a) Området o\_SV1 er offentlig hovedveg og fylkesveg.

#### **5.2 Veg, o\_SV2 - o\_SV7**

- a) Område o\_SV2 er offentlig samleveg for boligområdet.

- b) Område o\_SV3 er offentlig atkomstveg for boligområdet.
- c) Område o\_SV4 er offentlig atkomstveg for boligområdet.
- d) Område o\_SV5 er offentlig atkomstveg til parkering og hente-/leverings-område ved skolen.
- e) Område o\_SV6 er offentlig atkomstveg fra parkering ved skolen og til bakenforliggende eiendommer.
- f) Område o\_SV7 er atkomstveg til bakenforliggende eiendommer.

### 5.3 Kjøreveg, SKV1

- a) Området SKV1 er privat veg.

### 5.4 Gang- og sykkelveg, o\_SGS1 – o\_SGS9

- a) Områdene o\_SGS1-o\_SGS9 er offentlig gang- og sykkelveg.

### 5.5 Gangveg, o\_SGG1, o\_SGG2

- a) Områdene o\_SGG1 og o\_SGG2 er offentlig gangveg.

### 5.6 Annen veggrunn

- a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.

### 5.7 Kollektivholdeplasser, o\_SKH1, o\_SKH2 og o\_SKH3

- a) Områdene skal benyttes til kollektivholdeplasser for buss.

### 5.8 Parkeringsplasser, o\_SPP1, o\_SPP2, o\_SPP3, o\_SPP4 og SPP1

- a) Område o\_SPP1 er offentlige og skal betjene tur- og friområder i plan.
- b) Områdene o\_SPP2 og o\_SPP3 er offentlig og er regulert til gjesteparkeringsplasser.
- c) Område o\_SPP4 er offentlige og skal betjene skolen.
- d) Områdene SPP1 er privat parkeringsplass.

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

### 6.1 Turveg, GTD1, GTD2 og o\_GTD3

- a) Område «GTD1» omfatter turveg og tillates også benyttet som traktor veg. Det tillates endringer i traseen for å få best mulig terrengtilpasning og minst mulig inngrep. Turvegen er i hovedsak en reetablering av eksisterende traktor veg.
- b) Område «GTD2» omfatter turveg som tilpasses i terrenget. Det tillates mindre terrenginngrep.
- c) Område «o\_GTD3» omfatter offentlige turveg mellom område «o\_BLK1» og eksisterende lekeplass utenfor planområdet mot sør. Turvegen er i hovedsak en reetablering av eksisterende sti.

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

### 7.1 Skogbruk, LSK1

- a) Område er privat og regulert til skogbruk. Formål omfatter velteplass.

## **7.2 Friluftsmål, LF1 – LF11, o\_LF1**

- a) Områdene «LF1-LF11» er regulert til friluftsmål. Det tillates etablering av tiltak som fremmer friluftsmålet.
- b) Området «o\_LF1» er offentlig og en buffer mellom parkeringsplass «o\_SPP4» og tilstøtende boligområde.

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

### **8.1 Ferdsel, o\_VFE**

- a) Område omfatter offentlig ferdsel i sjø.

### **8.2 Friluftsområde, VFR1**

- a) Områdene omfatter friluftsområde i sjø og vassdrag. Det kan tillates mindre tiltak i samsvar med bestemmelsene under § 7.2 friluftsmål.

## **§ 9 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**

### **9.1 Faresone – Høyspenningsanlegg, H370**

- a) Fareområdet «H370\_1, H370\_2 og H370\_3» omfatter høyspentlinje.
- b) Det tillates ikke etablering av bebyggelse for varig opphold av personer innenfor fareområdet.
- c) Høyspentlinje som går over områdene BFS111, B201 og B401 skal legges i bakken.

## **§ 10 BESTEMMELSESONOMRÅDE (pbl § 12-7)**

### **10.1 Bestemmelsesområde, Juridiske flater, linjer og punkt**

- a) Område «#1-#6» tillates benyttet til midlertidig anlegg- og riggområde
- b) Området «#1-#6» skal dekket med jord og revegeteres med naturlig vegetasjon når tiltaket er ferdig.
- c) Området «#1, #2 og #6» kan fylles opp slik at nytt terreng tilpasses eksisterende terreng på en naturlig måte. Det skal unngås å skape nye høye skrenter som krever sikring.
- d) Området «#1 og #2» tillates benyttet til deponi