

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Sjestokk, nordre del

Nasjonal arealplan-ID: 3905 01160

Forslag til reguleringsbestemmelser: 25.3.2026

Tilhørende plankart sist endret: 24.4.2015

Beslutning	Dato	Saksnummer
Privat planforslag fremmet, jamfør pbl § 12-11		
Beslutning om høring og offentlig ettersyn, jamfør pbl § 12-10		
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12	15.6.2015	60/2015
Endring vedtatt	24.06.2026	070/26

1 Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet datert 01.12.2014, sist rev. 24.04.2015

1.1 Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for variert boligbebyggelse med leiligheter og eneboliger med atkomst samt leke- og uteoppholdsarealer.

2 Reguleringsformål

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

B1-B10 – Boligbebyggelse

O_En - Energianlegg

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

Veg V1-V2 – offentlig

Gang-/sykkelveg – offentlig

AV – Annen veggrunn - grøntareal

2.3 Grønnstruktur (§12-5, nr. 3)

Friområde F1-F6

2.4 Landbruks-, natur og friluftsmål

LNFR

2.5 Hensynssoner (§11-8 a, JF. § 12-6)

Bevaring kulturmiljø H570

Frisikt H140

3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides overordnet skjøttselsplan i målestokk 1:1000 for friområdene. Planen skal vise:

- Nye og eksisterende stier
- Terreng-, og vegetasjonsbehandling
- Nærolekeplasser og kvartalslekeplasser iht. kommuneplanens bestemmelser i forhold til funksjon- og kvalitetskrav.

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for hvert delfelt. Planen skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng med inntegning av evt. skjæringer og fyllinger.
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse
- Parkering for bil og sykkel
- Privat utendørs oppholdsareal

3.2 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak Innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

3.3 Støy

Støyretningslinjen T-1442 skal legges til grunn både i bygge- og anleggsperioden, og for ny bebyggelse.

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Generelle forhold

- Bebyggelsen kan oppføres i felles tomtegrense, men innenfor den viste bebyggelsen i planen. Garasjer/carporter oppført parallelt med offentlig veg tillates oppført inntil 2,0 meter fra formålsgrensen
- Forstøtningsmurer skal ha maksimalt 1 m høyde mot veg og fellesarealer
- Lagring for biler, båter og campingvogner tillates ikke
- Alle boliger skal plasseres så det harmonerer med eksisterende terrengform
- Mønehøyden tillates inntil 9,0 m målt fra overkant møne til gjennomsnittlig nivå for ferdig planert terreng. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m målt til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng og inntil 9,0 m for boliger med flate tak.
- For pulttak tillates gesimshøyder inntil lavest høyde 6,5 m og høyeste høyde 8,0 m målt til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- Rammesøknad skal vise garasje/carport for minst 1 bil og oppstillingsplass for 1 bil på egen tomt. For rekkehus tillates garasje og parkering i fellesanlegg. Utforming av garasje/carport og sportsbod, skal harmonere med hovedhuset, maks byggehøyde inntil 4,0 m. Sportsbod skal primært legges i tilknytning til carport/garasje, men kan også bygges frittstående.
- Bebyggelsen skal være enhetlig utformet innenfor hvert delfelt med hensyn til volumoppbygging, takform, material- og fargebruk

4.2 Byggeområder: B1-2, B4 og B7-9

Tomter for eneboliger, rekkehus eller kjedete eneboliger.

- Det tillates ikke enkeltstående bygg utover garasje/carport og sportsbod.
- Sentralt i område B1 og 84 skal det etableres en tverrgående smett med bredde 5m som binder felt B6 og friområdene F4 og F3 sammen. Den skal sikres mot privatisering ved hekk, husrekke eller gjerde og etableres samtidig med utbygging av feltet.
- Innenfor felt B7 tillates oppført pumpestasjon for avløp.

81	BYA= 35%
B2	BYA =30%
84	BYA= 35%
B7	BYA= 35%
B8	BYA= 35%
B9	BYA= 30%

4.3 Byggeområder: B3 og B5-6

Tomter for eneboliger, kjedete eneboliger, rekkehus eller leilighetsbebyggelse.

- For leilighetsbebyggelse innenfor B3 skal gesimshøyde ikke overskride kote +62m, det tilsvarer 4 etasjer + parkeringskjeller.
- Sentralt i område 86 skal det etableres en tverrgående smett med bredde 5m som binder feltene B1, 84 og friområdene F4 og F3 sammen. Den skal sikres mot privatisering ved hekk, buskrekke eller gjerde og etableres samtidig med utbygging av feltet.

B3	BYA= 35%
B5	BYA= 35%
86	BYA =40%

4.4 Byggeområder: B10

Tomter for blokkbebyggelse eller eneboliger, kjedete eneboliger eller rekkehus

- For blokkbebyggelse etableres 1 parkeringsplass pr boenhet i parkeringskjeller, 0,5 gjesteparkeringsplass pr boenhet på terreng.

- Blokkbebyggelsen skal ha flatt tak.
- Gesimshøyde for blokkbebyggelse skal ikke overstige kote +62,0m, det tilsvarer 4 etasjer+ parkeringskjeller.
- Det kan bygges eneboliger, kjedede eneboliger, eller rekkehus, da gjelder generelle bestemmelser for eneboliger, kjedede eneboliger og rekkehus.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg V1 og V2 – offentlig

- Vegen skal opparbeides med 5,0m kjørebane og 4,5m asfalt.
- Minste horisontalradius på senterlinjer= 10,5m
- Det tillates avkjøring til enkelthus fra veien.
- Vei 1 kan anlegges med innsnevring i kjørebanen, til 3 m. bredde i 20 m. lengde. Eventuell innsnevring skal ha annet belegg. Plassering vises på utomhusplanen.

5.2 Gang/-sykkelveg – offentlig

- Vegen skal opparbeides med 3,5m asfalt.
- Kjøring til tomtene innenfor felt B3 tillates.
- Kjøring tillates i anleggsperioder.
- Krysning av friområde F1/F3 med privatbil tillates ikke.

5.3 Annen veggrunn

- Eksisterende terreng bevares i størst mulig grad mellom vei og steingjerdet.

6 Grønnstruktur

6.1 Friområde F1-F6

- Lekeplasser skal opparbeides i friområdene. Kommunen skal eie arealene, men drift og vedlikeholdsansvar for lekeplassene skal påhvile beboerne.
- Verdifull vegetasjon skal bevares og vises i overordnet skjøtselsplan.
- Friområder smalere enn 10 m skal sikres mot privatisering ved hekk, buskrekke eller gjerde.
- I friområdene tillates oppført mindre bygg som: trafoer, redskapsboder tilknyttet aktivitetene i området etc.

6.2 Nærlekeplass i friområde

- Skal tilrettelegges med lekeutstyr for barn i alle aldre, samt benk og noe fast dekke og være beregnet for ulik lek, hele året.
- Skal ha funksjon som sosial møteplass i nærområdet.
- Store trær skal beholdes og vises i overordnet skjøtselsplan.

6.3 Områdelekeplass i friområde

- Skal være beregnet for barn og unge i ulike aldre og for ulik lek hele året.
- Deler av arealet skal tilrettelegges for ball-lek, med annet utstyr og benker.
- Store trær skal beholdes og vises i overordnet skjøtselsplan.

6.4 Turveg og stinett

- Det skal etableres sammenhengende turveg og stinett som vist i planen gjennom friområdene. Endelig plassering skal tilpasses terrenget ved detaljplanlegging av områdene.

7 Hensynssoner

7.1 Sikringssone – frisikt H140

- Det skal være fri sikt 0,5m over terreng. Oppstammte enkelttrær tillates.

7.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø – H570

- Området reguleres til bevaring av automatisk fredet kulturminne. Dette gjelder ID 159947. Kulturminne er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varig eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.
- Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.
- Innenfor hensynssonen er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssonen skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

8 Landbruks-, natur og friluftsmål, samlet eller hver for seg

8.1 LNRF

Landbruksområde

9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Infrastruktur

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal infrastruktur og offentlig vei være ferdig anlagt fram til aktuelt delfelt og med snumulighet. Alternativt kan det stilles bankgaranti, som tilsvarer verdien for resterende opparbeidelse.

9.2 Områdelekeplass i friområde

Ved utbygging fra 51-150 boenheter skal det før det gis brukstillatelse/ferdigattest for bolig nr. 51 etableres en områdelekeplass på minst 2.000 kvm. For hver boenhet over dette må arealet økes med 10 kvm.

9.3 Nærolekeplass i friområde

Ved utbygging av 11-25 boenheter skal det før det gis brukstillatelse/ferdigattest for første bolig etableres en nærolekeplass på minst 400 kvm. Nærolekassen kan betjene maksimalt 50 boenheter. For hver boenhet over dette må arealet økes med 10 kvm.

9.4 Turveg og stinett

Sammenhengende turveg og stinett vist i planen skal etableres før innflytting av boliger.

9.5 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse innenfor området skal det foreligge kontrollrapport fra geoteknisk fagkyndig for tiltak som medfører graving og /eller fylling.

9.6 Forbikjøringslomme

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området skal forbikjøringslomme i kryssområdet Melsomvikveien FV 303 og Bekkeveien være oppgradert.