

REGULERINGSBESTEMMELSER

STEINSVIKHØGDA BOLIGFELT

Nasjonal arealplan-ID: 1554 20240002

Revidert: 15.04.2026

Vedtatt: 11.05.2026 (KST 10/26)

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 FORMÅL

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av området til boliger med tilhørende uteoppholdsarealer.

Arealformål i planen:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

1111 – Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

1112 – Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

1160 – Offentlig eller privat tjenesteyting

1540 – Vann- og avløpsanlegg

1542 – Avløpsanlegg

1610 – Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 – Kjørveg

2012 – Fortau

2015 – Gang-/sykkelveg

2019 – Annen veggrunn – grøntareal

2073 – Kollektivholdeplass

2080 – Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

3002 – Blå/grønnstruktur

3031 – Turveg

§12-6. – Hensynssoner

140 – Frisikt

310 – Ras- og skredfare

1.2 KRAV TIL BYGGESØKNAD

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i 1:500 for omsøkt byggetrinn/tiltak, samt for hele delfeltet samlet. Situasjonsplanen skal vise:

- plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak med takflater, fasadeliv og andre overbygde arealer
- nødvendig terrengbehandling, fyllinger, skjæringer, ev. murer, m.m.

- adkomstveg, grøfter, områder for snøopplag
- biloppstillingsplass, carport/garasje, parkering og sykkelparkering
- område for avfallshåndtering, godkjent av renovasjonsselskap
- løsninger for felles uteoppholdsarealer og gangforbindelser
- evt. tekniske anlegg slik som nettstasjon og tilknytning til VA-nett.

I tillegg til situasjonsplanen må det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes høyde og tilpasning til terreng, veger og nabobebyggelse. Opprinnelige terrenglinjer og omsøkt planert terreng skal fremgå på snitt og fasadetegninger.

1.3 KULTURMINNER

Dersom man under arbeid kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, for eksempel funn av flint og trekull under markoverflaten, plikter man å stanse arbeidet og kontakte kulturavdelingen i fylkeskommunen for avklaring, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men er også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

1.4 TEKNISKE ANLEGG

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør. Fordelingsnett for strømforsyning og for evt. tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. legges, så langt mulig, som jordkabler innenfor planområdet.

1.5 STØY

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Boenheter innenfor planområdet som berøres av gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Minst halvparten av rom med støyfølsomt bruksformål og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442/2021.

1.6 FORURENSNING

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeid kan starte.

1.7 FREMMEDE ARTER

Det er forbudt å bruke arter på fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal disse bekjempes.

1.8 FALLSIKRING

Skjæringer og skråninger skal utformes med sikringstiltak som hindrer fall iht. byggeteknisk forskrift. Behov for fallsikring langs skrenter og mot trafikkarealer skal vurderes og etableres i forbindelse med tiltak.

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

2.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1 – BF3, BK1 – BK19)

Byggegrenser mot veg og naboeiendom fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er oppgitt på plankartet, gjelder plan- og bygningsloven §29-4.

Det må velges hustyper tilpasset tomtens terreng slik at behovet for synlige skjæringer og støttemurer begrenses. Der terrenget tillater det kan det etableres sokkeletasje.

Det tillates flatt tak, saltak og pulttak. Gesims- og mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak tillates øverste gesims som middelnivå mellom angitt gesims og mønehøyde.

Ved saltak skal takvinkel være mellom 18 og 35 grader.

Ved pulttak skal takvinkel være mellom 6 og 22 grader.

Ved takterrasse tillates gjennomsiktig rekkverk inntil 1 meter over maksimal gesimshøyde.

Maksimal tillatt mønehøyde for garasjer er 5 m, gesimshøyde er 4,5 m. Garasjer/carporter skal tilpasses bolighusene i form, takform, materialvalg og fargebruk, og skal underordne seg bolig med tanke på størrelse.

Innen 50m fra alle boenheter skal det være en nærlekeplass på minimum 200 m². En nærlekeplass skal betjene maksimalt 20 boenheter. Nærlekeplasser skal utstyres med minst en benk, sandkasse og minst ett lekeapparat. Avstand til nærlekeplass skal dokumenteres ved situasjonsplan.

- f_LEK1 dekker kravet for nærlekeplass for BK1.
- f_LEK2 dekker kravet for nærlekeplass for BF1, BF2, BK2 og BK3.
- f_LEK7 og f_LEK8 dekker kravet for nærlekeplass for BK15 - BK18, samt BF3.

Lekeplasser skal sikres mot trafikkerte arealer med gjerde.

Hver bolig skal ha minimum 10m² privat uteoppholdsareal. Dette kan løses på bakkeplan, som terrasse/balkong eller takterrasse.

Parkering skal etableres iht. følgende tabell. Parkering skal etableres på egen grunn. Det skal etableres minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. boenhet over 60m² BRA. For boenheter under 60m² BRA tillates minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal løses på egen tomt og skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesens håndbok N100:2023 legges til grunn.

2.1.2 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF3)

Innenfor formålet kan det bygges eneboliger eller tomannsboliger. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer, pluss eventuell sokkeletasje der terrenget tillater det.

Maksimal gesimshøyde: 7,5 meter. Maksimal mønehøyde: 9 meter.

Delfelt	Tillatt grad av utnyttning %BYA	Tillatt antall boenheter
BF1	35 %	6
BF2	35 %	5
BF3	25 %	5

2.1.3 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK19)

Innenfor BK1 – BK15 kan det bygges kjedet eneboligbebyggelse, rekkehus, tomannsboliger eller firemannsboliger. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer, pluss eventuell sokkeletasje der terrenget tillater det.

Innenfor BK16 – BK19 kan det bygges kjedet eneboligbebyggelse eller rekkehus. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer, pluss eventuell sokkeletasje der terrenget tillater det.

Delfelt	Tillatt grad av utnyttning %BYA	Tillatt antall boenheter
BK1	45 %	8
BK2	45 %	6
BK3	45 %	4
BK4	45 %	10
BK5	45 %	10
BK6	45 %	12
BK7	45 %	20
BK8	45 %	8
BK9	45 %	6
BK10	45 %	10
BK11	45 %	12
BK12	45 %	12
BK14	45 %	16
BK15	45 %	16
BK16	45 %	5
BK17	45 %	5
BK18	45 %	6
BK19	45 %	4

Maksimal gesimshøyde: 7,5 meter. Maksimal mønehøyde: 9 meter.

Innenfor delfelt BK17 og BK18 er maksimal tillatt byggehøyde kote c=+59,0.

Parkering kan løses integrert i boligbebyggelsen eller som frittstående carport/garasje. For frittstående carport/garasje gjelder maksimal gesimshøyde 4,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter.

2.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Området er avsatt for etablering av bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting som omsorgsboliger eller barnehage. Tillatt grad av utnyttning er %-BYA = 40 %. Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i område T, må det dokumenteres tilstrekkelig sløkkevannskapitet.

2.1.5 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Området er avsatt til offentlig vann-, avløps- og overvannsanlegg. Det kan etter søknad gis tillatelse for etablering av overvannsledning til Steinsvikvatnet. Utløpet fra overvannsledningen må utformes som åpen steinsatt kanal.

2.1.6 Avløpsanlegg (AV)

Området er avsatt til område for offentlig avløpsanlegg. På området kan det bygges pumpekum med overbygg.

2.1.7 Lekeklass (LEK1 – LEK8)

Områdene f_LEK skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal. Eventuelle brannhydranter tillates også innenfor formålet. Det tillates tekniske anlegg/fordrøyninganlegg under bakken.

Alle lekeplasser er felles for beboere i området.

Lekeplasser skal være variert i utforming og innhold slik at det inspirerer til lek og opphold. Naturlig terreng og vegetasjon skal søkes bevart og inngå som del av uteoppholdsarealet så langt som mulig. f_LEK1-2, f_LEK4, og f_LEK7-8 skal møbleres med minimum tre lekeapparater for barn i ulike aldre, samt benk.

f_LEK3, f_LEK5 og f_LEK6 skal utformes som naturlekeklass der det skal legges spesielt hensyn til å ta vare på eksisterende terreng. Lekeapparater skal være mest mulig tilpasset terrenget. På naturlekeplasser skal det legges til rette for bål plass. Det tillates oppføring av gapahuk eller liknende.

Det skal etableres et areal på f_LEK6 på minimum 200m² i enden av f_TV1 som er tilpasset rullestol.

Lekeplasser skal sikres mot trafikkerte arealer med gjerde.

Eierformen er felles for alle lekeplasser.

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

2.2.1 Kjøreveg (KV1 – KV10)

2.2.1.1 o_KV1

o_KV1 er Kristvikveien. Regulert vegbredde er 7,0 meter inkludert skulder. Kjørevegen skal være asfaltert. Eierformen er offentlig.

2.2.1.2 f_KV2

KV2 er regulert med vegbredde 3,5 meter. Eierformen er privat.

2.2.1.3 o_KV3

o_KV3 er regulert med vegbredde 6,0 meter. Eierformen er offentlig.

2.2.1.4 o_KV4

o_KV4 er hovedadkomst inn i planområdet. o_KV4 må etableres med bredde minimum 5,0 meter pluss breddeutvidelser. Faktisk bredde fremgår av plankart. Kjørevegen skal være asfaltert.

Fra o_KV4 tillates avkjørsler til BK4 - BK12 og T. Eierformen er offentlig.

2.2.1.5 o_KV5

o_KV5 må etableres med bredde minimum 5,0 meter. o_KV5 skal asfalteres. Eierformen er offentlig.

Fra o_KV5 tillates avkjørsler til BF3, BK16 - BK19.

2.2.1.6 f_KV6

f_KV6 må etableres med bredde minimum 5,0 meter. f_KV6 skal opparbeides med fast dekke.

Fra f_KV6 tillates avkjørsler til BF1, BF2, BK2 og BK3. Eierformen er felles.

2.2.1.7 f_KV7

f_KV7 skal være vendehammer for f_KV6, og må etableres med bredde minimum 5,0 meter. f_KV7 skal opparbeides med fast dekke.

Fra f_KV7 tillates avkjørsler til BK3 og f_P2.

2.2.1.8 f_KV8

f_KV8 skal etableres med bredde minimum 5,0 meter. Eierformen er felles.

KV8 skal opparbeides med fast dekke. Fra f_KV8 tillates avkjørsler til BK14 og BK15.

Ved etablering av boliger i BK14 og BK15, skal det etableres vendehammer i f_KV8 jf. krav i Statens vegvesens håndbok N100.

2.2.1.9 f_KV9

f_KV9 må etableres med bredde minimum 5,0 meter. KV9 skal opparbeides med fast dekke. Fra f_KV9 tillates avkjørsler til BK12. Eierformen er felles.

2.2.1.10 f_KV10

f_KV10 er adkomstveg for bebyggelse i BK1 og parkering P3. f_KV10 må etableres med bredde minimum 3,5 meter. f_KV10 skal opparbeides med fast dekke. f_KV10 skal utformes slik at det legges til rette for tydelig vikeplikt fra f_KV10 til f_KV6. Fra f_KV10 tillates avkjørsler til BK1.

2.2.2 Fortau (FO1 – FO5)

o_FO1 – o_FO5 må etableres med bredde minimum 2,5 meter, pluss 0,25 meter skulder mot grøft. o_FO1 – o_FO5 skal asfalteres og skilles fra kjøreveg med kantstein. o_FO1 – o_FO5 er offentlig.

2.2.3 Gang-/sykkelveg (GS1 – GS5)

o_GS1 - o_GS5 må opparbeides med bredde minimum 2,5 meter pluss 0,25 meter skulder på hver side. Gang-/sykkelveg skal etableres med fast dekke. Stigning skal ikke overstige 8%.

Overgang over o_KV1 og KV4 fra o_GS3 til o_GS1 og o_GS2 skal utformes med nedsenket kantstein i hele kryssingsbredden. Overgang skal ha forsterket belysning.

o_GS1 skal ha sammenhengende belysning langs hele strekningen. Belysning skal prosjekteres i tråd med kommunal veglysnorm eller Statens vegvesens håndbok H124.

Eierformen er offentlig.

2.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 – AVG24)

Arealet skal hovedsakelig ha et grønt preg, men kan benyttes til skråningsutslag/skjæring, grøfter, tilpasning til fortau/kollektivholdeplass, lysmaster og lignende installasjoner.

Alle AVG-formål er offentlige med unntak av f_AVG15, f_AVG16 og f_AVG20-22, som er felles.

2.2.5 Kollektivholdeplass (KH)

Innenfor området kan det etableres kollektivholdeplass. Eierformen skal være offentlig.

2.2.6 Parkering (P)

2.2.6.1 f_P1

f_P1 skal være felles for gjesteparkering i planområdet. Eierformen er felles.

Her tillates overflateparkering. Minimum 1 parkeringsplass skal utformes i tråd med krav for parkeringsplass for forflytningshemmede. Denne skal ligge nærmest BK15.

2.2.6.2 f_P2

f_P2 er felles for BK3. Her tillates overflateparkering eller etablering av garasje/carporter. Bestemmelse 2.1.1 gjelder for utforming av garasje/carport. Eierformen er felles.

2.2.6.3 f_P3

f_P3 er felles for BK1. Her tillates overflateparkering. Eierformen er felles.

2.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

2.3.1 Blå/grønnstruktur (BG1 – BG7)

Arealformålet skal benyttes til naturlig vegetasjon for naturlig infiltrasjon av overvann. Eksisterende vegetasjon skal så langt som mulig bevares innenfor formålet. Det tillates tekniske installasjoner for overvannshåndtering i områdene.

o_BG1 og o_BG2 er offentlige.

f_BG2 – f_BG7 er felles for beboere i området.

Områdene BG3 – BG7 skal kunne benyttes som skråning mellom boligområdene og gang-/sykkelvegene og turvegene. Eventuelle fyllinger og skjæringer etter opparbeidelse av boligtomter og infrastruktur skal revegeteres.

f_BG7 kan benyttes som gangsti mellom feltet og privat veg sør for planområdet.

2.3.2 Turveg (f_TV1 – f_TV2)

Turveg skal etableres med fast dekke i bredde 2,5 meter.

f_TV1 skal etableres med maksimum 10% stigning.

Eierformen er felles.

3 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

3.1 SIKRINGSSONER (§ 11-8 A) (SONE H140_1 – H140_14)

Sonene benevnt H140_1 - H140_14 utgjør sikringssoner for frisikt. Innenfor disse sonene tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå. Frisiktsoner skal utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100.

3.2 RAS- OG SKREDFARE (H310)

Sone for skredfare er avgrenset i området markert H310_1. Tiltak innenfor avgrenset område kan ikke settes i gang før det er vurdert av foretak med geoteknisk kompetanse. Det tillates ikke tiltak i sikringsklasse S2 innenfor faresonen.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 FØR RAMMETILLATELSE

Før rammetillatelse kan gis, skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Overordnede planer for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur; herunder veg, fortau, gateløp, vann, avløp og overvann.
- Plan for opparbeidelse av tilhørende lekeplass (LEK).

4.2 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Detaljplaner for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder veg, fortau, gateløp og vann, avløp og overvann.

- Tillatelse for tilkobling til kommunalt avløpsanlegg.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukning.
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet.
- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder veg, fortau, gatelys og VAO skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

4.3 FØR FERDIGATTEST KAN GIS

Før det kan gis ferdigattest for bolig må følgende foreligge:

- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder veg, fortau, gatelys, avfallsanlegg og VAO, skal være opparbeidet i nødvendig utstrekning. Innmålingsdata for avløpsledninger, overvannsledninger og drikkevannsledninger må være overlevert til kommunen.
- Nærlekeplass jf. 2.1.1
- Tilhørende lekeplass skal være etablert, jf. følgende tabell:

Lekeplass	Tilhørende boligområde
f_LEK1	BK1, BF1, BF2
f_LEK2	BK2, BK3
f_LEK3	BK4, BK5, BK6, BK8, BK9, BK10, BK11, BK12
f_LEK4	BK4, BK5, BK6, BK8, BK9, BK10, BK11, BK12
f_LEK5	BK7
f_LEK6 (med f_TV1)	BK14, BK15
f_LEK7	BK16, BK17, BK19
f_LEK8	BK17, BK18, BF3

- Tilhørende kjøreveger må være etablert:
 - f_KV7 må være etablert før ferdigattest kan gis i BF1, BF2, BK2, BK3.
 - f_KV9 må være etablert før ferdigattest kan gis i BK12, om ikke annen adkomstløsning er valgt fra KV4.
 - f_KV10 må være etablert før ferdigattest kan gis i BK1.
 - Vendehammer fra f_KV8 mot BK15 må være etablert før ferdigattest kan gis i BK15. Vendehammer skal være utformet jf. håndbok N100.
- Overvannsledning sør mot Steinsvikvatnet skal være etablert før det kan gis ferdigattest for bebyggelse i områder BK7-BK12 og T med avrenning sørover.

Før det kan gis ferdigattest for bolig i BK4 – BK19 må følgende foreligge:

- Enten skal o_GS1 være etablert i samsvar med pkt. 2.2.3, eller så skal det opparbeides gang- og sykkelveg langs kommunal- og fylkesveg frem til skoleområdet.
- Forsterket belysning ved krysningsspunkt over o_KV1 fra o_GS1 – o_GS3, samt krysningsspunkt over o_KV4 ved o_GS3 – o_GS2.
- o_GS3 må være etablert i samsvar med pkt. 2.2.3 på strekningen mellom kryssing av kommunal veg (til o_GS1) frem til o_KV4.

4.4 PREMISSE FOR KOMMUNAL OVERTAKELSE AV INFRASTRUKTUR

Før kommunen kan overta veger, gang- og sykkelveger, fortau og bussholdeplass skal disse være ferdig asfaltert og opparbeidet i samsvar med plankart og bestemmelser. Eiendommen må være fradelt.