

Reguleringsbestemmelser

Bådalen boligfelt

Plan ID: 1554 20150004

Revidert: 01.09.2025

Vedtatt: 27.10.2025 (KST 30/25)

1.0 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringsplan Bådalen boligfelt er tilrettelegging for etablering av 7 eneboligtomter og et areal for etablering av opptil 6 boenheter utformet som konsentrert småhusbebyggelse (tomannsbolig, flermannsbolig, rekkehus eller kjedehus). Planen legger til rette for utbedring og flytting av eksisterende adkomstvei til tilstøtende boligeiendom GID 67/153. Utbedret vei vil tjene som adkomstvei for planlagte nye boliger.

2.0 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Terrengtilpasning

Skjæringer og oppfyllinger skal avsluttes med forstøtningsmur av naturstein eller jordkledning med stedegen vegetasjon.

2.2 Varslingsplikt ved funn av kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov om kulturminner.

2.3 Støy i anleggsfasen

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 med anbefalte grenseverdier for støynivå skal gjelde for anleggsfase.

2.4 Omdisponering av dyrkajord

Ved omdisponering av dyrkajord skal jorda søkes benyttet i jordforbedringstiltak eller nydyrkingstiltak.

3.0 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Innenfor arealformål tillates etablert enebolig, garasje og bod.

Maksimalt tillat %BYA = 30%.

Ved etablering av bolig med pulttak skal øvre gesims ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Nedre gesims ved pulttaksløsning skal ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal etableres min. 2 biloppstillingsplasser på eneboligtomt. Det må være snumuligheter på egen tomt.

Frittstående garasje kan oppføres i inntil 1 etasje, og skal tilpasses boligen i materialvalg, takvinkel og farge.

Frittstående garasjer kan ha inntil 50 m² BYA og maks høyde 5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Byggegrense mot Bådalselva i områdene BFS-1-7 følger områdeavgrensning.

3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Innenfor området BKS kan det tillates å etablere opptil 6 boenheter. Boliger kan utformes som tomannsbolig, flermannsbolig, rekkehus eller kjedehus.

Maksimalt tillat % BYA i området BKS er 45%.

Det skal etableres et felles parkeringsanlegg i området BKS. Antall biloppstillingsplasser skal være min. 2 per boenhet. Det kan tillates å etablere frittstående eller sammenbygde garasjer /carportanlegg.

Det skal etableres en felles renovasjonsløsning i tilknytning til adkomstveg i området BKS.

Det skal innenfor arealformål BKS sikres minimum 50 m² lekeplass og andre uteoppholdsareal per boenhet. Lekeplass skal som minimum være på 200 m². Lekeplassen skal minimum være opparbeidet med sandkasse, lekestativ og en benk. Lekeplassen skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snødrev. Lekeplassen skal være universell utformet og ha stigning mindre enn 1:20.

Byggegrense mot Bådalselva i området BKS følger områdeavgrensning. Byggegrense mot fylkesveien 64, kommunale veien (SKV-6) og intern adkomstvei (SKV-3) vises på plankart.

Avkjørsel skal sikres en frisikt på 15x15 meter.

Innenfor området BKS skal det masseutskiftes ned til morene/fast fjell for bygg og veier.

Vedlagt søknad om rammetillatelse for boliger i dette området skal det følge en situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk. På situasjonsplanen skal det vises opparbeiding av hele området med bygg, anlegg, atkomst, parkering, lekeplass, uteoppholdsareal, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, evt. murer og gjerder, beplantning og vegetasjon som skal bevares, område for snøopplag.

3.1.3 Lekeplass (BLK)

Innenfor f_BLK skal det etableres en lekeplass. Lekeplassen skal minimum være opparbeidet med sandkasse, lekestativ og en benk. Lekeplassen skal være universell utformet og ha stigning mindre enn 1:20. Det må etableres sikringsgjerde mot vei.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §12-5. nr.2):

3.2.1 Kjøreveg, (SKV)

Adkomstveien f_SKV-3 skal etableres med vegbredde på minst 5,0 meter inkludert vegskulder á 0,25 meter. Breddeutvidelse i tilknytning til sving skal følge plankart. Veien f_SKV-3 skal ha asfaltdekke.

Adkomstveien f_SKV-4 skal etableres med vegbredde 4 meter inkludert vegskuldrer á 0,25 meter.

Adkomstveien f_SKV-4 skal sikre ny adkomstveg for eiendom GID 67/153, samt boligtomter BFS-5-7.

3.2.2 Fortau (SF)

Fortau må etableres med bredde minimum 2,5 meter, pluss 0,25 meter skulder mot grøft.

Fortau må ha asfaltdekke. Fortau må skilles fra kjørebanelen med kantstein.

Krysningspunkt over SKV-2 mot bussholdeplass må etableres med intensivbelysning iht. V127.

3.2.3 Annen veggrunn/teknisk anlegg (SVT)

Det kan tillates skilting, snøopplag, etablering av veibelysning, fylling, skjæring, stabiliserende tiltak, voll, rekkverk, kabler, vann-, overvann- og avløpsledninger, tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget for å ivareta vegens funksjon.

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Det kan tillates skilting, snøopplag, etablering av veibelysning, fylling, skjæring, stabiliserende tiltak, mur, voll, dreneringsgrøfter, rabatter, rekkverk, kabler, vann-, overvann- og avløpsledninger.

Ved etablering av veien SKV-3 må eksisterende veg innenfor arealformål SVG-5 fjernes og området må revegeteres med stedegen vegetasjon. Samtidig må drenering mot eiendommen GID 67/15 repareres/gjenåpnes.

I området SVG-9 kan det tillates nødvendige tiltak for rassikring.

3.3 Grønnstruktur (pbl §12-5. nr.3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur (BG)

Arealformålet skal benyttes for naturlig infiltrasjon av overvann. Eksisterende vegetasjon skal så langt som mulig bevares innenfor formålet.

Innenfor området BG-1 skal stedegen vegetasjon opprettholdes som en visuell skjerming mot eiendommen GID 67/36. Området kan også beplantes med stedegen vegetasjon ved behov.

I området BG-2 kan det tillates nødvendige tiltak for rassikring.

4.0 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsone (H140)

Frisiktsoner H140 skal utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100.

4.2 Faresone (H310)

Innenfor faresone H310 skal det gjennomføres nødvendige tiltak for rassikring.

5.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for første bolig i boligfeltet må avkjørselen til fv.64 oppgraderes i samsvar med N100 og veien SKV-2 må opparbeides i samsvar med reguleringsplanen.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse for første bolig i boligfeltet må ny adkomstvei (SKV-3 og SKV-4) til eiendom GID 67/153 være etablert.
- c) Før det kan gis igangsettingstillatelse for etablering av bolig og infrastruktur i BKS, skal grunnen under planlagt bebyggelse og vei innenfor felt BKS masseutskiftes ned til morene/fastfjell.
- d) Før det kan gis igangsettingstillatelse for etablering av bolig på BFS-4, BFS-5, opparbeiding av vei SKV-5, etablering av lekeplass BLK, må det gjennomføres nødvendige rassikringstiltak innenfor H310.
- e) Før det kan gis ferdigattest for første bolig i boligfeltet skal gang- og sykkelvei fra Veбенstad til Ba langs fv.64 være etablert.
- f) Før det kan gis ferdigattest for første bolig i boligfeltet skal det etableres et krysningspunkt med intensivbelysning iht. V127 mellom bussholdeplassene vest for avkjørselen til boligfeltet.
- g) Før det kan gis ferdigattest for første bolig i boligfeltet må fortau SF-1 – SF-3 være etablert i samsvar med bestemmelser.
- h) Før det kan gis ferdigattest for første bolig i boligfeltet må vann- og avløpsløsning være etablert i samsvar med VAO- rammeplan.
- i) Før det kan gis ferdigattest for første bolig på boligtomter BFS-1-7 må lekeplass i området f_BLK etableres i samsvar med bestemmelser.
- j) Før det kan gis ferdigattest for første bolig i området BKS må lekeplass, felles parkering og felles renovasjonsanlegg i dette området etableres i samsvar med bestemmelser.
- k) Før det kan gis ferdigattest for bolig må innmålingsdata for tilhørende avløpsledninger, overvannsledninger og drikkevannsledninger være overlevert til kommunen.
- l) Ved krav om sikker skolevei ved utbygging av boligfelt skal det i tillegg etableres et krysningspunkt med intensivbelysning iht. V127 over fv.64 i tilknytning til av/-påkørsel til fylkesvegen fra Veбенstadåsen som ligger øst for planområdet.