



Detaljreguleringsplan

Plan ID: 20240002

Reguleringsbestemmelser for

Steinsvikhøgda boligfelt.

Saksnummer 2023/4958

Sist revidert: 12.05.2025 med tilhørende plankart (vertikalnivå 1 under grunnen og
vertikalnivå 2 på grunnen) datert 12.05.2025 i målestokk 1:1500 (A1)

Revisjon	Dato	Revisjon gjelder	Utarbeidet av
0	22.1.2025	Originalt dokument	VJG
A	2.4.2025	Justering etter tilbakemelding fra Averøy kommune	VJG
B	2.5.2025	Justering etter tilbakemelding fra Averøy kommune	VJG
C	12.5.2025	Justering etter tilbakemelding fra Averøy kommune, kart vertikalnivå 1 lagt til	VJG

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

1.2 PLANAVGRENSNING

Planområdet er vist på plankart datert 12.05.2025, i målestokk 1:1500 (A1).

1.3 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.

1.4 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, jfr. lov om kulturminner §8, annet ledd.

1.5 TEKNISKE ANLEGG

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. 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.

1.6 STØY

Klima- og miljøverndepartementets 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 støyzone skal være gjennomgående og ha en stille side. Minst halvparten av rom med støyfølsomt bruksformål og minst et soverom skal vende mot stille side.

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

1.7 FORURENSNING

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

1.8 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.

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 – BK18)

Innenfor planområdet tillates inntil 221 boenheter.

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.

Utnyttelsesgrad skal regnes som %BYA.

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 18-35 grader.

Ved pulttak skal takvinkel være mellom 6-22 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 et 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)

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

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

2.1.3 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK18)

Delfelt	Tillatt grad av utnyttning %BYA	Tillatt antall boenheter
BK1	50 %	8
BK2	45 %	6
BK3	45 %	4
BK4	45 %	10
BK5	45 %	10
BK6	45 %	12
BK7	45 %	16
BK8	45 %	8
BK9	45 %	6
BK10	45 %	10
BK11	45 %	12
BK12	45 %	12
BK13	45 %	16
BK14	45 %	16
BK15	45 %	4
BK16	35 %	5
BK17	45 %	5
BK18	35 %	6

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 – BK18 kan det bygges kjedet eneboligbebyggelse eller rekkehus. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer, pluss eventuell sokkeletasje der terrenget tillater det.

Maksimal gesimshøyde: 7,5 meter.

Maksimal mønehøyde: 9 meter.

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)

Innenfor formålet tillates oppført barnehage.

Maksimal gesimshøyde: 7,5 meter

Maksimal mønehøyde: 9 meter

Barnehagen skal plasseres slik at den gir skjermede uteoppholdsarealer og kontakt med f_LEK3.

2.1.5 Vann- og avløpsanlegg

Området er avsatt til offentlig vann-, avløps- og overvannsanlegg. Overvannsledning til Steinsvikvatnet kan etableres her.

2.1.6 Avløpsanlegg (AV)

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

2.1.7 Lekeplass (LEK1 – LEK8)

f_LEK skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal. Eventuelle brannhydranter tillates også innenfor formålet. Det tillates tekniske anlegg/fordrøyningsanlegg 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 naturlekeplass 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 – KV11)

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
- BK5
- BK6
- BK7
- BK8
- BK9
- BK10
- BK11
- BK12

Eierformen er offentlig.

2.2.1.5 o_KV5

o_KV5 må etableres med bredde minimum 5,0 meter. o_KV5 skal asfalteres. Fra o_KV5 tillates avkjørsler til:

- BF3
- BK15
- BK16
- BK17
- BK18

Eierformen er offentlig.

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
- 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

2.2.1.8 f_KV8

f_KV8 må etableres med bredde minimum 5,0 meter. KV8 skal opparbeides med fast dekke. Fra f_KV8 tillates avkjørsler til:

- BK13
- BK14

Eierformen er felles.

Langs f_KV8 og BK14 skal det etableres vendehammer 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_FO4 er fortau langs o_KV4. o_FO5 er fortau langs o_KV5.

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 – GS4)

o_GS1 - o_GS4 må opparbeides med bredde minimum 2,5 meter pluss 0,25 meter skulder på hver side.

Gang-/sykkelveg skal etableres med fast dekke.

Eierformen er offentlig.

2.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 – AVG16)

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

Alle AVG er offentlig med unntak av følgende AVG, som er felles:

- f_AVG15
- f_AVG16
- f_AVG20
- f_AVG21
- f_AVG22
- f_AVG23

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.

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

Eierformen er felles.

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 offentlig.

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% helning.

Eierformen er felles.

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

3.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (§ 11-8 A) (SONE H140_1 – H140_14)

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

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, gatelys, 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 vei, fortau, gatelys 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 vei, fortau, gatelys og VAO som skal overtas til drift og vedlikehold av Averøy kommune, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

4.3 FØR FERDIGATTEST KAN GIS

Før det kan gis ferdigattest må følgende foreligge:

- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO som skal overtas til drift og vedlikehold av Averøy kommune, skal være opparbeidet i nødvendig utstrekning.
- o_GS1 må være etablert med fast dekke
- Forsterket belysning ved krysningspunkt over o_KV1 fra o_GS1 – o_GS3, samt krysningspunkt over o_KV4 ved o_GS1 – o_GS2.
- o_GS3 må være etablert med fast dekke frem til o_KV4
- Avfallsanlegg skal være opparbeidet i nødvendig utstrekning
- Nærlekeplass jf. 2.1.1
- Innmålingsdata for avløpsledninger, overvannsledninger og drikkevannsledninger må være overlevert til kommunen.
- 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)	BK13, BK14

f_LEK7	BK15, BK16
f_LEK8	BK17, BK18, BF3

- Tilhørende kjøreveger må være etablert
 - KV7 må være etablert før ferdigattest kan gis i BF1, BF2, BK2, BK3
 - KV9 må være etablert før ferdigattest kan gis i BK12 og BK13, om ikke annen adkomstløsning er valgt fra KV4.
 - KV11 må være etablert før ferdigattest kan gis i BK1
 - Vendehammer fra f_KV8 mot BK14 må være etablert før ferdigattest kan gis i BK14. Vendehammer skal være utformet jf. håndbok N100.
- Overvannsledning sør mot Steinsvikvatnet skal være etablert før det kan gis ferdigattest i boligområder med avrenning sørover.

4.4 PREMISSER FOR KOMMUNAL OVERTAKELSE AV INFRASTRUKTUR

Før kommunen kan overta aktuell infrastruktur, skal følgende være etablert:

- Gangveg, fortau og veg skal være etablert i samsvar med plankart og bestemmelser. Eiendommen må være fradelt.
- Bussholdeplass o_KH skal være asfaltert