

# Reguleringsplan for Marøyvollen

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 1751\_2017010

Saksnummer 2017/1335 / 2020/491

Revideringer: 20.08.19 iht vedtak i sak 62/19  
12.09.19 iht vedtak i sak 79/19  
17.02.20

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for boligområder med botilbud, barnehage, næringsområde, omlegging av veiføring for å øke trafiksikkerheten i og i tilknytning til planområdet. I tillegg er hensikten å legge til rette for etablering av

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Dokumentasjon ved tiltakssøknad

Utomhusplan/situasjonsplan skal følge tiltakssøknad og vise følgende:

- Bebyggelsens plassering
- Byggehøyder og terrengsnitt for eksisterende og framtidig terreng
- Adkomstforhold og parkeringsløsninger
- Tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesen
- Løsning for overvannshåndtering og renovasjon.
- Universell utforming

### 2.2 Miljø og oppfølgingsplan

Det skal utarbeides miljø- og gjennomføringsplan som skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse.

Planen skal vise:

- Prinsipper for anleggstrafikk, inkl driftstider
- Gang- og trafikkforbindelser til eksisterende bebyggelse
- Redegjørelse for trafiksikkerhet gjennom utbyggingsperioden
- Prinsipper for informasjon til innbyggere.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendig ulempe/plager for omgivelsene.

### 2.3 Universell utforming og tilgjengelighet

Bebyggelse, anlegg og uteområder skal i størst mulig grad utformes på en måte som er inkluderende, tilgjengelig, og funksjonelle for alle.

## 2.4 Støy

Boenheter, barnehage og annen støyfølsom bebyggelse skal ikke utsettes for et utendørs støy nivå som overstiger 55  $L_{den}$  på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen 1442-2012 skal legges til grunn ved håndtering av støy i utbyggings- og anleggsfasen.

## 2.5 Parkering

Krav til parkering inngår i BYA.

Følgende krav til bilparkering gjelder:

- Frittliggende småhusbebyggelse skal ha minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet, 2,5 dersom boligen etableres med sekundærleilighet.
- Konsentrert småhusbebyggelse og blokkhusbebyggelse skal ha minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet.
- Barnehage skal ha minimum 0,15 parkeringsplasser per barn og 1 per ansatt.
- Næringsvirksomhet skal ha minimum 1 parkeringsplass pr. 75 m<sup>2</sup> BRA.
- Minimum 5 % av parkeringsarealet skal avsettes for funksjonsnedsatte.

## 2.6 Renovasjon

For hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for renovasjonsbeholdere der oppstillingsplass har god tilgjengelighet fra veien.

For tomter med flere boenheter skal det etableres fellesløsninger. Der forholdene ligger til rette, skal det etableres nedgravde eller bunntømte felles avfallsløsninger.

## 2.7 Uteoppholdsareal

Det skal sikres et minste felles uteoppholdsareal på 25 m<sup>2</sup> pr boenhet på formålsflaten som skal opparbeides og tilrettelegges for lek og opphold. Uteoppholdsareal inngår i beregning av BYA.

## 2.8 Byggegrense

Byggegrenser er angitt i plankart. Der byggegrense ikke er angitt gjelder krav i plan- og bygningslovens § 29-4 og vegloven.

## 2.9 Avkjørsel

Det tillates opparbeidet en avkjørsel per tomt.

For o\_SV1, o\_SV2 og o\_SV3 skal det ikke godkjennes avkjørsler ut over regulerte eller eksisterende avkjørsler.

## 2.10 Terrengbehandling

Naturlig terreng skal så langt det lar seg gjøre bevares. Bebyggelse skal legges naturlig i terrenget. Ved store terrenginngrep skal det legges til rette for reetablering av vegetasjon i fyllinger/skjæringer.

## 2.11 Overvann

Overvann skal i hovedsak håndteres på egen tomt. Ved tiltak over 30% BYA skal fordrøyningsløsninger for overvann vurderes.

## 2.12 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Dette gjelder også samiske kulturminner.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (B1-B3, BFS1)

Området skal benyttes til frittliggende eneboliger.

Bebyggelse skal oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. På bygninger med saltak tillates opplett eller ark. Oppføring av garasje og tilhørende anlegg er tillatt. Frittliggende garasje kan maksimalt være 50m<sup>2</sup> BYA.

Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 40 %.

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 meter og gesims 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige 7 meter fra høydenivå på avkjørsel.

#### 3.1.2 Boligbebyggelse - frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS6)

Området skal benyttes til rekke – eller kjedehus og flermannsboliger med inntil 6 enheter med garasje og tilhørende anlegg.

Bebyggelse skal oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. På bygninger med saltak tillates opplett eller ark. Det tillates felles garasjeanlegg.

Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 60%.

Innenfor BKS1 tillates etablering av 8-16 boenheter (min-maks).

Innenfor BKS2 tillates etablering av 16-24 boenheter (min-maks).

Innenfor BKS3 tillates etablering av 12-18 boenheter (min-maks).

Innenfor BKS4 og BKS5 tillates etablering av 12-16 boenheter (min-maks).

Innenfor BKS6 tillates etablering av 12-22 boenheter (min-maks)

Maksimal tillatt mønehøyde for BKS1-BKS5 er 9 meter og gesims 6,5m.

Terrengbehandling BKS1-BKS5: Ferdig planert terreng skal ikke overstige gjennomsnittlig høyde for naturlig terreng.

Maksimal tillatt byggehøyde for garasje er 3,5 meter.

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelse på BKS6 skal utformes som terrassehus. Maksimal byggehøyde er 5 meter målt fra høydenivå avkjørsel.

#### 3.1.3 Boligbebyggelse – Blokkhusbebyggelse (BBB)

Området skal benyttes til blokkhusbebyggelse med tilhørende felles garasjeanlegg og teknisk anlegg.

Trafo tillates oppført innenfor formålet.

Bebyggelse skal ha flatt tak eller pulttak. Takterrasse tillates.

Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 65%. Det tillates 24-48 boenheter (min-maks).

Terrengbehandling: Ferdig planert terreng skal ikke overstige gjennomsnittlig høyde for naturlig terreng.

Maksimal tillatt byggehøyde er 12,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates parkering i kjeller.

#### 3.1.4 Barnehage (BBH)

Området skal benyttes til barnehage med tilhørende utearealer. Det skal opparbeides uteområdet som gjennom størrelse og utforming være egna til barns leik og uteaktivitet. Minimumsareal til leik og uteopphold skal være 25m<sup>2</sup> per barn over 3 år og 33 m<sup>2</sup> pr barn under 3 år.

Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 25%. Maksimal tillatt byggehøyde er 8 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal opparbeides en parkeringsplass for ansatte og en for bringing og henting av barn. Parkeringsplassene skal avgrensnes fra barnehagens uteareal med vegetasjon eller gjerde.

Adkomst til BBH skal være fra o\_SV2. Det tillates inntil 2 avkjøringer.

#### 3.1.5 Forretning/kontor/tjensesteyting/Bensinstasjon/vegserviceanlegg – BN1

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor. Trafo tillates oppført innenfor formålet.

Det tillates fradeling av tomter innenfor området.

Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal.

Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bygninger skal ha flatt tak, eller en kombinasjon av disse.

Det tillates parkering i kjeller.

Innenfor området kan det oppføres et drivstoffanlegg.

Ved etablering eller endring av drivstoffanlegg skal DSB's veileder og krav gitt i forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff) følges.

Innenfor området kan det oppføres El-ladestasjoner.

#### 3.1.6 Forretning/kontor/tjensesteyting (BN2-BN4)

Området skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting herunder detaljhandel, plass- og transportkrevende handel og kontor. Trafo tillates oppført innenfor formålet.

Det tillates fradeling av tomter innenfor området. Gjennom fradelingssøknad må det foreligge situasjonsplan som viser utnyttelse av hele delområdet.

Maksimal grad av utnytting settes til % BYA = 80%. Maksimalt 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med beplantning/grøntareal.

Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bygninger skal ha flatt tak, eller en kombinasjon av disse.

Det tillates parkering i kjeller.

#### 3.1.7 Energianlegg (BE1)

Området skal benyttes til trafo.

#### 3.1.8 Renovasjonsanlegg (f\_BRE)

Området skal benyttes til felles miljøstasjon.

### 3.1.9 Lekeplass (f\_BLK1 - f\_BLK3)

Området skal benyttes til lekeplass og ha minimum 3 typer lekeapparat. f\_BLK2 og f\_BLK3 skal benyttes til nærmiljøanlegg.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Veg (o\_SV,SV)

Arealet er avsatt til veg.

o\_SV1, o\_SV2, o\_SV3, o\_SV4, o\_SV5, o\_SV7, o\_SV8, o\_SV9, o\_SV10, o\_SV11, o\_SV13, o\_SV14 og o\_SV15 er offentlig veg.

SV6, SV16 og SV17 er felles veg.

SV18 og SV19 er privat veg.

### 3.2.2 Kombinert Kjøreveg og Gang/sykkelveg (o\_SAA)

SAA er offentlig.

SAA er avsatt til Gang-/sykkelveg og kjøreveg

o\_SAA kan benyttes som adkomstveg til eiendommene gnr/bnr: 14/8, 14/43, 14/61, 14/82, 14/128, 14/137 og 14/161.

### 3.2.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

Arealet er avsatt til gang- og sykkelveg.

### 3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVT)

Arealet er avsatt til annen veggrunn, tekniske anlegg.

Det tillates avkjørsel over formålet.

## 3.3 Grønnstruktur (§12-5 nr 3)

### 3.3.1 Friområde (GF og GF1)

Området er avsatt til friområde. Området skal være allment tilgjengelig. Det tillates opparbeidet stier, utsiktspunkter, grillplass, benker.

Innenfor GF1 kan etablert adkomstveg til sjø videreføres.

### 3.3.2 Turveg (GT)

Området er avsatt til sti/turveg. Området skal være allment tilgjengelig.

## 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§12-5 nr. 5)

### 3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (L)

Arealet er avsatt til område for landbruks-, natur- og friluftsmål.

### 3.4.2 Landbruk (LL)

Området er avsatt til landbruksformål.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers kjørebane. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

## 4.2 Andre sikringssoner – vannledning (H190)

Hensynssone for vannledning. Hensynssonen for vannledning vil automatisk slettes dersom vannledning flyttes. Det er ikke tillatt å føre opp varige konstruksjoner innenfor hensynssonen.

## 4.3 Flom (H320)

Innenfor faresone for flom (H320) skal det etableres flomveg. I hensynssonen skal det ikke etableres varig bebyggelse eller anlegg som kan hindrer flomvann. Flomvegenens forløp (hensynssone) kan endres innen område BN3.

## 4.4 Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor området avsatt til hensynssone er det ikke tillatt å oppføre bygninger, endre terrenget, anlegge veger, bygninger etc. uten tillatelse fra ledningseier.

Faresonen for høyspent vil automatisk slettes/fjernes dersom linjene graves ned eller fjernes.

# 5. Rekkefølgebestemmelser

---

## 5.1 Veg, vann, avløp

Før utbygging av planen kan iverksettes skal det utarbeides en helhetlig plan på veg, vann, avløp, overvann og annen infrastruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

## 5.2 Før opprettelse av eiendommer

Før opprettelse av eiendommer på BFS1, BKS1-6 og BN1-4 skal situasjonsplan som viser utnyttelse av hvert delområde godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise adkomst, internveger, gangforbindelse, uteoppholdsareal, renovasjons- og VA-løsning, inkludert overvannshåndtering.

## 5.3 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse på BKS 1-6 skal situasjonsplan som viser utnyttelse av hvert delområde godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise adkomst, internveger, gangforbindelse, uteoppholdsareal, renovasjons- og VA-løsning inkludert overvannshåndtering.

Før det gis igangsettingstillatelse på BBB, BKS 5 og BKS6 skal høyspent fjernes eller graves ned og BFS1 samt BKS1 og BKS4 være ferdig utbygd.

## 5.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før ny bolig/bebyggelse/anlegg kan tas i bruk skal strøm, vann, avløp og tilkomstvei være etablert, i tillegg skal tursti eller gang- og sykkelveg fram til adkomstveg/bolig være etablert og nærmeste lekeplass være tilrettelagt og opparbeidet med lekeutstyr.

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal det være etablert gang- og sykkelvegforbindelse fra hovedadkomst til formålsområdet fra Fv770 og til og med o\_SGS1

Før ny bebyggelse på BN1, BN2, BN3 og BN4 kan tas i bruk skal o\_SV1, o\_SV2, o\_SV3, o\_SGS1, o\_SGS3 være etablert.

Før by bebyggelse på BKS1, BKS2 og BKS3 kan tas i bruk skal o\_SGS8 og o\_SGG være etablert.

Før ny bebyggelse på BBH kan tas i bruk skal uteoppholdsarealer, adkomst, parkering og o\_SGS8 OG o\_SGS9 være etablert.

Før by bebyggelse på BFS1 og BKS4 kan tas i bruk skal o\_SGS5 være etablert.

Før ny bebyggelse på BN1-4 kan tas i bruk skal kulvert under Fv770 være etablert og dimensjonert iht. retningslinjer i Statens vegvesens håndbok N200.