

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Nannas vei 2

Nasjonal arealplan-ID: 3905 20240239

Forslag til reguleringsbestemmelser sist endret: 23.03.2026

Tilhørende plankart sist endret: 23.03.2026

Beslutning	Dato	Saksnummer
Privat planforslag fremmet, jamfør pbl § 12-11		
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12		

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boliger innenfor eksisterende anlegg

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Parkering (§ 12-7, 7)

Det skal avsettes 0,5 biloppstillingsplasser og 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

2.2 Støy (§ 12-7, 3)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging av området.

Bolig skal ha minimum en stille fasade, $L_{den} < 55$ dB, hvor soverom kan plasseres.

Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal skal fra vei som støykilde ha $L_{den} < 55$ dB.

Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller på søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23) skal ikke overstige 55 dB.

2.3 VAO - plan (§ 12-7, 12)

Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal godkjennes av Kommunalteknikk innen rammesøknad blir sendt inn.

VAO-planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkingsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger av overvannshåndtering for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm.

Den kommunaltekniske planen som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.

2.4 Utomhusplan (§ 12-7, 12)

Ved søknad om nye tiltak skal det utarbeides en utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200 som skal vise:

- Eksisterende terreng med kotehøyder.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Eiendomsgrenser.
- Kjøre- og gangareal, inkludert adkomster.
- Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming.
- Overvannshåndtering.
- Plattinger og gjerder.
- Beplantning på grøntanlegg.
- Arealer for snøopplag

2.5 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. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

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

3.1. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK2)

Innenfor feltene gjelder bestemmelser for felt B6 i reguleringsplan for Basberggrønningen syd, planID 0704 56005.

3.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK2)

Innenfor feltene gjelder bestemmelser for felt C og D i reguleringsplan for Basberggrønningen syd, planID 0704 56005.

3.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Innenfor BB kan det bebygges bygg med flere leiligheter med tilhørende anlegg. Bygget skal ha saltak.

Leilighetsstørrelsen skal ikke overstige 55 m². Det tillates at 12% av leilighetene har en størrelse på mer enn 55 m², og inntil 105 m².

Maks. mønehøyde tillates inntil kote + 35 meter, og maks. gesimshøyde tillates inntil kote + 31 meter. Det tillates takoppbygg, pipe og tekniske installasjoner på inntil 2 meter over angitt mønehøyde.

Bebygget grunnflate skal ikke overskride 52% av feltets areal.

Det skal benyttes jordfarger eller avdempede naturfarger. Arealet tillates etablert med interne gangveier, utearealer og andre områder for felles bruk.

3.4. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)

Innenfor BGF kan det bygges garasjeanlegg med inntil 4 biloppstillingsplasser.

Maks. mønehøyde tillates inntil kote + 29 meter og maks gesimshøyde tillates inntil kote + 28 meter.

Garasjeanleggets form skal samspille med bygget innenfor BB. Garasjeanlegget tillates med saltak eller valmtak.

3.5. Renovasjonsanlegg (RE)

Innenfor RE avsettes felles renovasjonsløsning for beboerne innenfor BB. Renovasjonsanlegg skal gjøres tilgjengelig direkte fra Nannas vei, o_KV2.

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

4.1. Parkeringsplasser (PP)

Innenfor arealet tillates felles biloppstillingsplasser for BB.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Vegetasjonsskjerm (VS)

Arealet tillates beplantet mot tilgrensende boligarealer og skal fungere som infiltrasjon for overvannshåndtering. Det tillates masseutskiftning for økt kapasitet på overvannshåndtering.

6. Bestemmelsesområder

6.1. Bestemmelseområde – funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#1)

Område #1 skal benyttes som felles uteoppholdsareal og/eller fellesareal/lekeareal. Det skal tilrettelegges for gode møteplasser med benker og gangarealer på tvers av aldersgrupper, med et fokus på den eldre aldersgruppen.

Bebyggelse innenfor området tillates inntil 40 m² med maks mønehøyde inntil kote + 29 meter og maks gesimshøyde tillates inntil kote + 28 meter

FORSLAG