

*Kommunevåpen settes
først inn etter
sluttbehandling*

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Kjellengveien 7

Nasjonal arealplan-ID: 3905 2025006

Forslag reguleringsbestemmelser sist endret: 20.03.2026

Tilhørende plankart sist endret: 30.03.2026

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

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av boliger, med tilhørende uteoppholdsarealer, adkomst, parkering og teknisk infrastruktur. Planen skal sikre at hule eiker og tilhørende naturmangfold bevares både under og etter utbygging i planområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Terrengbehandling

Bebyggelse og anlegg skal tilpasses helningen i terrenget. Terrenget skal terrasseres slik at murer ikke er høyere enn 1,2m. Terrengtilpasning innenfor hensynssonen reguleres av § 7.

2.1 Vann- og avløp

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, trykkøkningsstasjoner 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.

3.1 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides en utomhusplan i 1:200 som viser opparbeidelse av uteområder. Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelse, byggegrenser og eiendomsgrenser
- Plassering av parkering, avkjørsel og renovasjon
- Beplantning, møblering og belysning
- Belegning og materialer
- Terrengendringer, murer og trapper

4.1 Tiltaksplan

Før igangsetting av tiltak innenfor hensynssoner H560, skal det utarbeides en tiltaksplan iht. *Treteknisk Konsekvensutredning* (Norsk Trefelling 16.12.25). Tiltaksplanen skal utarbeides av arborist, og skal beskrive sikring av eiketrær i anleggsfasen.

5.1 Skjøtselsplan

Før ferdigattest for nye boliger, skal det utarbeides en skjøtselsplan iht. *Treteknisk Konsekvensutredning* (Norsk Trefelling 16.12.25), som beskriver fremtidig forvaltning og skjøtsel av eiketrærne. Skjøtselsplanen må utarbeides av arborist, og utformes som en håndbok for beboerne.

3. Bestemmelser til arealformål

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

6.1.1 Boligbebyggelse (felt B)

Bebyggelsens plassering og omfang

- Tillatte boligtyper er småhusbebyggelse og rekkehus.
- Byggverk skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet, med unntak av nærmere angitte anlegg regulert i bestemmelsesområde #1. Støyskjerm og gjerder tillates plassert i eiendomsgrense.

- Murer, terrasser og terrengendringer tillates inntil 1m fra nabogrense, med unntak av arealer innenfor hensynssoner H560.
 - Maksimalt antall boenheter innenfor planområdet er 8.
 - Maksimal gesimshøyde er 7,5m fra planert terreng. Maksimal mønehøyde er 9,5m fra planert terreng. Høydene måles per vertikaldelte boenhet.
- o Utforming (§12-7 nr. 1)
- Takformen skal være saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal harmonere med nærliggende småhus.
 - Fasademateriale skal være tre eller mur.
- o Uteoppholdsarealer (§ 12-7 nr. 4, 5):
- Det skal etableres minimum 125m² uteoppholdsareal pr boenhet. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder direkte tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse), fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).
 - Min. 50m² uteoppholdsareal pr. boenhet skal være stille, hvorav minimum 6m² er privat.
 - Feltets uteoppholdsarealer skal opparbeides som en hage, men med særlig hensyn til hule eiker og landskapskarakter.
- o Parkering og renovasjon
- Det stilles krav til maksimalt 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet + 2 gjesteplasser. Det skal etableres min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.
 - Renovasjon skal løses i felles anlegg.

6.2.1 Lekeplass (felt f_L)

- Lekeplass er felles for beboerne i planområdet.
- Det skal opparbeides min 100m² nærlekeplass innenfor feltet.
- Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass.
- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplass skal skjermes mot støy med støyskjerm.
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK) og minst 25 % av arealet skal ha vegetasjon.

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

7.1.1 Kjørevei (felt o_KV1 og f_KV2)

- Kjørevei o_KV1 er offentlig og kjørevei f_KV2 er felles

7.2.1 Gang- sykkelvei (felt o_GS)

- Gang- sykkelvei er offentlig.
- Det tillates avkjørsel med kryssing av gang- sykkelvei, vist med avkjørselepil i plankartet.

7.3.1 Annen veggrunn (o_AVG1-4)

- Feltene benyttes som sideareal for vei. Feltene er offentlige.

- Innenfor o_AV2 skal eiketre bevares. Det tillates ikke grunnarbeid eller teknisk infrastruktur innenfor feltet.

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

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

- Innenfor hensynssone friskt tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller andre elementer høyere enn 50cm over veiens plan.

9.1 Bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560_1-2)

- Eiketrær innenfor hensynssonene skal bevares og skjøttes slik at artsmangfoldet knyttet til trekronene, stammene og rotsone opprettholdes.
- Det tillates ingen beskjæring, felling eller inngrep i trær eller trærnes rotsoner med mindre det beskrives godkjent tiltaksplan og skjøtelsplan, jfr. Pkt 2.4 og 2.5. Inngrep i rotsoner defineres som terrengendring av enhver art, inkludert ferdigplen, gjødsling og kjemisk ugressbekjemping og tilplanting med nye trær og busker.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

10.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

- Innenfor feltet tillates forsiktig terrengbehandling under veier, stier, parkeringsplass, anlegg for renovasjon og uthus/carport i tråd med Treteknisk konsekvensutredning og godkjent tiltaksplan, jfr. §2.4. Det tillates ikke asfalt eller tett dekke. Uthus eller carport skal oppføres som lette konstruksjoner på terreng.

6. Rekkefølgebestemmelser

11.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt B)

Før bebyggelse tas i bruk, skal:

- lekeplass (f_L), uteområder iht. utomhusplan og avkjørsel (f_KV2) være ferdig opparbeidet.
- det leveres sluttrapport som dokumenterer at tiltaksplan jf. §2.4, er fulgt opp i anleggsfasen.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Treteknisk konsekvensutredning (Norsk Trefelling, 16.12.25)