



Detaljregulering Moa Vest, Daaevegen – gbnr. 51/235 m.fl.

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID- 2024013017	24/13017	xx.xx.20xx	Ålesund kommunestyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde: Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

§ 2 – Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Arealene innenfor planens begrensninglinjer omfatter følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
- Sentrumsformål (SF)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Leikeplass (LEK)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST)
- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Torg (TO)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Gangveg/gangareal/gågate (GG)
- Sykkelanlegg (SA)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (AVG)
- Holdeplass/plattform (HPP)

3. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Sikringsone- friskt – H140
- Rød støysone – H210
- Gul støysone – H220

4. Bestemmelsesområder i reguleringsplan (pbl. § 12-7)

Det er satt av bestemmelsesområder (# 1- #3) knyttet til følgende forhold:

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- Utforming

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1 - Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

Tillatt bruksareal m²-BRA defineres etter teknisk forskrift (TEK).

3.2 - Arkitektur, estetikk og kvalitet

Et helhetlig arkitektonisk uttrykk skal ivaretas innenfor planområdet. Ny bebyggelse og områdets utearealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet og en bymessig karakter.

Det skal benyttes estetiske og varige materialer fasadematerialer. Fasadematerialer skal i hovedsak være i avdempede farger.

Uteoppholdsarealer med fast dekke skal ha dekke av høy estetisk kvalitet, med lavt krav til vedlikehold. Det skal planlegges med variert materialbruk, og materialer som ivaretar forventet slitasje over lang tid.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med grønne, miljøskapende elementer/partier. Bepanting skal være tilpasset området med hensyn til vekstkrav og størrelse, og skal planlegges med sikte på å tilføre høy økologisk verdi og styrker naturmangfoldet. Det bør benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Relevant fagkompetanse skal benyttes ved utforming av disse områdene. Bepantning må planlegges slik at en unngår vegetasjon som gir skygge på viktige opphold- og aktivitetssoner.

Det er utarbeidet en overordnet utomhusplan, datert 08.05.26, som vedlegg til reguleringsplanen. Tekstdelen til den overordnede utomhusplanen er bindende, mens plantegningen er retningsgivende.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en arkitektfaglig redegjørelse for utforming, materialvalg, farger, kvalitet på uteområder og strøkstilpasning.

3.3 – Krav til bindende detaljert utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse må det foreligge en felles bindende utomhusplan for planområdet, for å sikre en helhetlig utforming.

Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise:

- plassering av bygninger
- utforming og materialbruk for torg, leike- og uteoppholdsareal med gangtilkomster
- sykkelparkering
- avkjørsel og varelevering
- avfallshåndtering
- snuplass for renovasjonsbil

- eksisterende og fremtidig terreng med høyder
- detaljer og utførelse for beplantning og vegetasjon, installasjoner, belysning og møblering
- opparbeiding og overganger mot private inngangspartier opp mot leikearealer og felles uteoppholdsarealer
- gangtilkomster, trapper, ramper og naturlige ledelinjer
- gjerder og forstøtningsmurer
- tilkomst og oppstilling for brann og redningsmateriell
- hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt
- løsninger for lokal overvannshåndtering

Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsmyndighetene før igangsettingstillatelse gis.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer

Terreng, gjerde, hekker, støttemurer o.l. i formåls grensen langs offentlige veier skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelse 6.1 som gjelder frisiktsoner.

3.5 - Overvannshåndtering

Overflatevann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordroye, samt sikre trygge flomveger. Overflater skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Ved bygge- og anleggstiltak skal det lages en plan for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Valg av løsning skal grunngis. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Der valg av løsning krever at overvann må tilføres det offentlige ledningsnett, skal overvannshåndteringen inngå i den samlede VA-planen, og godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak.

Tiltak innenfor planområdet skal knytte seg til eksisterende kommunale vannledninger. Det skal etableres internt vannfordelingsnett for å nå ut til bygg og strategiske punkt for brannhydranter.

Prinsipløsninger i VAO Rammeplan, datert 08.05.26, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering av vann-, avløps og overvannsløsninger i forbindelse med detaljert VA plan.

3.6 – Leikeareal

Krav til leikeareal er satt til 36 m² pr. boenhet for de første 50 boenhetene, og 16 m² pr boenhet fra den 51. boenheten. Kravene gjelder for det samlede antall boliger innenfor planområdet.

Det er krav om minst en nærleikeplass pr. 25 boenheter, med minimum størrelse 200 m² pr. nærleikeplass. Øvrig leikeareal avsettes til kvartalsleikeplasser.

Areal med mindre bredde enn 10 m kan ikke medregnes som del av leikeareal. Det samlede leikearealet skal ha minst 50% sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommers. Arealet skal tilrettelegges for lek og opphold, og skal fremstå som en attraktiv møteplass på tvers av aldersgrupper. Arealet skal opparbeides med beplanting, belysning, leikeapparat, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Leikeareal innenfor planområdet skal utformes som et helhetlig anlegg, der de ulike delområdene utfyller hverandre med hensyn til innhold.

Leikeareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming, og skal ha god belysning. God orienterbarhet skal vektlegges. Utstyr og møblering skal kunne brukes av alle.

Nærleikeplass skal legges til rette for lek for de minste. Avstandskrav er maksimalt 50 m fra hovedinnganger. Nærleikeplassene skal utformes med leikeelement, slik at leikeplassene samlet sett utfyller hverandre og framstår som et helhetlig anlegg som legger til rette for variert og utfordrende lek. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat beregnet på aldersgruppe 1-6 år. I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke på minst 1,6 x 1,6 m.

Kvartalsleikeplass skal opparbeides slik at det kan fungere som en attraktiv møteplass på tvers av aldersgrupper, og skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon, lek og spill. Minimum ett av leikeelementene skal være et større leikeapparat med flere leikefunksjoner, tilpasset barn i aldersgruppen 6-12 år. Areal til kvartalsleik skal inneholde minimum åtte ulike typer utstyr/leikeapparater (f.eks. sandkasse, klatrestativ, klatrevegg eller andre klatrekonstruksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder to større leikeapparater. To apparater kan erstattes med to landskapselementer.

Nærleikeplass kan etableres på tak innenfor område SF2 og KBA1, i tillegg til avsatt leikeareal på bakken i område LEK1-LEK6. Kvartalsleik kan plasseres utenfor planområdet.

Støyutsatt leikeareal på tak må skjermes med 1,5 m høyt rekkverk, som er tett og har en flatevekt på minimum 10–15 kg/m². Herdet glass med tilstrekkelig flatevekt kan benyttes. Rekkverket skal sluttes tett til underlaget.

Leikeplass på tak skal ha tilkomst fra trapp og heis. Leikeplass på tak må ha tilfredsstillende sikring mot fall. Nødvendige sikringstiltak knyttet til brann for leikeplass på tak må avklares og redegjøres for i byggesak.

3.7 - Privat uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha tilgang på balkong eller uteplass. Balkong/ uteplass må planlegges mot stille side, eventuelt mot støyutsatt side med tilstrekkelig skjerming slik at grenseverdiene i støyretningslinje T-1442/2021 tilfredsstilles.

3.8 – Tilgang for utrykningskjøretøy

Innenfor planområdet skal det etableres kjørbare traséer som er tilgjengelige for utrykningskjøretøy. Traséene kan utformes som gangveger eller integreres i større gangareal eller plassdannelser.

3.9 - Parkering og sykkelparkering

Følgende krav til parkering og sykkelparkering gjelder for planområdet:

Type bebyggelse	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Bolig under 40 m ²	Maks. 1	2
Bolig over 40 m ²	Maks. 1,25	2
Forretning, kontor/ tjenesteyting, hotell	Maks. 1 pr. 150 m ²	1 pr. 150 m ²

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger, og sykler skal kunne låses til en fast installasjon. Minst 50% av sykkelparkering skal være overbygd.

For bevegelseshemmede skal parkeringsdekningen være 10% av de første hundre plasser og deretter 5 % for de neste, og ligge ved heis i garasjeanlegg.

3.10 - Støy

Bebyggelse

Bebyggelse med støyfølsom bruk kan tillates innenfor rød og gul støysone innenfor planområdet. For ny støyfølsom bebyggelse gjøres grenseverdier i tabell 2 i Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 gjeldende.

For støyfølsom bebyggelse som etableres i gul eller rød sone, skal det til søknad om rammetillatelse dokumenteres at kvalitetskriterier i T-1442/2021 oppfylles:

- Tilfredsstillende støynivå innendørs.
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
- Stille side.

Til søknad om rammetillatelse må det gjøres oppdaterte beregninger av vegtrafikkstøy, samt redegjøres for konkrete støyskjermingstiltak for å tilfredsstille krav i T-1442/2021 for leiligheter og uteoppholdsareal.

Utomhus

Balkonger og privat uteoppholdsareal skal plasseres og utformes iht. kravene i T-1442/2021. Leikeareal skal ha støy under grenseverdien for gul sone som angitt i tabell 2 i T-1442/2021.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for utslipp av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

Før igangsettingstillatelse blir gitt skal plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen, jf. T-1442/2021 kap. 6.3, være utarbeidet og godkjent.

3.11 – Luftkvalitet

Bebyggelse

Luftinntak for ventilasjonsaggregat bør plasseres høyt opp, lengst mulig bort fra Borgundvegen, og helst på skjermet side av bygningskroppen.

Anleggsfasen

Luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 gjøres gjeldende og skal tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

I perioden med utbygging kan det være nødvendig med tiltak for å minimere støvflukt til omgivelsene. Dette utføres ved behov og spesielt på tørre og vindfulle dager. Følgende avbøtende tiltak skal vurderes:

- Støvdemping med vann og eventuelt støvbindende kjemikalier ved utgraving av støvende masser.
- Vanning ved støvende rivearbeider.
- Regelmessig feing/rengjøring av anleggsveier med hardt dekke.
- Regelmessig feing/rengjøring av offentlig vei, hvor anleggstrafikk kjører.
- Ved behov vanning av anleggsområde og anleggsveier. Støvbindende kjemikalier bør da også vurderes.
- Rengjøring av dekk på anleggskjøretøy før utkjørsel på offentlig vei.
- Tildekking av last hvis støvspreidningen blir stor ved transport av masser.

3.12 – Grunnforurensning

Før bygging igangsettes må det gjøres en vurdering og kartlegging av forurenset grunn. Dersom det er forurenset grunn innenfor planområdet, må det utarbeides en tiltaksplan som beskriver hvordan dette skal behandles før igangsettingstillatelse kan gis.

3.13 - Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 1-1). Alle boliger innenfor planområdet skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig boenhet, jf. definisjon i TEK.

3.14 - Energi

Ny bebyggelse i planområdet skal knyttes til fjernvarmenettet.

Solenergiløsninger kan innarbeides på tak. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen av bygget.

Kommunen kan i enkeltsaker godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.

3.15 - Automatisk fredede kulturminner

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.16 - Kommunale normer og utbyggingsavtaler

Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planer vedtatt av kommunen.

Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06) og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel.

3.17 - Renovasjon

Håndtering av avfall skal skje i samsvar med renovasjonsteknisk forskrift og PLAN-RAP-07 Renovasjonsteknisk plan, datert 08.05.2026.

Avfallshåndtering for boliger innenfor planområdet skal dekkes av nedgravde avfallsløsninger i område o_RA1 og RA2.

3.18 - Nedkjemping av uønskede fremmede plantearter

Før flytting av masser som kan inneholde fremmede arter, skal massene undersøkes for å avdekke om det er risiko for uheldige følger for det biologiske mangfoldet dersom de spres. Den ansvarlige skal, i rimelig utstrekning, undersøke massene og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko.

3.19 – Skilting

Det skal utarbeides skiltplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Skilting skal være enhetlig for hele planområdet. Luminanskontrast skal være iht. krav om universell utforming. Det tillates ikke skilt med blinkende/bevegelige lys, og all skiltbelysning skal ha god fargegjengivelse.

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

4.1 – Boligbebyggelse (B)

Området merket B på plankartet skal benyttes til boligformål.
B inngår i tilgrensende boligeiendom 25/85. Området skal ikke bebygges.

4.2 - Bolig – blokkbebyggelse (BB)

Arealbruk:

Område BB1–BB2 skal bygges ut med boliger i blokkbebyggelse.

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates inntil 3 etasjer parkeringskjeller. For boliger utenfor bestemmelsesområde #1 tillates kjeller innenfor byggets fotavtrykk, for boder, tekniske rom og sykkelparkering.

Det tillates etablert uteoppholdsareal på takflater.

Utnyttelse:

Maksimal utnyttelse innenfor BB1 er satt til BRA = 6 200 m².

Maksimal utnyttelse innenfor BB2 er satt til BRA = 3 500 m².

Kjellerarealer innenfor bestemmelsesområde #1 skal ikke regnes med i BRA.

Eventuelt kjellerareal utenfor bestemmelsesområde #1 skal ikke regnes med i BRA.

Område BB1 skal bygges ut med 4 volumer, og område BB2 skal bygges ut med 2 volumer, med utgangspunkt i bebyggelsen som er vist i overordnet utomhusplan datert 08.05.26.

Retningsgivende plassering av bygg er vist i plankartet som planlagt bebyggelse. Plassering og utstrekning av bebyggelsen kan justeres, forutsatt at det kan dokumenteres at justeringen ivaretar kvalitetskravene til leikeareal gitt i § 3.6.

Byggehøyder:

Maksimal byggehøyde er satt til kote 70,5. Kotehøyden er satt for å gi rom for inntil 5 etasjer. Over maksimale høyder tillates nødvendig rekkverk for takterrasse. Maksimal høyde på lette konstruksjoner som rekkverk etc. er 1,3 m, og skal være trukket minst 1 meter inn fra fasade.

Byggegrense:

Byggegrense er påført plankartet.

Utenfor byggegrense tillates:

- Sykkelparkeringsplasser - med/uten overbygg
- Private uteplasser
- Terrengkonstruksjoner
- Trapper og ramper, inkludert nødvendig rekkverk
- Balkonger utkraget inntil 2 meter ut over regulert byggegrense, innenfor arealformål

Utomhus

Overordnet utomhusplan datert 08.05.26 er retningsgivende for utforming av utomhusarealer.

Uteområdene innenfor boligområdet skal ha nabolagspreg med stor andel grøntareal. Grønne soner skal generelt lokaliseres inn mot bygningene for å trekke gangtrafikk bort fra husveggene og gi skjerming til boliger på bakkeplan.

Utforming:

Bebyggelsen skal utformes slik at det skapes varierte romforløp og et variert uttrykk, med vekt på romdannelser tilpasset gode uteoppholdsarealer og menneskelig skala. Bebyggelsen skal ha etasjesprang på minst en etasje. I tillegg bør voluminntrekninger etableres for å skape et variert romforløp. Innganger skal fortrinnsvis orienteres som vist på overordnet utomhusplan.

Utearealene skal planlegges med overlappende uterom med forskjellige aktiviteter og opplevelsesverdier. Gangforbindelser og uteareal skal opparbeides slik at det inviteres til ferdsel og opphold.

Felles leike-/uteoppholdsareal:

Krav til leikeareal er gitt i fellesbestemmelsene § 3.6.

Behov for nærleikeplasser for område BB1 og BB2 skal dekkes innenfor område LEK2, LEK4 og/eller LEK5. Behov for kvartalsleikeplass skal dekkes innenfor område LEK1, LEK3 og LEK6.

Parkering:

Parkeringsplasser for boliger i område BB1 og BB2 skal etableres i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1, i henhold til krav i fellesbestemmelsene § 3.9.

Avfallshåndtering:

Avfallshåndtering for område BB1 og BB2 skal skje innenfor område o_RA1 og RA2.

4.3 - Sentrumsformål (SF)

Område SF1-SF2 kan benyttes til sentrumsformål. Nærmere vilkår for arealbruk er spesifisert under hvert formål. Ikke dupliserbare offentlige funksjoner kan ikke lokaliseres innenfor områdene.

Byggegrenser for sentrumsformål er sammenfallende med formålsgrenser.

Bygninger mot o_KV1 Borgundvegen og o_KV2 Langelandsvegen skal utformes med brudd og forskyvninger horisontalt i bygningsvolumene, slik at det oppstår sprang og variasjon fasadelivet.

Ubebygde sentrumsformål på bakkeplan skal opparbeides på samme måte som tilgrensende fortaus- eller uteoppholdsareal, slik at bygulvet framstår med et helhetlig preg.

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres inntil 3 etasjer parkeringskjeller.

Sentrumsformål er regulert med etasjeplan som vist i illustrasjonen i Figur 1. Etasjeplan 01 er vist med rød linje. Etasjeplan 02-09 ligger over, etasjeplan U1-U3 ligger under.



Figur 1. Etasjeplan innenfor SF1, SF2 og KBA1. Rød linje markerer etasjeplan 01.

Område SF1

Arealbruk:

Innenfor området kan det ikke etableres boliger.

Areal på gateplan U1 og i underetasje U2 skal benyttes til forretningsformål. Areal i plan 01 som er orientert mot torg TO kan benyttes til forretningsformål. Plan 01 skal planlegges med innganger mot torget.

Trafo kan etableres innenfor område SF1. Retningsgivende plassering er i sokkel ved regulert avkjørsel. Trafo tillates etablert som integrert del av ny bebyggelse. Areal for garasjeanlegg inngår i bestemmelsesområde #1.

Utnyttelse:

Maksimal utnyttelse innenfor SF1 er satt til BRA = 10 750 m².

Inntil 2 550 m² BRA kan benyttes til forretning.

Inntil 8 200 m² BRA kan benyttes til kontor/tjenesteyting.

Inntil 8 200 m² BRA kan benyttes til hotell/overnatting.

Byggehøyder:

Maksimal byggehøyde er satt til kote 87,4.

Parkering:

Parkeringsplasser for SF1 skal etableres i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1, i henhold til krav i fellesbestemmelsene § 3.9.

Utforming:

Det tillates utkraging over innkjørsel innenfor regulert byggegrense. Krav til fri høyde under utkraging er 4,9 m.

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en offentlig tilgjengelig utendørs trapp i minst 8 m bredde og høyde på åpning tilsvarende minst 2 etasjer mellom torget på taket av område KBA og fortau o_FO4 langs Langelandsvegen.

Område SF2

Arealbruk:

Innenfor området kan det ikke etableres hotell/overnatting.
 På bakkeplan kan boligareal ikke være gjennomgående, og kan bare etableres mot sør.
 Areal på gateplan mot Borgundvegen skal benyttes til forretningsformål.
 Tak kan benyttes til felles leikeplass og uteoppholdsareal for boliger innenfor SF2.
 Areal for garasjeanlegg inngår i bestemmelsesområde #1.

Utnyttelse:

Maksimal utnyttelse innenfor SF2 er satt til BRA = 5 250 m².
 Inntil 4 850 m² BRA kan benyttes til bolig.
 Inntil 900 m² BRA kan benyttes til forretning.
 Inntil 4 350 m² BRA kan benyttes til kontor/tjenesteyting.

Byggehøyder:

Maksimal byggehøyde er satt til kote 81,3.
 Minimum byggehøyde er 10 m over nivået på Borgundvegen.
 Ved vestre gavl er maksimal byggehøyde satt til kote 74,8. Ved østre gavl er maksimal byggehøyde satt til kote 78,0.

Parkering:

Parkeringsplasser for SF2 skal etableres i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1, i henhold til krav i fellesbestemmelsene § 3.9.

4.4 - Leikeplass (LEK)

Område LEK1 – LEK6 skal benyttes til leikeareal. Krav til leikeareal er gitt i fellesbestemmelsene § 3.6

Leikeplassene skal være felles for boligene i planområdet, og skal være offentlig tilgjengelig. Arealene skal gjennom materialbruk og utforming framstå som en integrert del av tilgrensende uteareal i utbyggingsområdene.

Område LEK1

Område LEK1 skal opparbeides som strøksleikeplass.
 Området skal tilrettelegges for lek og aktivitet, med utforming som bidrar til å invitere gående inn i planområdet fra Furmyrvegen.
 Området kan opparbeides med fordrøyningsbasseng, med vegetasjon, lekeinstallasjoner og møblering som utnytter vannets potensiale som aktiviserende faktor i plassrommet.

Område LEK2

Område LEK2 skal opparbeides som nærleikeplass. Arealet skal tilrettelegges for opphold og lek for de minste.

Område LEK3

Område LEK3 skal opparbeides som kvartalsleikeplass.
 Arealet skal tilrettelegges for lek, aktivitet og opphold, med utforming som bidrar til å invitere gående inn i planområdet fra Daaevegen.

Område LEK4

Område LEK4 skal opparbeides som en sentral nærleikeplass. Arealet skal tilrettelegges for opphold/ samlingspunkt og lek for de minste. Området kan opparbeides med fordrøyningsbasseng, med vegetasjon, lekeinstallasjoner og møblering som utnytter vannets potensiale som aktiviserende faktor i plassrommet.

Område LEK5

Område LEK5 skal opparbeides som nærleikeplass. Arealet skal tilrettelegges for opphold og lek for de minste.

Område LEK6

Område LEK6 skal opparbeides som kvartalsleikeplass. Arealet skal tilrettelegges for lek, aktivitet og opphold, og skal ha god visuell og materialmessig sammenheng med torg TO.

LEK6 skal etableres som lokk over snuareal til avkjørsel/varelevering fra Langelandsvegen. Lokket skal sikres mot fall med rekkverk i henhold til krav i TEK10. Mot øst skal rekkverket utføres slik at det skjermer mot støy. Dette innebærer tett rekkverk med flatevekt på minimum 10–15 kg/m², som slutter tett til underlaget.

Fri høyde under lokket for avkjørsel fra Langelandsvegen skal tilfredstille funksjonskrav til semitrailer.

Det skal etableres gangforbindelse (terrengtrapp) fra LEK6 til Furmyrvegen.

4.5 - Renovasjonsanlegg (RA)

Område o_RA1 og RA2 skal benyttes til nedgravde avfallsløsninger med nedkast over bakkenivå. Området skal romme avfallsløsninger for boliger innenfor planområdet. Nedgravde løsninger for renovasjon skal dimensjoneres i samråd med Attvin.

Det tillates mindre formålsjustering av område RA2 med inntil 5 m langs Furmyrvegen, med samme avstand fra Furmyrvegen. Ved eventuell justering skal snuplassen justeres tilsvarende.

PLAN-RAP-07 Renovasjonsteknisk plan datert 08.05.2026 skal legges til grunn ved planlegging og etablering av avfallssystem.

4.6 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Område KBA1

Arealbruk:

Innenfor området kan det etableres forretning/tjenesteyting og bolig. Ikke dupliserbare offentlige funksjoner kan ikke lokaliseres innenfor området.

På bakkeplan skal boligareal ikke være gjennomgående, og kan bare etableres mot sør. Areal på gateplan mot Borgundvegen skal benyttes til forretningsformål eller tjenesteyting. Areal over gateplan skal benyttes til bolig.

Tak kan benyttes til felles leikeplass og uteoppholdsareal for boliger innenfor KBA1. Behov for kvartalsleikeplass skal dekkes innenfor område LEK1, LEK3 og LEK6.

Det tillates etablert kjeller innenfor byggets fotavtrykk, for boder, tekniske rom og sykkelparkering.

Utnyttelse:

Maksimal utnyttelse innenfor KBA1 er satt til BRA = 4 650 m².

Inntil 4 250 m² BRA kan benyttes til bolig.

Inntil 900 m² BRA kan benyttes til forretning/tjenesteyting.

Eventuelt kjellerareal regnes ikke med i BRA.

Byggehøyder:

Maksimal byggehøyde er satt til kote 79,2.

Minimum byggehøyde er 10 m over nivået på Borgundvegen.

Ved vestre gavl er maksimal byggehøyde satt til kote 72,7. Ved østre gavl er maksimal byggehøyde satt til kote 76,0.

Parkering:

Parkeringsplasser for KBA1 skal etableres i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1, i henhold til krav i fellesbestemmelsene § 3.9.

Område KBA2

Arealbruk:

Bolig tillates i alle etasjer unntatt første etasje. Fellesfunksjoner for boligene samt forretning / kontor/ tjenesteyting er tillatt i første etasje.

Ikke dupliserbare offentlige funksjoner kan ikke lokaliseres innenfor området.

Areal for garasjeanlegg inngår i bestemmelsesområde #1.

Gangadkomst til parkeringskjeller i bestemmelsesområde #1 skal ha inngang fra KBA2.

Utnyttelse:

Maksimal utnyttelse innenfor KBA2 er satt til BRA = 1 000 m².

Inntil 1 000 m² BRA kan benyttes til bolig, herunder fellesfunksjoner for boligene i planområdet.

Inntil 250 m² BRA kan benyttes til forretning.

Inntil 250 m² BRA kan benyttes til kontor/tjenesteyting.

Byggehøyder:

Maksimal byggehøyde er satt til kote 69,5.

Felles leike-/uteoppholdsareal:

Krav til leikeareal er gitt i fellesbestemmelsene § 3.6.

Behov for nærleikeplasser for dekket innenfor område LEK4 og LEK5.

Behov for kvartalsleikeplass dekket innenfor område LEK1, LEK3 og LEK6.

Parkering:

Parkeringsplasser for KBA2 skal etableres i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1, i henhold til krav i fellesbestemmelsene § 3.9.

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

5.1 – Samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur (ST)

Areal merket ST på plankartet skal benyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, i sammenheng med kjøreveg o_KV3. Det er tillat å legge rør og kabler i veggrunn.

5.2 - Kjøreveg, offentlig (o KV) og privat (KV)

Areal merket KV på plankartet skal benyttes til kjøreveger. Det er tillat å legge rør og kabler i veggrunn etter nærmere avtale med vegeier. Vegene skal opparbeides etter gjeldende norm for fylkesveg/kommunal veg og Statens vegvesens håndbok N100.

o KV1 Borgundvegen

Omfatter Borgundvegen sør for senterlinjen. Området omfatter nødvendig areal til venstresvingefelt for vestgående trafikk som skal sørover i Daaevegen. Det kan etableres kantstopp for buss.

o KV2 Langelandsvegen

Omfatter Langelandsvegen vest for senterlinjen. Området omfatter nødvendig areal til venstresvingefelt for sørgående trafikk, som skal svinge av østover. Det er i § 8.2 knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av Veg o_KV2.

o KV3 Daaevegen

Omfatter den etablerte kommunale vegen Daaevegen. Vegen skal opparbeides i 6,75 m bredde, inkludert skulder/kantsteinklaring, og skal ha fast dekke.

KV4 Furmyrvegen

Omfatter etablert privat del av Furmyrvegen. Vegen skal opparbeides i 4,5 m bredde inkludert skulder, og skal ha fast dekke.

5.3 - Fortau, offentlig (o FO)

Fortau er merket o_FO1 – o_FO3 på plankartet. Fortau skal opparbeides i 3 m bredde, og skal ha fast dekke.

Det er i § 8.2 knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av fortausarealene.

5.4 - Torg (TO)

Område merket TO skal opparbeides som torg. Torget skal være felles for byggearealene innenfor planområdet, og skal være tilrettelagt for allmenn ferdsel.

Torget skal binde de ulike nivåene inne og ute sammen til et sammenhengende bygulv.

Torget skal tilrettelegges for opphold, og skal ha god visuell og materialmessig sammenheng med GG1, GG2 og LEK6 og god kobling mot Langelandsvegen via terrengtrapp i bestemmelsesområde #3.

Det skal legges til rette for uttak av strøm og vann innenfor området.

Maksimal terrenghøyde på torget er kote 53,3.

5.5 – Gang-/sykkelveg (o GS)

Gang-/sykkelveg o_GS er regulert i samsvar med opparbeidet løsning.

5.6 - Gangveg/gåareal/gågate (GG)

Område GG1 og GG2 skal opparbeides som gangareal tilrettelagt for uteopphold. Områdene skal være felles for byggearealene innenfor planområdet, og skal være åpne og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det skal være god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

Arealene skal opparbeides slik at det inviteres til ferdsel og opphold, og at det oppnås god visuell og funksjonell sammenheng med torget, trappeforbindelse i bestemmelsesområde #3, fortau o_FO1-3 og øvrig uteoppholdsareal.

Det kan etableres utendørs sykkelparkering innenfor GG1 og GG2. Sykkelparkering skal ha en utforming og plassering som ikke ødelegger funksjonen som gågate og areal for uteopphold og lek. Sykler skal kunne låses i en fast installasjon.

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres inntil 3 etasjer parkeringskjeller.

5.7 – Sykkelanlegg (o SA)

Langs Borgundvegen skal det etableres sykkelfelt merket o_SA1 på plankartet. Sykkelfeltet er regulert med 1,8 m bredde.

Fra rundkjøringen øst for planområdet og langs Langelandsvegen skal det etableres tovegs sykkelveg merket o_SA2 på plankartet. Sykkelvegen er regulert med 3 m bredde.

5.8 - Annen veggrunn, grøntareal, offentlig (o AVG)

Områder vist som annen veggrunn grøntarealer skal være offentlige, og skal benyttes til grønne sideareal for samferdselsanlegg. Det er anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg og annen teknisk infrastruktur, murer, rekkverk, støyskjerming og beplantning innenfor områdene. Områdene opparbeides samtidig med tilstøtende samferdselsareal. Krav til frisikt skal ivaretas.

o_AVG3 og o_AVG4 kan inngå i en framtidig løsning med sykkelveg med fortau sør for regulert avkjørsel til planområdet.

5.9 – Holdeplass/plattform, offentlig (o HPP)

Området o_HPP skal brukes til offentlige kollektivholdeplasser med tilhørende anlegg.

§ 6 - Hensynssoner

6.1 – Sikringssone - frisikt (H140):

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

6.2 - Rød støysone (H210)

H210 omfatter rød støysone i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442:2021. Krav knyttet til rød støysone er gitt i fellesbestemmelsene § 3.10.

6.3 – Gul støysone (H220)

H220 omfatter gul støysone i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442:2021. Krav knyttet til gul støysone er gitt i fellesbestemmelsene § 3.10.

§ 7 - Bestemmelsesområder

7.1 - Bestemmelsesområde #1 - parkeringsanlegg

Gjelder vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg – flere arealformål. Bestemmelsesområdet er merket #1 på plankartet.

Innenfor grensene til bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringskjeller i 3 etasjer, med parkering for biler og sykler, samt bodareal. Kjeller er definert som areal under plan 1, også der terrengforskjell medfører at deler av kjellerplan ligger på terreng.

Parkeringskjelleren skal ha inn- og utkjøring fra o_KV2 Langelandsvegen. Tilkomst for gående til parkeringskjeller skal etableres med inngang fra område KBA2. Det skal avsettes areal for vask og vedlikehold av sykkel i parkeringskjelleren.

7.7 - Bestemmelsesområde #2 – forretningsareal under bakkenivå

Gjelder vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor område LEK6, TO og GG1. Bestemmelsesområdet er merket #2 på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdet kan det under bakkenivå bygges 2 etasjer med forretningsformål og parkeringsareal, som en del av tilsvarende arealbruk i område SF1.

Maksimal utnyttelse under bakkenivå innenfor bestemmelsesområdet er satt til
BRA = 1 100 m².

Inntil 1 100 m² kan benyttes til forretningsformål.

Parkeringsareal regnes ikke med i BRA.

7.2 - Bestemmelsesområde #3 - trappeforbindelse

Gjelder utforming av bygg innenfor område SF1.
Bestemmelsesområdet er merket #3 på plankartet.

Innenfor grensene til bestemmelsesområde #3 skal det etableres utendørs gangforbindelse i form av en trapp i minimum 8 m bredde, mellom område TO og fortauet o_FO4 langs Langelandsvegen. Høyde på åpningen skal være minst 2 etasjer sett fra torget.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur

Før det kan gis brukstillatelse til areal innenfor område BB1, BB2, KBA1, KBA2 og eventuelle boliger i SF2, skal nødvendig renovasjonsløsning være bygget ut.

Før renovasjonsområde RA2 kan tas i bruk, skal snuplass på KV4 være etablert.

Før det kan gis brukstillatelse til areal innenfor område SF1 skal følgende samferdselsanlegg være bygget ut:

- Veg o_KV2 med venstresvingefelt mot øst for sørgående trafikk.
- Tilgrensende del av fortausareal o_FO1 og o_FO2.

Før det kan gis brukstillatelse til areal innenfor område SF2 og KBA1 skal følgende samferdselsanlegg være bygget ut:

- Tilgrensende del av fortausareal o_FO1.

Før det kan gis brukstillatelse til areal innenfor område BB1 skal følgende samferdselsanlegg være bygget ut:

- Fortau o_FO3 langs Daaevegen

8.2 – Leikeplasser og uteoppholdsareal

Før det kan gis brukstillatelse til areal innenfor område SF1 skal følgende uteoppholdsareal være bygget ut:

- Del av TO innenfor bestemmelsesområde #2
- Gangareal GG1
- Utvendig trapp innenfor bestemmelsesområde #3

Før det kan gis brukstillatelse til areal innenfor område SF2, KBA1 og KBA2 skal følgende uteoppholdsareal være bygget ut:

- Tilgrensende del av LEK3, LEK5 og LEK6.
- Tilstrekkelig lekeareal i samsvar med kravene i § 3.6 og i tråd med godkjent utomhusplan etter § 3.3.

Før det kan gis brukstillatelse til areal innenfor område BB1 skal følgende uteoppholdsareal være bygget ut:

- LEK1, LEK2, LEK3 og LEK4.
- Tilstrekkelig lekeareal i samsvar med kravene i § 3.6 og i tråd med godkjent utomhusplan etter § 3.3.
- Uteoppholdsarealer innenfor BB1 i tråd med godkjent utomhusplan etter § 3.3.

Før det kan gis brukstillatelse til areal innenfor område BB2 skal følgende uteoppholdsareal være bygget ut:

- LEK5 og LEK6
- Tilstrekkelig lekeareal i samsvar med kravene i § 3.6 og i tråd med godkjent utomhusplan etter § 3.3.
- Uteoppholdsarealer innenfor BB2 i tråd med godkjent utomhusplan etter § 3.3.

8.3 - Etappevis utbygging

Område SF1 og forretningsareal innenfor bestemmelsesområde #2 med tilhørende parkeringskjeller må bygges ut samtidig. Området kan bygges ut før resten av planområdet. Utstrekning av parkeringskjeller kan avgrenses og utvides ved senere byggetrinn.

Område SF2 må bygges ut før område BB2, av hensyn til støyskjerming av bygg og utearealer.

Område KBA1 må bygges ut før område BB1, av hensyn til støyskjerming av bygg og utearealer.

8.4 - Vann og avløp

Tekniske løsninger for vann-, avløps- og overvannshåndtering skal detaljprosjekteres og godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Løsningen skal være i tråd med prinsippene i RIVA-RAP-01 VAO-rammeplan datert 08.05.26 utarbeidet av Norconsult.

Avløp fra planområdet skal føres til godkjent kommunalt renseanlegg. Før det kan gis godkjenning til tilkobling for nye utbyggingstiltak i planområdet, må det dokumenteres at anlegget oppfyller vilkårene som er gitt i utslippstillatelsen fra Statsforvalteren.

§ 9 – Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning

- Tekstdel til LARK-TEG-01 overordnet utomhusplan

*

Norconsult Norge AS, 08.05.2026
