

Detaljregulering for Vika boliger

Reguleringsbestemmelser

PlanID 1860 202203

Saksnummer 22/218

Dato: 11.09.2025

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for etablering av fire firemannsboliger på Ballstadøya.

2. Fellesbestemmelse for hele planområdet

Uteområder:

Det skal etableres trinnfri adkomst til boligene og til felles uteoppholdsareal/lekeareal. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområdene der dette er mulig uten vesentlige terrenginngrep.

Vann, avløp og overvann:

Føringer fra VAO-plan, datert 11.09.2025 legges til grunn for utbygging av feltet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Konsentrert småhusbebyggelse BK1 – BK4

Planen legger til rette for oppføring av 4 firemannsboliger. Planen åpner for inntil fire boligbygg med inntil fire leiligheter i hver bygning. Bilparkering tillates ikke innen områder avsatt til boligformål.

Ved utbygging av feltet skal det gjøres tiltak som hindre tilgrising av kjørebanelen på fv. 7604.

Grad av utnyttning:

BK1

Bebyggd areal skal ikke overstige %BYA = 45 %.

BK2

Bebyggd areal skal ikke overstige %BYA = 55 %.

BK3

Bebyggd areal skal ikke overstige %BYA = 35 %.

BK4

Bebyggd areal skal ikke overstige %BYA = 40 %.

Byggehøyde:

Minste gulvhøyde er kote 3,5, målt etter NN2000,

Byggehøyde skal ikke overstige 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Uteoppholdsareal

Det skal etableres minst 25 m² med felles lekeareal innenfor planområdet pr boenhet. Dette kan fordeles på flere områder.

Minste uteoppholdsareal skal være på minst 70 m² pr boenhet.

Estetikk:

Det settes krav om arkitektonisk redegjørelse for utforming av bebyggelsen ved byggesak. Ved fargesetting skal sort, grå eller brune farger unngås, og man skal søke å finne farger som underbygger stedets karakter.

Parkeringskrav:

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for sykkel pr boenhet.

Landskapstilpasning:

På grunn av forventet havnivåstigning kan terrenget heves inntil kote 3,5 (NN2000).

Situasjonsplanen/skissen datert 14.04.23 revidert 27.08.25 viser hvordan terrenget ved bygg innenfor BK4 skal arronderes. Dette gjelder spesielt nytt terreng mot kollen.

Renovasjonsanlegg (RA)

Tillates etablert renovasjonsløsninger i form av dunker eller nedgravd løsning.

Lekeplass (LEK)

Lekeplassene, f_LEK, skal møbleres med lekeapparater som vist på illustrasjonsplanen datert 14.04.23, revidert 27.08.25. Lekeplassene er felle for boenhetene innenfor planområdet.

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

Kjørevei: o_KV, f_KV og KV

o_KV er del av FV 7604, Øyaveien. øvrig kjørevei i området er adkomstveier til private eiendommer

f_KV: Kjøreveien er felles for eiendommen gnr. 10, bnr. 153 og områdene BK1 – BK4.

KV1: adkomst til område gnr. 10, bnr. 153.

KV2: adkomst til områdene BK1 – BK4

Fortau, o_GF

Området er offentlig fortau langs FV 7604 Øyaveien.

Der gaten har langsgående kantstein, skal nedsenket kantstein føres gjennom avkjørselen for å tydeliggjøre vikepliktsforholdene.

Annen veggrunn- Tekniske arealer, o_AVT, f_AVT og AVT

Innen disse områdene tillates grøft, skjæring, fylling og andre elementer tilhørende tilgrensende veianlegg. Områdene kan gis en parkmessig utforming.

o_AVT er offentlig veggrunn tilhørende FV 7604, Øyaveien

f_AVT er felles annen veggrunn for gnr. 10 bnr. 153 og områdene BK1 – BK4.

AVT1 er annen veggrunn langs adkomst til område gnr. 10 bnr. 153.

AVT2 er annen veggrunn langs adkomst til områdene BK1 – BK4

Parkering f_P

Parkeringsareal til BK1 – BK4. Det avsettes 1,5 parkeringsplass for bil pr boenhet. 10% av disse skal være tilrettelagt for elbillading. 5% av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og ha minstemål på 4,5 * 6 meter. Parkering tillates etablert slik vist i plankartet, herunder også nærmere nabogrense enn 4 meter. Arealet f_P er felles for boenhetene innenfor planområdet.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Infiltrasjon INF

Området er avsatt til fordrøyningsbasseng for overvann.

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

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

Innen hensynssone H140 er det ikke tillatt å etablere sikthindre over 0,5 m over tilgrensende veiers horisontalplan.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Lekearealer

Lekearealer skal være ferdig opparbeid før brukstillatelser innenfor planområde kan gis.

5.2 Avløp

Før utbygging kan påbegynnes skal kapasitet på avløpsnettets dokumenteres.

5.3 Parkering

Areal regulert til felles parkering (f_P) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelser innenfor planområdet.

5.4 Brannvannskum

Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse skal det etableres en brannvannskum innenfor planområdet.