

Reguleringsplan for Storslett B31 Lundetunet

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

21.01.2026

PlanID 5544 2024001

Saksnummer 24/156

Planområdet er vist på plankart datert 17.12.24 i målestokk 1:1000 (A2).

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, med tilhørende parkering, utearealer og teknisk infrastruktur.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 17.12.2024. Området reguleres til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)
- Uteoppholdsareal (f_UTE)
- Lekeplass (f_LEK)

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

- Veg (o_V)
- Kjøreveg (o_KV)
- Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Gangveg (o_GG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- Parkering (f_P)
- Parkeringsplasser (f_PP)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (BG)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Midlertidig anleggsområde (#1)
- Snøopplag (#2)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Parkering

2.1.1. Bilparkering

For boliger skal det etableres minimum 1 parkeringsplass og maksimum 2 parkeringsplasser per boenhet. For gjesteparkering skal det settes av minimum 0,25 parkeringsplasser per boenhet.

2.1.2. Sykkelparkering

For boliger skal det etableres 1 sykkelparkeringsplass per enhet.

2.2. Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger. Veger og gangveger skal gi god framkommelighet så langt det kan gjøres uten for store terrenginngrep.

2.6. Overvann

Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for håndtering av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre areal. Dette gjelder også overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

Overvann skal håndteres i lukkede løsninger eller fordrøyning med tørr bunn. Det tillates ikke etablering av nye permanente vannspeil eller dammer. Eksisterende bekk tillates ført åpent på terreng.

2.7. Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk freda kulturminne, skal kulturmyndigheten kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd). Det forutsetter at dette pålegget videreformidles til de som skal utføre arbeidet.

2.8. Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. VAO-ledninger og infrastruktur tillates etablert innenfor grønnstruktur og utearealer.

2.9 Forebygging av birdstrik

Det tillates ikke etablering av permanente åpne vannspeil eller dammer. Eksisterende bekk tillates ført åpent på terreng.

2.10 Restriksjonsområde Sørkjosen lufthavn

Restriksjonsområdet rundt Sørkjosen lufthavn, H 190 F, gjelder hele planområdet og er ikke vist med skravur på plankartet. Det er ikke tillatt med kraner eller midlertidige installasjoner høyere enn 20 meter innenfor planområdet.

2.10.1 Krav til radioteknisk vurdering av kraner

Bruk av mobilkran innenfor planområdet tillates uten radioteknisk vurdering. Dersom mobilkranen skal operere over innflygingsflaten og sideflaten, skal Avinor Sørkjosen lufthavn kontaktes på forhånd.

2.10.2 Farlige eller villedende lys

Det skal rettes søknad til Avinor i forbindelse med aktiviteter som endrer lyssettingen i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken ved Sørkjosen lufthavn.

Lys som lyser oppover tillates ikke.

Dersom piloter rapporterer om at de blir blendet/forvirret av lys/skilt/reklameinnretninger under innflyging til lufthavnen, må lyskilder endres eller lysstyrke reduseres.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1.a Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnsstruktur med mer.

Hovedmateriale skal være tre.

Det tillates takform som saltak, pulttak eller flatt tak.

Nødvendig grøfteareal tillates innenfor arealformålene.

Det tillates ikke kjellere på ny bebyggelse.

3.1.1.b Uteoppholdsareal

Det skal finnes minimum 50 m² tilrettelagt uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 5 m² av dette skal være privat.

Felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng eller terrasse/takterrasse. Privat uteoppholdsareal kan i tillegg etableres på balkong/altan/veranda med eller uten overbygning. Innglasset balkong kan medregnes dersom glasset kan åpnes og lukkes.

f_LEK og f_UTE kan medregnes i uteromsregnskapet som felles uteoppholdsareal for boliger innenfor B og BK.

3.1.1.c Utnyttelsesgrad

Det skal være minimum 20 boenheter innenfor planområdet.

3.1.1.d Flomsikkert nivå

For ny bebyggelse skal OK gulv ligge minimum over flomsikkert nivå, i henhold til tabellen nedenfor.

Sikkerhetsklasse, jf. TEK17 § 7-2 (2)	Kote
F1	4,1 m.o.h.
F2	4,2 m.o.h.

3.1.1.e Plassering

Der byggegrensene er vist på plankartet skal bebyggelse med grunnflate større enn 50 m² plasseres innenfor denne. Bebyggelse med grunnflate mindre enn 50 m² gjelder bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 29-4.

Trapper, fyllingsfot, ramper, støttemurer, markterrasser, parkeringsplasser for bil, sykkel og lignende kan plasseres utenfor regulert byggegrense, inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

3.1.2 Boligbebyggelse (B)

Innenfor formålet kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger, rekkehus, eller lavblokker med tilhørende utearealer og parkering.

Maksimum tillatt utnyttelsesgrad er 60 % BYA.

Det tillates saltak, pulttak eller flatt tak. Maksimal mønehøyde er 9 meter og gesimshøyde 8 meter. Møneretning kan variere. Ved pulttak regnes øvre gesims inntil maksimal mønehøyde.

3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor formålet kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger eller rekkehus, med tilhørende parkering, carport/garasje og uteareal.

Maksimum tillatt utnyttelsesgrad er 50 % BYA.

Det tillates saltak, pulttak eller flatt tak. Maksimal mønehøyde er 9 meter og gesimshøyde 8 meter.

Møneretning kan variere. Ved pulttak regnes øvre gesims inntil maksimal mønehøyde.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (f_RA1-2)

Renovasjonsanlegg skal være felles for hele planområdet. Det tillates et takoverbygg med gesims inntil 3 meter og møne 5 meter. Det skal sikres at fugler ikke får tilgang til avfall, mulige løsninger kan være lås på dunkene, lukket bygg for avfallshåndtering, eller lignende.

3.1.5 Uteoppholdsareal (f_UTE)

f_UTE er felles for hele planområdet. Fra første snøfall og fram til snøen er borte om våren skal området fungere som snøopplag. Det tillates ikke oppføring av permanente konstruksjoner innenfor området.

3.1.6 Lekeplass (f_LEK)

Lekeplassen skal være felles småbarnslekeplass for planområdet. Den skal opparbeides med sandkasse, benker og minst ett lekestativ for små barn.

Lekeplassen skal sikres mot regulert parkeringsareal (f_PP). Det kan sikres med gjerde, eller lignende.

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

3.2.1 Veg (o_V)

o_V er felles veg. Det tillates blandet trafikk. Vegene opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

3.2.2 Kjøreveg (o_KV)

o_KV er offentlig kjøreveg. Vegene opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS1-2)

Arealformålene skal være offentlige, og opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

3.2.4 Gangveg (o_GG)

Arealformålet er offentlig gangveg. Det skal etableres gangveg mellom Kirkevegen og o_V.

3.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AV1-4)

Arealformålene er offentlige, og kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, kulvert, snølagring m.m.

Støttemurer og fyllingsfot kan legges inntil eiendomsgrensen mot eiendom gnr/bnr 13/106.

3.2.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1)

Arealformålene er offentlige, og kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

3.2.7 Parkering (f_P1-2)

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det felles carporter/garasjer for beboerne innenfor planområdet.

Carportene/garasjene kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal mønehøyde er 5 meter, maksimal gesimshøyde 3 meter. Ved pulttak regnes øvre gesims inntil maksimal mønehøyde.

3.2.8 Parkeringsplasser (f_PP1)

F_PP er felles parkeringsplasser for boligene innenfor planområdet. Parkering kan benyttes av beboere eller gjester.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur (o_BG)

Arealformålet er offentlig blå/grønnstruktur. Arealet er kantvegetasjon langs bekkefar. Eksisterende vegetasjon bør bevares. Alternativt skal vegetasjon reetableres for å sikre erosjonssikring og flomdemping. Ved reetablering skal stedegne arter benyttes.

Det tillates ny kulvert for bekk gjennom området og bortledning av overvann innenfor formålet.

Eksisterende bekk tillates ført åpent på terreng.

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

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

4.1.1. Frisikt (H140_1-2)

Frisiktsonene i kryss for kjøreveg og gang- og sykkelveg er regulert i plankartet.

I frisiktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

4.2. Særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø (§ 11-

4.2 Bevaring naturmiljø



Bekken og tilhørende kantvegetasjon skal bevares. Det er ikke tillatt å lagre eller legge snø innenfor området.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1. Midlertidig anleggsområde (§ 12-7 a)

5.1.1. Riggområde (#1)

Innenfor området tillates det midlertidig rigg- og anleggsområde. Etter anleggsperioden skal området tilsås og opparbeides i tråd med gjeldende formål.

5.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

5.2.1 Snøopplag (#2)

Det tillates ikke oppføring av faste installasjoner innenfor området.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt B, BK, f_RA, f_UTE, f_LEK, o_V, o_AVT, o_AVG, f_P1-2, f_PP, o_GG)

6.1.1. Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse må detaljert utomhusplan, som viser hvordan uteoppholdsarealet skal opparbeides, være godkjent av kommunen.



6.1.2. Teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering.

6.1.3. Plan for gjennomføring

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Hensyn til Sørkjosen lufthavn og forebyggende tiltak mot birdstrike skal også redegjøres for. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal retningslinjene Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2021 kapittel 6, legges til grunn.



6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt B, BK, f_RA, f_UTE, f_LEK, o_V, o_AVT, o_AVG, f_P1-2, f_PP, o_GG)

6.2.1 Uteoppholdsareal

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal uteoppholdsareal og lekeområder for boliger opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Områdene skal være ferdig opparbeidet og tilsådd senest påfølgende vekstseson.

6.2.2 Teknisk infrastruktur

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal nødvendige tekniske anlegg (veg, fortau, parkering, vann og avløp, fordrøyning, og elektrisitet) være etablert.

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal det være etablert nødvendige overvannstiltak i form av grøft, forsenkning eller tilsvarende løsning mot o_BG.

6.2.3 Flomsikring

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal tiltak for flomsikring være ferdigstilt.

6.2.4 Midlertidig anleggsområde og gangveg

Midlertidig anleggsområde skal være ferdig tilsådd med stedegne arter senest 2 år etter anleggsperioden er ferdig. Gangvegen skal være ferdigstilt til samme tid.