

Detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 3107 1131

Datert 07.05.2024, sist revidert 25.09.2025.
Vedtatt av Bystyret 23.10.2025 i sak 156/2025.

1. Generelt

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen for Badehusveien er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg på gbnr. 300/1228. Nordre del av gbnr. 300/1228 skal opprettholdes ubebygget, og opparbeides som allment tilgjengelig areal for lek/uteopphold.

Reguleringsplanen ivaretar og balanserer hensyn til kulturverninteresser i og inntil planområdet - og hensyn til effektiv og miljøvennlig arealutnyttelse av dette sentrumsnære byggeområdet.

1.2 Avgrensing av planområdet

Planområdets utstrekning fremgår av plankart datert 07.05.2024

1.3 Arealformål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Planområdet reguleres til følgende arealbruk:

Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| - konsentrert småhusbebyggelse | B1 |
| - lekeplass og oppholdsareal | LP1 |
| - Annet uteoppholdsareal, gangsti | AU1, AU2 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2

- | | |
|------------------------------|-----|
| - veg | V1 |
| - annen veggrunn, grøntareal | AV1 |

Hensynssoner og bestemmelsesområder – pbl §§ 12-6 og 11-8

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| - gul støysone | H220_1, H220_2 |
| - hensyn kulturmiljø | H570 |
| - bestemmelsesområder, byggehøyder | #1 - #7 |

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav

Det kreves utarbeidelse av følgende dokumentasjon i forbindelse med søknad og gjennomføring av tiltaket, jf. rekkefølgekrav i pkt. 7:

2.1.1 Landskapsplan

Til søknad om tiltak skal det foreligge landskapsplan i målestokk min. 1/500. Planen skal vise:

- Bebyggelsens plassering, med kotehøyde angitt ved inngangsparti
- Terrengbehandling – eksisterende og planlagte kotelinjer
- Vegetasjon – eksisterende og planlagt
- Tiltak for naturmangfold, jf. pkt. 2.4
- Opparbeiding og møblering av felles leke- og oppholdsareal
- Gangsoner og kjøreareal, parkeringsløsning for bevegelseshemmede og sykkel
- Renovasjonsløsning

2.1.2 Teknisk plan

Til søknad om tiltak skal det foreligge teknisk plan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for:

- Samferdselsanlegg
- Vann- og avløpsløsning
- Overvannshåndtering
- Anlegg for EL-forsyning
- Fjernvarmetilknytning

2.1.3 Plan for anleggsperiode

Til søknad om tiltak skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden. Planen skal redegjøre for:

- Riggareal
- Massehåndtering
- Løsning for fysisk skjerming av område LP1, slik at eksisterende vegetasjon i dette området ikke skades i anleggsperiode
- Trafikkavvikling og trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper
- Tiltak for å begrense støy i anleggsperiode, jf. grenseverdier gitt i retningslinje T1442/2021 – herunder arbeidstid for anleggsvirksomheten
- Tiltak for å begrense støv i anleggsperiode

2.1.4 Sprengningsplan

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan som dokumenterer hvordan grunn- og sprengningsarbeid skal gjennomføres, slik at det ikke oppstår fare for personskade eller skade på naboeiendommer eller øvrige omgivelser. Fare for steinsprang i eksisterende p-anlegg i Apenesfjellet skal også vurderes. Sprengningsfaglig og geoteknisk kompetanse skal involveres i utarbeidelse av sprengningsplanen.

2.1.5 Allmenn ferdsel

Til søknad om midlertidig bruksrett/ferdigattest skal det foreligge tinglysning som hjemler allmenn rett til ferdsel i områder AU1 og AU2, samt allmenn rett til bruk av område LP1.

2.1.6 Naturmangfold

Redegjørelse for plassering av stammer etter store trær som felles, jf. pkt. 2.4.

2.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses, og fylkeskommunens kulturvernnavdeling skal varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.3 Støy

Tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021 skal være førende for arealbruken i planområdet – sammen med supplerende bestemmelse gitt i pkt. 5.1.

2.4 Naturmangfold

- Trær i område LP1 skal bevares, i samsvar med føringer gitt i pkt. 3.2.
- Deler av stammer etter store, felte trær skal i samråd med fagkyndig anbringes slik at de kan fungere som levested for insekter, jf. pkt. 2.1.6.
- Det skal plasseres insekthoteller og fuglekasser i utomhusareal i planområdet. Insekthoteller og fuglekasser skal utformes og plasseres i samråd med fagkyndig – og skal fremgå av landskapsplan/redegjørelse til landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1.
- Tiltak for å hindre spredning av fremmede arter skal planlegges og gjennomføres i samråd med fagkyndig – og skal fremgå av landskapsplan/redegjørelse til landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1.

2.5 Luftkvalitet

Luftinntak til boliger skal plasseres og orienteres lengst mulig vekk fra RV110 og St. Croix gate.

2.6 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal etableres i samsvar med gjeldende kommunal veileder og løsning vist i foreliggende renovasjonsteknisk plan. Løsningen skal dokumenteres nærmere ifm. søknad om tiltak, jf. pkt. 2.1.1.

2.7 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmen. Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. pbl. § 27-5 andre ledd.

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

3.1 Konsentrert småhusbebyggelse, område B1

3.1.1 Arealbruk

Område B1 skal nyttes til oppføring av konsentrert småhusbebyggelse med mindre leiligheter. Bebyggelsen skal plasseres innenfor bestemmelsesområder #1 - #7 vist på plankartet, med følgende unntak:

- Terrasser og balkonger tillates anlagt innenfor formålsgrense. Søyler til balkong skal ha avstand min. 1m fra formålsgrense.
- Svalgang som forbinder bygg i bestemmelsesområder #2, #3, #4, #5 og #7 kan anlegges utenfor bestemmelsesområder, på bygningssider som er orientert mot gårdsrom i B1.

- Kjellerareal som ligger under terreng eller utvendig dekke kan anlegges utenfor avgrensning av bestemmelsesområder, men ikke utenfor formålsgrense.
- Boder, parkering for bevegelseshemmede, sykkelparkering og utendørs møblering tillates oppført/etablert i gårdsrom i område B1.

3.1.2 Arealutnyttelse

Maksimalt tillatt arealutnyttelse er angitt på plankartet.

Kjellerareal under terreng eller utvendig dekke skal ikke medregnes i BYA.

3.1.3 Terrengtilpasning

Mot tilstøtende boligeiendommer skal eksisterende terrengform i hovedsak opprettholdes, uten vesentlige inngrep. Nødvendige tiltak for fremføring av gangsti i områder AU1 og AU2 tillates.

Nødvendige støttemurer under terrasser og nødvendig tilpasning for VA-anlegg tillates.

3.1.4 Bygningsutforming

Bygningsmassen skal gis samordnet utforming, med et moderne arkitektonisk uttrykk. Tilpasning til eksisterende bygningsmiljø skal vektlegges, jf. pkt. 5.2.

- Bebyggelsen skal gis en oppbrutt volumoppbygging, beslektet med skala i eksisterende bygningsmiljø.
- Bebyggelsen skal gis saltaksformer som er beslektet med tak i eksisterende bygningsmiljø.
- Trepanel skal være dominerende fasademateriale.
- Fasader skal gis fargesetting tilpasset eksisterende bygningsmiljø på Apenesfjellet. Hvit/lys fargesetting på bygningseksteriør skal være dominerende.
- Takflater skal gis materialbruk og fargesetting tilpasset eksisterende bygningsmiljø på Apenesfjellet. Teglfargete takflater skal være dominerende.

3.1.5 Byggehøyder

Byggehøyder på boligbygg skal trappes, jf. føringer for maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder gitt i pkt. 6.

3.1.6 Adkomst og parkering

Område B1 skal gis gangadkomst fra Sverres gate, fra Badehusveien og fra område LP1.

Område B1 skal gis kjøreadkomst fra Sverres gate, som anvist på plankart.

Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser dimensjonert for kjøretøy for bevegelseshemmede. De to plassene skal ha lademulighet. Min. 1 p-plass for bevegelseshemmede skal være i form av carport/garasje, integrert i boligbygg.

Det skal ikke etableres annen bilparkering enn parkering for bevegelseshemmede.

Det skal opparbeides min. 1 sykkelplass per boenhet <50m² BRA, og min. 2 sykkelplasser per boenhet > 50m² BRA.

3.2 **Utendørs lekeplass og oppholdsareal, område LP1**

Område LP1 skal nyttes til leke- og oppholdsareal. Området skal være felles for boligene i planområdet, og det skal være allment tilgjengelig.

Min. 100m² av LP1 skal opparbeides som sandlekeplass.

Bevaring av eksisterende trevegetasjon i området skal vektlegges. Det tillates tynning og skjøtsel i samsvar med arealbruk vist i godkjent landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1 og 2.1.3.

3.3 **Annet uteoppholdsareal, gangstier, områder AU1 og AU2**

Områder AU1 og AU2 skal være felles for boligene i planområdet, og de skal være allment tilgjengelige.

AU1 skal opparbeides med gangsti som forbinder Sverres gate og LP1.
AU2 skal opparbeides med gangsti som forbinder Badehusveien og LP1.
Sidearealer i områder AU1 og AU2 skal beplantes slik at arealene fremstår som grøntområder.

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

4.1 Kjørevei, område V1

Område V1 skal opprettholdes som del av offentlig kjørevei Sverres gate.

4.2 Annen veggrunn - grøntanlegg, område AV1

Område AV1 skal være offentlig, og skal opprettholdes som annen veggrunn – grøntanlegg, langs Sverres gate. Området skal tilrettelegges for snøopplag og overvannshåndtering, og kan i tillegg tillates nytt til etablering av teknisk infrastruktur i grunnen, fordrøyningsmagasin i grunnen, samt oppstillingsplass for tømning av renovasjonsdunker.

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

5.1 Støysoner H220_1 og H220_2 (§ 11-8 a)

I støysoner H220_1 og H220_2 tillates bygging av boliger, med tilpassede støytiltak:

Boliger skal utformes med soverom orientert mot stille side. Det kan unntaksvis, og for inntil 3 boenheter, tillates bruk av «dempet fasade» som erstatning for stille side.

5.2 Hensynssone kulturmiljø H570 (§ 11-8 c)

Av hensyn til bevaringsinteressene knyttet til det lokalt viktige kulturmiljøet skal det legges særlig vekt på en stedstilpasset utbygging, jf. pkt. 3.1.4.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområder for byggehøyder, #1-#7

Følgende føringer er gjeldende for byggehøyder innenfor bestemmelsesområdene:

Område	Maksimal gesimshøyde	Maksimal mønehøyde
#1	kote +15.2	kote +17.3
#2	kote +18.5	kote +20.7
#3	kote +18.5	kote +21.3
#4	kote +21.6	kote +23.8
#5	kote +21.6	kote +24.1
#6	kote +21.6	kote +23.0
#7	kote +18.4	kote +20.7

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

1. Landskapsplan. Kommunen kan tillate at komplett detaljering av planen avventes/utsettes til søknad om igangsettingstillatelse, jf. pkt. 2.1.1.
2. Teknisk plan, jf. pkt. 2.1.2.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge:

1. Komplette landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1.
2. Plan for anleggsperiode, jf. pkt. 2.1.3.
3. Sprengningsplan, jf. pkt. 2.1.4.
4. Tinglysning av rett til allmenn ferdsel i områder AU1, AU2 og LP1, jf. pkt. 2.1.5.
5. Dokumentert avtale om levering av fjernvarme / fritak fra tilknytningsplikt.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til boliger i planområdet:

1. skal utomhusareal være opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1. Ved ferdigstilling i vinterhalvåret kan midlertidig brukstillatelse gis med premiss om at såing og tilplanting utsettes til kommende vekstsesong.
2. skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan, jf. pkt. 2.1.2.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 07.05.2024
for Kniplefjellet Eiendom AS